

TEIL II: A BEGRÜNDUNG

INHALT:

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
4. PLANUNGSERFORDERNIS
5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE
6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE/ VERHÄLTNIS ZU
RECHTSVERBINDLICHEN SATZUNGEN
7. RAUMORDNUNG
8. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG
9. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT
10. NATUR UND LANDSCHAFT
11. ERSCHLIESSUNG
12. REGENWASSERRÜCKHALTUNG
13. BODEN / BAUGRUND
14. KLIMA
15. IMMISSIONEN
16. ENERGIE
17. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
18. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
19. KENNZEICHNUNGEN
20. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
21. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG
22. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN
23. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN
MASSNAHME

24. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst einen ca. 10 ha großen Bereich zwischen Gartenstraße, Nikolausstraße und Dürerweg.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch den Dürerweg und die Heiligkreuzstraße sowie durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 2147/3, 2147/20, 2147/19, 2147/9
- im Osten durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 2170/42, 2170/44, 2170/45, 2170/46, 2170/47, 2170/48, 2170/49, 2170/50, 2170/51 und 2170/68
- im Süden durch die Nikolausstraße
- im Westen durch die Gartenstraße und die Untere Burachstraße sowie durch die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 2143/15, 2145/8 und 2143/7

Die genaue Abgrenzung ergibt sich gemäß Festsetzung aus dem Lageplan.

Im Einzelnen liegen innerhalb des Plangebietes vollständig die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 2143/9, 2147, 2147/1, 2147/23, 2147/24, 2147/28 sowie teilweise die Grundstücke mit den Flst.-Nrn. 3386/2, 2142/1, 2144, 2147/3, und 2147/22 Gemarkung Ravensburg .

2. RÄUMLICHE UND STRUKTURELLE SITUATION

Das Plangebiet befindet sich in der Ravensburger Kernstadt ungefähr 700m nördlich der Altstadt. Östlich der Gartenstraße erstreckt sich das Areal des Krankenhauses mit ergänzenden Labornutzungen und Parkieranlagen. Der Klinikstandort ist von regionaler Bedeutung. Verschiedenste medizinische Fachbereiche sind an diesem Ort gebündelt und sorgen somit für die medizinische Hauptversorgung in und um Ravensburg. Das Plangebiet stellt innerhalb der Stadtstruktur aufgrund seiner Nutzung einen Sonderbaustein dar.

Topographisch befindet sich das Gebiet auf einer kleinen Anhöhe. Von der Gartenstraße aus ist ein steiler mit Bäumen bewachsener Hang anzutreffen, das Grundstück selbst steigt nach Osten hin kontinuierlich mäßig an. Im Zuge der Entwicklung des Krankenhausstandortes wurde in der Mitte der Klinikfläche ein Teich mit Regenrückhaltefunktion angelegt.

Südlich des Krankenhauses sind die Gymnasien Albert-Einstein-, Spohn- und das Welfengymnasium anzutreffen. Zudem befindet sich südlich die Sinova-Klinik. Nördlich und östlich grenzen Wohngebiete an das Plangebiet an. Mit dem MVZ Labor Dr. Gärtner befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Krankenhaus eine weitere Einrichtung, die sich auf die Analyse von medizinischen Proben spezialisiert hat.

In diesem Zusammenspiel stellt das Krankenhaus die größte Nutzung dar. Dem entsprechend ist das Krankenhaus einer der Hauptverursacher für Verkehr im Gebiet.

Das Krankenhaus verfügt über einen Hubschrauberlandeplatz. Dieser befindet sich auf dem Dach eines der Hauptgebäude und hat den bisherigen Hubschrauberlandeplatz im Südosten des Klinikgeländes abgelöst. Im Nordosten des Krankenhausareals befindet sich aktuell ein Parkierungsgelände.

