

STADT MARBACH AM NECKAR

BEBAUUNGSPLAN „GESUNDHEITSCAMPUS“



MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Planbereich 20-05



Abbildung 1: Umgriff des Bebauungsplans, eigene Darstellung

BEGRÜNDUNG

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS – STAND: 14.03.2024



Project GmbH

PROJECT GMBH, PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIANLAGEN

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG.....	3
2.	ALTERNATIVENPRÜFUNG.....	3
3.	VERFAHRENSABLAUF.....	3
4.	EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG.....	4
4.1	Regionalplan	4
4.2	Flächennutzungsplan	4
5.	EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD.....	5
6.	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS.....	6
7.	LAGE UND TOPOGRAFIE	6
8.	BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS	7
8.1	Nutzung	7
8.2	Grundbesitzverhältnisse	7
8.3	Verkehrerschließung	7
8.4	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	7
8.5	Grünstrukturen	8
9.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
9.1	Verkehr.....	8
9.2	Bebauung.....	9
9.3	Freiraum.....	9
10.	ABSCHNITTSGEWEISE UMSETZUNG.....	10
11.	FACHLICHE VORABSTIMMUNGEN	10
11.1	Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen	10
11.2	Artenschutz	10
11.3	Lärmschutz.....	11
11.4	Verkehr.....	12
11.5	Baugrund / Altlasten	12
11.6	Starkregen / Klima.....	12
11.7	Denkmalschutz.....	12

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Der Krankenhausträger hat am Klinikstandort Marbach in den letzten Jahren eine Neustrukturierung und Neuausrichtung des medizinischen Angebots vollzogen. Die Stärkung des ambulanten medizinischen Angebots macht es notwendig, einerseits ein zusätzliches Raumangebot für praktizierende Ärzte und eine weitergehende medizinische Versorgung zu schaffen. Andererseits bestehen auf dem Areal Flächenpotenziale, um durch ergänzende Nutzungsangebote für Bildung, Betreuung, stationäre, teilstationäre und ambulante Pflege und nutzungsbezogenem Wohnen ein funktionierendes Quartier zu entwickeln. Die Neustrukturierung des Gesundheitsangebots am Standort des Krankenhauses Marbach setzt eine bauliche Neuordnung des Areals voraus.

Um die Entwicklungspotenziale des Standorts durch vielfältige und alternative Ideen und Konzepte aufzuzeigen und eine Entscheidungsgrundlage für die zukünftige Weiterentwicklung des Quartiers zu entwickeln, wurde im Frühjahr 2022 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Gegenstand des Wettbewerbs war die städtebauliche Planung eines gemischt genutzten Quartiers zur Weiterentwicklung des Klinikareals in Marbach mit einem Nutzungsmix aus Gesundheits-, Bildungs- und Betreuungsangeboten sowie dazu notwendigen Wohnformen. Der Siegerentwurf dient als Grundlage für einen Rahmen-/ Masterplan zu weiteren Orientierung und für das folgende Bebauungsplanverfahren.

Die Kliniken Ludwigsburg-Bietigheim gGmbH (KLB) ist Eigentümerin der Fläche auf Gemarkung der Stadt Marbach am Neckar und Vorhabenträgerin für die planerische Neuordnung. Der Neuordnung kommt sowohl inhaltlich als auch funktional für den Gesundheitsstandort wie auch aus städtebaulicher Sicht hohe Bedeutung zu. Die Neuausrichtung und -ergänzung des Nutzungsangebots bietet Vorteile und Synergien und wird das örtliche Gesundheits- und Bildungsangebot ergänzen und das Angebot unterschiedlicher Wohn- und Betreuungsformen stärker zusammenbringen.

Ziel ist die Realisierung eines nachhaltigen Stadtquartiers unter Berücksichtigung der städtebaulichen, naturräumlichen und verkehrsbedingten Randbedingungen sowie dessen Anbindung und Verflechtung mit den Ortslagen Marbachs.

2. ALTERNATIVENPRÜFUNG

Bei der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten ist zunächst die „Nullvariante“ zu betrachten. Hierbei kann von folgendem Szenario ausgegangen werden: Die Flächen werden weiterhin teilweise für medizinische Zwecke, als Parkplatz oder Wohnraum genutzt. Die bereits leerstehenden Gebäude werden weiterhin leer stehen und zunehmend verfallen. Bei dieser Variante wäre eine Nutzung für den Menschen als Siedlungsraum nur teilweise möglich.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein städtebaulicher Wettbewerb mit 25 teilnehmenden Büros durchgeführt. Ziel war die städtebauliche Neustrukturierung und -ausrichtung des medizinischen Angebots im Gebiet mit einem Nutzungsmix aus Gesundheitsangeboten, Bildungs- und Betreuungsangeboten sowie Wohnformen. Durch den städtebaulichen Wettbewerb und die dort entstandenen Konzepte wurden vielfältige alternative Planungen hinreichend geprüft. Der Siegerentwurf der Project GmbH wurde von einem Preisgericht aus Fach- und Sachpreisrichtern als bestes Konzept für den Gesundheitscampus Marbach bewertet und zur Umsetzung empfohlen.

Die Darstellung der alternativen Nutzungsmöglichkeiten für das Plangebiet zeigt, dass die Inhalte des Bebauungsplans eine sinnvolle Alternative darstellen.

3. VERFAHRENSABLAUF

Der Bebauungsplan „Gesundheitscampus“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da der Bereich, der durch den Bebauungsplan eine bauliche Nutzung erfährt, von baulichen Nutzungen umgeben ist und somit innerhalb des Siedlungsbereichs liegt (bauliche Vorprägung). Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen darüber hinaus vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient, zwischen 20.000 m² und 70.000 m² anrechenbare Grundfläche besitzt und voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Zudem existiert für das Gebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan (siehe Kapitel 4.3).

