



Stadt Mindelheim
LANDKREIS UNTERALLGÄU

ENTWURF

Stand 24.07.2023

Bebauungsplan Nr. 304 „Klinik Mindelheim“

im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB

Die Stadt Mindelheim erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9, 13 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 5, 6, 7 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) den Bebauungsplan Nr. 304 „Klinik Mindelheim“,

als **Satzung vom**

in der Fassung vom



Abb 1: Lage des Planungsgebiets – (Geltungsbereich **rot**) - ohne Maßstab!

Stadt

Mindelheim

Maximilianstraße 26
87719 Mindelheim

Tel. 08261 9915 0
poststelle@mindelheim.de

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass der Planung	4
A.2	Verfahrensart	4
A.3	Innenentwicklung	4
A.4	Bestandsaufnahme und Bewertung	5
A.4.1	Lage und Größe des Planungsgebietes	5
A.4.2	Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage	6
A.4.3	Städtebau, Orts- und Landschaftsbild	9
A.4.4	Erschließung und Infrastruktur	10
A.4.5	Denkmalschutz	11
A.4.6	Schutzgebiete und Biotopfunktion	11
A.4.7	Geschützte Arten	12
A.4.8	Boden	13
A.4.9	Grundwasser	13
A.4.10	Versickerung	14
A.4.11	Gewässer / Niederschläge	14
A.4.12	Vorbelastungen	15
B	Planungsbericht – Ziele der Planung	16
B.1	Ziele der Planung	16
B.2	Bebauungsplankonzept	16
B.2.1	Städtebauliches Konzept	16
B.2.2	Art der baulichen Nutzung	17
B.2.3	Maß der baulichen Nutzung	18
B.2.4	Höhenentwicklung	22
B.2.5	Abstandsflächen	23
B.2.6	Nebenanlagen und Stellplätze	24
B.2.7	Dächer	25
B.3	Grünordnungskonzept	26
B.4	Artenschutzrechtliche Belange	27
B.5	Infrastruktur	29
B.6	Versickerung / Oberflächenwasser	33
B.7	Starkregenereignisse	34
B.8	Immissionsschutz	34
B.9	Klimaschutz und Klimaadaptation	40
B.10	Wesentliche Auswirkungen der Planung	41
B.11	Flächenbilanz	41
C	Umweltbelange	42
C.1	Umweltbericht	42
C.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	42

Planung:

WÜSTINGER RICKERT

Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3
83112 Frasdorf
Tel: 08052 9568070
info@wuestinger-rickert.de

Projektnummer 1285

Gutachten (Anhang):

Spezielle artenschutzrechtlich Prüfung (saP)

Sieber Consult GmbH; 14.07.2023; 66 Seiten

Schalltechnische Untersuchung

Möhler und Partner Ingenieure AG; Bericht Nr. 700-6798; 14.07.2023; 58 Seiten + Anlagen

Arbeitsunterlagen Verkehrstechnische Beratung

Unterlagen werden im Rahmen des weiteren Verfahrens fortgeschrieben und zu einem kompletten Gutachten ergänzt.

Modus Consult Ulm GmbH; 26.10.2022, 43 Seiten

Bodenerkundung Gutachten

Geo-Consult Allgäu GmbH; Bericht Nr. G-660721; 02.12.2021; 19 Seiten + Anlagen

A Begründung

A.1 Anlass der Planung

Um eine zukunftsfähige medizinische Infrastruktur für Mindelheim und den Landkreis Unterallgäu zu garantieren soll die Klinik Mindelheim perspektivisch durch einen Neubau ersetzt werden.

Die Klinik liegt heute im unbeplanten Innenbereich. Um die vorgesehene Entwicklung des Gesamtareals entsprechend den Anforderungen für einen Klinikneubau zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingende erforderlich.

Aufgrund der bestehenden Nutzung des Geltungsbereichs handelt es sich um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB. Dem folgend kann der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB aufgestellt werden.

Der entsprechende Aufstellungsbeschluss wurde durch die den Stadtrat Mindelheim am 21.02.2022 gefasst.

A.2 Verfahrensart

Der hier gegenständliche Geltungsbereich liegt innerhalb eines zusammenhängenden Siedlungsgebietes und ist bereits nahezu vollumfänglich baulich genutzt. Im Zuge der Planung kommt es zwar nicht zu einer wesentlichen Verdichtung, das Baurecht wird jedoch neu arrangiert, um eine im Hinblick auf die Nutzung effizientere Bebauung zu ermöglichen. Somit handelt es sich bei der Planung um eine andere Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des §13a Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung werden weniger als 20.000 m² Grundfläche, im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO, festgesetzt (Grenzwert nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es ist eine maximale bauliche Nutzung (inkl. Anlagen nach §19 Abs. 4 Nr. 1 – 3 BauGB) von 19.250 m² zulässig. Somit sind die Bedingungen nach §13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB erfüllt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und es werden keine Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB (Natura 2000 Gebiete) beeinträchtigt. §50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu schweren Unfällen wird durch den Bebauungsplan nicht einschlägig.

Somit sind alle Voraussetzungen erfüllt und der Bebauungsplan kann als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach §13a BauGB im beschleunigten Verfahren nach §13a Abs. 2 BauGB, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

Auch kann nach §13 Abs. 3 BauGB auf eine Zusammenfassende Erklärung nach §§6a Abs. 1 und 10a Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

A.3 Innenentwicklung

Gemäß §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hat die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen. Dies ist ebenfalls in den Grundsätzen des LEP (1.1.3 G) und des RP 15 (B III 1 G (6)) verankert.

Der im Rahmen des Bebauungsplans betroffene Bereich liegt innerhalb des Siedlungsgefüges an einer bestehenden Erschließung und unterliegt bereits einer baulichen Nutzung. Im Zuge der Planung sollen die Rahmenbedingungen für funktionale Nachverdichtung geschaffen werden.

Somit handelt es sich bei dem hier gegenständlichen Bebauungsplan um eine Maßnahme der Innentwicklung im Sinne des §1 Abs. 5 Satz 3 BauGB (vgl. Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB).

Eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Flächen oder Wald in Bauland ist nach §1a Abs. 2 Satz 4 BauGB zu begründen. Insbesondere sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen. Im Rahmen des hier gegenständlichen Bebauungsplans werden weder landwirtschaftliche Flächen noch Wald überplant.

A.4 Bestandsaufnahme und Bewertung

A.4.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet umfasst den heutigen Klinikstandort und liegt ca. 700 m südlich des Stadtzentrums von Mindelheim. Im Norden wird das Planungsgebiet durch die Krankenhausstraße sowie Wohn- und Mischgebietsflächen, im Westen durch die Kaufbeurer Straße und im Süden durch Wohn- wie Mischgebietsflächen begrenzt. Die östliche Grenze des Geltungsbereichs bildet die Bad Wörishofer Straße.

Das Planungsgebiet umfasst die Flurstücke 411/15, 828, 828/3, 823/4, 823/5, 830/2 und 2473/1 (Hungerbach) sowie Teilflächen der Flurstücke 411/13 (Bad Wörishofer Straße), 776/2, 776/38 (Kaufbeurer Straße), 826/2 (Krankenhausstraße) und 2473 (Hungerbach). Das Planungsgebiet befindet sich vollständig in der Gemarkung Mindelheim.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 3,35 ha. Die Abmessungen– des Planungsgebiets betragen ca. 232 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 250 m in Ost-West-Richtung.



Abb 2: Lage des Planungsgebiets – (Geltungsbereich **rot**) - ohne Maßstab!

A.4.2 Planerische Vorgaben und rechtliche Ausgangslage

Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Stadt Mindelheim bildet gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020) ein Mittelzentrum und ist im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Sie befindet sich in der Region 15 Donau-Iller

Für die Region 15 (Donau-Iller) ist, ausgehend vom Jahr 2010, ein moderater Bevölkerungsrückgang von 1,4 % bis 2030 vorausberechnet.

Für die Aufstellung des hier gegenständlichen Bebauungsplans sind besonders folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) aus dem Landesentwicklungsprogramm relevant:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

1.1.1 G: Hierfür [gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen] sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

→ langfristiger, zukunftssicherer Erhalt des Klinikstandorts

1.1.3 G: Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

→ Klinikneubau an gleicher Stelle

1.2.4 G: Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung, an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden.

→ langfristiger, zukunftssicherer Erhalt des Klinikstandorts durch bedarfsgerechten Neubau

2.2.5 G: Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- [...]

- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,

→ langfristiger, zukunftssicherer Erhalt des Klinikstandorts

3.2 Z: In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

→ Klinikneubau an gleicher Stelle

8.2 Z: In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische Versorgung zu gewährleisten.

→ langfristiger, zukunftssicherer Erhalt des Klinikstandorts durch bedarfsgerechten Neubau

Regionalplan 15

Die Stadt Mindelheim ist im Regionalplan 15 Donau-Iller (RP 15) als Mittelzentrum im ländlichen Raum dargestellt. Auch die umgebenden Gemeinden sind als ländlicher Raum dargestellt.

Für das Planungsgebiet selbst sind in der Raumnutzungskarte des RP15 keine besonderen Darstellungen enthalten.

Aus dem Regionalplan 15 sind besonders folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) von Belang:

(Die Entsprechung des Bebauungsplans zu den einzelnen Zielen ist in Grau kursiv den einzelnen Zielen nachgestellt.)

A I G (6): Die Flächenneuanspruchnahme für raumbedeutsame Maßnahmen soll unter dem Aspekt einer nachhaltigen Entwicklung verringert werden. Hierzu sollen flächenschonende Alternativen geprüft und bei annähernd gleicher Wirtschaftlichkeit und gleichem Nutzen bevorzugt umgesetzt werden.

→ Klinikneubau an gleicher Stelle

A II 2 G (1): Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

→ langfristiger, zukunftssicherer Erhalt des Klinikstandorts

A IV G (2): Zentrale Orte sollen Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen und berücksichtigen dies im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung. Die Zentralen Orte bündeln überörtliche Einrichtungen der Daseinsgrundvorsorge.

→ langfristiger, zukunftssicherer Erhalt des Klinikstandorts

B III 1 G (6): Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

→ Klinikneubau an gleicher Stelle

Flächennutzungsplan

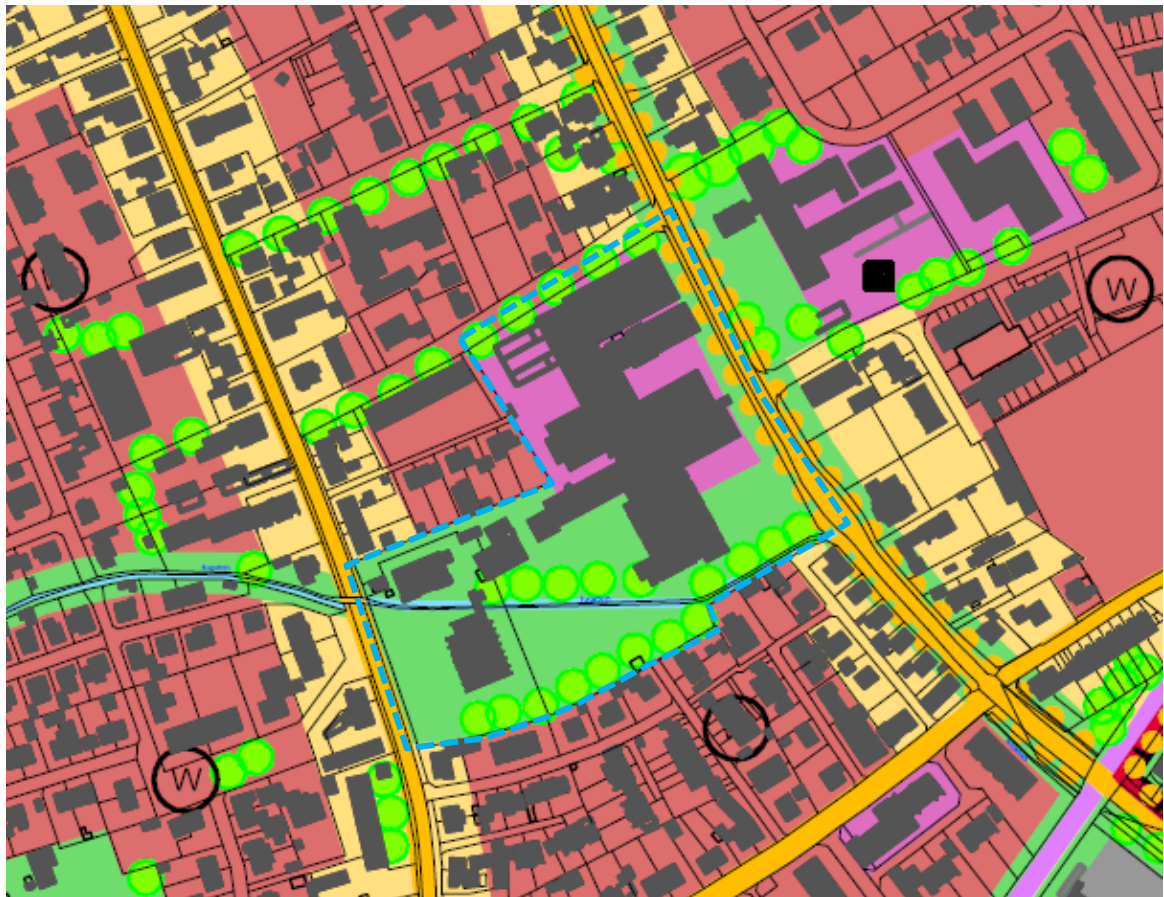


Abb 2: Ausschnitt Flächennutzungsplan – blau – ohne Maßstab!

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wird der gegenständliche Geltungsbereich im Norden als Fläche für den Gemeinbedarf, im südlichen Bereich als Grünfläche dargestellt. Entlang der Bad Wörishofer Straße zieht sich die Grünfläche nach Norden. Hier ist auch ein Hauptfußweg bzw. Hauptradweg verzeichnet.

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan decken sich somit grundsätzlich mit der im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen Festsetzung eines Sondergebiets „Klinik“. Lediglich im südlichen Bereich weicht die geplante Nutzung von den Darstellungen im Flächennutzungsplan ab. Jedoch ist hier auch im Bestand keine Grünfläche sondern Kliniknutzungen vorhanden.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf dabei jedoch nicht beeinträchtigt werden. Dies ist im hier gegenständlichen Fall ausgeschlossen, da der südliche Bereich auch heute schon durch diverse Klinikteile genutzt wird und im Rahmen des Bebauungsplan eine möglichst intensive Begrünung (soweit mit den Stellplätzen und Gebäuden kompatibel) festgesetzt ist.

Der Flächennutzungsplan wird entsprechend §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Nachgang zum Bebauungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Bebauungspläne / Bestehendes Baurecht

Für das gegenständliche Planungsgebiet besteht aktuell kein Bebauungsplan. Es besteht somit nur Baurecht im Zusammenhang mit §34 BauGB. Die heutige Nutzung übersteigt die Nutzung der Umgebung hinsichtlich Größe und Höhe wesentlich. Somit wäre nach §34 BauGB voraussichtlich lediglich ein Ersatzneubau in gleicher Größe möglich.

Gemeindliche Satzungen

Für den Bebauungsplan sind besonders folgende städtische Satzungen relevant:

- Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächentiefe in der Stadt Mindelheim (Abstandsflächensatzung (AFS))
- Satzung über die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke, Einfriedungen und die Begrünung baulicher Anlagen der Stadt Mindelheim (Ortsbild- und Freiflächengestaltungssatzung (OFGS))
- Satzung über die Zahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge und der Abstellplätze für Fahrräder (Stellplatzsatzung (SPS))
- Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen und das Verbot der Errichtung von Werbeanlagen aus ortsgestalterischen Gründen (Werbeanlagensatzung (WALS))

A.4.3 Städtebau, Orts- und Landschaftsbild

Topografie

Das gesamte Planungsgebiet fällt leicht von 605,5 m ü. NHN im Süden auf 604,5 m ü. NHN an der Krankenhausstraße im Norden ab.

Im Osten verläuft die Bad Wörishofer Straße insbesondere im Süden auf einem leichten Damm. Sie liegt im Südwesten auf ca. 606,2 m ü. NHN.