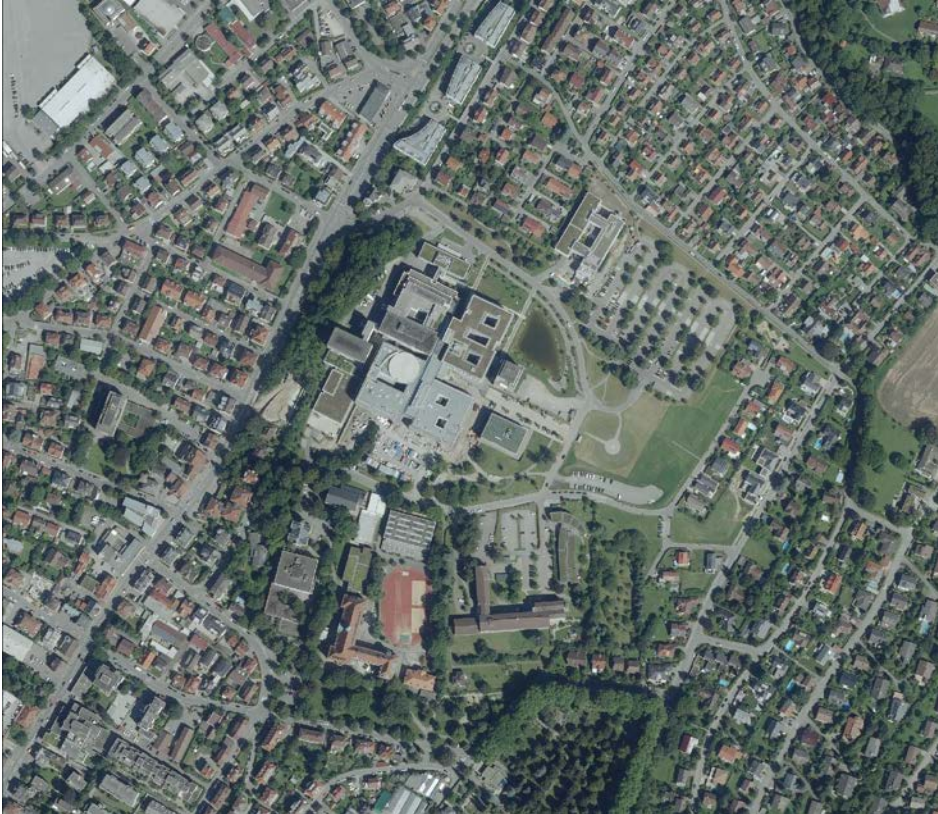


Abb. 1: Plangebiet; Lage im Raum

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung einer flexiblen planungsrechtlichen Grundlage, die eine hochwertige und konfliktfreie Nutzung sichert
- Sicherung der langfristigen Entwicklung des Krankenhauses und krankenhauser Naher Nutzungen
- Entwicklung hochwertiger öffentlicher Freiräume

4. PLANUNGSERFORDERNIS

Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan "Krankenhaus St. Elisabeth/Andermannsberg – Teilbereich I", rechtsverbindlich seit dem 11.11.2004 wurde auf der Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes für die Entwicklung des Krankenhauses St. Elisabeth erstellt. Bauliche Entwicklungen, die über den zeitlichen Horizont der Wettbewerbsaufgabe hinausgehen, berücksichtigt die Planung nicht. Ein Klinikstandort muss sich jedoch weiterentwickeln können. Um eine hohe Planungssicherheit sowohl für den Betreiber als auch für die Stadt zu erhalten sollten

die langfristigen Entwicklungsspielräume frühzeitig planerisch erarbeitet und rechtlich fixiert werden. Nur so kann am Klinikstandort kurzfristig den sich wandelnden Anforderungen entsprechend baulich – im Einklang mit den großräumigen städtebaulichen Entwicklungszielen – reagiert werden.

Insbesondere sollen die flächensparende Stapelung von Stellplätzen dauerhaft ermöglicht und eine ausreichende Durchgrünung des Standortes auch zur Vernetzung mit den umliegenden Strukturen gesichert werden. Stadträumlich wirksame Störungen durch einzelne bauliche Hochpunkte sollen reduziert und ein auf die klimatischen Verhältnisse abgestimmter verträglicher Entwicklungsrahmen soll formuliert werden.

Derzeit lässt das bestehende Baurecht eine kurzfristig vom Betreiber erwünschte Bebauung im Bereich des aufgegebenen Hubschrauberlandeplatzes sowie ein Parkhaus an der Stelle des derzeitigen Parkplatzes nicht zu. Da in diesem Bereich keine überbaubare Grundstückstücksfläche festgesetzt ist, muss der Bebauungsplan in Teilen geändert werden um weiterhin die Möglichkeit für bauliche Erweiterungen zu erhalten. Statt bei der Änderung des Bebauungsplanes nur auf diese Einzelpunkte zu schauen, besteht das Erfordernis die verträgliche Gesamtentwicklung des Standortes mit dieser Planung in den Blick zu nehmen.

5. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das Gebiet hat mehrere Grundstückseigentümer. Die Grundstücke des Krankenhauses sind im Eigentum des Landkreises Ravensburg. Das Grundstück des MVZ Labor Dr. Gärtner ist in Privatbesitz. Die umliegenden öffentliche Straßenverkehrsflächen sind im Besitz der Stadt Ravensburg.

6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE/ VERHÄLTNIS ZU RECHTSVERBINDLICHEN SATZUNGEN

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ändert die Festsetzungen in zwei Bebauungsplänen für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich vollständig.

Der Fokus liegt hierbei auf den Festsetzung betreffend den ursprünglichen Bebauungsplan "Krankenhaus St. Elisabeth/Andermannsberg – Teilbereich I". Der ursprüngliche Bebauungsplans mit Rechtsverbindlichkeit vom 11.11.2004, setzt die Flurstücke des Krankenhauses St. Elisabeth die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche – Zweckbestimmung: Klinik. Diese Festsetzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung definiert dabei die zulässigen Nutzungen so, dass jede klinik-/krankenhausnahe Nutzung auf dem Baugrundstück zulässig ist. Das Maß der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan hinsichtlich GRZ und der Gebäudehöhe in Metern über NN für die betroffenen Teilbereiche fest. Zusätzlich werden Festsetzungen bezüglich verschiedenen Leitungsrechten und grünordnerischen Festsetzungen ergänzt. Im Bereich der Änderungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Labor Dr. Gärtner" wurde die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet - Zweckbestimmung Laborgebäude festgesetzt. In dem

überplanten sechs Meter breiten Streifen verläuft zudem ein Leitungsrecht zu Gunsten eines Versorgungsträgers.