Im beschleunigten Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Den Umweltbelangen wird unter Kapitel 7 Rechnung getragen.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).

Die Stadt wird von der möglichen Erleichterung bezüglich der Beteiligungsschritte keinen Gebrauch machen und eine frühzeitige freiwillige Beteiligung der Behörden nach § 3(1) BauGB und der Öffentlichkeit nach § 4 (1) BauGB durchführen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes ist für die Sitzungen am 29.02.2024 (Technischer Ausschuss) und 14.03.2024 (Gemeinderat) geplant.

4. EINORDNUNG IN ÜBERGEORDNETE PLANUNG

4.1 Regionalplan

Marbach am Neckar liegt im Verdichtungsraum im Landkreis Ludwigsburg an der regionalen Entwicklungsachse Backnang – Marbach am Neckar – Freiberg am Neckar. Es ist als Unterzentrum im Mittelbereich Ludwigsburg/Kornwestheim ausgewiesen.

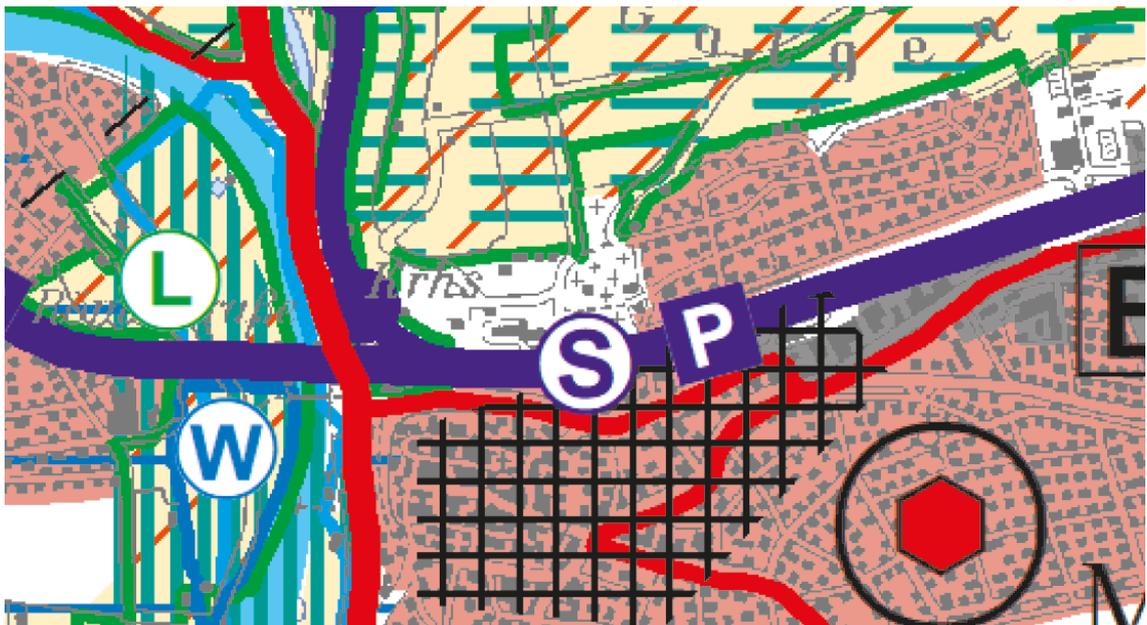


Abbildung 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Regionalplans Verband Region Stuttgart von 2009

In der Raumnutzungskarte ist das Gebiet des Bebauungsplans ohne weitere Definition dargestellt.

Südlich an das Gebiet grenzt eine S-Bahn-Linie an, nördlich ein Landschaftsschutzgebiet, ein regionaler Grünzug sowie ein Gebiet für Naturschutz und Landschaftspflege.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan 1990 – 2005 in der Fassung der 13. Änderung für den Gemeindeverwaltungsverband Marbach am Neckar ist das Gebiet als Fläche für Gemeinbedarf im Bestand dargestellt.



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbands Marbach a. N.

Östlich an die im FNP dargestellte Gemeinbedarfsfläche grenzt ein Friedhof an, südlich die planungsrechtlich festgelegten Bahnanlagen. Im Westen und Nordwesten sind Flächen für Weinbau / Gärtnerei / Obstanlagen und im Norden Flächen für Landwirtschaft ausgewiesen. Im Norden und Westen grenzt zudem ein Landschaftsschutzgebiet an die Gemeinbedarfsfläche

5. EINORDNUNG IN BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE UND UMFELD

Es existiert der qualifizierte Bebauungsplan „Bannmüller“ vom 15. November 1968 mit einer Gebietsfestsetzung „Grundstück für Gemeinbedarf (Krankenhaus)“ nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 f BauG (Bundesbaugesetz 1960). Die in Zukunft geplanten baulichen Vorhaben sind nur teilweise auf heutigem Planungsrecht genehmigungszulässig, folglich muss langfristig neues Bauplanungsrecht geschaffen werden. Der Bebauungsplan ist für die Umsetzung der Wettbewerbsaufgabe daher nicht zielführend. Der Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplans „Gesundheitscampus“ umfasst ca. 6,28 ha.