Vor allem im östlichen Bereich ist die Topographie stark durch die umfänglichen Bestandsgebäude überformt. Hier bestehen diverse kleinere Tiefhöfe etc.

Planungsgebiet

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Mindelheim zwischen Bad Wörishofer Straße im Osten und Kaufbeurer Straße im Westen.

Es ist heute im Nordosten durch die Gebäude der bestehenden Klinik und im Westen durch kleinere Gebäude bebaut.

Im Süden verläuft der Hungerbach, ein kleines Gewässer dritter Ordnung in einem Geländeeinschnitt.

Das bestehende Klinikgebäude besteht aus mehreren in einer zeitlichen Abfolge entstandenen Gebäude welche direkt ineinander übergehen.

Zentral besteht ein bis zu 8-geschossiges Bettenhaus. Südlich daran angrenzend befindet sich ein bis zu 7-geschossiger Bau. Östlich sind diverse kleinere Bauteile mit zwei bis drei Geschossen vorgelagert. Diese ziehen sich auch zwischen nördlich des Bettenhauses nach Westen. Nördlich liegt der Altbau mit zwei Geschossen und einem hohen Satteldach.

Der Bereich zwischen Altbau und Krankenhausstraße im Norden wird nahezu vollumfänglich durch eine zweigeschossiges Parkdeck eingenommen, wobei die untere Ebene ca. 1,5 m unter dem umgebenden Gelände liegt.

Im Südwesten des Grundstücks befinden sich drei kleinere Gebäude. Die beiden Gebäude nördlich des Hungerbaches weisen Grundflächen von je ca. 400 – 500 m², bei einem Vollgeschoss mit Flachdach auf. Sie werden heute hauptsächlich als Kindertagesstätte und Krankenpflegeschule genutzt. Südlich des Hungerbaches liegt ein ca. 800 m² großes, vierstöckiges Wohnheim, ebenfalls mit Flachdach. Dem Gebäude im Westen vorgelagert befindet sich ein größerer (ca. 40 Stp.) offener Parkplatz.

Die Bereiche zwischen diesem Gebäude und der Klinik im Osten sind heute parkartig mit größerem Baumbestand gestaltet. Weiterer umfänglicher Baumbestand befindet sich vor allem an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs sowie im südlichen Bereich entlang der Bad Wörishofer und der Kaufbeurer Straße. Auch das Parkdeck im Norden ist durch einen Baum und Strauchsaum, mit zum Teil größeren Laubbäumen, von der Krankenhausstraße und Bad Wörishofer Straße getrennt.

Umgebung

Östlich wird das Planungsgebiet durch die Bad Wörishofer Straße begrenzt. Hier handelt es sich um die Kreisstraße MN25 und eine der Hauptverkehrsachsen von Mindelheim. Jenseits dieser liegt im nördlichen Bereich das Landratsamt Unterallgäu und südlich der Einmündung der Hallstattstraße ein größerer oberirdischer Parkplatz. Dem Gebäude des Landratsamtes ist im Westen eine ca. 30 m tiefe Rasenfläche mit einem Versammlungsgebäude vorgelagert. Das Gebäude des Landratsamtes selbst ist heute viergeschossiges und ca. 70 m. Weiter südlich grenzen kleinere Wohngebäude z.T. Reihenhäuser an.

Südlich des Planungsgebiets grenzt eine heterogene Einfamilienhausstruktur an. Vereinzelt bestehen hier auch Reihen- und Doppelhäuser bzw. kleinere Mehrfamilienhäuser. Die Gebäude weisen weit überwiegend zwei Geschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss (Satteldach) auf.

Westlich wird der Geltungsbereich durch die Kaufbeurer Straße begrenzt. Jenseits dieser bestehen Wohngebiete. Diese sind zur Kaufbeurer Straße hin durch kleinere Mehrfamilienhäuser geprägt. Vereinzelt bestehen auch Einfamilienhäuser und kleine gewerbliche Nutzungen.

Im Nordwesten des Geltungsbereichs befindet sich beidseits des Millionengäßchen eine Bebauung mit Doppel- und Reihenhäusern, zur Krankenhausstraße hin drei Geschosswohnungsbauten.

Die Krankenhausstraße begrenzt den Geltungsbereich im Norden. Nördlich dieser befindet sich ebenfalls eine heterogene Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. Vereinzelt sind hier auch offene Parkplatzflächen, die heute durch die Klinik genutzt, oder größere Gebäude vorhanden. Der Bereich wird von Wohnnutzungen dominiert. Es sind aber auch gewerbliche Nutzungen vorhanden.

A.4.4 Erschließung und Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet ist bereits heute in das Siedlungsgefüge eingebunden und über die Bad Wörishofer Straße im Osten, die Krankenhausstraße im Norden und die Kaufbeurer Straße im Westen erschlossen.

Die Bad Wörishofer Straße (MN25) stellt dabei eine der Hauptverkehrsachsen Mindelheims dar. Sie hat nach Süden direkten Anschluss zur Anschlussstelle 19 der Bundesautobahn A96 und nach Norden in das Stadtzentrum. So besteht ein leistungsfähiger Anschluss an das kommunale, regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Die Kaufbeurer Straße im Westen hat eine Verbindungsfunktion innerhalb der Stadt Mindelheim. Die Krankenhausstraße mündet im Osten in die Bad Wörishofer Straße und im Westen in die Kaufbeurer Straße. Sie hat lediglich untergeordnete Erschließungsfunktion.

Alle angrenzenden Straßen sind mit einer von der Fahrbahn getrennten Gehbahn ausgestattet. Entlang der Bad Wörishofer Straße ist zusätzlich ein Radweg vorhanden.

ÖPNV

Im Südosten des Planungsgebiets befindet sich an der Bad Wörishofer Straße eine Bushaltestelle. Von dieser besteht unter anderem Anschluss zum Bahnhof Mindelheim, nach Bad Wörishofen und Kaufbeuren.

Der Bahnhof Mindelheim liegt ca. 700 m nordöstlich. Hier verkehren Regionalzüge unter anderem in Richtung Augsburg, Memmingen, München und Günzburg.

Sonstige Infrastruktur

Der Geltungsbereich wird bereits baulich genutzt. Durch die bestehende Bebauung sind entsprechende Anschlüsse der notwendigen Medien, wie Kanalisation, Strom, Wasser, Telekommunikation etc. vorhanden. Soweit notwendig kann davon ausgegangen werden, dass diese mit vertretbarem Aufwand ausgebaut werden können.

An der Kaufbeurer Straße befindet sich in einem eigenen Gebäude eine Trafostation, welche nicht ausschließlich den Planungsbereich versorgt.

Brandbekämpfung

Ein Feuerwehrangegriff im Planungsgebiet ist grundsätzlich von der Bad Wörishofer Straße im Osten, der Krankenhausstraße im Norden und der Kaufbeurer Straße im Westen möglich. Weite Teile des Planungsgrundstücks liegen mehr als 50 m von diesen Straßenverkehrsflächen entfernt. Somit sind voraussichtlich Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen im Planungsgebiet notwendig.

Aufgrund der Bestandsbebauung und den vorhandenen Nutzungen, ist bei der gegenständlichen Planung davon auszugehen, dass die Löschwasserversorgung grundsätzlich über das vorhandene Leitungsnetz erfolgen kann. Gegebenenfalls ist hier eine Erweiterung des Hydrantennetzes oder eine Löschwasserbevorratung im Plangebiet notwendig.

Es handelt sich voraussichtlich um einen Sonderbau. Es ist aufgrund der Nutzung und Höhenentwicklung von der Notwendigkeit zweier baulicher Rettungswege auszugehen. Der konkrete Brandschutz obliegt jedoch der Ebene der Baudurchführung.

A.4.5 Denkmalschutz

Nach Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Februar 2023) sind innerhalb des Planungsgebietes und dessen näherer Umgebung keine Bau- oder Bodendenkmäler, kein geschütztes Ensemble sowie kein landschaftsprägendes Denkmal verzeichnet.

Das nächste Denkmal ist ein Bodendenkmal ca. 250 m nordöstlich des Planungsgebiets. Hier handelt es sich um Brandgräber der späten Bronze- und frühen Urnenfelderzeit und Körpergräber des frühen Mittelalters (D-7-7928-0020). Aufgrund der großen Entfernung ist mit keiner Wechselwirkung mit dem hier gegenständlichen Geltungsbereich zu rechnen.

A.4.6 Schutzgebiete und Biotopfunktion

Im Planungsgebiet und dessen näherer Umgebung sind weder kartierte Biotope noch sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Natura 2000 Gebiete etc.) vorhanden (Bayerischen Landesamt für Umwelt, Stand Februar 2023).

Die nächsten entsprechenden Schutzbereiche (Biotope) befinden sich ca. 800 m westlich außerhalb des Siedlungskörpers von Mindelheim. Aufgrund der großen Entfernung können Wechselwirkungen des Planungsgebiets mit diesen ausgeschlossen werden.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Sinne des Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Unterallgäu, sind für den gegenständlichen Planungsbereich keine ortsspezifischen Ziele und Maßnahmen zu berücksichtigen.

Der Bereich ist zwar in der Karte „Ziele und Maßnahmen – Wälder und Gehölze“ als „Vorrangiger Erhalt des Offenlandcharakters in den weiten Kastentälern und deren nach Süden ziehenden Fortsätzen [...]“ kartiert. Dies ist jedoch für den gesamten Talbereich der Mindel kartiert und im Planungsgebiet nicht direkt relevant, da dieses innerhalb des Bebauungszusammenhangs liegt.

Darüber hinaus sind diverse Festlegungen für den Verlauf der Mindel, insbesondere im Hinblick auf die Vernetzungswirkung getroffen. Diese liegt jedoch ca. 300 m westlich des Planungsgebiets und ist durch Bebauung von diesem getrennt. Somit ist mit keinen Wechselwirkungen zu rechnen.

A.4.7 Geschützte Arten

Das gesamte Planungsgebiet wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Sieber Consult GmbH, 14.07.2023, siehe Anhang) auf das Vorkommen geschützter Arten untersucht.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden folgende Arten bzw. Quartiersstrukturen im Planungsgebiet festgestellt:

Fledermäuse:

Eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse konnte nicht nachgewiesen werden. Das südwestlich zum Abbruch vorgesehene Gebäude (Schwesternwohnheim) weist für Fledermäuse geeignete Habitate auf. Eine aktuelle Besiedelung konnte jedoch mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Auf den südlichen Grünflächen wurden Zwergfledermäuse und Breitflügelfledermäuse erfasst.

Reptilien:

Aufgrund ungeeigneter Lebensraumausstattung und der isolierten Lage können Vorkommen europarechtlich geschützter Reptilienarten mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Amphibien

Es konnten keine artenschutzrechtlich relevanten Amphibienarten nachgewiesen werden. Die Habitatsbedingungen im Planungsgebiet eignen sich für die meisten Arten nach Anhang IV nicht. Es ist von keinem Vorkommen auszugehen.

Tagfalter, Nachtfalter, Käfer und Libellen

Für das Vorhabengebiet sind auf Grund der Lebensraumausstattung keine Vorkommen relevanter Tagfalter-, Nachtfalter-, Käfer- und Libellenarten zu erwarten.

Mollusken

Innerhalb des Vorhabengebiets sind auf Grund der Lebensraumausstattung keine europarechtlich geschützten Molluskenarten zu erwarten.

Biber, Haselmaus und Wildkatze

Im Untersuchungsgebiet wurden keine Hinweise auf das Vorhandensein des Bibers festgestellt. Eine generelle Habitatseignung ist lediglich als Wanderkorridor gegeben.

Vorkommen von Haselmaus und Wildkatze sind auf Grund mangelnder Lebensraumausstattung nicht zu erwarten.

Fische

Im Untersuchungsgebiet konnten bei nächtlichen Begehungen im Bereich der Bad Wörishofer Straße adulte Mühlkoppfen nachgewiesen werden. Da aufgrund der Bachstruktur nicht von einer Fortpflanzungsstätte ausgegangen wird, ist eine Nutzung der Stelle zur Jagd auszugehen.

Krebse

Es konnten keine Vertreter von Stein- und Edelkrebsen erkundet werden. Für Steinkrebse ist die Habitatausstattung als ungenügend zu bewerten. Für Edelkrebse ist die Habitatausstattung als wenig qualitativ eingeschätzt werden, jedoch können potenzielle Individuen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Vögel

Im Geltungsbereich wurden unterschiedliche ubiquitäre Vogelarten nachgewiesen. Darüber hinaus liegen potenzielle Lebensraumbedingungen für die saP-Relevanten Vogelarten Grauschnäpper, Star und Stieglitz vor. Vorkommen konnten hier jedoch nicht nachgewiesen werden.

Pflanzen

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans besteht keinerlei Standortpotenzial für saP relevante Pflanzenarten. Auch im Rahmen einer faunistischen Kartierung gelangen keine Nachweise entsprechender Arten.

A.4.8 Boden

Zur Abklärung der Untergrundverhältnisse wurde 2021 ein Bodengutachten durchgeführt. Dieses liegt den Planungsunterlagen als Anlage bei.

Aufgrund der umfänglichen heutigen Nutzung und anthropogenen Überformung des Areals liegt nahezu überall eine Auffüllung aus überwiegend schluffigen, sandigem Kies und sandigem, kiesigem Schluff mit einer Mächtigkeit von ca. 0,3 – 1,6 m vor. In diesen Auffüllungen wurden auch Ziegelreste erkundet.

Unter den Auffüllungen wurden postglaziale Quartärkiese erkundet.

A.4.9 Grundwasser

Im Rahmen des Bodengutachtens wurde ein Grundwasserspiegel bei ca. 6,30 – 7,7 m unter Geländeoberkante erkundet.

Es ist von einem Höchstgrundwasserstand von 601,42 m über NN auszugehen. Dies entspricht einem Grundwasserflurabstand von ca. 4,25 m. Somit kann bei einem Krankenhausneubau voraussichtlich ein Eingriff in das Grundwasser, zumindest in Teilen nicht ausgeschlossen werden. Eingriffe in das Grundwasser bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung durch das Landratsamt Unterallgäu. Unzulässige Aufstauungen des Grundwassers können auf Ebene der konkreten Bauausführung durch entsprechende Maßnahmen ausgeschlossen werden. Dies ist im Rahmen der Wasserrechtlichen Genehmigung nachzuweisen. Dies steht einer Nutzung des Grundstücks entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

A.4.10 Versickerung

Die anstehenden Böden sind für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet. Ein ausreichender Grundwasserflurabstand liegt vor.

Alternativ ist auch eine Einleitung in den Hungerbach grundsätzlich möglich.

A.4.11 Gewässer / Niederschläge

Im südlichen Bereich wird das Planungsgebiet durch den Hungerbach durchzogen. Dieser verläuft östlich des Planungsgebiets verrohrt im Bereich der Bad Wörishofer Straße. Im Planungsgebiet ist der Bachlauf wieder offen. Ca. 300 m östlich des Planungsgebiets mündet der Hungerbach in die Mindel.

Gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt sind im Planungsgebiet und in dessen näherer Umgebung keine festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie Hochwassergefahrenflächen HQ100 oder HQextrem vorhanden. Ebenso befindet sich das Planungsgebiet nicht in einem wassersensiblen Bereich (Stand Februar 2023), dieser beginnt erst westlich der Kaufbeurer Straße.

Da es sich um ein Gewässer der dritten Ordnung handelt, ist jedoch bisher keine Entsprechende Hochwasserermittlung erfolgt. *Diese wird aktuell durchgeführt und im weiteren Verfahren beigelegt.*

Die vom Krankenhaus gewässeraufwärts befindliche Verrohrungen und Durchlässe (z.B. unter der Bahnlinie Buchloe – Memmingen haben eine Abflusskapazität von maximal 3,5 m³/s. Somit können im Bereich des Krankenhauses keine höheren Abflüsse als 3,5 m³/s auftreten. Entsprechende Überlaufflächen wurden südlich von Mindelheim im Zuge vorangegangener Maßnahmen geschaffen.

Ausuferungen im Bereich zwischen Kaufbeurer Straße und dem bisher bestehenden Schwesternwohnheim können somit aufgrund des Gewässerquerschnitts ausgeschlossen werden.