7. RAUMORDNUNG

Von der Planung sind keine zu beachtenden Ziele der Raumordnung nach dem Regionalplan im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB, der §§ 3 Abs. 1 Nr. 2 und § 4 Abs. 1 ROG sowie § 4 Abs. 1 und 4 LplG betroffen.

8. VORBEREITENDE BAULEITPLANUNG

Der Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussental mit Stand vom 20.04.2018 stellt im Plangebiet eine Sonderbaufläche und eine Grünfläche dar. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der östliche Teil des Gebiets vorwiegend als Grünfläche mit Parkierungseinrichtung und Hubschrauberlandeplatz dargestellt. Im westlichen Bereich ist Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Krankenhaus" dargestellt.

Nachdem in konzeptioneller Form die Abgrenzung der zukünftigen Sondergebietsfläche vorbereitet wurde, muss der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert werden. Im Änderungsbereich werden Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus und medizinische Einrichtungen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird zeitgleich im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan; Stand 20.04.2018

9. VERFAHREN / PLANUNGSINSTRUMENT

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren nach BauGB durchgeführt. Als Maßnahme der Innenentwicklung wurde auch das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB geprüft. Aufgrund der umfassenden landschaftsplanerischen und naturschutzfachlichen Zusammenhänge, der Größe des Plangebietes und der grundlegenden Veränderungen der letzten Jahre in diesem Bereich, die mit dieser Planung fortgeführt werden, ist eine intensivere Auseinandersetzung mit den Umweltbelangen erforderlich. Aufgrund der Wahl dieses Verfahrens ist auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

10. NATUR UND LANDSCHAFT

Eine eingehendere Erläuterung und Bewertung der im Gebiet vorhandenen Flora und Fauna, des Orts- und Landschaftsbildes sowie die artenschutzrechtliche Untersuchung erfolgt im Umweltbericht.

11. ERSCHLIESSUNG

Verkehrliche Infrastruktur

Das Krankenhausareal wird über die Gartenstraße verkehrlich erschlossen. Von der Gartenstraße aus fließt der Verkehr über die Untere Burachstraße an das Krankenhaus heran. Auf dem Gelände des Krankenhauses sorgt eine interne Erschließungsstraße dafür, dass alle Einrichtungen an das Straßennetz angeschlossen sind.

Eine Parkieranlage im Nordosten des Plangebietes sichert die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Auf dem Krankenhausgelände sorgen Fußwege für die notwendigen Querungsmöglichkeiten.

Es besteht zudem eine Verbindung zwischen der Hauptzufahrtsstraße und dem Nikolausweg, diese wird jedoch nur von Bussen und Taxen genutzt und ist für den Allgemeinverkehr nicht offen.

Auf dem Dach des Krankenhauses befindet sich ein Hubschrauberlandeplatz, der für die notwendige Anbindung an den Luftverkehr sorgt, und Notfalltransporte per Helikopter ermöglicht

Verkehrliche Leistungsfähigkeit

In einem gesonderten Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan wurde berechnet, wie sich die Verkehrsbelastung auf den wichtigsten Straßenräumen der Umgebung und des Plangebiets im Zuge verändert. Hierzu wurden zwei Planfälle berechnet. Im ersten Planfall wird für das Jahr 2030 berechnet, wie die Verkehrsströme sind, wenn die Planung nicht realisiert wird. Der zweite Planfall geht davon aus, dass die Planung realisiert wird und berechnet anhand dessen die Verkehrsströme.

Durch die Erweiterung des Klinikums wird es ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 2200 Kfz pro Tag geben. Diese Verkehrsmenge wird größtenteils über die Krankenhauszufahrt abgewickelt. Dabei steigt der tägliche Verkehr auf der Krankenhauszufahrt auf ca. 9500 Kfz pro Tag, was einer Steigerung von rund

27% im Vergleich zum Planfall ohne Realisierung der Planung entspricht. Zusätzlich zu den Fahrten, die durch die Neubauten der Klinik entstehen, ist mit Fahrten zu rechnen, die durch die geplante Erweiterung der Sporthalle der Gymnasien vonstattengeht. Der hierdurch entstehende Verkehr wird ebenfalls über die Krankenhausstraße abgewickelt.

Ruhender Verkehr im öffentlichen Verkehrsraum

Entlang der Krankenhausstraße sind keine öffentlichen Stellplätze angeordnet. Im Bebauungsplan von 2004 sind entlang der Nikolausstraße Längsstellplätze festgesetzt. Diese Festsetzung wird im vorliegenden Bebauungsplan übernommen und flexibilisiert. Des Weiteren befinden sich Stellplatzangebote außerhalb des Plangebiets in der Unteren Burachstraße.

Öffentlicher Nahverkehr

Mit dem Bus ist das Plangebiet mit den Buslinien 1 und 11 erreichbar. Die Linien 1 hält an der Haltestelle "Gymnasien" und "Krankenhaus St. Elisabeth" an der Gartenstraße, arbeitswochentags im Viertelstundentakt. Die Buslinie 11 hält an der Haltestelle "Krankenhaus St. Elisabeth Pforte" zwischen 8 und 18 Uhr stündlich.