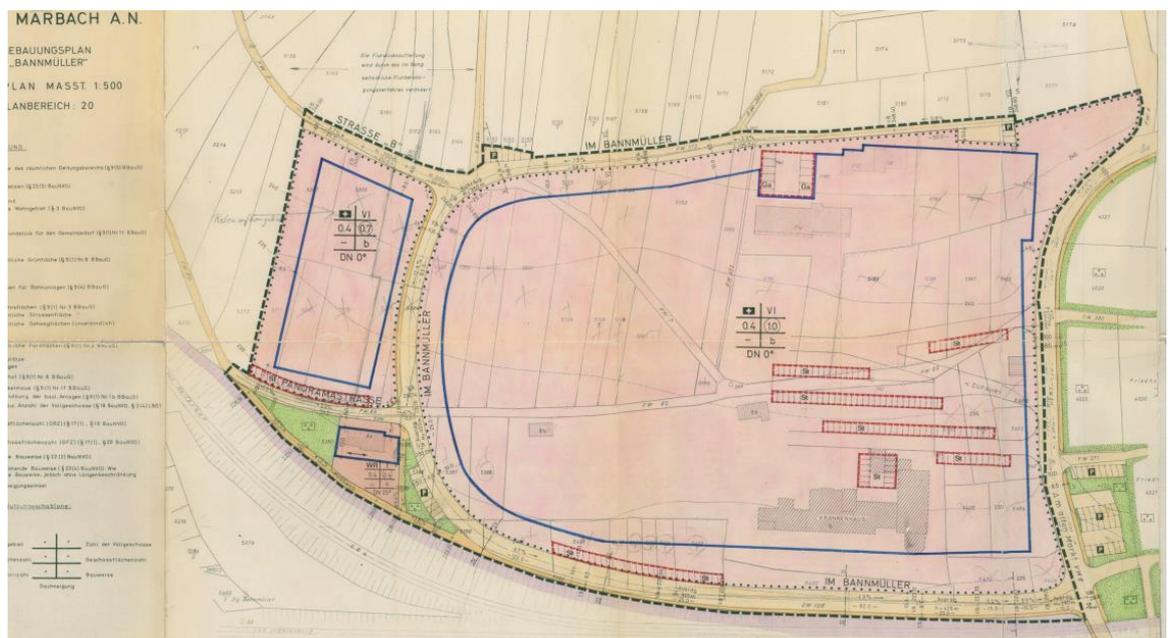


Abbildung 4: Bebauungsplan „Bannmüller“ vom 15. November 1968

Es ist erkennbar, dass die Fläche gemäß Ausweisung der Baugrenzen nahezu vollständig überbaubar bzw. versiegelbar ist.

6. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

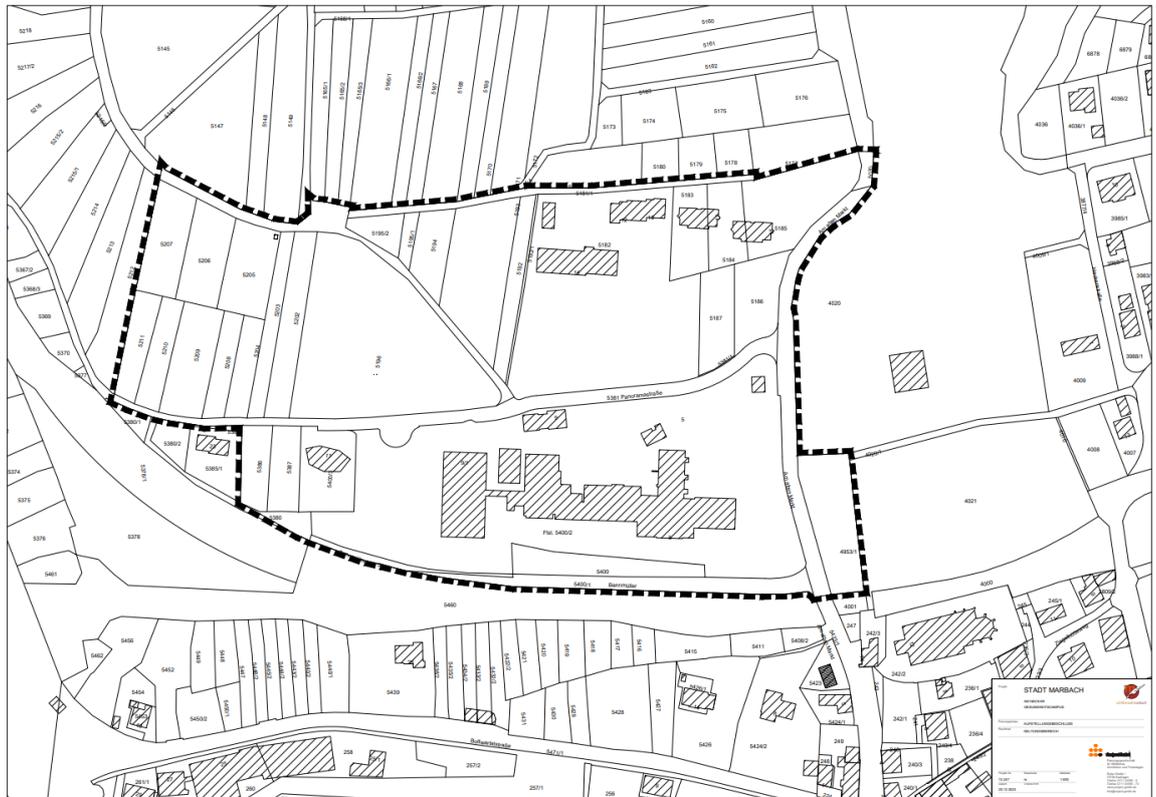


Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplans Stand 20.12.2023

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die nachstehend genannten Grundstücke der Gemarkung Marbach am Neckar:

Grundstücke Flur-Nr. 4953/1, 5181/1, 5182, 5183, 5184, 5185, 5186, 5187, 5192, 5192/1, 5193, 5194, 5195/1, 5195/2, 5196, 5202, 5203, 5204, 5205, 5206, 5207, 5208, 5209, 5210, 5211, 5380, 5381/1, 5382 (Bannmüller), 5386, 5387, 5400, 5400/1 (Bannmüller), 5400/2 und 5400/3

sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 5070, 5126, 5380, 5381 (Panoramastraße) und 5423/1 (Am Alten Markt).