Die möglichen Auswirkungen der Unterquerung des Hungerbaches unter der Kaufbeurer Straße und den westlich angrenzenden Gebäuden sind noch zu betrachten. Falls diese Querungen einen geringeren Abfluss als den für die Bemessung angesetzten Abfluss von 3,5 m³/s besitzen, könnte es zu einem Rückstau auf das Krankenhausgelände kommen. Dies ist jedoch zunächst aufgrund der Historie etc. nicht zu erwarten.

Aktuell wird eine entsprechende Untersuchung der Leistungsfähigkeit im Bereich westlich des Schwesternwohnheims durchgeführt. Die Ergebnisse dieser werden in den Bebauungsplanunterlagen im weiteren Verfahren ergänzt.

Dennoch können Gefahren von lokalen Überschwemmungen, wild abfließendem Oberflächenwasser und hohen Grundwasser- sowie Schichtwasserhorizonten in Zusammenhang mit dem Hungerbach bzw. mit Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden. Der Satzung sind entsprechende Hinweise zu deren Abwehr beigelegt.

Starkregenereignisse

Starkregenereignisse (Gewitter, Hagel etc.) können besonders heftig auftreten und werden durch die Klimaänderung an Häufigkeit und Intensität weiter zunehmen. Dabei können Straßen und Privatgrundstücke flächig überflutet werden. Auch im Planungsgebiet kann dies nicht ausgeschlossen werden.

Von Norden ist ein Zufluss von entsprechenden Wässern aus der Umgebung durch die abfallende Topographie ausgeschlossen. Von Osten besteht ebenfalls eine leicht abfallende Topographie. Richtung Süden steigt die Topographie leicht. Somit können hier Zuflüsse nicht ausgeschlossen

werden. Durch den Hungerbach werden diese jedoch nicht in den nördlichen Teil des Planungsgebiets gelangen können. Richtung Westen fällt das Gelände bis zur Mindel sehr leicht ab. Großräumige Zuflüsse von Oberflächenwässern sind hier somit auch nicht zu erwarten.

Bei der baulichen Ausführung sollten die Rahmenbedingungen einer entsprechend hochwasserangepassten Bauweise berücksichtigt werden. Entsprechende Hinweise sind dem Satzungstext beigelegt.

A.4.12 Vorbelastungen

Altlasten

Im Planungsgebiet sind aktuell keine umfänglichen Altlasten bekannt, welche der Nutzung als Klinikstandort entgegenstehen. Im Rahmen des, den Planunterlagen beiliegenden Bodengutachtens wurden auch keine entsprechenden Verunreinigungen erkundet.

Jedoch wurden im Rahmen dieses Gutachtens umfängliche Auffüllungen auf weiten Teilen des Planungsgebiets mit einer Mächtigkeit von ca. 0,3 – ca. 1,6 m ermittelt. Diese wiesen zum Teil Ziegelbruch auf. Hier ist insbesondere bei Eingriffen in diese Auffüllungen, somit mit einem erhöhten Entsorgungsaufwand für diese Böden zu rechnen. Es ist jedoch voraussichtlich mit einem insgesamt angemessenen Aufwand zu rechnen.

Lärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Möhler+Partner; Bericht Nr. 700-6798, Stand 09.01.2023) erstellt und die Lärmemissionen und Immissionen im Hinblick auf den Vorhabenbereich und die umgebenden Nutzungen untersucht.

Verkehrslärm:

Ausweislich des oben genannten Gutachtens gehen relevante Verkehrslärmgeräusche auf das Planungsgebiet von der Bad Wörishofer Straße, der Krankenhausstraße, der Kaufbeurer Straße, der Reinholdtstraße, dem Millionengäßchen, der Martin-Karg-Straße, der Keltereistraße, der Straße Am Hungerbach sowie von der Bahnstrecke 5360 Buchloe-Memmingen aus. Weitere Straßen sind aufgrund des Abstandes und der geringen Verkehrsmengen nicht relevant.

Im aktuellen Zustand (Prognose Planfall) treten im Planungsgebiet Beurteilungspegel von bis zu 68 / 60 dB (A) tags / nachts auf.

Anlagenlärm:

Die Relevanten Immissionsquellen der Umgebung werden sowohl für die Beurteilung der Belastungen im Planungsgebiet als auch im Sinne einer Vorbelastung für die Belastungen der umgebenden Nutzung herangezogen. Relevante Emittenten von Anlagenlärm in der Umgebung sind die Stellplätze diverser Gewerbebetriebe in der Umgebung, die Stellplätze des Landratsamtes sowie des Amtes für Ernährung und Landwirtschaft und die TG-Zufahrt des Landratsamtes.

Für das Planungsgebiet (an den geplanten Baukörpern) ergeben sich aus diesen Nutzungen maximale Belastungen von 45 dB (A) tags. Im Nachtzeitraum ist mit keiner Nutzung der umliegenden Stellplätze zu rechnen.

Relevante Immissionsorte in Bezug auf die Anlagenlärmemissionen der Umgebung stellen die angrenzenden Wohnnutzungen dar.

B Planungsbericht – Ziele der Planung

B.1 Ziele der Planung

Die städtebaulichen und grünordnerischen Zielsetzungen sind:

Städtebau

- Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für den Ersatzneubau des bestehenden Klinikums
- Wahrung von Erweiterungspotenzialen, um eine langfristigen bedarfsgerechten Klinikstandort zu ermöglichen.
- Wahrung eines angemessenen Ortsbildes
- Sicherung einer funktionsfähigen Erschließung ohne relevante Beeinträchtigungen der umgebenden Nutzungen
- Sicherung einer ausreichenden Stellplatzversorgung

Grünordnung

- Erhalt möglichst vieler Bestandsbäume, insbesondere des Grünsaums im südlichen Bereich
- Entwicklung einer angemessenen Begrünung entlang der angrenzenden Straßen
- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Baugrundstücks
- Reduzierung der Eingriffe in den Bereich des Hungerbaches auf ein für die Nutzung des Gesamtbereichs unbedingt notwendiges Minimum

B.2 Bebauungsplankonzept

B.2.1 Städtebauliches Konzept

Aufgrund der komplexen Funktionszusammenhänge einer Klinik liegt dem städtebaulichen Konzept eine detaillierte Planung für einen Klinikneubau zu Grunde.

Da sich auch die heutige Klinik bereits im Planungsgebiet befindet und eine Unterbrechung der Versorgung der Bevölkerung während der Bauzeit nicht möglich ist, muss das städtebauliche Konzept einen schrittweisen Neubau berücksichtigen, welcher einen Erhalt der bisherigen Funktionsbereiche während der Bauphase ermöglicht.

Dem folgend ist ein Neubau der Funktionsbereiche an Stelle des heutigen Parkhauses entlang der Krankenhausstraße vorgesehen. Südlich daran anschließend ist das Bettenhaus geplant. Um dieses zu errichten, muss der Altbau des heutigen Krankenhauses bereits abgebrochen werden. Dies ist möglich, da zu diesem Zeitpunkt bereits die neuen Funktionsbereiche zur Verfügung stehen können.

Weiter südlich im Bereich des heutigen Bettenhauses sind Flächen für eine perspektivische Erweiterung vorgesehen.

Aufgrund der oben ausgeführten funktionalen Zwänge ist Richtung Krankenhausstraße und Bad Wörishofer Straße im Norden ein Heranrücken an die Verkehrsflächen notwendig. Um hier dennoch ein angemessenes Ortsbild wahren zu können, ist in diesem Bereich der mögliche Baukörper hinsichtlich seiner Höhen kleinteilig gestaffelt. Der bis zu ca. 26,3 m hohe Baukörper ist weiter nach Süden versetzt.

Entlang der Bad Wörishofer Straße springt, gegenüber der Einmündung der Hallstattstraße der Bauraum zurück, um eine angemessene Adresse für die Klinik zu schaffen.

Durch die Neuorganisation der Funktionen sowie eine Anpassung der heute sehr heterogenen Gebäudestruktur kann die Flächeninanspruchnahme durch das neue Klinikgebäude (inkl. Erweiterung) reduziert werden. Somit kann zwischen dem Klinikgebäude und dem Hungerbach ein Klinikgarten entwickelt werden. Im westlichen Bereich bleiben die beiden Bestandsgebäude (heute Kita und Krankenpflegeschule) erhalten.

Südlich des Hungerbaches wird im Rahmen des Bauungsplans gänzlich auf Gebäude verzichtet. Hier werden die Stellplätze der Klinik untergebracht.

Insgesamt stellt der Krankenhauskomplex einen Nukleus innerhalb der kleinteiligen Umgebungsbebauung dar. Lediglich das östlich gelegene Landratsamt weist eine im weitersten Sinne ähnliche Dimension auf. Dieser Maßstabssprung besteht auch bereits durch die heutige Klinik und ist durch die funktionalen Erfordernisse einer Klinik bedingt. Durch die oben beschriebene Abstufung der Gebäudehöhen zu den Grenzen des Geltungsbereichs wird die kleinräumige Erscheinung des Krankenhauses in den Straßenräumen weitgehend reduziert.

Insgesamt verbleibt jedoch ein städtebaulicher Maßstabssprung zwischen Klinikareal und der Umgebung. Dies ist jedoch aufgrund der großen gesellschaftlichen Bedeutung der Klinik für Mindelheim und die gesamte Region angemessen.

B.2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Klinik“ festgesetzt.

Das Planungsgebiet soll der Versorgung der Stadt Mindelheim und dem Landkreis Unterallgäu mit medizinischer Infrastruktur dienen. Im Rahmen der Baugebiete nach §2 bis §9 BauNVO ist dies nicht ausreichend eingegrenzt. Nur vor dem Hintergrund dieser angestrebten Nutzung sind die geplanten Dimensionen des Baukörpers in einer Gesamtabwägung der gesellschaftlichen Bedeutung der Einrichtung mit der Präsenz im Stadtbild angemessen. Daher wird ein Sondergebiet festgesetzt.

Dabei ist die primäre Zweckbestimmung des Gebietes die medizinische Versorgung und somit die Unterbringung von Krankenhäusern sowie Einrichtungen zur stationären und ambulanten Behandlung von Personen. So kann auch der Wandel der medizinischen Versorgung weg von langen Klinikaufenthalten hin zu mehr ambulanten Eingriffen und kleineren, spezialisierten Einheiten im Sinne eines langfristig flexiblen Bebauungsplans abgedeckt werden.

Um eine sinnvolle Funktion des Klinikstandorts zu ermöglichen, sind über die rein medizinischen Nutzungen hinaus noch weitere flankierende Nutzungen erforderlich. Um Flächenkonkurrenzen vorzubeugen und ungewünschte Fremdnutzungen auszuschließen sind diese Nutzungen nur im funktionalen Zusammenhang mit den medizinischen Nutzung zulässig und müssen sich dieser hinsichtlich Fläche und Funktion unterordnen.

So sind Büronutzungen, Lagerflächen und Technikflächen zulässig, um einen geregelten Krankenhausbetrieb zu ermöglichen. Aufgrund der speziellen Arbeitszeiten in Kliniken und um optimale Bedingungen für das Personal bzw. die Personalgewinnung gewährleisten zu können, sind Bereitschaftseinrichtungen, Wohnheime und Wohnungen für Personal zulässig.

Darüber hinaus sind Einrichtungen zur Betreuung von Kindern zulässig, um die Vereinbarkeit von Familie und Beruf vor dem Hintergrund der nicht unwesentlichen Anzahl der zu erwartenden Mitarbeiter zu verbessern. Eine entsprechende Einrichtung besteht bereits heute auf dem Areal.

Angegliedert an die Klinik besteht heute auch eine Krankenpflegeschule. Diese soll erhalten werden, um langfristig eine angemessene Versorgung mit qualifiziertem Personal zu ermöglichen.

Die Lage in direktem räumlichen Zusammenhang mit der Klinik ist Voraussetzung für eine effiziente, eng mit der Praxis verzahnte Ausbildung und Weiterbildung des Personals.

Vor dem Hintergrund der großen Mitarbeiter- und Patientenzahl aber auch den zu erwartenden Besuchern und der Mobilitätseinschränkungen der Patienten sind auch Einzelhandelsbetriebe für den täglichen Bedarf sowie Schank- und Speisewirtschaften im Sondergebiet zulässig. Diese sollen jedoch ausschließlich der Versorgung der Klinik und den angegliederten Nutzungen dienen und keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Umgebung entfalten. Dem folgend sind sie nur ausnahmsweise zulässig. So können die Auswirkungen im Detail geprüft werden.

Insbesondere kann so ein Konflikt dieser Nutzungen mit dem städtischen Einzelhandelskonzept ausgeschlossen werden.

B.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Ziel der Planung ist eine möglichst flächensparende und zugleich mit der Umgebung verträgliche Bauweise. Dabei erscheint aufgrund der gesellschaftlichen Sonderstellung einer Klinik auch eine über die Umgebung hinausgehende Dichte und Baukörperdimension angemessen.

Um den Vollzug zu erleichtern und das städtebauliche Konzept unabhängig der Grundverhältnisse zu fixieren, sind für die Grundfläche sowie die Höhenentwicklung fixe Zahlen je Bauraum festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch:

- die überbaubare Grundstücksfläche (Bauräume)
- maximal zulässige Grundfläche GR je Bauraum
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- maximal zulässige Überschreitung der Grundfläche durch Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und Wege
- maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe
- maximal zulässige Überschreitungen der Oberkanten der Wandhöhen

Überbaubare Grundstücksfläche

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept, insbesondere vor dem Hintergrund der oben beschriebenen abschnittsweisen Entwicklung, ist im Nordosten ein großer zusammenhängender Bauraum vorgesehen. Dies ist insbesondere auch notwendig, um die inneren Funktionszusammenhänge einer Klinik mit kurzen Wegen abbilden zu können. Eine Detailgliederung als Reaktion auf die kleinteilige Umgebung erfolgt durch die Höhenstaffelung.

Entlang der Krankenhausstraße folgt der Bauraum weitgehend dem Straßenverlauf. Es ist ein Abstand von min. 2,9 m zur Straßenbegrenzungslinie vorgesehen, um eine Begrünung zu ermöglichen. Weiter östlich erweitert sich dieser Abstand auf ca. 5,8 m, um an der Ecke zur Bad Wörishofer Straße auch größere Bäume zu ermöglichen.

Im Osten springt der Bauraum weiter von der Straße zurück. Hier sind Zufahrtsbereiche und einzelne Stellplätze vorgesehen. Somit ist hier mehr Platz erforderlich.

Entlang der Bad Wörishofer Straße reicht der Bauraum bis auf 1,4 m an die vorgesehene Straßenverkehrsfläche heran. Hier sollen somit Zugangsbereiche, Kelleröffnungen und eine Begrünung ohne Beeinträchtigung des Straßenbereiches ermöglicht werden. Die Straßenverkehrsfläche ist jedoch gegenüber dem heutigen Bestand in diesem Bereich um

ca. 1,6 – 3,6 m nach Westen auf das Klinikareal erweitert. Somit kann im Straßenraum eine Baumreihe untergebracht werden. So haben die Bäume einen größeren Abstand zum geplanten Gebäude und können eine städtebaulich angemessene Dimension erreichen. Ein geringeres Vorfeld vor den geplanten Gebäuden und somit ein „städtischerer“ Straßenraum kann in diesem Bereich insbesondere auch zugelassen werden, da auf der anderen Straßenseite das großmaßstäbliche Landratsamt liegt. Dieses weist darüber hinaus ein großes Vorfeld auf. Somit ist insgesamt nicht von einem zu engen, in Mindelheim fremden Straßenraum auszugehen.

Weiter südlich im Bereich der Einmündung der Hallstattstraße springt der Bauraum im Planungsgebiet um 7 m von der Bad Wörishofer Straße zurück um hier langfristig eine angemessene Eingangssituation für die Klinik sicherzustellen.

Der Bauraum hält im Süden einen Abstand von ca. 45 m zum Verlauf des Hungerbaches. Somit soll der Grünraum entlang des Baches in Verbindung mit dem hier befindlichen Klinikgarten von der Bad Wörishofer bis zur Kaufbeurer Straße als städtebauliche Zäsur wahrnehmbar sein. Dies nimmt auch die entsprechende Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplans auf.

