
Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

"LABOR DR. GÄRTNER"

Fassung vom: 18.06.2014

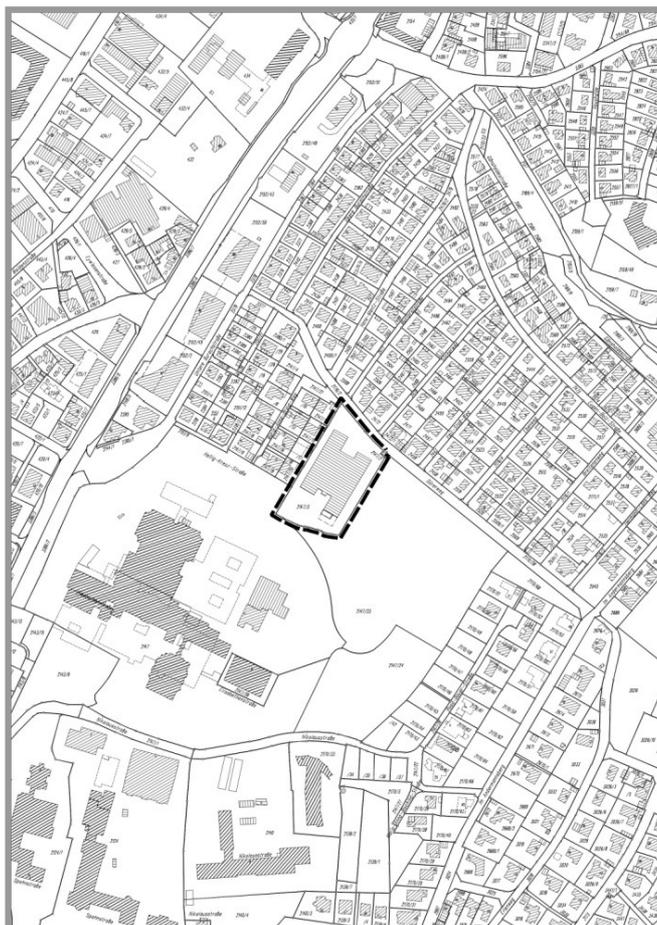
Reg.-Nr.:

Fertigung

TEIL I: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MIT PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL II: BEGRÜNDUNG

- Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss -



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss sowie Billigung des Bebauungsplanentwurfes und Auslegungsbeschluss durch den Ausschuss für Umwelt und Technik am
2. Bekanntmachung des Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB am
3. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB gem. § 2 (1) BauGB am
4. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom mit Begründung, Fassung vom gem. § 3 (2) BauGB bis
5. Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gem. § 10 BauGB und § 74 (7) LBO am

Ravensburg, den

.....
(BAUDEZERNENT)

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom überein.
Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Ravensburg, den

.....
(OBERBÜRGERMEISTER)

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am

Ravensburg, den

.....
(AMTSLEITER SPA)

Diese Mehrfertigung stimmt mit dem Original überein.

Ravensburg, den

.....
(SPA)

TEIL I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB)

i. d. F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

3. Planzeichenverordnung (PlanZV)

i. d. F. vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

4. Landesbauordnung (LBO)

i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389).

5. Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg

i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert am 16.04.2013 (GBl. S. 55).

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, eingesehen werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und §§ 1-23 BauNVO)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

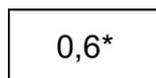


1.1. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:
- Laborgebäude

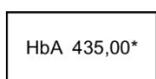
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)



*Zahlenwert nur Beispiel

2.1. Höchstdzulässige Grundflächenzahl



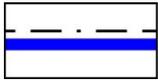
*Zahlenwert nur Beispiel

2.2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (HbA) ist festgesetzt in m über N.N.

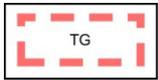
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 - 23 BauNVO)



3.1. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich gemäß § 23 BauNVO durch die Baugrenzen im Lageplan.



3.2. Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

Tg: Zulässig sind Tiefgaragen

Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

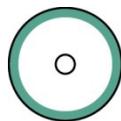
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



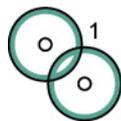
4.1. Erhaltung von Bäumen (Pflanzbindung)

Vorhandene Gehölzstrukturen sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern. Bei der Durchführung von Baumaßnahmen sind die Vorgaben der DIN 18920 und RAS-LP 4 zu beachten. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen. Im Bereich von Leitungen sind Vorkehrungen zum Schutz dieser zu treffen (z.B. Wurzelschutzfolie).

4.2. Anpflanzen von Bäumen mit festem Standort (Pflanzgebot)



4.2.1 Am festgesetzten Standort sind einheimische mittel- bis großkronige Laubbäume (StU 18 – 20 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang ersetzen. Der Baum kann in jede Richtung um bis zu 2m verschoben werden.



4.2.2. Gemäß Eintragung im Lageplan sind Sträucher der Gehölzart *Syringa vulgaris* (Gewöhnlicher Flieder) zu pflanzen. Pflanzqualität: Solitärgehölz, Höhe 150-175cm. Vom gekennzeichneten Standort kann bis zu 2m abgewichen werden. Vorhandene Gehölze entsprechender Pflanzqualität sind auf die Zahl der zu pflanzenden Gehölze anzurechnen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu sichern.