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind:

Grundstücke der Gemarkung Marbach am Neckar Flur-Nr. 4001, 4020, 4020/1, 4021, 5147, 5148, 5149, 5150, 5164, 5165/1, 5165/2, 5165/3, 5166/1, 5166/2, 5167, 5168, 5169, 5170, 5171, 5177, 5178, 5179, 5180, 5181, 5212, 5380/1, 5380/2, 5385, 5385/1 und 5460 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur-Nr. 5070, 5126, 5380, 5381 (Panoramastraße) und 5423/1 (Am Alten Markt),

7. LAGE UND TOPOGRAFIE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der historischen Altstadt Marbachs a. N. am Gegenhang. Aus der Altstadt heraus bestehen Blickbeziehungen zum heutigen Klinikgelände und umgekehrt blickt man vom Klinikum aus auf die Altstadt. Das Gebiet wird durch eine Bahnlinie von der Stadt getrennt und ist nur über eine Unterführung unter der Bahnstrecke hindurch über die Straße „Am Alten Markt“ erreichbar. Östlich grenzt der Friedhof der südlich der Gleise befindlichen Alexanderkirche an. Nördlich wie westlich geht das Gelände in die freie Kulturlandschaft über. Weinberge prägen westlich und Streuobstwiesen nördlich das angrenzende Landschaftsbild. Die Südhanglage gibt attraktive Ausblicke gegenüber der Altstadt von Marbach a. N. und ist gleichzeitig als sich ins Neckartal vorschiebender Höhenrücken im Panorama der Stadt gut einsehbar. Es besteht somit eine besondere Geländesituation mit deutlicher Höhendifferenz.

8. BESTAND INNERHALB UND AUßERHALB DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS

8.1 Nutzung

Auf dem südlichen Teil des Geländes befinden sich medizinische Bestandsgebäude, die derzeit teilweise von einer Tagesklinik der RKH und dem Ärztehaus „Panorama Gesundheitszentrum“ mit Therapiezentrum genutzt werden. Die nicht genutzten Klinikgebäude stehen leer und werden teilweise interimweise als Flüchtlingsunterkunft genutzt. An den Gebäuden befindet sich eine Energiezentrale, die die klinischen Nutzungen versorgt. Im nördlichen Teil liegen vier Personalwohnheime, die Wohnraum für die vor Ort beschäftigten Mitarbeiter zur Verfügung stellen. Zudem befindet sich zentral im Gebiet an der Panoramastraße eine Rettungswache des DRK. Westlich der Klinikgebäude ergänzt der Waldorfkindergarten Dorothea-Schiller-Kindergarten das Angebot im Gebiet.

8.2 Grundbesitzverhältnisse

Die Kliniken Ludwigsburg-Bietigheim gGmbH (KLB) ist Eigentümerin der Fläche auf Gemarkung der Stadt Marbach am Neckar und Vorhabenträgerin für die planerische Neuordnung. Die öffentlichen Straßen „Im Bannmüller“, Panoramastraße und „Am Alten Markt“ sind im Besitz der Stadt Marbach am Neckar.

8.3 Verkehrerschließung

Die örtliche Anbindung erfolgt über die Landesstraße L1124 (Bottwartalstraße / Schillerstraße). Von dort zweigt die Straße „Am Alten Markt“ nach Norden zum Friedhof und zum Klinikgelände ab. Sie unterquert in ihrem Verlauf die Bahnlinie mit einer lichten Höhe von 3,60 m. Die zentral durch das Gebiet verlaufende Panoramastraße geht nordwestlich in die Weinberge über und stellt dadurch eine Verbindung für landwirtschaftliche Fahrzeuge und in die Naherholungsbereiche dar.

Im Gebiet ist keine direkte ÖPNV-Anbindung vorhanden. Die Bushaltestelle „Krankenhaus“ liegt südlich an der L1124 am Cottaplatz. Sie wird von den Linien 460, 461, X46 und N46 des Stuttgarter Verkehrsverbunds angefahren. Eine weitere Erreichbarkeit mit dem ÖPNV ergibt sich durch den östlich des Gebiets liegenden Bahnhof (S-Bahn-Haltepunkt). Zu Fuß beträgt die Verbindung vom Bahnhof ca. 600 m. Am Bahnhof Marbach (N) verkehrt die S-Bahn-Linie S4 werktags im 15-min-Takt mit Anbindungen nach Ludwigsburg und Hbf Stuttgart sowie nach Backnang. Am dortigen Busbahnhof verkehren zudem diverse Buslinien in die Nachbargemeinden.

Das Krankenhausgelände verfügt über einen großen Parkplatz mit ca. 150 Stellplätzen für Personal, Patienten und Besucher, der entsprechend dem hängigen Gelände terrassiert angelegt ist. Darüber hinaus sind weitere Stellplätze auf dem Klinikgelände verteilt. Den Wohnheimen sind eigene Stellplätze und Garagen im Norden zugeordnet.

8.4 Ver- und Entsorgungsleitungen

Versorgung

Die Versorgung mit Medien sowie Trinkwasser erfolgt über die Straßen „Am Alten Markt“, „Im Bannmüller“ und die Panoramastraße. Die dort bereits vorhandenen Kanäle und Leitungen können (unter Anpassungen auf die zukünftige Bebauung und Nutzung) weiterverwendet werden.

Entsorgung

Die Entwässerung im Bestand erfolgt im Mischsystem. Mit Umsetzung des Konzepts soll ein Trennsystem aufgebaut werden. Das Schmutzwasser wird an die bestehenden Kanäle angeschlossen.

Das anfallende Regenwasser soll dann im Gebiet zurückgehalten und genutzt werden. Begrünte Retentionsdächer sollen den Regenwasserablauf puffern, das zurückgehaltene Wasser soll in Zisternen abgeleitet werden. In den Wohnquartieren soll das überschüssige Wasser in Retentionsmulden eingeleitet werden. Es ist darüber hinaus geplant, das anfallende Wasser der Belagsflächen der Panoramastraße nach dem Prinzip der Schwammstadt über die gesamte Länge in angrenzende Baumbeste zu leiten.