Richtung Westen weist der große Klinikbauraum eine heterogene Struktur auf. Somit soll zum einen ein „hereinwirken“ des Klinikgartens in den Gebäudekomplex ermöglicht und zum anderen eine homogene, durchgehende; großmaßstäbliche Fassade zur kleinteiligen Bebauung am Millionengäßchen vermieden werden.

Im Westen an der Kaufbeurer Straße befinden sich heute nördlich des Hungerbaches zwei kleinere Gebäude welche hauptsächlich die Krankenpflegeschule und eine Kindertageseinrichtung beinhalten. Diese Gebäudekonfiguration soll für den eigentlichen Klinikkomplex ergänzende Nutzungen erhalten bleiben. Durch die Festsetzung kleinerer Bauräume (und einer entsprechenden Höhenentwicklung) fungiert diese Bebauung mehr als Erweiterung der baulichen Strukturen entlang des Millionengäßchens und bindet das Klinikareal so in die Umgebung ein.

Auf eine Bebauung südlich des Hungerbaches wurde bewusst verzichtet um die oben ausgeführte städtebauliche Zäsur entlang des Bachlaufs zwischen Bad Wörishofer und Kaufbeurer Straße zu unterstützen.

Insgesamt sind die Bauräume etwas größer festgesetzt als die zulässige Grundfläche. Somit soll unter Wahrung der städtebaulich erforderlichen Einschränkungen ein möglichst große Flexibilität für den späteren Bauvollzug erreicht werden.

Überschreitungen

Die Bauräume sind so festgesetzt, dass sie die städtebaulich angemessenen und verträglichen Gebäudekanten abbilden. Untergeordnete Elemente wie z.B. Vordächer, Außentreppen zu den Untergeschossen etc. sind weniger relevant für die städtebauliche Gesamtanmutung. Daher können für diese Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen werden.

Dies betrifft folgende Anlagen: Lichtschächte, Zuluft- sowie Einbringöffnungen zu den Untergeschossen und Tiefhöhe zur Entfluchtung der Untergeschosse (Überschreitung je bis zu 3 m); Fluchttreppen aus Untergeschossen; Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von 1,2 m über Gelände; Vordächer mit einer Tiefe von 2,0 m und einer Breite von 5,0 m; Treppen und Rampen vor Eingängen zum untersten Vollgeschoss inkl. der für diese baurechtlich notwendigen Absturzsicherungen bis zu 3,0 m.

Durch die jeweilige Größeneinschränkungen der möglichen Überschreitungen wird sichergestellt, dass sich diese dem Hauptbaukörper unterordnen und keine unerwünschten städtebaulich schädlichen Situationen entstehen.

Entlang der Krankenhausstraße und der Bad Wörishofer Straße ist nur ein relativ schmales Vorfeld zwischen Baugrenzen und öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorhanden. Hier soll im Sinne des Ortsbildes und der Straßenräume eine angemessene Mindestbegrünung gesichert werden. Somit

sind hier teilweise zu begründende Flächen des Baugrundstücks festgesetzt. Um diese Begründung sicherzustellen, sind in diesen Flächen keine der oben genannten Überschreitungen der Baugrenzen zulässig.

Maximal zulässige Grundfläche

Im Rahmen der hier gegenständlichen Bauleitplanung wird, um Vollzugsschwierigkeiten vorzubeugen, eine zulässige Grundfläche als absolute Zahl je Bauraum festgesetzt.

Dabei ist für den nordöstlichen Bauraum eine Grundfläche von 8.000 m² festgesetzt. Dies bildet die notwendige Gebäudegröße im Hinblick auf die geplante Kliniknutzung inkl. einer möglichen Erweiterung in Hinblick auf ein langfristig zukunftsicheres Konzept für den Klinikstandort ab.

Der heute vor Ort bestehende Klinikkomplex (inkl. Parkdeck) weist eine Grundfläche von ca. 8.800 m² auf. Diese Reduzierung ist durch eine effizientere Gebäudestruktur und eine Verlagerung der Stellplätze in den südlichen Bereich möglich. Somit kann im Bereich zwischen Klinikgebäude und Hungerbach noch ein Klinikgarten entstehen.

In den beiden Bauräumen weiter westlich ist eine Grundfläche von 500 bzw. 450 m² festgesetzt. Diese Gebäude sollen sich städtebaulich weniger am Klinikgebäude sondern mehr an der kleinteiligeren Bebauung beidseits des Millionengäßchens orientieren. Dennoch sind hier entsprechend den vorgesehenen Nutzungen etwas größere Baukörper als die der direkt angrenzenden Doppel- und Reihenhäuser, eher im Bereich des nördlichen Geschosswohnungsbaus nötig. Der Unterschied der quantitativen Festsetzung der beiden Baukörper resultiert aus dem durch den Hungerbach verengten Grundstücksbereich. Die Grundflächenfestsetzung bildet hier etwa den heutigen Bestand ab.

Insgesamt ergibt sich somit eine zulässige Grundfläche von 8.950 m². Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,3 für das gesamte Sondergebiet. Lässt man den unbebauten Teil südlich des Hungerbachs bei der Betrachtung außen vor, ergibt sich bei einer Grundstücksfläche von ca. 22.500 m² eine GRZ von ca. 0,4. Insgesamt übersteigt die mögliche Dichte somit die Dichte der umgebenden Strukturen. Jedoch sind auch in der Umgebung Grundstücke mit einer höher Dichte vorhanden. Nördlich der Krankenhausstraße sind im Rahmen größerer Gebäude und Reihenhäuserstrukturen Grundflächenzahlen bis ca. 0,37 realisiert. Das östlich gelegene Landratsamt weist eine Grundflächenzahl von 0,25 auf. Südlich an das Planungsgebiet angrenzend sind sehr unterschiedliche Grundflächenzahlen von ca. 0,2 – 0,6 im Zuge von Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern vorhanden. Im Bereich des Millionengäßchens und westlich der Kaufbeurer Straße schließen etwas lockerere Strukturen an.

Insgesamt ist die zulässige Grundfläche, auch wenn sie über dem Durchschnittswert der Umgebung liegt, jedoch vor dem Hintergrund der besonderen Nutzung angemessen.

Die mögliche GRZ von 0,3 bzw. 0,4 liegt wesentlich unter den Orientierungswerten für Sondergebiete von 0,8 nach §17 BauNVO. Auch für die in weiten Teilen angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete wäre zum Vergleich ein Orientierungswert für die GRZ von 0,4 in §17 BauNVO enthalten.

Überschreitungen

Nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden.

Aufgrund der möglichst geringen Grundfläche (genaue Definition der städtebaulich wirksamen Baukörper) in Kombination mit den notwendigen Stellplätzen, der Anlieferung, der Feuerwehrezufahrten etc. reicht dies für eine bestimmungsgemäße Nutzung des Planungsgebietes nicht aus.

Um einer im Hinblick auf das Ortsbild zu starken Bebauung und somit einem zu hermetischen Baugefüge vorzubeugen, ist die zulässige Überschreitung der Grundfläche entsprechend der städtebaulichen Prägnanz der Anlagen in zwei Stufen gestaffelt. Somit wird auch die gegenüber §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO höher liegende Überschreitung relativiert.

Nebenanlagen nach §14 BauNVO und Anlagen unter Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, weisen einen wesentlichen baulichen Eingriff dar. Um diesen zu minimieren und somit die übrigen Überschreitungsregelungen zu kompensieren sind für diese Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl bezogen auf das Gesamtgrundstück bis zu 0,32 zulässig.

Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten und Wege dürfen diese Festsetzung zusätzlich bis zu einer Grundflächenzahl von 0,63 überschreiten. Diese Anlagen sind für die städtebauliche Anmutung des Planungsgebiets weniger relevant und stellen einen geringeren baulichen Eingriff dar. Darüber hinaus wird ihre negative Auswirkung auf den Boden durch die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge relativiert.

Der Orientierungswert für die Versiegelung für Sondergebiete nach §17 i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 wird somit sicher unterschritten. Auch die für die Umgebung heranzuziehenden entsprechenden Werte (Allgemeines Wohngebiete) von 0,6 (0,4 + 50%) werden geringfügig überschritten. Da es sich jedoch nur um Vergleichswerte handelt kann dies akzeptiert werden.

Da die zulässige GRZ inkl. aller Überschreitungen somit differenziert festgesetzt wird, ist eine weitere pauschale Überschreitung im Sinne des §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht zulässig.

	Baugrundstück	Zulässige Grundfläche GR (entspricht GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Nebenanlagen nach §14 und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (bei GRZ)	Zulässige Überschreitung durch Zufahrten, Stellplätze, Zuwegungen und Wege (bei GRZ)	Zulässige Gesamtversiegelung
SO Klinik	30.249 m ²	8.950 m ² (0,30)	730 m ² (0,32)	9.377 m ² (0,63)	19.057 m ²

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Versiegelung von 63% des Baugrundstücks ist ausreichend Platz für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben. Auch kann eine der Umgebung und den Zielen des Bebauungsplans entsprechende, üppige Durchgrünung entwickelt werden.

B.2.4 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung einer absoluten Oberkante der Wandhöhe über Normalhöhennull differenziert nach Bauräumen bzw. deren Teilbereiche und Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Somit ist die städtebaulich relevante Anmutung im Hinblick auf die Höhenentwicklung ausreichend bestimmt.

Maximal zulässige Oberkante der Wandhöhe

Die Oberkante der Wandhöhe OK_{WH} wird als absolutes Maß über Normalhöhennull (DHHN 2016) festgesetzt. Somit ist die Höhenentwicklung unveränderlich und eindeutig für alle Bauräume festgesetzt. Die maximale Oberkante der Wandhöhe ist dabei die Oberkante des oberen Abschlusses der Attika. Diese präzise Festsetzung trägt auch zu einer wesentlich leichteren Handhabung des Bebauungsplans bei.

Für den großen nordöstlichen Bauraum sind dabei Oberkanten der Wandhöhe festgesetzt die Wandhöhen über dem Bestandsgelände von ca. 6,0 bis 26,3 m ermöglichen.

Der höchste Bereich liegt dabei ca. 30 m von der Krankenhausstraße zurückversetzt. Entlang der Krankenhausstraße ist in Abwägung des Straßenraums und der angrenzenden Bebauung in weiten Teilen nur eine Wandhöhe von ca. 6,0 – 11,0 m möglich. An der Kreuzung zur Bad Wörishofer Straße ist ein zweites höheres Bauteil zulässig, welches sich jedoch zur Krankenhausstraße, wie auch zur Bad Wörishofer Straße auf eine Höhe von ca. 18,5 m abstuft. Diese Höhenentwicklung kann zur Bad Wörishofer Straße zugelassen werden, da sich hier ein größerer Straßenraum befindet und die großmaßstäbliche Bebauung des Landratsamtes wesentlich vom Straßenraum zurückweicht. Somit sind hier keine städtebaulich zu engen Situationen zu erwarten. Der südlich in den zukünftigen Klinikgarten ausgreifende mögliche Gebäudeteil weist eine mögliche Höhe von 18,5 m auf. Somit ist eine effiziente Krankenhaussnutzung möglich. Durch den umgebenden Grüngürtel und das Abrücken von der Bad Wörishofer Straße ist hier nicht mit negativen Wechselwirkungen mit der Umgebung zu rechnen. Richtung Westen sind die Gebäude an der Krankenhausstraße so abgestaffelt, dass sie sich an die Bebauung nördlich des Millionengäßchens angleichen. Der weiter südlich gelegene hohe Gebäudeteil ist hier etwas in der Höhe zurückgenommen, um nachbarlichen Konflikten vorzubeugen. In diesem Bereich sind zusätzlich zwei kleine Bereiche mit zulässigen Höhenentwicklungen bis zu 633,00 m ü NHN festgesetzt. Hier können Wandhöhen bis zu ca. 28,3 m entstehen. Dies ist notwendig um für den Betrieb des Krankenhauses notwendige Kamine (Notstromgenerator etc.) unterbringen zu können.

Insgesamt verringert sich die Höhenentwicklung gegenüber dem heutigen Klinikgebäude somit, wenn es durch die Verschiebung der Baukörper nach Nordosten auch teilweise zu einer stärkeren Prägnanz an den angrenzenden Straßen kommt.

Der bestehende Klinikkomplex weist im Bereich des Bettenhauses eine Maximalhöhe von ca. 634,5 m ü NHN auf, was einer Wandhöhe von ca. 30 m über Gelände entspricht. Der Altbau im Nordern, wie auch der hier befindliche Zwischenbau weisen eine Wandhöhe von ca. 11 m auf, wobei das ca. 8 m hohe (Altbau) Dach zu berücksichtigen ist. Das südliche Bauteil weist heute eine Wandhöhe von ca. 22,5 m auf. Das Parkdeck an der Krankenhausstraße weist heute lediglich eine Wandhöhe von ca. 2,5 m über dem Gelände auf.

Für die beiden Bauräume zur Kaufbeurer Straße hin ist jeweils eine Wandhöhe von ca. 7,5 m möglich. Dies ermöglicht im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden eine zweigeschossige Nutzung der Gebäude, sichert aber gleichzeitig die gewünschte Anbindung an die nördlich angrenzende Bebauung beidseits des Millionengäßchens mit einer Wandhöhe von ca. 7,0 m an der Kaufbeurer Straße.

Im Hinblick auf die Auswirkungen der Höhenentwicklung auf die Nachbarschaft wird weiterführend auf Ziffer B.2.5 zu Abstandsflächen verwiesen.

Höhe Nebenanlagen

Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe für die Flächen für Nebenanlagen von 608,0 m über NHN (entspricht einer möglichen Wandhöhe von ca. 3 – 3,5 m über Bestandsgelände) wird sichergestellt, dass sich diese Anlagen den Hauptgebäuden unterordnen und keine ungewünschte hermetische Situation entsteht.

Überschreitung

Bei einer Klinik handelt es sich insbesondere im Hinblick auf die Lüftung um hoch technisierte Gebäude. Um diese betreiben zu können, sind eine Vielzahl von Dachaufbauten notwendig. Um diese zentral unterzubringen ist bei der zulässigen Höhenentwicklung eine Technikzentrale auf dem Dach bereits berücksichtigt. Hier können insbesondere die hohen Klimageräte etc. aufgestellt werden. Jedoch sind verteilt über die Dachflächen auch weitere technische Dachaufbauten (Überdachentlüftungen, Lüftungsleitungen, Klimageräte, Aufzugsüberfahrten etc.) für einen angemessenen Betrieb notwendig. Diese Anlagen dürfen die zulässigen Oberkanten der Wandhöhen um bis zu 2,0 m überschreiten. Um eine Unterordnung dieser Anlagen gegenüber den Hauptgebäuden sicher zu stellen und die Anmutung aus der Fußgängerperspektive möglichst auf ein Minimum zu reduzieren, müssen diese mindestens um ihre Höhe über der tatsächlich realisierten Oberkante der Wandhöhe von der Außenkante der Attika zurücktreten.

Zur Wartung der technischen Anlagen auf dem Dach und insbesondere von Dachbegrünung müssen die Dächer regelmäßig begangen werden. Aufgrund der Regelmäßigkeit dieser Wartung erscheint eine Sicherung von Wartungspersonal durch Sekuranten etc. nicht sinnvoll bzw. in Abwägung mit den städtebaulichen Auswirkungen einer Absturzsicherung nicht angemessen. Dem folgend darf die zulässige Oberkante der Wandhöhe durch offene Absturzsicherungen um bis zu 1,0 m überschritten werden. Um eine weitere optische Erhöhung des Baukörpers zu vermeiden und die städtebauliche Prägnanz der Absturzsicherungen zu reduzieren müssen diese ebenfalls mindestens um ihre Höhe über der tatsächlichen Oberkante der Wandhöhe von der Außenkante der Attika zurückstehen und dürfen einen geschlossenen Anteil von max. 30 % aufweisen.

B.2.5 Abstandsflächen

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Planungsgebiet und bei den angrenzenden Gebäuden zu gewährleisten und den Abstandsanforderungen des vorbeugenden Brandschutzes gerecht zu werden, erfolgt durch den Bebauungsplan keine Anpassung der sonstigen gültigen Regelungen zu Abstandsflächen.

Dem folgend gilt die Abstandsflächensatzung der Stadt Mindelheim. Diese sieht eine über die Regelungen der BayBO (Abstandsfläche 0,4 H min. 3,0 m) hinausgehende Abstandsflächentiefe von 0,8 H min. 3,0 m vor. An zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge darf die Abstandsflächentiefe auf 0,4 H reduziert werden (16 m Privileg).