Fuß- und Radverkehr

Das Gebiet ist fußläufig vom öffentlichen Straßennetz erreichbar. Lediglich im Westen ist durch die Hangstruktur ein direkter Zugang nur entlang der Unteren Burachstraße möglich. Das Selbe, gilt für die Erreichbarkeit des Plangebiets per Fahrrad. Im Zuge der Planung soll eine Querverbindung geschaffen werden vom Dürerweg bis zu Nikolausstraße um eine schnelle Durchquerung des Gebiets per Fahrrad oder zu Fuß zu ermöglichen

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet wird von mehreren Leitungen durchkreuzt. Eine Mischwasserkanal hat seinen Anschlusspunkt vom Maria-Anna-Braig-Weg und verläuft unterhalb der Krankenhausstraße bis zur Nikolausstraße. Der Verlauf dieses Kanals ist per Leitungsrecht gesichert. Im Zuge der Erweiterung des MVZ Labor Ravensburg muss ein Leitungsrecht zu Gunsten des Stromversorgers/Gasversorgers und Wasserversorgers verschoben werden. Unterhalb der Nikolausstraße verlaufen zwei Leitungsrechte zu Gunsten des Krankenhauses St. Elisabeth. Diese Leitungen sind Eigenversorgungskanäle zwischen dem Krankenhaus St. Elisabeth und dem Krankenhaus St. Nikolaus.

Soziale Infrastruktur

Das Plangebiet umfasst mit dem Klinikstandort einige der wichtigsten medizinischen Einrichtungen des Landkreises und der Region. Neben diesen Einrichtungen befinden sich im Umfeld des Krankenhauses weitere Einrichtungen für die Versorgung der örtlichen Bevölkerung. Südlich an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Ravensburger Gymnasien in der direkter Nachbarschaft zur

Sinova-Klinik für psychosomatische Medizin und Psychotherapie. Auf der anderen Seite der Gartenstraße befindet sich mit dem Kreishaus I einer der wichtigsten Standort der Kreisverwaltung des Landkreises Ravensburg. Nordöstlich grenzt an das Plangebiet ein Kinderspielplatz am Dürerweg an.

12. REGENWASSERRÜCKHALTUNG

Eine Versickerung des Niederschlagswassers in Mulden ist laut Baugrunduntersuchung (siehe Geotechnischer Bericht für den Neubau eines Parkhauses beim Krankenhaus St. Elisabeth in Ravensburg von Prof. Dr. –Ing. E. Veas und Partner Baugrundinstitut GmbH, Leinfelden-Echterdingen, 17.11.2016) aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Aus hydraulischen Gründen, kann das Niederschlagswasser nur gedrosselt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Einleitungsmengen sind mit dem Tiefbauamt der Stadt Ravensburg abzustimmen. Die Anlage von Zisternen zur Nutzung des Regenwassers wird empfohlen-

13. BODEN / BAUGRUND

Für die Planung des Parkhauses im Nordosten des Plangebietes wurde ein erster geotechnischer Bericht erarbeitet, welcher eine grobe Analyse der dortigen Untergrundverhältnisse enthält. Für das restliche Plangebiet liegen keine gutachterlichen Aussagen zum Baugrund vor, es ist aber davon auszugehen, dass die Verhältnisse ähnlich sein dürften. In jedem Fall wird jeder Bauherrschaft empfohlen eine objektbezogenen Baugrunduntersuchung vor Baubeginn durchzuführen um ausreichend Detailerkennnisse im Vorfeld zu erhalten.

Die gutachterliche Ausarbeitung für den Bereich des geplanten Parkhauses sagt hierbei aus, dass im gesamten Untersuchungsbereich eine einheitliche Schichtengliederung anzutreffen ist. Die oberste Schicht besteht aus künstlichen Auffüllungen, die im Zuge der Anlage des bestehenden Parkplatzes dort eingebracht wurden. Je nach Bohrstelle ist die Schicht noch in 1m bis 1,7m Tiefe anzutreffen.

Unterhalb der künstlichen Auffüllungen ist in eine Schicht aus eiszeitlichen Beckenablagerungen, die sich dort vor mehreren 10.000 Jahren bildeten nach dem dort sich die Gletscher zurückzogen und sich ein Gletschersee bildete. Die Schicht hat eine Mächtigkeit von 7 bis 8m und besteht aus Fein- und Mittelsandböden.

Die unterste Schicht besteht aus Moränensedimenten, die dort von den Gletschern der Würmeiszeit hinterlassen wurden. Die Schicht schließt sich in 7 bis 9m Tiefe an die Sedimente der Beckenablagerung an und besteht aus einem Gemenge von Ton, Schluff und Sand mit vereinzelt Kiesanteilen.

Bei den Bohrsondierungen wurden in allen Proben Grundwasseraustritte in unterschiedlichen Tiefen festgestellt. Man geht von keinem zusammenhängenden Grundwasserspiegel aus, sondern von einem räumlich begrenzten Wasservorkommen, welches in den sandigen Bodenschichten fließt. Man geht davon aus, dass sich der Grundwasserspiegel entsprechend dem Gelände verhält und nach Südwesten hin absinkt. Anhand von früheren Untersuchungen des Grundwassers wurden keine betonangreifenden Stoffe festgestellt.