8.5 Grünstrukturen

Das Klinikgelände zeichnet sich nördlich der Panoramastraße durch eine großzügige Freifläche mit prägendem Baum- und Gehölzbestand aus. Zudem befindet sich nördlich der Panoramastraße ein weitläufiger Parkplatz. Dem Personalwohnen im Norden sind parkähnliche Gemeinschaftsfreiflächen zugeordnet. Im Bereich des Krankenhaus-Areals sind größere Koniferen und Nadelgehölze vorhanden. Trockenmauern aus Sandstein, im Stellplatzbereich auch aus Granitstein, Reste alter Gartenmauern, Reisighäufen und Böschungen sind weitere vielerorts im Gebiet vorhandene Strukturelemente. Bäume mit Baumhöhlen stehen sowohl im Baumbestand der Streuobstwiese als auch in Parkanlagen. Im Gebiet selbst liegen keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG B.W. geschützten Biotope, Naturdenkmäler, Schutzgebiete und denkmalgeschützte Gebäude.

Das Gebiet wird östlich durch den grünen Friedhof und westlich durch die Weinberge geprägt. Nördlich geht das Klinikgelände in die freie Kulturlandschaft mit Streuobstwiesen und Ackernutzung über. Im Süden grenzen Bahnflächen, die durch großzügigen Baumbestand gesäumt sind, an. Die umgebenden Freiflächen sind größtenteils einer Schutzkategorie nach Naturschutzrecht zuzuordnen. Entlang des nördlichen Gebietsrands sowie südwestlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Murraue unterhalb Steinheim“ an. Östlich befindet sich das Biotop nach NatSchG „Trockenmauern Mäurich und Bachmühle“. Südwestlich liegt zum einen das Naturdenkmal Gehölzbestand „Bannmüller“ und zum anderen das Biotop nach NatSchG „Gehölz mit Felsen an der Bahnbrücke“. Südlich des Gebiets und entlang der Bahnlinie liegt das Biotop nach NatSchG „Trockenmauern nördlich der Bottwartalstraße“.

9. STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Abbildung 6: Wettbewerbsbeitrag o.M., Project GmbH (2022)

9.1 Verkehr

Die Erschließung des Gesundheitscampus erfolgt über die Straße „Am Alten Markt“. Von ihr aus kann direkt in das Quartiersparkhaus eingefahren werden. Die neue Tiefgarage für die entstehenden Personalwohnungen ist ebenfalls von der Straße „Am Alten Markt“ erreichbar. Es entsteht ein autofreies Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Andienung des Ärztehauses erfolgt südlich der Bestandsgebäude. Die an der Wendefläche angeordneten Parkplätze dienen gleichzeitig dem Holen und Bringen der Kindergartenkinder. Der landwirtschaftliche Verkehr wird über die Straße „Am Alten Markt“ nach Norden geführt und am nördlichen Gebietsrand entlang Richtung Westen.

Der Bürgerbus wird zukünftig in das Quartier hineingeführt und eine neue Haltestelle im Bereich der Schule bzw. des Pflegeheims mit Hotel und Mensa angelegt. Dadurch wird eine direkte ÖPNV-Verbindung in den Gesundheitscampus geschaffen. Ergänzt wird das Angebot mit Car-Sharing, E-Bikes und Lastenrädern, die nördlich der Parkgarage angeordnet werden. In dieser ist zudem eine Paketstation angeordnet, um die Fahrten der Lieferdienste in das Gebiet zu verhindern.

9.2 Bebauung

Der Gesundheitscampus liegt eingebettet in die Kulturlandschaft über der Altstadt von Marbach am Neckar. Sowohl der Blick von dort auf die Altstadt als auch dessen exponierte Lage mit der guten Sichtbeziehung aus der Altstadt heraus prägen diesen Ort. Mit der Bebauung werden bestehende Strukturen erhalten und mit neuen ergänzt. Es entsteht ein vielgestaltiges und differenziertes Angebot aus bestehender und neuer Bebauung, Freiräumen, Aufenthalts- und Aktivitätsbereichen sowie mit der Umgebung vernetzte Biotop- und Lebensraumstrukturen.

Das ehemalige Klinikgebäude stellt ein Wahrzeichen mit einer repräsentativen Wirkung in Richtung Altstadt für das Gebiet dar. Aus diesem Grund und aus Gründen der Nachhaltigkeit wird das bestehende Gebäude nicht abgebrochen, sondern in eine Schulnutzung umgewandelt. Auf der Nordseite des Gebäudes entsteht der neue zentrale Campusplatz. Belebende und publikumsintensive Elemente wie ein Patientenhotel und eine Mensa werden an dieser Stelle angesiedelt. Der bestehende Kindergarten wird ebenfalls erhalten und schafft einen Übergang nach Westen in die freie Landschaft.

Nördlich der Panoramastraße werden die neuen Wohnnutzungen angeordnet. Winkelförmige Gebäude gruppieren sich um Wohnhöfe, wodurch individuelle Aufenthaltsbereiche und Adressen geschaffen werden. Die Wohnhöfe öffnen sich in Richtung Norden und Westen zur freien Landschaft hin. Die unmittelbare Nähe von Schülerwohnheimen, betreuten Wohnungen und Pflegeeinrichtungen führt zu einer sozial durchmischten Bewohnerstruktur, die sich gemeinsame Wohnhöfe teilen.

Vor dem Hintergrund der Nachhaltigkeit wird die Energiezentrale in der bestehenden Lage beibehalten. Sie wird tiefer gelegt und tritt daher nicht mehr in Erscheinung. Alle Anschlüsse der technischen Infrastruktur können erhalten bleiben.

9.3 Freiraum

Der wertvolle und charakteristische Baumbestand des Gebiets wird in die Gestaltung integriert. Damit entstehen zwei unterschiedlich ausgeprägte großzügige Grünflächen. Zentral im Gebiet liegt der Panoramapark mit einem Wegenetz aus geschwungenen barrierefreien Wegen sowie Sitzmöglichkeiten, die zum ruhigen Aufenthalt und Spaziergehen einladen.