Somit sind, unabhängig des Abstandes des Bauraumes zu den Flächen, außerhalb des Änderungsbereiches, ausreichend Abstände der Bebauung, hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, des Brandschutzes und des Nachbarschutzes gewährleistet. Dies gilt auch so diese Satzung in Zukunft ihre Gültigkeit verlieren sollte, da dann die Regelungen der BayBO gelten. Es kann davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der allgemeinen Regeln der BayBO gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten werden können.

Im westlichen Bereich an der Krankenhausstraße ergäbe sich bei Ausnutzung der maximalen Höhenentwicklung und des Bauraums eine geringfügige Überschreitung der Straßenmitte von ca. 0,5 m, im äußersten Nordosten 2,0 m. In diesem Bereich müsste eines der möglichen 16 m Privilege nach Abstandsflächensatzung eingesetzt werden, um eine entsprechende Bebauung zu ermöglichen.

Richtung Bad Wörishofer Straße überschreitet die Abstandsfläche des ca. 18,5 m hohen Bauraumteils die Straßenmitte um ca. 5 – 6 m. Um hier die festgesetzte Oberkante der Wandhöhe unter Ausnutzung des Bauraums zu ermöglichen, ist eine Abstandsflächenübernahme auf dem gegenüberliegenden Grundstück erforderlich (Landratsamt). Dies ist aufgrund des großen Vorfelds der heutigen Bebauung dort möglich. Eine entsprechende Sicherung ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vorzulegen.

Auf der Westseite des höchsten Bauteils, insbesondere im höheren Bereich für die Kamine, kann die Abstandsfläche von 0,8 zur Grenze des Geltungsbereichs ebenfalls nicht eingehalten werden. Hier müsste ggf. das zweite 16 m Privileg nach Abstandsflächensatzung der Stadt Mindelheim angesetzt werden.

An allen übrigen Stellen können die Abstandsflächen nach Abstandsflächensatzung der Stadt Mindelheim sicher ohne 16 m Privileg oder Abstandsflächenübernahmen auf Fremdgrundstücken eingehalten werden.

Das im Rahmen der festgesetzten Grundfläche und Höhenentwicklung mögliche Baurecht kann insgesamt sicher auch ohne Abstandsflächenübernahmen umgesetzt werden. Hierfür müssten dann jedoch gegenüber dem hinweislich dargestellten Baukörper, entsprechende Potenziale der Bauräume im Südwesten genutzt werden.

B.2.6 Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen

Um möglichst funktionsfähige und durchgehende Grünräume und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 10 m², sind nur innerhalb dieser Flächen sowie in den Bauräumen zulässig. Nebenanlagen mit einer Größe unter 10 m² sind weniger raumwirksam und für das Ortsbild von geringerer Relevanz. Somit sind diese auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Auch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, haben keine wesentliche Relevanz für das Ortsbild und können somit auf dem gesamten Baugrundstück zu gelassen werden.

Stellplätze

Um eine gute Eingrünung der eigentlichen Klinik sicherzustellen und einer weiteren Belastung des Bereichs nördlich des Hungerbaches vorzubeugen, soll ein Großteil der notwendigen Stellplätze südlich des Hungerbaches unterkommen. Nördlich des Hungerbaches sollen lediglich entlang der Zufahrt größere Stellplatzanzahlen möglich sein, da hier ohnehin Versiegelungen nötig sind.

Ergänzend sind im nördlich Teil des Planungsgebiets von der Krankenhausstraße aus zugänglich zwei Stellplatzflächen vorgesehen. Hier soll eine insgesamt untergeordnete Anzahl von Stellplätzen möglich sein, um die Funktionen in direktem Zusammenhang mit der Notaufnahme (Kurzzeitparken, Krankenanlieferung, Notarzt etc.) abdecken zu können. Diese müssen funktionsbedingt in direktem räumlichen Zusammenhang mit den Funktionsstellen des Krankenhauses liegen.

Weiter sind Stellplatzflächen in direktem Zusammenhang mit den beiden Bauräumen im Westen vorgesehen. Somit können auch hier funktionsbezogene Bedarfe direkt abgedeckt werden. Diese Stellplätze bestehen bereits und sollen erhalten bleiben.

Um diese Verteilung der Stellplätze zu sichern, sind die Flächen für Stellplätze entsprechend räumlich festgesetzt und oberirdische Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb dieser und in den Bauräumen zulässig.

Um die Attraktivität des Radverkehrs zu steigern, sollen Stellplätze für Fahrräder auch direkt bei den einzelnen Funktionsbereichen möglich sein. Dem folgend sind sie auf dem gesamten Baugrundstück zulässig.

Der Verlauf des Hungerbaches soll durch die geplante Entwicklung möglichst ungestört verbleiben. Um die südlich vorgesehenen Stellplätze angemessen mit dem nördlich gelegenen Klinikareal zu verbinden sind jedoch Brücken erforderlich. Dem folgend sind drei Flächen für Brücken vorgesehen. Brücken sind nur innerhalb dieser zulässig. Die östliche Brücke dient dem Anschluss der Stellplätze an die Bad Wörishofer Straße. Die beiden übrigen Flächen ermöglichen hinsichtlich ihrer Dimension Fußgängerbrücken, welche die Stellplätze an das Klinikareal anschließen sollen. Diese bestehen heute bereits.

Eine Beeinträchtigung der Hochwassersituation durch die Brücken (mögliche Engstellen) ist ausgeschlossen, da diese einer wasserrechtlichen Genehmigung bedürfen und nur zulässig sind, so Sie keine negativen Auswirkungen auf die Hochwassersituation haben.

B.2.7 Dächer

Dachform

Aus der lokalen Bautradition heraus herrscht in Mindelheim, wie auch in der Umgebung des hier gegenständlichen Planungsgebietes das Satteldach vor. Da die Klinikgebäude sowohl im Hinblick auf die Funktion als auch im Hinblick auf die Größe und Höhe eine Sonderstellung einnehmen, erscheinen Satteldächer nicht zielführend. Sie würden, insbesondere auch vor dem Hintergrund der tieferen Gebäude eine wesentliche, zusätzliche Höhenentwicklung bedingen. Dem folgend sind auf Dachflächen größer 10 m² ausschließliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung der Dachhaut bis 10° zulässig. Dächer unter 10 m² sind im Gesamtkontext weniger relevant und können somit ohne Festlegung zur Dachform verbleiben. Um das Regenrückhaltevermögen der Dächer zu erhöhen und einen positiven Effekt auf das Mikroklima sicherzustellen, sind min. 50 % der Gesamtdachfläche als Gründach auszuführen. Durch die Festsetzung einer Mindestsubstratschicht von 10 cm soll eine angemessene Begrünung, welche die angestrebten Ziele langfristig sicherstellt, ermöglicht werden. Eine Festsetzung, welche über 50% der Dachflächen hinausgeht, erscheint vor dem Hintergrund der Krankenhausnutzung aufgrund der vielen zu erwartenden Dachaufbauten etc. nicht sinnvoll möglich. So können auch zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Krankenhaus Dachterrassen angeordnet werden.

Dachaufbauten

Dachaufbauten, welche die zulässige Oberkante der Wandhöhe überschreiten sind auf maximal 30% der Dachfläche zulässig. Somit soll deren Unterordnung unter die Hauptgebäude sichergestellt werden. Anlagen auf Dächern, welche unterhalb der zulässigen Oberkante der Wandhöhe liegen, z.B. im Rahmen nach oben offener Technikgeschosse sind von dieser Flächenbeschränkung ausgenommen, da deren städtebauliche Erscheinung bereits im Rahmen der Abwägung der zulässigen Höhenentwicklung berücksichtigt ist. Um sehr auffälligen und das Ortsbild störenden heterogenen Dachlandschaften in Zusammenhang mit Dachaufbauten vorzubeugen, sind Dachaufbauten soweit möglich zusammenzufassen und soweit keine technischen Zwänge (z.B. Luftansaugung oder Ähnliches) entgegenstehen seitlich optisch einzufassen.

Solaranlagen sind in Abwägung mit deren großer Relevanz für eine erneuerbare Energieversorgung sowohl von der Flächenbeschränkung als auch von der Einfassungspflicht ausgenommen.

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, so sie nicht von Gebäuden überbaut sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschichtdicke (inkl. Dränlage) von im Mittel min. 60 cm zu überschütten, um darauf eine angemessene Begrünung und Bepflanzung, insbesondere auch mit Sträuchern zu ermöglichen.

B.3 Grünordnungskonzept

Den Zielen der Grünordnung folgend werden im südlichen Bereich umfängliche Baumbestände zu Erhalten festgesetzt. Lediglich an einzelnen Stellen werden, in Abwägung mit der geplanten Nutzung zur Unterbringung von Stellplätzen einzelne Bäume nicht geschützt und sind voraussichtlich zu fallen.

Der Baumerhalt erfolgt hauptsächlich südlich des Hungerbachs entlang der Kaufbeurer Straße und entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs. Auch beidseits dem Hungerbach folgend werden die bestehenden Bäume weitgehend zum Erhalt festgesetzt. Auf der Ostseite zur Bad Wörishofer Straße hin wird eine Baumgruppe und ein großer Solitärbaum zum Erhalt festgesetzt.

Somit wird auch im Hinblick auf die Grünausstattung die gewünschte Zäsur südlich des Krankenhauses (vgl. FNP) unterstützt. Die Bäume entlang des Hungerbaches können von Beginn an den Ausgangspunkt für eine qualitätvolle Entwicklung eines Klinikgartens bilden.

Die Bäume entlang der Kaufbeurer Straße und der südlichen Geltungsbereichsgrenze betten die großflächigen Parkplatzflächen ein. Insbesondere im Hinblick auf das Kleinklima kann hier gemeinsam mit den in diesem Bereich geplanten Neupflanzungen der Entstehung einer Hitzeinsel entgegengewirkt werden.

Wie weiter oben beschrieben, muss der Klinikneubau aus funktionalen Zwängen heraus näher an die Krankenhausstraße und die Bad Wörishofer Straße heranrücken. Der heute in diesem Bereich befindliche Baumbestand kann somit nicht erhalten werden. Um dennoch eine angemessene Eingrünung insbesondere zur Bad Wörishofer Straße sicher zu stellen, sind hier Baumpflanzungen festgesetzt. Auf der Bad Wörishofer Straße befinden sich diese innerhalb des Straßenprofils in einem Baumgraben zwischen Bad Wörishofer und Krankenhausstraße. Zur Krankenhausstraße besteht ein etwas größerer „Vorgartenbereich“, somit können die Bäume in diesem Unterkommen. Um ergänzend zu den Baumpflanzungen in diesen Vorbereichen auch auf der Fußgängerebene eine Bepflanzung zu sichern, sind diese, soweit in Abwägung mit funktionalen Rahmenbedingungen möglich, als zu begrünende Flächen des Baugrundstücks festgesetzt. Sie sind mit Sträuchern oder Bäumen oder als Wiesenflächen zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sind hier unzulässig.

Weiter südlich an der Bad Wörishofer Straße soll gegenüber der Einmündung der Hallstattstraße perspektivisch der Haupteingang des Krankenhauses entstehen. Um einen für diesen städtebaulich angemessenen Ort zu schaffen, sind hier weitere Baumpflanzungen festgesetzt.

Durch umfängliche Baumpflanzungen in Zusammenhang mit den Stellplatzflächen soll städtebaulichen Missständen durch große ungegliederte Flächen vorgebäugt werden. Die Verschattung der Stellplatzflächen und die Verdunstung der Bäume beugt der Entstehung von Hitzeinseln in diesen Bereichen vor.

Um eine gewisse Flexibilität für die spätere Ausführung zu erhalten, darf von den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen je um bis zu 6 m abgewichen werden. Im städtebaulichen Maßstab ist davon auszugehen, dass die stadträumliche Wirkung der Bäume sich dadurch nicht wesentlich verändert.

Neben diesen räumlich festgesetzten Baumpflanzungen sind noch 22 weitere Bäume zu pflanzen festgesetzt. Diese sind für die generell angestrebte gute Grünausstattung erforderlich. Eine

räumliche Festsetzung im Hinblick auf städtebauliche Ziele ist jedoch nicht notwendig. Voraussichtlich werden diese Bäume im Bereich des geplanten Klinikgartens unterkommen.

Heute bestehen im Planungsgebiet ca. 130 Bäume. 64 dieser sind im Rahmen des Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzt. 66 müssen voraussichtlich zur Umsetzung der geplanten Bebauung gefällt werden. Durch den Bebauungsplan ist die Pflanzung von mindestens 60 Bäumen festgesetzt. Somit sind nach Umsetzung des Bebauungsplans mit min. 124 Bäumen nahezu genauso viele Bäume vorhanden wie heute. Die geringfügige Reduzierung ergibt sich auch daraus, dass einige der bestehenden Bäume sehr nahe beisammen oder ineinander gewachsen sind. Die Neupflanzungen sind so vorgesehen, dass die einzelnen Bäume jeweils optimale Wuchsbedingungen aufweisen.

Die Baumpflanzungen sind in die drei Kategorien Großbäume, mittelgroße Bäume und (kleine) Bäume aufgeteilt. Dies ist notwendig, um sicherzustellen, dass die Bäume die gewünschte städtebauliche Relevanz entwickeln und gleichzeitig eine optimale Entwicklung der Bäume auch an beengten Stellen im Bebauungszusammenhang sicherstellen zu können.

Auf die Festsetzung konkreter Baumarten wurde aufgrund des heterogenen Baumbestands vor Ort verzichtet. Auch können für jeden Standort auch vor dem Hintergrund der zunehmenden Herausforderungen durch den Klimawandel optimale Baumarten gewählt werden.

Um dennoch eine gewisse Qualität der Begrünung, auch für die heimische Fauna sicher zu stellen, sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zulässig.

Durch die Festsetzung von Mindestpflanzqualitäten wird sichergestellt, dass sich möglichst schnell nach deren Pflanzung die gewünschte stadträumliche und grünplanerische Qualität dieser entfaltet.

Beidseits des Hungerbaches ist eine je 5 m Tiefe, zu begrünende Fläche des Baugrundstücks festgesetzt. Diese ist mit Sträuchern oder Bäumen oder als Wiesenfläche zu bepflanzen. Flächenversiegelungen sind in diesem Bereich unzulässig. In Abwägung mit den Nutzungsansprüchen ist dieses Band lediglich im Bereich der drei geplanten (bzw. bestehenden) Brücken unterbrochen. Somit soll der Eingriff in den Bach möglichst gering gehalten werden.

Um den Oberflächenabfluss möglichst gering zu halten und durch direkt Verdunstung klimapuffernde Effekte zu erzielen sind mindestens 80 % der Stellplätze und der Fußwege auf dem Baugrundstück mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Ein 100 % Ausführung entsprechend dieser Anforderungen erscheint nicht sinnvoll möglich. Einzelne Stellplätze und Wegeflächen haben besondere Anforderungen im Hinblick auf die Barrierefreiheit und den Winterdienst. Dies steht ggf. konstruktiv einer versickerungsfähigen Ausführung entgegen. Selbiges gilt auch für die jeweiligen Zufahrtsbereiche. Darüber hinaus sind diese wesentlich größeren Belastungen ausgesetzt.

B.4 Artenschutzrechtliche Belange

Maßnahmen zur Vermeidung:

V1 Gehölzrodungen:

Die Rodung von Gehölzen muss zwischen 01. Oktober und 28. Februar, außerhalb der Fortpflanzungszeit von gehölzbrütenden Vögeln erfolgen. Dies ist bereits in §39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG allgemeingültig festgesetzt und bedarf somit keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Ein entsprechender Hinweis ist enthalten.

Sollten bei der Gehölzrodung wider Erwarten Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren. Dies stellt keine Bodenrechtliche Regelung dar und kann

somit im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Eine entsprechende Verpflichtung ergibt sich mittelbar aus §44 BNatSchG.