Auf Grundlage der Untersuchung des Baugrundes wurden Maßnahmen vorgeschlagen, welche notwendig werden, um die Standsicherheit der bisher geplanten Gebäude zu gewährleisten. Von einer konventionellen Flachgründung wird abgeraten, stattdessen, soll eine Pfahlgründung die notwendige Stabilität gewährleisten. Bei einer etwaigen Pfahlgründung ist ein Antrag auf eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde zu stellen, da wasserführende Schichten ggf. beeinflusst werden.

14. KLIMA

Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs wurde eine gutachterliche Ausarbeitung zu den klimatischen Belangen betreffend das Krankenhausgrundstück ausgearbeitet. Hierbei wurde festgestellt, dass durch die geplante Bebauung der vorhandene Kaltluftstrom zwar geschwächt jedoch nicht zum Erliegen gebracht wird. Die größten Effekte würden dabei im Plangebiet selbst auftreten. Mit zunehmendem Abstand würden die Auswirkungen zurückgehen. Eine genaue Darstellung der klimatischen Belange findet sich in der "Untersuchung zu lokalklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans "Krankenhaus St. Elisabeth/Andermannsberg – Teilbereich I – 1.Änderung" und der Entwicklung der Fläche "Im Breitenen" der Stadt Ravensburg".

15. IMMISSIONEN

Schallimmissionen

Um die abwägungsrelevanten Sachverhalte für die Belange des Schallimmissionsschutzes richtig bewerten zu können, wurde ein Gutachten beauftragt, das die Sachverhalte darstellt und bewertet. Hierbei wurden die Straßenverkehrslärmeinwirkungen von den umliegenden Verkehrswegen auf das Gebiet dargestellt und zum anderen die Lärmeinwirkungen vom Klinikstandort auf die umgebenden Nutzungen analysiert. Ebenso wurden die Auswirkungen von ein-/ausfliegenden Hubschraubern vom Hubschrauberlandeplatz auf dem Dach des Krankenhauses analysiert und welche Schutzmaßnahmen hierzu ggf. notwendig werden. Für eine genaue Darstellung der Untersuchungsergebnisse wird auf das Gutachten "Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "Krankenhaus St. Elisabeth/Andermannsberg – Teilbereich I – 1.Änderung" verwiesen.

16. ENERGIE

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbefragungen der kommunalen Bauleitplanung. Die Darstellungen/ Festsetzungen wurden – soweit dies bei der Weiterentwicklung eines Bestandsgebietes möglich ist - unter besonderer Gewichtung folgender Zielsetzungen des EEA erarbeitet: Beschränkung der Parkplatzzahl durch die Förderung von Rahmenbedingungen, die das motorisierte Verkehrsaufkommen minimieren und verträglich lenken. Förderung kompakter, dichter und günstig orientierter Bauformen mit der Möglichkeit einer energieeffizienten Bauweise. Vorrang der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. der alternativen Ableitung mittels Trennsystemen. Anwendung geeigneter Auflagen zur Energieeffizienz. Förderung der Begrünung, der

Grünflächenvernetzung und Erhalt und Verbesserung der natürlichen Durchlüftung, sowie von Regelungen, zur Schaffung von autofreien Bereichen, zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs.

17. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 11 BauNVO zwei Sonstige Sondergebiete festgesetzt. Für den nordöstlichen Bereich des Plangebiets wird ein Sonstiges Sondergebiet – Parken festgesetzt. Diese Festsetzung dient zur Sicherung des Parkhausstandortes und Realisierung eines geeigneten Parkierungsbauwerkes. Es wird angestrebt, dass diese Parkhaus optional neben der Klinik auch den umliegenden Quartieren dienen können soll, weshalb für dieses explizit eine eigene Sondergebietsfestsetzung gewählt wurde. Im restlichen Plangebiet ist ein Sonstiges Sondergebiet – Zweckbestimmung Klinik festgesetzt. Dabei sind gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen mit zugehörigen Verwaltungs-, Wohn-, Fortbildungs-/Labor- und Betriebsgebäude zulässig.

Durch die Festsetzung dieser Zulässigkeiten soll die Sicherung des Klinikstandortes weiterhin gesichert und eine ausreichende Flexibilität in der Entwicklung des Selben gegeben werden.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine GRZ von 0,6 für das Sondergebiet 1 (SO1) und eine GRZ von 0,45 für das Sondergebiet 2 (SO2) festgesetzt. Mit diesen Maßen wird dem Planungsziel Rechnung getragen eine langfristige Entwicklung des Krankenhausstandortes und seiner Nutzungen zu ermöglichen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen ist festgesetzt in Meter über Normalnull. Je nach Bausektor sind unterschiedliche Höhen festgesetzt. Durch die Höhenfestsetzungen werden mit einer Ausnahme Entwicklungsmöglichkeiten über den aktuellen Bestand hinaus geschaffen. Somit wird zum einen die Bestandsituation wiedergegeben, als auch eine langfristige Sicherung des Standorts durch Entwicklungsmöglichkeiten unterstützt. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf mit technischen Aufbauten überschritten werden. Dadurch wird der notwendigen technischen Ausstattung eines Krankenhausgebäudes Rechnung getragen. Eine Beschränkung der Höhe von technischen Aufbauten erfolgt lediglich im Bereich der Richtfunkstrecke, die vom Funkturm Ravensburg aus über das Plangebiet führt. Diese ist von Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Aus diesem Grund dürfen technischen Anlagen nur bis zur Unterkante der Fresnelzone der Richtfunkstrecke reichen, damit keine Signalstörungen zustande kommen.