Im Nordwesten wird aus den bestehenden Bäumen ein Klimawald entwickelt. Dieser ergänzt die vorhandenen Biotopstrukturen um ein weiteres klimatisch wertvolles Element. Die bestehenden Bäume werden mit standortgerechten, klimaangepassten Baumarten in vielfältiger Mischung ergänzt. Waldartige Strukturen bieten neben Lebensraum für Tiere auch für den Menschen gesunderhaltende, meditative Orte. Dafür werden hier kleine Pfade sowie eine Meditationslichtung angelegt. Ein zentral zwischen diesen beiden Grünbereichen und den beiden Wohnhöfen liegender Aktivitätsbereich ergänzt das Angebot. Hier wird neben Generationensport und -spiel auch ein Bereich für Gemeinschaftsgärtnern für alle Generationen angeboten.

Der Campusplatz liegt zentral zwischen Park und zukünftigem Schulgebäude. Er wird durch die angegliederte Mensa mit ihrem Außenbereich belebt. Die Höhendifferenz wird über eine großzügige Sitzstufenanlage und darin eingelagerte Rampen überwunden. So bietet der Platz Aufenthaltsbereich für Schüler, Patienten und Bewohner. Ein Fontänenfeld sowie ein Baumdach ergänzen die Ausgestaltung des Platzes. Die Höhendifferenz zum Park wird fließend über terrassierte Blütenfelder erreicht.

Die Wohnquartiere bilden kleine individuelle und gemeinschaftliche Wohnhöfe mit hohem Grünanteil. Es werden neben wohnungsnahen Kleinkinderspielplätzen auch Bereiche für den schattigen Treff und Aufenthalt angeboten. Im Zentrum entsteht eine blau-grüne Klimafuge mit Bäumen und Mulden für die Wasserretention. Im Bereich privater Wohnungen fassen privat genutzte Gärten die unmittelbare Gebäudeumgebung ein.

Die Panoramastraße wird als gemischtgenutzte Fläche mit Aufenthaltsbereichen und Baumpflanzungen zur Landschaftsachse weiterentwickelt. Auch hier werden Sitzmöglichkeiten angeboten. Die Straße „Am Alten Markt“ verliert ihren klassischen Straßencharakter und wird zur Shared-Space-Fläche umgestaltet.

Baumpflanzungen beschatten den Weg ins neue Quartier. Das Entrée wird großzügig gestaltet und bildet den Auftakt mit Mobilitätszentrum und Bushaltestelle.

10. ABSCHNITTSWEISE UMSETZUNG

Zunächst soll das Quartiersparkhaus mit südlich angrenzender Rettungswache errichtet werden. Dadurch werden Flächen frei, um die geplanten Pflege- und Wohnheime zu errichten. Die Erweiterung des Ärztehauses kann ohne Abhängigkeiten umgesetzt werden. Da sich unter den Gebäuden keine Tiefgarage befindet, können diese unabhängig voneinander errichtet werden. Das bestehende Krankenhaus steht größtenteils leer und kann jederzeit in eine Schulnutzung umgewandelt werden. Die neuen Gebäude für das Personal können errichtet werden, ohne die bisherigen Personalwohnungen zu beeinträchtigen. Es kann ein übergangloser Umzug erfolgen. Anschließend werden die bisherigen Gebäude abgebrochen und die Reservflächen realisiert.

11. FACHLICHE VORABSTIMMUNGEN

11.1 Ermittlung erheblicher Umweltauswirkungen

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann u.a. von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinn des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daher besteht keine allgemeine Kompensationsverpflichtung.

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geforderte Prüfung der Umweltbelange bleibt hiervon jedoch unberührt und ist unabdingbar, um das Verfahren rechtssicher abzuwickeln. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen sind zu ermitteln und werden in einer Zusammenstellung aufgeführt, die Teil der Begründung wird. Die Anforderungen des § 44 BNatSchG bezüglich besonders und streng geschützter Arten bleiben ebenfalls unberührt.

Im Kapitel 5. ist der derzeit für das Gebiet rechtsgültige Bebauungsplan „Bannmüller“ abgebildet. Durch die Ausweisung der Baugrenzen ermöglicht dieser eine Bebauung im nahezu gesamten Geltungsbereich. Das städtebauliche Konzept (siehe Kapitel 9) sieht hingegen eine deutlich reduzierte Bebauung und Ausweisung von mehreren, größeren Grünbereichen vor, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Insofern ist zu erwarten, dass sich die mögliche Versiegelung in Gegensatz zum bestehenden Planungsrecht signifikant reduzieren wird.

Im weiteren Verfahren werden die Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet.

11.2 Artenschutz

Laut der zunächst durchgeführten „Übersichtsbegehung Artenschutz und Habitatpotenzialanalyse“ der Gruenwerkgruppe, Stuttgart, von März 2020 ist für das Untersuchungsgebiet ein Vorkommen von baumhöhlen- und gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten, der Haselmaus, der Mauer- und der Zauneidechse sowie holzbewohnenden Käferarten nachgewiesen bzw. nicht vollständig auszuschließen.

Die Analyse kommt zum Ergebnis, dass in der weiteren Planungsphase eine weitergehende Erfassung erforderlich wird. Dies beinhaltet eine Kontrolle der potenziellen Quartierbäume und Gebäude auf Vorkommen von Vogel- und Fledermausarten sowie holzbewohnenden Käferarten und der Haselmaus. Weiterhin ist eine Erfassung der Brutvogel- und Fledermausarten sowie der Reptilien (Mauer- und Zauneidechse) im Untersuchungsgebiet durchzuführen.