V2 Bauzeitenregelung:

Um eine Beeinträchtigung von Fledermäusen und Brutvögeln sowie weiteren nachtaktiven Arten zu vermeiden, sind Bauarbeiten auf die Tagzeit zu beschränken und eine Stunde von Sonnenuntergang einzustellen. Abweichungen davon sind auf ein Minimum zu beschränken. Darüber hinaus hat der Abbruch außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen im Zeitraum von Anfang Oktober und Ende Februar zu erfolgen. Da es sich nicht um bodenrechtliche Regelungen handelt, kann keine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen. Diese erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag.

V3 Manueller Rückbau

Um die Tötung von eventuell im Dachbereich des Schwesternwohnheims (südwestliches Eck des Geltungsbereichs) übertagenden Fledermäusen zu verhindern, muss der Abbruch im Oktober mit der händischen Entfernung der Attika beginnen. Sollten dabei Fledermäuse gefunden werden, so ist der örtliche Fledermausbetreuer zu informieren. Da es sich nicht um bodenrechtliche Regelungen handelt, kann keine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen. Diese erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag.

V4 Sicherung von Höhlenbäumen

Die im Gebiet aufgefundenen Höhlenbäume sind zu erhalten. Die betroffenen Bäume sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Somit ist deren dauerhafter Erhalt sichergestellt.

V5 Abfang von Fischen

Die im Teich befindlichen Fische sind fachgerecht abzufangen und in einen geeigneten Lebensraum zu überführen. Da es sich nicht um bodenrechtliche Regelungen handelt, kann keine Festsetzung im Bebauungsplan erfolgen. Diese erfolgen in einem städtebaulichen Vertrag.

V6 Vermeidung von Beleuchtung

Die künftigen Stellplätze sind, soweit aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich, nicht zu beleuchten. Notwendige Leuchtkörper sollten mit Bewegungsmeldern ausgestattet werden. Insbesondere im Bereich des Hungerbachs sollte auf Beleuchtung verzichtet werden. Da die Parkanlagen ein Jagdhabitat für Fledermausarten darstellen, wird empfohlen einen Fledermaus und insektenfreundlichen Beleuchtung im Bebauungsplan festzusetzen. Hierfür sollten die Vorgaben gemäß dem „Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten“ (EU-ROBATS 2019) berücksichtigt werden (insektenfreundlichen Beleuchtungskörper (keine Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K, Bewegungsmelder, nach unten gerichteter Beleuchtungskörper).

Es ist eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan enthalten. Lediglich im die Nutzung von Bewegungsmeldern ist aufgrund des mangelnden bodenrechtlichen Charakters nicht im Bebauungsplan, sondern im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ersatzmaßnahmen:

M1 künstliche Nisthilfen (Höhlen- und Halbhöhlenbrüter):

Die Maßnahme ist ausschließlich notwendig, so entsprechend Höhlenbäume gerodet werden. Da die betreffenden Bäume im Bebauungsplan sämtlich als zu erhalten festgesetzt sind, muss die Maßnahme nicht umgesetzt werden.

M2 Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse:

Ogbleich eine Nutzung durch gebäudebewohnende Fledermäuse nicht nachgewiesen werden konnte, stellt das abzureißende Schwesternwohnheim (Gebäude im Südwesten des Geltungsbereichs) ein potenzielles Quartier für Fledermäuse dar. Um die Verwirklichung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sicher auszuschließen, sind entsprechende Ersatzhabitate zu schaffen. Diese sind vor Abbruch des Gebäudes zu realisieren.

Es sind zehn Fledermausflachkästen für die Zielarten der Gebäudebewohnenden Fledermäuse an bestehenbleibenden Gebäuden in Geltungsbereich anzubringen. Hierzu eignen sich z.B. Fledermausflachkästen 1FF der Fa. Schwegler. Eine entsprechende Festsetzung ist im Bebauungsplan enthalten.

Geschützte Arten:

Entsprechend der auch unter Ziffer A.4.7 aufgeführten Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung kann für eine Mehrzahl der relevanten geschützten Arten, ein Vorkommen im Planungsgebiet aufgrund mangelnder Lebensraumbedingungen mit ausreichender Sicherheit ausgeschlossen werden (Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Nachtfalter, Käfer, Libellen, Mollusken, Haselmaus Wildkatze).

Durch den Erhalt des Baches und seiner Ufervegetation können relevante Auswirkungen auf die im Gebiet vorhanden bzw. möglichen geschützten Fisch und Krebsarten sowie den Biber ausgeschlossen werden.

Für die Artengruppen Fledermäuse und Vögel sind entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt bzw. im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Dem folgend sind, bei Einhaltung dieser, weder für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie noch für europäische Vogelarten oder Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.v.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt. Eine Ausnahmeprüfung des Vorhabens nach §45 Abs. 7 BNatSchG ist somit nicht erforderlich. Eine Unzulässigkeit des Eingriffes nach §15 Abs. 5 BNatSchG auf Grund von artenschutzrechtlichen Konflikten liegt nicht vor.

B.5 Infrastruktur

Verkehrliche Erschließung

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet bereits durch die Bad Wörishofer, die Kaufbeurer und die Krankenhausstraße erschlossen.

Diese grundsätzliche Erschließung bleib erhalten. Jedoch sollen nun im Vergleich zur heutigen Situation die Liegendkrankenlieferung und die Notaufnahme von den übrigen Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher etc. getrennt werden.

Die Notaufnahme mit der Liegendkrankenlieferung soll auch weiterhin im Norden von der Krankenhausstraße erschlossen werden. Hierfür ist in diesem Bereich eine Zufahrt vorgesehen. Eine weitere Zufahrt ist hier zulässig, um Kurzzeitparkplätze direkt von der Straße aus in Zusammenhang mit der Notaufnahme zu ermöglichen.

Die Hauptzufahrt zu den Krankenhausparkplätzen im Süden ist südlich im Bereich der Bad Wörishofer Straße vorgesehen. Die Zufahrt liegt ca. 40 m nördlich des Hungerbaches. Somit können Beeinträchtigungen zwischen der Zufahrt und der weiter südlich befindlichen Bushaltestelle ausgeschlossen werden.

Eine weitere Zufahrt zu den Hauptstellplätzen im Süden erfolgt direkt südlich des Hungerbaches von der Kaufbeurer Straße aus. Diese soll einen redundanten Zugang zu den Stellplätzen

gegenüber der Bad Wörishofer Straße ermöglichen. Es ist jedoch aufgrund der überörtlichen Verbindungen damit zu rechnen, dass der Hauptverkehr über die Zufahrt der Bad Wörishofer Straße abgewickelt wird.

Eine weitere Zu- und Ausfahrt von der Kaufbeurer Straße ist am nördlichen Rand des Geltungsbereichs vorgesehen, um die beiden kleineren Bauräume autark erschließen zu können. Weiter ist hier mittels einer Durchfahrt zur Zu- und Ausfahrt an der Krankenhausstraße eine Anlieferung mit größeren Fahrzeugen möglich.

Alle Zu- und Ausfahrten für Kfz sind im Bebauungsplan festgesetzt. Andere Zu- und Ausfahrten sind mit Ausnahme von Feuerwehruzufahrten nicht zulässig. Somit kann verkehrlichen Konflikten vorgebäugt werden und der mögliche Verkehr im Rahmen der Abwägung präzise abgeschätzt werden.

Wie die verkehrlichen Untersuchungen in unterschiedlichen Varianten zeigten, führt dieses Erschließungskonzept zu einer Verkehrsreduzierung auf der Krankenhausstraße. Der Verkehr fließt nun hauptsächlich über die Bad Wörishofer Straße und von dieser direkt zum Parkplatz. Auch der Verkehrsabfluss findet hauptsächlich so statt. Alle Zu- und Ausfahrten sind mit den zu erwartenden Verkehren leistungsfähig. Eine Linksabbiegerspur auf der Bad Wörishofer Straße in den neuen Stellplatz hinein, ist nicht erforderlich. Der Knoten ist auch ohne diese

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Bad Wörishofer Straße wird im Norden der Hallstattstraße um bis zu ca. 3,5 m nach Westen erweitert. Der Fuß- und Radweg soll in diesem Bereich an das Klinikgebäude verlegt werden, um so Platz für eine Baumreihe entlang der Fahrbahn zu schaffen. Somit können hier auch größere Bäume mit einem umfänglicheren Kronendurchmesser entwickelt werden.

Dies führt zwar ggf. zu einer Verschlechterung der Radwegesituation, da dieser von der Fahrbahn hinter die Baumreihe und wieder zurück schwenkt, jedoch kommt in Abwägung aller Belange der Baumreihe eine enorme städtebauliche Bedeutung zu. Durch diese wird der, hinsichtlich seiner Größe in der Umgebung einzigartige Baukörper in den Straßenraum der Bad Wörishofer Straße einzubetten.

Weiter im Süden wird die öffentliche Straßenverkehrsfläche ebenfalls geringfügig nach Westen Erweitert, um die Rahmenbedingungen für die dort befindliche Bushaltestelle nebst Witterungsschutz zu verbessern.

Die Straßenverkehrsflächen der Krankenhausstraße und der Kaufbeurer werden unverändert entsprechend ihres bisherigen Zuschnitts als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die Krankenhausstraße ist dabei in Ihrer vollen breite, in den Geltungsbereich mit aufgenommen, da diese im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans in Ihrem gesamten Querschnitt neu gestaltet werden soll.

An den Ein- und Ausfahrten sind jeweils geschwindigkeitsabhängige Sichtdreiecke einzuhalten. An der Bad Wörishofer und der Kaufbeurer Straße sind jeweils 50 km/h Höchstgeschwindigkeit zulässig. Somit ist hier bei einer Anfahrtssicht von 6 m zur Fahrbahnkante eine Schenkellänge von 70 m erforderlich. Dadurch ist an der Bad Wörishofer im Bereich der Ausfahrten auch ein Sichtdreieck für den Radweg inkludiert (30m Schenkellänge bei 3 m Anfahrtssicht). Lediglich an der Einmündung der Krankenhausstraße in die Bad Wörishofer Straße ist ein gesondertes Sichtdreieck von 3 x 30 m für den Radweg notwendig, da dieser hier abgesetzt von der eigentlichen Fahrbahn verläuft.

In der Krankenhausstraße ist lediglich Tempo 30 zulässig. Somit ist hier für die Sichtdreiecke eine Schenkellänge von 30 m, ebenfalls bei einer Anfahrtssicht von 6,0 m ausreichend.

In den Bereichen, in welchen die Sichtdreiecke auf dem Baugrundstück zum Liegen kommen, sind, um diese freizuhalten, Flächen die von Baukörpern, Einfriedungen, Aufschüttungen, parkenden Fahrzeugen, Bewuchs und sonstigen Gegenständen in einer Höhe zwischen 0,8 und 2,5 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenfläche freizuhalten sind festgesetzt. Somit kann Beeinträchtigen des Verkehrs sicher vorgebeugt werden.

Stellplätze

Kfz- Stellplätze Endausbau

Aufgrund der speziellen Anforderungen des Krankenhauses können die notwendigen Stellplatzzahlen nicht direkt aus der Stellplatzsatzung der Stadt Mindelheim abgeleitet werden.

Es wurden für die derzeit geplanten Nutzungen bereits notwendige Stellplatzanzahlen abgestimmt, welche in der folgenden Tabelle berücksichtigt sind.

Die tatsächlichen Stellplätze sind jedoch erst auf Ebene des konkreten Bauantrags nachzuweisen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde jedoch anhand der aktuellen Planungen ein Stellplatzanzahl ermittelt, um sicherzustellen, dass der Bebauungsplan ausreichend Stellplätze ermöglicht.

Entsprechend dieser Ermittlung sind für den Klinikneubau etwa 217 Kfz-Stellplätze erforderlich. Hinzu kommen die notwendigen Stellplätze für die Bestandsnutzungen der Krankenpflegeschule und der Kita. Insgesamt sind somit im Planungsgebiet ca. 238 Kfz-Stellplätze erforderlich.

Nutzung	Zahl der Stellplätze (Stp.) nach SPS	Ansatz	Stellplatzbedarf
Krankenhaus	1 Stp. je 3 Betten (entsprechend Auslastung)	175 Betten (80 % Auslastung)	47 Stp.
	1 Stp. je 2 Mitarbeiter	Max. 255 Mitarbeiter je Schicht	128 Stp.
Dialysepraxis	1 Stp. je 20 m ² /NF	520 m ² NF	26 Stp.
	1 Stp. je 2 Mitarbeiter	Max. 8 Mitarbeiter je Schicht	4 Stp.
MVZ Klinik	1 Stp je 20 m ² / NF	200 m ² NF	10 Stp.
	1 Stp. je 2 Mitarbeiter	Max. 4 Mitarbeiter je Schicht	2 Stp.
Klinikneubau gesamt			217 Stp.
Krankenpflegeschule Bestand	1 Stp. je 7 Schüler	70 Schüler	10 Stp
Kindertageseinrichtung Bestand	3 Stp. je Gruppe	2 Gruppen	6 Stp.
	1 Stp je 2 Mitarbeiter	10 Mitarbeiter	5 Stp.
Sondergebiet Gesamt			238 Stp.

Diese 238 Kfz-Stellplätze sind im Bebauungsplan innerhalb der Flächen für Stellplätze hinweislich dargestellt. Somit ist nachgewiesen, dass diese im Rahmen der Festsetzungen des

Bebauungsplans umgesetzt werden können. Der konkrete Nachweis und die Verortung dieser erfolgt erst auf Ebene des Bauvollzugs bzw. der Baugenehmigungen.

KFZ- Stellplätze Bestand und Bauphase

Heute bestehen im Planungsgebiet 163 Kfz-Stellplätze, 38 weitere Kfz-Stellplätze sind auf angemieteten Flächen nördlich der Krankenhausstraße vorhanden.

Im Rahmen der abschnittswisen Umsetzung des Klinikneubaus wird voraussichtlich in einem ersten Bauabschnitt anstelle des heutigen Parkdecks mit 111 Stellplätzen ein Funktionsbau errichtet. Dies kann entweder durch eine frühzeitige Herstellung der Stellplatzflächen südlich des Hungerbaches inkl. der Zufahrt von der Bad Wörishofer Straße oder durch zusätzliche angemietete Stellplatzflächen außerhalb des Planungsgebiets sichergestellt werden.

Aktuell wird seitens des Grundeigentümers eine Lösung mit externen Flächen bevorzugt. Entsprechende Flächen außerhalb des Geltungsbereichs liegen auch bereits vor.

Fahrradstellplätze

Auch für Fahrradstellplätze sind in der Stellplatzsatzung (SPS) der Stadt Mindelheim Mindestanzahlen festgesetzt. Diese sind erst auf Ebene des konkreten Bauantrags nachzuweisen.

Auf Basis der aktuellen Planung für die Klinik ergibt sich jedoch exemplarisch ein Bedarf von 210 Fahrradstellplätzen. Für die Bestandsnutzungen Kita und Krankenpflegeschule ergibt sich ein Bedarf von 46 Fahrradstellplätzen. Insgesamt sind im Planungsgebiet somit voraussichtlich ca. 256 Fahrradstellplätze erforderlich. Da dies auch außerhalb der Bauräume und Flächen für Nebenanlagen etc. zulässig sind, können dies sicher nachgewiesen werden. Die zulässige Gesamtversiegelung berücksichtigt einen entsprechenden Spielraum

Nutzung	Zahl der Stellplätze (Stp.) nach SPS	Ansatz	Stellplatzbedarf
Krankenhaus	1 FStp. je 3 Betten (entsprechend Auslastung)	175 Betten (80 % Auslastung)	47 FStp.
	1 FStp. je 2 Mitarbeiter	Max. 255 Mitarbeiter je Schicht	128 FStp.
Dialysepraxis	1 FStp. je 20 m ² /NF	520 m ² NF	26 FStp.
	1 FStp. je 2 Mitarbeiter	Max. 8 Mitarbeiter je Schicht	4 FStp.
MVZ Klinik	1 FStp je 20 m ² / NF	200 m ² NF	10 FStp.
	1 FStp. je 2 Mitarbeiter	Max. 4 Mitarbeiter je Schicht	2 FStp.
Klinikneubau gesamt			217 FStp.
Krankenpflegeschule Bestand	1 FStp. je 2 Schüler	70 Schüler	35 FStp
Kindertageseinrichtung Bestand	3 FStp. je Gruppe	2 Gruppen	6 Stp.
	1 FStp je 2 Mitarbeiter	10 Mitarbeiter	5 Stp.
Sondergebiet Gesamt			263 Stp.