Eine Ausnahme stellt dabei der Bereich des bis 2019 bestehenden Hochhauses dar. Dieses wurde zwischenzeitlich zurückgebaut. Ein Ersatzbau in gleicher oder

vergleichbarer Höhe soll nicht entstehen. Das entsprechende Bauvolumen wird an anderer Stelle im Plangebiet im Höhenrahmen der sogenannten Grundrauigkeit ermöglicht. Innerhalb der Grundrauigkeit ist grundsätzlich davon auszugehen, dass überströmende Kaltluft durch die Baukörper weniger beeinträchtigt wird.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB:

Im Gesamten Plangebiet wird festgesetzt, dass die Gebäude keine Längenbeschränkung einzuhalten haben. Durch diese Festsetzung wird es möglich, in der Ausgestaltung der Kliniken und kliniknahen Gebäude möglichst flexibel zu agieren und so den Krankenhausstandort langfristig zu sichern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenzenfestsetzung definiert. Diese gibt den Bestand des Krankenhauses St. Elisabeth wieder. Zudem wird durch das Baufenster ein angemessener Spielraum für Erweiterungen am Hauptgebäude festgesetzt. Zusätzlich werden Bebauungsmöglichkeiten am Standort des aufgegebenen Hubschrauberlandeplatzes geschaffen, die eine ergänzende Bebauung zum Klinikum ermöglichen. Im Bereich der heutigen Parkplatzfläche soll ein Parkhaus entstehen, durch ein separates Baufenster, wird diesem Entwicklungswunsch Rechnung getragen. Um Synergien in der medizinischen Versorgungskette zu erhalten und weiterhin entwickeln zu können wird zudem eine Anschluss-/Bebauung an das MVZ Labor Dr. Gärtner durch ein sich anschließendes Baufenster ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen stellen nicht nur die baulichen Entwicklungsbereiche dar, sondern leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Offenhaltung der wesentlichen Grün- und Freibereiche.

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets – Parken wird östlich der überbaubaren Grundstücksfläche eine Fläche für Stellplätze festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird zusätzlich zum geplanten Parkhaus eine Möglichkeit geschaffen Stellplätze unterzubringen. Dabei werden nur oberirdische Stellplätze ermöglicht, um eine ausreichende Eingrünung zur östlichen Bestandsbebauung zu ermöglichen und die Durchgrünung des Gesamtquartiers weiterhin aufrecht zu erhalten. Die Fläche geht nicht über die des bestehenden Parkplatzes hinaus.

Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB:

Die Nikolausstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Bestand wird damit abgebildet. Zusätzlich wird der Straßenbaukörper um 1m verbreitert um ausreichend Platz für Stellplätze längs zur Straßenachse zu haben.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Grenze des Plangebiets zum Dürerweg wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Grund für diese Festsetzung ist, dass der Dürerweg nicht über die notwendige Querschnittsbreite verfügt um die entsprechenden Verkehrsmengen zum Krankenhaus führen zu können.

Geh-/ Fahr-/ u. Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB :

Insgesamt werden sechs Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht 1 wird zu Gunsten der Öffentlichkeit festgesetzt um die Erreichbarkeit des Krankenhauses für die Öffentlichkeit zu gewährleisten. Das Geh- und Fahrrecht 2 wird zu Gunsten des MVZ Labor Ravensburgs festgesetzt. Dieses Recht hat den Zweck, dass das MVZ Labor Ravensburg die Krankenhausstraße für Ihre Zwecke mitnutzen kann. Mit dem Gehrecht 1 werden die Fußwegeverbindungen auf dem Klinikareal für die Öffentlichkeit eingeräumt. Das Leitungsrecht 1 dient der Sicherung des Mischwasserkanals unter der Krankenhausstraße. Durch das Leitungsrecht 2 werden die beiden Eigenversorgungskanäle des Krankenhauses unter der Nikolausstraße gesichert. Zu Gunsten des Strom-/ Wasser- und Gasversorgers wird das Leitungsrecht 3 festgesetzt.