Mit Datum April 2020 wurde vom selben Fachbüro eine „Erfassung der Höhlenbäume und Nistkästen“ erstellt. Insgesamt wurden 13 Bäume mit Baumhöhlen, -höhlenansätzen, -spalten und Faullöchern sowie 24 Nistkästen für Vogel- und Fledermausarten im Untersuchungsgebiet vorgefunden. Teilflächen des Untersuchungsgebiets waren -auch im Rahmen der in den Folgemonaten 2020 durchgeführten faunistischen Erfassungen – dauerhaft nicht zugänglich (eingezäunte Privatgärten, nicht begehbar durch Verbuschung / Sukzession). Die Lage der vorgefundenen Bäume und Nistkästen sowie nicht zugänglicher Bereiche sind in Karten dargestellt.

Im Januar 2021 wurde von der gruen werkgruppe, Stuttgart, darauf basierend ein „tierökologisches Gutachten“ erstellt. Dieses kommt zu folgendem Ergebnis:

Von den nachgewiesenen 45 Vogelarten im Untersuchungsgebiet und der näheren Umgebung können 19 als Brutvogelarten im Gebiet gewertet werden. 17 Arten brüten teils im näheren Umfeld und nutzen teilweise das Gebiet zur Nahrungssuche. Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet mit der ermittelten Brutvogelartenzahl mäßig artenreich. Zudem wurden insgesamt sieben Fledermausarten nachgewiesen, womit das Gebiet als artenreich eingestuft werden kann. Die Beobachtungen verteilen sich gleichmäßig über das gesamte Untersuchungsgebiet mit Schwerpunkten an den Gehölz- und Streuobstbeständen und an den Straßenbeleuchtungen.

Detaillierte Aussagen sind den jeweiligen Dokumenten zu entnehmen. Die Ergebnisse und der Umfang der Untersuchungen wird eng mit den Genehmigungsbehörden abgestimmt.

11.3 Lärmschutz

Die zum Wettbewerb vorgelegte schalltechnische Beratung durch BS Ingenieure, Ludwigsburg (März 2022) ergibt Folgendes:

Im Rahmen des Gesundheitscampus Marbach sind im Raumprogramm unter anderem Nutzungen wie ein Ärztehaus, eine Pflegeschule, ein Wohnheim, ein Patientenhotel, Wohnen für Pflegebedürftige, Betreutes Wohnen, Kindergarten und Personalwohnen vorgesehen. Südlich des Geländes verläuft die Schienenstrecke 4931 und die Bottwartalstraße. Östlich tangiert die Straße „Am Alten Markt“. Das Plangebiet erhält somit Einwirkungen von zwei Seiten durch Schienen- und Straßenverkehr, wobei der Schienenlärm die maßgebende Schallquelle darstellt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass sich am südlichen Rand des Plangebiets Lärmpegel von jeweils über 65,0 dB(A) in den Zeitbereichen tags und nachts ergeben. Vor allem in oberen Geschosslagen reichen diese hohen Pegelwerte bis auf Höhe des bestehenden Krankenhausgebäudes in das Plangebiet hinein. Die vorgesehenen Nutzungen sind unter bestimmten Voraussetzungen dennoch möglich. Für zum dauernden Aufenthalt bestimmte Räume (Bettenräume, Wohnen, Büro und vergleichbare Nutzungen wie Kita, Praxen etc.) werden aber Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Besondere Aufmerksamkeit ist dabei aufgrund der hohen Nachtpegel den zum Schlafen geeigneten Räumen in Wohnungen zu widmen.

Die Anordnung der Gebäude hat erheblichen Einfluss auf die Schallausbreitung im Plangebiet. Bei einer parallelen Ausrichtung zum Verkehrsweg liegen die Rückseiten im Schallschatten. Die Grundrissorientierung sollte nach Möglichkeit so gestaltet werden, dass weitestgehend lärmunempfindliche Nutzungen und keine schutzwürdigen Aufenthalts- und/oder Schlafräume zur Bahnlinie liegen. Ist dies nicht möglich, bestehen für dort zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehene Räume weitere Möglichkeiten zum planerischen Lärmschutz u. a. durch Vorsatzfassaden, Vorsatzscheiben, Festverglasung, Loggien oder (geschlossene) Laubengänge. Für Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Freibereich Kindergarten) ist nach geübter Rechtsprechung eine angemessene Nutzung gewährleistet, wenn der Dauerschallpegel tags nicht mehr als 62 dB(A) beträgt. Bei höheren Pegeln, die insbesondere an der Südseite vorliegen, sind demnach planerische Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Die Anforderungen an die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile der schutzbedürftigen Räume werden durch Angabe der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (LPB) unabhängig von der Gebietsausweisung festgelegt. Der Schutz von Bettenräumen in Krankenhausanstalten und Sanatorien ist ab Lärmpegelbereich II, der von Wohnräumen ab Lärmpegelbereich III und der von Büros ab Lärmpegelbereich IV im Rahmen eines späteren Bauantragsverfahrens nachweislich.

Die Berechnungen ergeben entlang der Bahnlinie mit Bestandsbebauung im Plangebiet im Zeitbereich tags maximal Lärmpegelbereich V, bzw. im Zeitbereich nachts Lärmpegelbereich VII. Das erforderliche Gesamtschalldämmmaß $R'_{w,ges}$ beträgt bei LPB V für Bettenräume in Krankenhausanstalten und Sanatorien 50 dB, bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten 45 dB und für Büroräume 40 dB. Bei LPB VI liegt es jeweils 5 dB höher. Bei LPB VII ergeben sich sehr hohe Anforderungen. Zu erwarten ist in diesem Fall ein $R'_{w,ges}$ von mehr als 50 dB. Diese Anforderung geht mit einem bautechnisch außerordentlich hohen Aufwand einher und macht unter Umständen Sonderlösungen erforderlich.