Technische Infrastruktur:

Das Planungsgebiet unterliegt bereits heute einer baulichen Nutzung. Die Anschlüsse für Medien, Strom, Telekommunikation, Frischwasser und Abwasser liegen somit bereits vor.

Im Rahmen des Bauvollzuges kann die Erschließung des Planungsgebiets mit angemessenem Aufwand angepasst werden.

An der Kaufbeurer Straße direkt nördlich des Hungerbaches befindet sich bereits heute eine Trafostation die zum Teil auch Nutzungen außerhalb des Geltungsbereichs versorgt. Diese muss langfristig erhalten werden. Dem folgend ist der Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Soweit nötig können weitere Trafostationen in den Flächen für Nebenanlagen oder den Bauräumen auf dem Baugrundstück untergebracht werden. Die im Süden des Planungsgebiets gelegene Brunnen der bestehenden Nutzung liegen zukünftig voraussichtlich im Bereich der Zufahrt. Diese können jedoch so umgebaut werden, dass diese integriert in die Zufahrt überfahren werden können. Eine entsprechende Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt hat bereits stattgefunden.

Brandbekämpfung

Ein Feuerwehrrangriff ist grundsätzlich von der östlich gelegenen Bad Wörishofer Straße, der nördlich gelegenen Krankenhausstraße und der westlich gelegenen Kaufbeurer Straße möglich.

Aufgrund der Größe des Grundstücks ist jedoch voraussichtlich eine Feuerwehrezufahrt auf das Grundstück nötig. Hierfür bietet sich ein Durchfahrt zwischen Kaufbeurer Straße und Krankenhausstraße entlang der nördlichen bzw. östlichen Grenze des Geltungsbereichs an. Somit kann auch eine Zugänglichkeit südlich des geplanten Bettenhauses sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen. In der zulässigen Versiegelung sind entsprechende Feuerwehrezufahrten berücksichtigt. Die konkrete Ausführung und Konzeption obliegt jedoch der Bauausführung.

In der Regel sind für eine Klinik ohnehin zwei bauliche Rettungswege erforderlich. Somit ist eine Anleiterung voraussichtlich nicht erforderlich.

Die Löschwasserversorgung kann voraussichtlich durch das vorhandene Trinkwassernetz erfolgen. Ggf. sind im Planungsgebiet weitere Hydranten erforderlich. Auch eine Löschwasserbevorratung im Planungsgebiet kann konzeptabhängig erforderlich werden. Der Bebauungsplan steht dem nicht entgegen und sieht im Rahmen der zulässigen Versiegelung ausreichend Potenziale vor.

Somit sind auf Ebene der Bauleitplanung die Belange des Brandschutzes ausreichend berücksichtigt. Der konkrete Brandschutz etc. ist auf Ebene des Bauvollzuges nachzuweisen.

B.6 Versickerung / Oberflächenwasser

Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung auf min. 50% der Dachflächen sowie von wasserdurchlässiger Beläge für 80% der Stellplätze und Fußwege auf dem Baugrundstück wird das anfallende Niederschlagswasser soweit in Abwägung mit den übrigen Rahmenbedingungen möglich gepuffert bzw. direkt versickert. Somit reduziert sich das einzuleitende Niederschlagswasser.

Wie im Rahmen des, dem Bebauungsplan beiliegenden Bodengutachtens ermittelt (vgl. Ziffer A.4.9) ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über Mulden oder Rigolen etc. möglich. Alternativ ist eine Einleitung in den Hungerbach möglich. Hier ist jedoch die Topographie zu beachten, welche eine Einleitung von Niederschlagswässern aus dem nördlichen Bereich in den Hungerbach wesentlich erschwert.

Der Bebauungsplan steht der Anlage von Sickermulden, Rigolen oder auch einer Einleitung in den Bach nicht entgegen.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt wird auf die Festsetzung von Flächen für die Versickerung verzichtet, da deren ideale Lage konzeptabhängig ist. Unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse und der zulässigen Grundfläche und Gesamtversiegelung sind in jedem Fall ausreichend Flächen vorhanden.

Die bei der Versickerung bzw. der Einleitung des Niederschlagswassers entsprechend einzuhaltenden Richtlinien bzw. Hinweise zu ggf. vorliegenden Genehmigungserfordernisse sind dem Bebauungsplan als Hinweis beigelegt.

B.7 Starkregenereignisse

Durch den Klimawandel vermehrt auftretende Starkregenereignisse verursachen das Auftreten lokaler Überschwemmungen bzw. wild abfließendem Oberflächenwasser sowie hoher Schichtwasserhorizonte.

Um Schäden in diesen Fällen möglichst vorzubeugen, sollten die Gebäude durch bauliche Maßnahmen möglichst an diese Gefahren angepasst werden. Die Oberkante des Rohfußbodens des untersten Vollgeschosses sollte jeweils mindestens 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes liegen. Zudem sind die Gebäude bis zu einer Höhe von 25 cm über der Oberkante des anstehenden Geländes wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher). Dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge und Installationsdurchführungen etc.).

Auf eine absolute Festsetzung der Höhenlage der Rohfußböden wurde verzichtet da insbesondere durch das große Vorhaben und die komplexen Rahmenbedingungen eines Klinikgebäudes andere Schutzkonzepte möglich sind bzw. einzelne Nutzungen einer Höhereinschränkung entgegenstehen können.

Besonders im Rahmen von Aufschüttungen und Abgrabungen, aber auch bei der Errichtung von Gebäuden ist darauf zu achten, dass durch diese Eingriffe keine Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke erfolgt. Dies ist im Rahmen des §37 WHG angeordnet und allgemein einzuhalten.

Insbesondere dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen und Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

B.8 Immissionsschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung (Siehe Anhang: Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6798) wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV sowie TA-Lärm beurteilt.

Im Hinblick auf die Emissionsquellen im Gebiet wurden dabei realistische Annahmen z.B. für haustechnische Anlagen, Zufahrten, Anlieferung etc. getroffen. Da es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, stellen diese nur eine mögliche Konfiguration dar. Abweichungen von dieser Konfiguration sind im Rahmen der Baugenehmigung hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachzuweisen. Durch das Gutachten ist in dieser Hinsicht exemplarisch nachgewiesen, dass das Baurecht bestimmungsgerecht umgesetzt werden kann, ohne die Nachbarschaft unzulässig zu beeinträchtigen.

Im Rahmen dieser exemplarischen Betrachtung wird auch ein möglicher Bauablauf inkl. notwendiger Interimsstellplätze außerhalb des Planungsbereichs mit untersucht. Auch dies stellt nur ein mögliches Szenario dar und weist nach, dass eine Umsetzung grundsätzlich möglich ist.

Verkehrsgeräusche – Einwirkungen auf das Plangebiet

Die Beurteilung erfolgt anhand der Anforderungen für Krankenhäuser. Nach Abschluss der finalen Bauphase (mit Ersatzneubau) betragen die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrsgeräusche an der Nordost-Fassade des Ersatzneubaus bis zu 65/57 dB(A) Tag/Nacht, an der Nordwest-Fassade des Ersatzneubaus bis zu 46/40 dB(A) Tag/Nacht, an der Südost-Fassade des Ersatzneubaus bis zu 61/54 dB(A) Tag/Nacht sowie an der Südwest-Fassade des Ersatzneubaus bis zu 50/44 dB(A) Tag/Nacht. In Folge des Ersatzneubaus anstelle des Bestandsgebäudes resultieren an der Südostfassade des Bettenhauses Beurteilungspegel von bis zu 49/44 dB(A) Tag/Nacht sowie an der Nordost-Fassade des Bettenhauses Beurteilungspegel von bis zu 50/43 dB(A) Tag/Nacht.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Krankenhäuser 57/47 dB(A) Tag/Nacht. Die Immissionsgrenzwerte werden bei Beurteilungspegeln von bis zu 68/60 dB(A) Tag/Nacht um bis zu 11/13 dB(A) Tag/Nacht in allen Bauphasen überschritten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist die Bauherrenschaft verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach Kapitel 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insb. beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Informativ wird in den geplanten Gebäuden auf Grundlage des berechneten Verkehrslärms entlang der Bad Wörishofer Straße der Lärmpegelbereich V nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 erreicht.

In den Bereichen des Plangebietes mit Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV kann der erforderliche Schallschutz durch den baulichen Mindestschallschutz gemäß DIN 4109-1 hergestellt werden und darüberhinausgehende, besondere Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. In den Bereichen des Plangebietes mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV und/oder mit Überschreitungen gesundheitsgefährdender Beurteilungspegel müssen weitergehende aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden, die über die Mindestanforderungen zum Schallschutz von Außenbauteilen nach DIN 4109-1 hinausgehen.

Aufgrund der nicht unerheblichen Überschreitungen der einschlägigen Grenzwerte wurden im Rahmen des Bebauungsplans Varianten unter Einbeziehung aktiver Schallschutzmaßnahmen untersucht. Allen voran wurde die Verlagerung des gesamten Klinikums an einen anderen Standort, an welchem idealerweise keine entsprechenden Überschreitungen aufgetreten wären, geprüft. Unter Berücksichtigung sämtlicher relevanter Faktoren, insbesondere Grundstücksverfügbarkeit, Kosten, Erschließung etc. musste diese Variante verworfen werden.

Am jetzigen Standort wurden im weiteren aktive Schallschutzmaßnahmen im Rahmen eines Abrückens, einer Grundrissorientierung oder Wall bzw. Wandkonstruktionen geprüft.

Diese Prüfung ergab, dass keine dieser Maßnahmen im vorliegenden Fall sinnvoll umgesetzt werden könnte.

Ein Abrücken ist aufgrund der im städtebaulichen Konzept beschriebenen Zwänge eines Neubaus im laufenden Betrieb und aufgrund der innerörtlichen Lage nicht möglich. Eine Bebauung im südlichen bzw. westlichen Bereich erscheint aufgrund der Zwänge durch den Hungerbach nicht

möglich. Eine Bebauung am nun vorgesehenen Standort mit größerem Abstand zur Straße ist nicht möglich, da ein abschnittweiser Neubau des Krankenhauses unter gleichzeitiger Aufrechterhaltung der vollen Funktionsfähigkeit eine Abbruch und neubaureihenfolge Vorgibt, welche einen Neubau mit größerem Abstand nicht zulässt.

Aufgrund der unabdingbaren und extrem komplexen Nutzungszusammenhänge in einem Krankenhaus ist eine Grundrissorientierung von der Straße weg bzw. zu Innenhöfen nicht möglich. Dies würde zu extrem weiten Wegen im Krankenhaus und einer mangelnden Effizienz führen. Dies würde bedeuten, dass das Krankenhaus nicht zu betreiben wäre.

Schallschutzwände und Wälle müssten eine ähnliche Höhe wie die Gebäude aufweisen und würden somit, insbesondere im innerörtlichen Bereiche massive negative Auswirkungen auf das Ortsbild bedingen. Auch können sie aufgrund räumlicher Zwänge nicht umgesetzt werden. Sie müssten einen entsprechenden Abstand zu den Gebäuden aufweisen, was wiederum ein Abrücken der Gebäude von der Straße bedingen würde. Somit werden passive Schallschutzmaßnahmen direkt an den Gebäuden erforderlich.

In den betroffenen Bereichen >57/47 dB(A) Tag/Nacht für Krankenhäuser werden fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeiten für schutzbedürftige Aufenthaltsräume (Patientenzimmer) notwendig, da die Schalldämmung der Außenbauteile nur wirksam ist, solange die Fenster geschlossen sind. Insbesondere während der Nacht, in der Stoßlüftung nicht möglich ist, muss eine Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern gewährleistet sein, wenn die Höhe des Außenlärmpegels auch ein zumindest teilweises Öffnen der Fenster unmöglich macht. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Für Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden. An den Fassadenseiten mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 64 dB(A) tags müssen Fenster von Büroräumen mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung ausgestattet werden. Ausnahmen hiervon können zulässig sein, wenn die betroffenen Räume über ein Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können. Ein Verzicht auf Büronutzungen an Fassaden mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm > 64 dB(A) tags ist nicht erforderlich.

Schutzbedürftige Frei- und Außenwohnbereiche (Privatgärten, Terrassen, Balkone, Loggien) mit Aufenthaltsqualität sind bei Pegeln von mehr als 57 dB(A) tags auszuschließen. Dies wird entsprechend festgesetzt.

Auch unter Einhaltung dieser Maßnahmen und Restriktionen ist die Umsetzung der geplanten Kliniknutzung sinnvoll möglich.

Verkehrsrgeräusche – Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Im Bebauungsplan sind für den südlichen Parkplatz zwei Zu- und Ausfahrtsbereiche, zur Bad Wörishofer und zur Kaufbeurer Straße vorgesehen. Aufgrund der verkehrlichen Einbindung der Straßen ist voraussichtlich mit einem Abfluss des Hauptverkehrs über die Bad Wörishofer Straße zu rechnen. Es soll jedoch auch eine Ausfahrt auf die Kaufbeurer Straße möglich sein. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurden somit zwei Planfälle betrachtet (Planfall A = Einfahrt Parkplatz von Osten über die Bad Wörishofer Str., Ausfahrt nach Westen auf

die Kaufbeurer Straße und Planfall B = Einfahrt Parkplatz von Osten über die Bad Wörishofer Str., Ausfahrt nach Osten auf Bad Wörishofer Straße). Es wurden dabei jeweils die Auswirkungen der Planung auf die Nachbarschaft dargestellt und bewertet. Im Folgenden sind jeweils die Auswirkungen des jeweils gravierenderen Falls aufgeführt. Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zum Umgang mit Pegelerhöhungen infolge eines Bebauungsplans. Die Auswirkungen des Planvorhabens werden daher im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation für die betroffene Nachbarschaft hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet.

Entlang der Bad Wörishofer Straße im Bereich des Landratsamtes Unterallgäu treten rechnerische Pegelerhöhungen von bis zu +0,9/+0,9 bei künftigen Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von bis zu 62/54 dB(A) Tag/Nacht auf. Die Erhöhungen sind nicht relevant im Sinne der 16. BImSchV, da die Erhöhungen weniger als 2,1 dB(A) betragen und Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. nicht weitergehend überschritten werden.

Westlich angrenzend an das Plangebiet treten an den Gebäuden Millionengäßchen 10 und 12 rechnerische Pegelerhöhungen von bis zu +3,0/+3,3 bei künftigen Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von bis zu 51/45 dB(A) Tag/Nacht auf. Diese Pegelerhöhungen sind grundsätzlich relevant im Sinne der hilfsweise verwendeten 16. BImSchV, da sie mehr als 2,1 dB(A) betragen, jedoch werden die Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht oder überschritten. Da trotz dieser relevanten Pegelerhöhungen die ORW sowie IGW für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) sowie 59/49 dB(A) Tag/Nacht) eingehalten werden, stellt sich kein Konflikt dar.

Entlang der Kaufbeurer Straße treten rechnerische Pegelerhöhungen von bis zu +0,5/+0,5 bei künftigen Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von bis zu 66/58 dB(A) Tag/Nacht auf. Die Erhöhungen sind nicht relevant im Sinne der 16. BImSchV, da die Erhöhungen weniger als 2,1 dB(A) betragen und Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht bzw. nicht weitergehend überschritten werden.

Südlich angrenzend an das Plangebiet tritt am Gebäude Martin-Karg-Straße 9 rechnerische Pegelerhöhungen von bis zu +5,5/+4,9 bei künftigen Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von bis zu 51/44 dB(A) Tag/Nacht auf. Diese Pegelerhöhungen sind grundsätzlich relevant im Sinne der hilfsweise verwendeten 16. BImSchV, da sie mehr als 2,1 dB(A) betragen, jedoch werden die Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht oder überschritten. Da trotz dieser relevanten Pegelerhöhungen die ORW sowie IGW für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) sowie 59/49 dB(A) Tag/Nacht) eingehalten werden, stellt sich kein Konflikt dar.

In der weiteren Nachbarschaft treten keine relevanten Änderungen der Verkehrslärmsituation auf; entlang der Krankenhausstraße im Bereich der Bestands-Zufahrt treten rechnerische Pegelreduzierungen von bis zu -2,0/-2,9 bei künftigen Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von bis zu 56/48 dB(A) Tag/Nacht auf.