Erhalt und Sicherung von Solitärbäumen und Solitärsträuchern

Der Klinikstandort ist durch einen deutlich wahrnehmbaren Besatz mit Gehölzen gekennzeichnet. Diese haben naturschutzfachliche Bedeutung, in diesem Fall prägen Sie jedoch auch deutlich den städtebaulichen Charakter des Gebietes mit. Neben dem Belang für die Sicherung des Klinikstandortes die erforderlichen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen ist auch ein Grundbesatz mit Bäumen und Sträuchern, zu sichern. Neben Neupflanzungen kommt hier dem Erhalt einiger ausgewählter Bestandsbäume und Bestandssträucher eine besondere Bedeutung zu. Bei allen baulichen Veränderungen tragen diese den Charakter des Quartiers kontinuierlich weiter. Durch die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher wird die bauliche Nutzbarkeit des Grundstücks nicht beschränkt. Es wird jedoch ein flächiges Steuerungskonzept umgesetzt, das sowohl bauliche Entwicklungen ermöglicht als auch eine prägende Durchgrünung erhält. Grundsätzlich wurden Bäume und Sträucher zum Erhalt festgesetzt, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. sich für eine angemessene Baustellenabwicklung auch in ausreichendem Abstand zu diesen befinden. Lediglich im Bereich des flächigen Parkplatzes wurde eine Reihe an Bäumen zum Erhalt festgesetzt, obwohl auf der gleichen Fläche Stellplätze möglich sind. Dies erfolgte, da die Bäume bereits auf dem bestehenden Parkplatz stehen. Zudem stehen sie in einer nahezu geraden Reihe. Zuletzt kann davon ausgegangen werden, dass auch bei einer Neuanlage des Parkplatzes oder bei dessen Sanierung die Bäume mit vertretbarem Aufwand erhalten und in den künftigen Parkplatz integriert werden können. Dies entweder zwischen den Parkplatzeihen wie bisher oder aber auch zwischen den Stellplätzen. Durch diese Baumreihe wird eine der zentralen Übergänge zur benachbarten Wohnbebauung verträglich gestaltet und die Prägung des Durchgrünten Klinikstandortes erhalten.

Geländeanpassung an die Verkehrsflächen:

Im Geltungsbereich sind beidseitig entlang der Straßen – wie entlang jeder Straße – unterirdische Stützbauwerke (z.B. Randsteineinfassungen) erforderlich. Im

Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden und aufgrund einer eingeschränkten Flächenverfügbarkeit ist es erforderlich, die öffentlichen Verkehrsflächen direkt entlang den Grundstücksgrenzen baulich zu fassen.

Diese Flächen können von den privaten Grundstückseigentümern weiterhin oberirdisch genutzt werden. Aufgrund der Randlage dieser Flächen auf den privaten Grundstücken können die Flächen zusätzlich als Freiflächen für z.B. Einfriedungen, Grundstücksauffahrten oder Stellplätze genutzt werden, so dass die Grundstückseigentümer durch die Festsetzung in der Regel nur geringfügig beeinträchtigt werden. Soweit für die unterirdischen Stützbauwerke auf den privaten Grundstücksflächen Dienstbarkeiten erforderlich werden, sind diese mit der Stadt Ravensburg außerhalb des Bebauungsplanes zu treffen.

Eine alternative Festsetzung dieser Flächen als öffentliche Verkehrsfläche würde zu erheblich größeren Beeinträchtigungen führen, da zum einen diese Flächen der privaten Nutzung entzogen werden würden und zum anderen aufgrund der dann geringeren Grundstücksgröße sich die bauliche Ausnutzung der betroffenen Grundstücke verringern würde.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:

Der Geltungsbereich ist in dem festgesetzten Umfang erforderlich, um ein qualifiziertes Planungsrecht zu schaffen. Des Weiteren werden die notwendigen Erschließungsflächen (Straßen) und Ausgleichsflächen (öffentliche Grünflächen) gesichert.

18. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Dachbegrünung

Es wird eine Dachbegrünung auf Flachdächern und Tiefgaragen vorgeschrieben, um eine Durchgrünung und eine gedrosselte Ableitung des Regenwassers zu gewährleisten.

Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen.

Durch die örtliche Bauvorschrift betreffend der Mindestsubstratdicke über unterirdischen Bauteilen und Tiefgaragen wird sichergestellt, dass Pflanzungen im Bereich dieser Bauteile ausreichend Substratdicke für ein gesundes Wachstum haben. Ebenso wird die Eingrünung dieser Bauteile hiermit gewährleistet.

Geländemodellierung

Im Bereich der Kompensationsmaßnahme K1 ist die bestehende Geländemodellierung nach Durchführung der Bauarbeiten wieder herzustellen. Dies hat den Grund gegenüber der umliegenden Bebauung die Eingrünung des geplanten Baukörpers zu unterstützen.

19. KENNZEICHNUNGEN

Im Bebauungsplan sind zwei Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet. Beide Flächen befinden sich im Norden des Plangebiets.

Es handelt sich dabei um die Altablagerungen des ehemaligen Krankenhausweihers, der mittlerweile aufgefüllt wurde.

20. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hubschrauberlandeplatz

Der vorhandene Hubschrauberlandeplatz samt An- und Abflugschneise, genehmigt mit Bescheid vom 27.02.2013 vom Regierungspräsidium Stuttgart, wird im Bebauungsplan für das Plangebiet nachrichtlich übernommen.

Denkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetz: "Römischer Gutshof Breitenen"

1931 und 1932 wurden von P. Eith im Gewann Breitenen Ausschnitte von zwei Gebäuden mit Steinfundamenten aufgedeckt. Es fanden sich ferner Reste von Estrichböden und einer Heizanlage. Der Befund weist auf einen Siedlungsplatz, wohl einen Gutshof, aus römischer Zeit (1. bis 4. Jahrhundert n. Chr.) hin. - Bei Bodeneingriffen ist im markierten Areal mit Resten des Hauptgebäudes, der Nebengebäude, einer Umgrenzungsmauer sowie weiteren Funden aus Keramik, Stein, Glas, Metall und Knochen zu rechnen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 abs. 7 BauGB) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Labor Dr. Gärtner", Nr. 394 und die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 abs. 7 BauGB) des Bebauungsplans "Krankenhaus St. Elisabeth/ Andermannsberg – Teilbereich I", Nr. 341

Beide Bebauungsplanverfahren sind abgeschlossen und die Bebauungspläne sind rechtskräftig. Zur Übersicht und zur Einordnung, in welchen Bereichen welche Festsetzungen Bestand haben, wurden bei Grenzen der beiden räumlichen Geltungsbereiche in den Lageplan nachrichtlich übernommen.

Richtfunkstrecke mit Fresnelzone (Schutzstreifen)

Über einen Teilbereich des Plangebiets verläuft eine Richtfunkstrecke von Nord nach Süd. Diese Richtfunkstrecke ist von Bebauung freizuhalten, um das Signal nicht zu stören. In diesem Zusammenhang wurde die Richtfunkstrecke nachrichtlich übernommen und die Höhe von untergeordneten Bauteilen im Bereich der Richtfunkstrecke beschränkt.

21. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Siehe Umweltbericht

22. FLÄCHENBILANZ/ PLANDATEN

Fläche des Geltungsbereiches:

ca. 10,4 ha

Flächenanteile:

Sondergebiet ... SO...

ca. 9,9 ha

23. VORAUSSICHTLICHE KOSTEN DER STÄDTEBAULICHEN MASSNAHME

Für die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erhebt die Stadt Erschließungsbeiträge gem. §§ 20 ff Kommunalabgabengesetz, für die Herstellung der öffentlichen Abwasseranlagen erhebt der Eigenbetrieb Abwasser Abwasserbeiträge.

Der Stadt entstehen Kosten für die Verbreiterung der bestehenden Nikolausstraße um 1 m für Stellplätze. Diese Maßnahme kann nicht über Erschließungsbeiträge nach §§ 20 ff KAG refinanziert werden.

24. ZU GRUNDE LIEGENDE GUTACHTERLICHE AUSFÜHRUNGEN

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen folgende gutachterliche Aussagen vor bzw. wurden bei der Erarbeitung der Planinhalte verwendet:

- Stellplatzgutachten Krankenhaus St. Elisabeth in Ravensburg von Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. –Ing Reinhold Baier GmbH, Aachen, November 2016
- Verkehrsgutachten zum B-Plan "Krankenhaus St. Elisabeth" in Ravensburg von brenner BERNHARD Ingenieure GmbH, Aalen, 30.11.2018
- Stellungnahme zur baulichen Entwicklung Krankenhaus St. Elisabeth von Luz Landschaftsarchitekten, Stuttgart, 19.07.2016
- Schalltechnische Untersuchung: Neubau eines Parkhauses am Standort Krankenhaus St. Elisabeth, von Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr. – Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 08.11.2016
- Schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan "Krankenhaus St. Elisabeth/Andermannsberg – Teilbereich I – 1.Änderung von von Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr. –Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 23.07.2019
- Geotechnischer Bericht für den Neubau eines Parkhauses beim Krankenhaus St. Elisabeth in Ravensburg von Prof. Dr. –Ing. E. Veas und Partner Baugrundinstitut GmbH, Leinfelden-Echterdingen, 17.11.2016
- Untersuchung zu lokalklimatischen Auswirkungen des Bebauungsplans "Krankenhaus St. Elisabeth/Andermannsberg – Teilbereich I – 1.Änderung" und der Entwicklung der Fläche im "Im Breitenen" der Stadt Ravensburg von iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG, Freiburg, 25.06.2020
- Mobilitätsbefragung und Beratung Krankenhaus St. Elisabeth in Ravensburg von Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. –Ing Reinhold Baier GmbH, Aachen, Juli 2017
- Neubau der Sporthalle am Krankenhaus Ravensburg- Verkehrliche Bewertung von brenner BERNHARD Ingenieure GmbH, Aalen, 22.08.2019
- Erläuterungen zur artenschutzrechtlichen Prüfung Objekt: Neubau Parkhaus Krankenhaus St. Elisabeth Entwurfsfassung, Roland Banzhaf, Diplom-Biologe, Vogt, 28.11.2016
- Schallschutzgutachten für das luftfahrtrechtliche Genehmigungsverfahren zum Betrieb eines Hubschrauberlandeplatzes auf dem Krankenhaus St. Elisabeth in Ravensburg von Ingenieurbüro für technischen Umweltschutz Dr. –Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 06.09.2013

- Ergebnisse der faunistischen Prüfung und Habitatbaumkartierung 2020 von Luis Ramos, Ravensburg, 30.07.2020

Aufgestellt:

Ravensburg, den 23.09.2019/28.10.2019/22.09.2020/07.10.2020/13.11.2020

gez. Herrling

Herr Herrling

Stadtplanungsamt