Es wird darüber hinaus empfohlen, Andienungsbereiche im Bereich von lärmunempfindlichen Nutzungen vorzusehen. Zu beachten ist hierbei, dass es für den Andienungsbereich selbst Möglichkeiten zum baulichen

Schallschutz gibt, Zu- und Abfahrtsverkehr aber ebenfalls schalltechnisch zu beurteilen ist. Kritisch sind im Hinblick auf die schalltechnische Beurteilung vor allem Nutzungen, die im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr stattfinden. So sollten sich diese nach 22 Uhr insbesondere nicht im näheren Umfeld von Fenstern zu Schlafräumen befinden. Eine schalltechnisch günstige Lage von nach außen abstrahlenden haustechnischen Anlagen (z.B. Lüftungs- und Klimateinrichtungen) kann zusätzliche technische Minderungsmaßnahmen entbehrlich machen. Offene Parkhäuser mit Zu- und Abfahrt sowie eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt sind nach Möglichkeit bevorzugt so zu positionieren, dass sie sich nicht im direkten Einwirkungsbereich zu geplanter oder bestehender Wohnbebauung befinden.

Nach Vorliegen des Bebauungsplan-Vorentwurfs ist auf diesen Erkenntnissen basierend ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.

11.4 Verkehr

In weiteren Verfahren wird eine gutachterliche Beurteilung der verkehrlichen Situation erstellt, in der dargelegt wird, ob es eine Zu- oder Abnahme des Verkehrs vom Klinikgelände geben wird und ob Auswirkungen auf die angrenzenden Straßen zu erwarten sind.

11.5 Baugrund / Altlasten

Gutachten oder Aussagen zu Baugrund und Altlasten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

11.6 Starkregen / Klima

Aussagen zum Umgang mit Starkregen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Das Erfordernis eines eigenen Klimagutachtens wird abgestimmt.

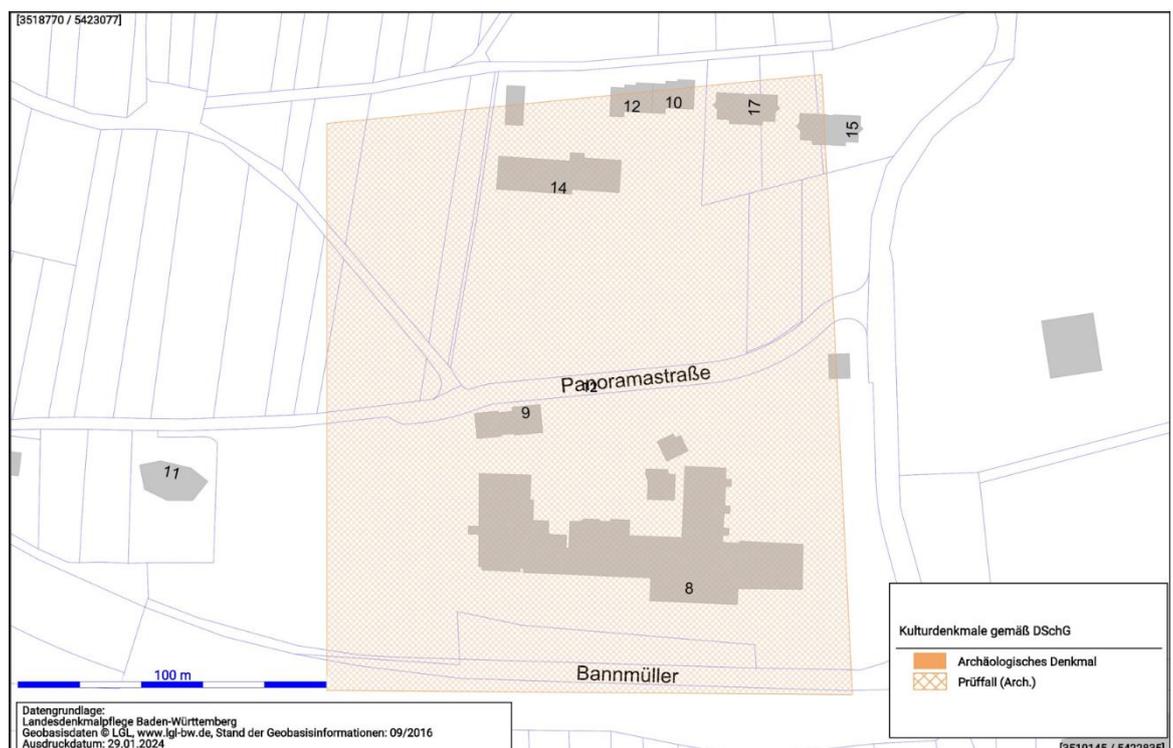
11.7 Denkmalschutz

In der „Liste der Kulturdenkmale in Baden-Württemberg Teil A2“ des Landesamts für Denkmalpflege wird das Objekt „Vorgeschichtliche Siedlung“ für die Fläche Am alten Markt 15, 17, Im Bannmüller 8, Panoramastraße 9, 10, 11, 12, 14 aufgeführt (Flurstücke: 0-5126, 0-5182-5187, 0-5192, 0-5192/1, 0-5193-5194, 0-5196-5197, 0-5198/1, 0-5381, 0-5381/1, 0-5382, 0-5400, 0-5400/1, 0-5400/2, 0-5422/1, 0-5434/1, 0-5435/1, 0-5436/1, 0-5437/1, 0-5460) – Stand: 08.06.2015.

Status: P

Bei Bauarbeiten zu Beginn der 1970er Jahre wurde eine dunkle Kulturschicht beobachtet, die auf eine vorgeschichtliche Siedlung hinweisen könnte. Archäologische Verdachtsfläche.

Maßgeblich ist hierbei folgender Kartenausschnitt:



Aufgestellt: 14.03.2024

Project GmbH Planungsgesellschaft für Städtebau, Architektur und Freianlagen

Stadt Marbach am Neckar, Stadtbauamt