Zusammenfassend zeigt sich, dass in der südlichen WA-Nachbarschaft rechnerische Pegelerhöhungen von bis zu 5,5/4,9 dB(A) sowie in der westlichen WA-Nachbarschaft von bis zu 3,0/3,3 dB(A) tagsüber und nachts resultieren. Diese Pegelerhöhungen sind grundsätzlich relevant im Sinne der hilfsweise verwendeten 16. BImSchV, da sie mehr als 2,1 dB(A) betragen, jedoch werden die Verkehrslärmpegel von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht oder überschritten. Da trotz dieser relevanten Pegelerhöhungen die ORW sowie die IGW für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) bzw. 59/49 dB(A) Tag/Nacht) eingehalten werden, stellt sich kein Konflikt dar. In der gesamten Nachbarschaft sind keine relevanten Änderungen der Verkehrslärmpegel im Sinne der 16. BImSchV zu erwarten. Damit resultiert kein Anspruch der schutzbedürftigen Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung.

Anlagen und Gewerbegeräusche

Es sollen zwei- bis fünfgeschossige Gebäude in drei verschiedenen Bauphasen (BA1 = Funktionsbau, BA2 = Bettenhaus sowie Final = Funktionsbau + Bettenhaus + Ersatzneubau) im Norden und Nordosten des Plangebiets sowie neue Parkplätze im Südwesten des Plangebiets realisiert werden, deren Erschließung über die östlich verlaufende Bad Wörishofer Straße erfolgen soll. Die Anlieferungen (Wäsche, Essen, usw.) sowie die Erschließung der Notarzt-Stellplätze sollen über die nördlich verlaufende Krankenhausstraße erfolgen; Sauerstoff-Anlieferungen sollen über die westliche Kaufbeurer Straße erfolgen. Während der Bauphasen 1 und 2 ist die Nutzung der drei nördlich des Plangebiets befindlichen - bereits im Bestand angemieteten – ca. 38 Stellplätze, der ca. 32 Stellplätze des südwestlich gelegenen Personalwohnheims sowie eine zusätzliche Nutzung der ca. 40 Interimsstellplätze am Personalwohnheim und der ca. 102 Interimsstellplätze, die sich in einem Abstand von ca. 150 m östlich des Plangebiets befinden sollen, vorgesehen. Nach Abschluss der finalen Bauphase (BA1 und BA2 + Ersatzneubau) sollen die Stellplätze des Personalwohnheims, die Interimsstellplätze des Personalwohnheims sowie die östlich des Plangebiets vorgesehenen Interimsstellplätze aufgelöst werden.

Es zeigt sich, dass unter Berücksichtigung der Parkierungsvariante Planfall A (Zufahrt zu den Stellplätzen über die östliche Bad Wörishofer Straße, Ausfahrt über die Kaufbeurer Straße im Westen) die höchsten Beurteilungspegel durch Gewerbegeräusche innerhalb des Plangebietes in der nordwestlichen WA-Nachbarschaft mit bis zu 52/38 dB(A) Tag/Nacht, in der westlichen WA-Nachbarschaft mit bis zu 52/45 dB(A), in der südwestlichen WA-Nachbarschaft mit bis zu 49/45 dB(A) Tag/Nacht, in der südlichen WA-Nachbarschaft mit bis zu 52/49 dB(A) Tag/Nacht, in der östlichen WA-Nachbarschaft mit bis zu 45/41 dB(A) Tag/Nacht sowie in der nordöstlichen Nachbarschaft (LRA) mit bis zu 39/35 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten sind.

Unter Berücksichtigung der Parkierungsvariante Planfall B (Zu- und Ausfahrt zu den Stellplätzen über die östliche Bad Wörishofer Straße) sind die höchsten Beurteilungspegel durch Gewerbegeräusche innerhalb des Plangebietes in der nordwestlichen WA-Nachbarschaft mit bis zu 52/38 dB(A) Tag/Nacht, in der westlichen WA-Nachbarschaft mit bis zu 52/45 dB(A), in der südwestlichen WA-Nachbarschaft mit bis zu 47/43 dB(A) Tag/Nacht, in der südlichen WA-Nachbarschaft mit bis zu 52/49 dB(A) Tag/Nacht, in der östlichen WA-Nachbarschaft mit bis zu 45/41 dB(A) Tag/Nacht sowie in der nordöstlichen Nachbarschaft (LRA) mit bis zu 39/35 dB(A) Tag/Nacht zu erwarten.

Somit ist mit Überschreitungen von bis zu 8 bzw. 9 dB(A) in der schutzbedürftigen WA-Nachbarschaft nachts zu rechnen.

Relevante kurzzeitige Geräuschspitzen können bei Lkw-Anlieferungen durch das Entlüften der Betriebsbremse mit bis zu $L_{WAmax} = 108$ dB(A) auftreten. Daraus folgt ein Mindestabstand zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums im WA von 6 m im Tagzeitraum, der gemäß der Plan-Angaben in Richtung der nordwestlichen Nachbarschaft zuverlässig eingehalten wird. Zudem können einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen ausgehend von den geplanten Stellplätzen nicht ausgeschlossen werden (z.B. Türeenschlagen). Daraus folgt ein Mindestabstand zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums im WA von 2 m im Tagzeitraum sowie 30 m im Nachtzeitraum. Der Mindestabstand ist gemäß der Plan-Angaben in Richtung der nordwestlichen Nachbarschaft, in Richtung der südlichen Nachbarschaft und z.T. in Richtung der südwestlichen Nachbarschaft sowie in Richtung der südöstlichen Nachbarschaft im Nachtzeitraum nicht einzuhalten. Der tatsächlich kürzeste Abstand der südwestlich des Bettenhauses geplanten Stellplätze (im Nordwesten des Plangebiets) beträgt ca. 15 m. Der tatsächlich kürzeste Abstand der südlich bis südwestlich im Plangebiet vorgesehenen Stellplätze zur südwestlichen Nachbarschaft beträgt ca. 27 m sowie zur südlichen Nachbarschaft ca. 10 m; der tatsächlich kürzeste Abstand der südöstlich im Plangebiet vorgesehenen Stellplätze zur südöstlichen Nachbarschaft beträgt ca. 27 m.

Die Anlagengeräusche der Zusatzbelastung durch das Planvorhaben (Anlieferungen, Parkverkehr, Sauerstoffbetankung, stationäre Geräte, usw.) halten sowohl während des 1.BA als auch während

des 2.BA die IRW von 60/45 dB(A) Tag/Nacht bzw. 55/40 dB(A) Tag/Nacht in der schutzbedürftigen MI- und WA-Nachbarschaft ein. Allerdings ist aus schallgutachterlicher Sicht darauf hinzuweisen, dass der notwendige Mindestabstand von > 30m nachts zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums an den südlichen der 40 Interimsstellplätze am Personalwohnheim nicht eingehalten wird. Daher müssen südlich des Personalwohnheims während des 1.BA und des 2. BA Spitzenpegel durch Türeenschlagen vermieden werden. Das bedeutet, die Stellplätze können während der Nachtzeit nicht genutzt werden. Darüber hinaus erscheinen Schallschutzmaßnahmen, während der BA1 und BA2 nicht begründet, da bereits im Bestand Stellplätze des Personalwohnheims ohne Einhaltung des Mindestabstandes vorhanden sind und die relevanten Stellplätze durch Mitarbeiter genutzt werden, wodurch nachts vermutlich kein bzw. nur selten Parkverkehr stattfindet.

Bei der Betrachtung der Anlagengeräusche nach Abschluss aller Bauphasen zeigt sich, dass tagsüber mit keinen Überschreitungen der IRW für Mischgebiete von 60 dB(A) sowie für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) zu rechnen ist. Im Nachtzeitraum kann es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) durch den Parkverkehr (sowohl mit Parkierungsvariante Planfall A mit Zufahrt zu den Stellplätzen über die östliche Bad Wörishofer Straße und Ausfahrt über die Kaufbeurer Straße im Westen als auch mit Parkierungsvariante Planfall B mit Zu- und Ausfahrt zu den Stellplätzen über die östliche Bad Wörishofer Straße) sowie durch den zweizügigen Abgaskamin (südwestlich an der Fassade des BA2) kommen.

Um die IRW von 40 dB(A) nachts einzuhalten, sind entweder bei Parkierungsvariante Planfall A 16 Stellplätze entlang des Hungerbaches, 18 der östlichen Stellplätze sowie 40 der südlichen Stellplätze (mittig mit größtmöglichem Abstand zur südlichen Wohnbebauung) nachts zu nutzen (eine Nutzung der übrigen Stellplätze muss für den Nachtzeitraum organisatorisch oder baulich (z.B. durch Beschilderungen mit wirksamer Überwachung, Beschränkung, o.Ä.) ausgeschlossen werden) oder bei Parkierungsvariante Planfall B 16 Stellplätze entlang des Baches, 20 der östlichen Stellplätze sowie 40 der südlichen Stellplätze (mittig mit größtmöglichem Abstand zur südlichen Wohnbebauung) nachts zu nutzen (eine Nutzung der übrigen Stellplätze muss für den Nachtzeitraum organisatorisch oder baulich (z.B. durch Beschilderungen mit wirksamer Überwachung, Beschränkung, o.Ä.) ausgeschlossen werden).

Zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums (z.B. Türeenschlagen) im Nachtzeitraum zeigt sich, dass ein ausreichender Abstand der 6 geplanten Stellplätze westlich des Bettenhauses (mit Erschließung über die Krankenhausstraße) zur schutzbedürftigen WA-Nachbarschaft von > 30 m nicht sichergestellt ist. Daher muss in diesem Bereich eine Nachtnutzung der Stellplätze organisatorisch (z.B. durch Beschilderungen) ausgeschlossen werden.

Zudem zeigt sich, dass zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums (z.B. Türeenschlagen) im Nachtzeitraum ein ausreichender Abstand der 206 geplanten Stellplätze im Südosten, Süden sowie Südwesten des Plangebiets zur schutzbedürftigen WA-Nachbarschaft von > 30 m z.T. nicht sichergestellt ist. Daher muss in diesen Bereichen eine Nachtnutzung der Stellplätze organisatorisch (z.B. durch Beschilderungen mit wirksamer Überwachung, Beschränkung, o.Ä.) ausgeschlossen werden.

Im Bebauungsplan sind diese nächtlichen Nutzungseinschränkungen als Hinweis vermerkt. Eine Festsetzung lässt der abgeschlossene Festsetzungskatalog nach §9 BauGB nicht zu.

Eine entsprechende Regelung kann durch eine Auflage zur Baugenehmigung bzw. im Rahmen der für die Baugenehmigung erforderlichen Betriebsbeschreibung erfolgen.

Für den Nachtbetrieb des Krankenhauses ist lediglich mit 20 anwesenden Mitarbeitern zu rechnen. Hinzu kommen ggf. Besucher der Intensivstation. Somit sind die im Nachtzeitraum nutzbaren Stellplätze ausreichend, um den in diesem Zeitraum notwendigen Bedarf abzudecken.

Um die Einhaltung des nächtlichen Parkverbotes sicherzustellen, ist im Rahmen des Bauvollzuges vorgesehen, eine entsprechende Beschilderung aufzustellen. Zusätzlich werden die Stellplätze während der Nachtzeit baulich abgesperrt (z.B. Schrankenanlagen). Wo dies aufgrund des Zuschnitts nicht sinnvoll möglich ist, wird eine elektronische Belegungsüberwachung vorgesehen. Im Rahmen des städtebaulichen Vertrags wird diese Regelung sowie eine entsprechende Ahndung von Verstößen festgeschrieben.

Ausgehend von den stationären Geräten können rechnerische Konflikte nicht ausgeschlossen werden, sodass Schallschutzmaßnahmen in Form von Gewährleistung bestimmter maximaler Schallleistungspegel erforderlich sind. Es wurde die zulässige Schallleistung für die Geräte iterativ ermittelt:

- DG Lüftung (5 Stk.): LWA = 60/60 dB(A) Tag/Nacht
- DG Kältemaschine: LWA = 84/84 dB(A) Tag/Nacht
- DG Kamin: LWA = 80/70 dB(A) Tag/Nacht
- Abgaskamin: LWA = 45/45 dB(A) Tag/Nacht, Schalldruckpegel in 7m Entfernung

Ausnahmen sind zulässig, wenn die schalltechnische Verträglichkeit mit der schutzbedürftigen Nachbarschaft nachgewiesen werden kann, d.h. wenn die jeweiligen Immissionsrichtwerte um mindestens 15 dB(A) unterschritten werden.

Da es sich auch bei diesen Anlagen nur um Annahmen handelt, sind die Anlagen lediglich als Hinweis im Bebauungsplan enthalten. Ein Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung auf Basis des tatsächlichen Konzepts zu führen.

B.9 Klimaschutz und Klimaadaptation

Anpassung an den Klimawandel

Durch die Begrenzung der Versiegelung bleiben mehr Flächen für Vegetation vorhanden. Somit bleibt die klimadämpfende Wirkung des Bodens in weiteren Bereichen erhalten und es verbleiben größere Flächen zur direkten Versickerung des Niederschlagswassers (Starkregenereignisse).

Dies wird durch die Festsetzung unterstützt, dass 80% der Stellplatz- und Wegeflächen auf dem Baugrundstück mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind. Somit wird gemeinsam mit den Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze (Verschattung) der Entstehung von Hitzeinseln vorgebäugt.

Durch den Erhalt von mindestens 66 Bäumen und der Pflanzung von 60 neuen Bäumen wird die bestehende Grünausstattung quantitativ etwa aufrechterhalten. Diese hat eine klimapuffernde Wirkung.

Die Festsetzung von Dachbegrünung führt zu einer Reduzierung bzw. Drosselung des Niederschlagswasserabflusses, insbesondere bei Starkregenereignissen. Darüber hinaus hat diese eine klimadämpfende Wirkung.

Durch die getroffenen Höhenfestsetzungen ist eine entsprechend hochwasserangepasste Bauweise (lokale Hochwässer durch vermehrt auftretende Starkregenereignisse) möglich.

Klimaschutz (Mitigation)

Der Bebauungsplan ermöglicht den Ersatzneubau der Klinik an einem bereits erschlossenen und bebauten Standort. Somit wird einer neuen Entwicklung auf heute unbebauten Flächen am Stadtrand vorgebäugt. Neben dem Schutz des Bodens kann auch eine sehr gute Verkehrsanbindung des Klinikstandortes im Sinne des Umweltverbundes und der Stadt der kurzen Wege sichergestellt werden.

Durch Ausnahmeregelungen für Photovoltaikanlagen auf den Dächern werden optimale Voraussetzungen für die Anordnung dieser geschaffen.

B.10 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zusammenfassend können die Auswirkungen der Planung wie folgt beschrieben werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Abschnittsweisen ersatzneubau bei durchgehender Funktionsfähigkeit des Klinikstandorts
- Voraussichtliche Fällung von 66 Bäumen, langfristiger Erhalt von 64 Bäumen und Neupflanzung von min. 60 Bäumen
- Heranrücken der Bebauung an die Krankenhausstraße und die Bad Wörishofer Straße
- Moderate Verringerung der Bebauungsdichte im Planungsgebiet bei gleichzeitiger Erhöhung der Versiegelung durch ebenerdige Unterbringung der Stellplätze

B.11 Flächenbilanz

Flächenbezeichnung	Fläche ca.	Anteil an der Gesamtfläche ca.
Nettobauland (maßgebliches Baugrundstück)	30.249 m ²	90 %
Wasserflächen	298 m ²	1%
Flächen für Versorgungsanlagen	77 m ²	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.873 m ²	9 %
Bruttobauland (Planungsgebiet):	33.497 m²	100 %

Kleinere Abweichungen bei den Flächengrößen und prozentualen Angaben entstehen durch Rundung der Werte.

C Umweltbelange

C.1 Umweltbericht

Der hier gegenständliche Bebauungsplan Nr. 304 „Klinik Mindelheim“ wird entsprechend §13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Nach §13 Abs. 3 BauGB wird hier von der Durchführung einer Umweltprüfung, einem Umweltbericht sowie einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

C.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt. Somit gelten nach §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe die aufgrund des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit besteht kein weiteres Ausgleichserfordernis.