4.3. An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind nachfolgende Hecken zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Geschnittene Hecke, Endhöhe ca. 110 cm

Gehölzart: *Carpinus betulus* – Hainbuche

Pflanzgröße: 125 – 150 cm

4.4. Regenwasserrückhaltung

Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen mit einer Dachneigung bis zu 10° sind mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und erforderliche Flächen für technische Aufbauten. Flächen unter Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik sind entsprechend zu begrünen.

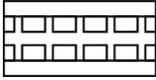
Stellplätze und Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Tiefgaragen sind zu begrünen und als Grünfläche zu unterhalten.

5. SONSTIGE PLANZEICHEN



5.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



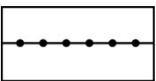
5.2. Geh-, Fahr-, oder Leitungsrechte (GR-FR-LR) (§ 9 Abs. 1 S. 21 BauGB)

LR1 – Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde mit einem Ausübungsrecht durch den Versorgungsträger.

Die mit Leitungsrecht festgesetzten Flächen dürfen nicht überbaut werden. Leitungen dürfen durch die Pflanzungen nicht beeinträchtigt werden.

5.3. Schutz vor Luftverunreinigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Das Verbrennen von Kohle ist nicht zulässig.



5.4. Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

B. KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE (keine Festsetzungen)

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1	2
-	3
5	

1. Füllschema der Nutzungsschablone

1 Art der baulichen Nutzung

2 maximal zulässige Grundflächenzahl

3 Bauweise

5 max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (HbA)

2. Gewässerschutz

Mit Rücksicht auf die Minimierung des Metallgehaltes im Niederschlagswasser sollten unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) bei flächigen Dachdeckungen, Verwahrungen, Dachrinnen oder Fallrohren vermieden werden. Diese Materialien erhöhen den Gehalt an Schwermetallen im Dachabfluss. Gewässerschonendere Alternativmaterialien sind Aluminium, beschichtetes Zink und Kunststoffe.

3. Bodenschutz

Wird bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Erdmaterial angetroffen, so ist dieses entsprechend den abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Der Oberboden ist gemäß BodSchG fachgerecht abzutragen, zu lagern und wiederzuverwenden. Die Lagerung des Oberbodens in Mieten ist bis zu 1m Höhe zulässig. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung anzusäen. DIN 18915 ist anzuwenden.

4. Freiräumen der Baufelder außerhalb der Brutzeit von Vögeln

Die Baufelder sind zum Schutz brütender Vögel nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar freizuräumen.

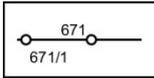
5. Schutz vor Luftverunreinigungen

Trockenes Holz, zugelassene Pellets oder Holzwerkstoffe dürfen nur in Feuerstätten verbrannt werden, die den Bestimmungen der jeweils geltenden Kleinf Feuerungsanlagenverordnung entsprechen.

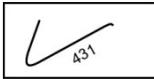
6. Energieeinsparung

Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das EEWärmeG des Bundes beim Neubau vorgegeben. Über gesetzliche Anforderungen hinausgehende Energieeinsparmaßnahmen werden ausdrücklich empfohlen.

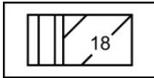
C. ZEICHENERKLÄRUNG DER PLANGRUNDLAGE



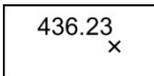
1. Vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummer



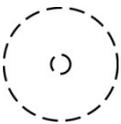
2. Höhenlinie mit Höhenangabe in m über N.N.



3. Vorhandene Neben- und Hauptgebäude mit Hausnummer



4. Höhenpunkt mit Höhenangabe in m über N.N.



5. Zu fällende Bäume

D. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dach / Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Dachdeckung

Die Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper sind gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Das Dach ist als extensiv begrüntes Flachdach herzustellen.

1.2. Gestaltung von Garagen und hochbaulichen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO

Freistehende Garagen, offene Garagen sowie Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO soweit Gebäude, sind nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

1.3. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle Farbtöne unzulässig.

1.4. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Zufahrts-, Anliefer- und Eingangsbereichen als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und so zu unterhalten.

2. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind in einem Abstand zur Verkehrsfläche von mindestens 50cm nur als einheimische Laubhecke der Gehölzart *Carpinus betulus* (Hainbuche) oder *Ligustrum vulgare* (Liguster) bis zu 1,20m Höhe zulässig.

In den Hecken ist ein Drahtzaun zulässig, der nicht höher als die zugehörige Hecke sein darf.

3. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Niederschläge von Dachflächen sind zu sammeln und in gedrosselter Weise an die Kanalisation abzugeben. Art und Größe der Oberflächenwasserrückhaltung ist im Baugenehmigungsverfahren mit dem Tiefbauamt abzustimmen.

4. Hinweise

4.1. Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 Abs. 2 und 3 LBO behandelt.

Örtliche Bauvorschriften
1

4.2. Füllschema der Nutzungsschablone

1 Dachform und Dachneigung
(FD = Flachdach)

Aufgestellt:
Ravensburg, 18.06.2014
Stadtplanungsamt / Gutzmer

Gefertigt:
Karlsruhe, den 18.06.2014

Klink

Freitag

FKS Generalplaner
Durmrsheimer Str. 55
76185 Karlsruhe

INHALT:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Räumliche und strukturelle Situation
3. Bestehende Rechtsverhältnisse
4. Vorbereitende Bauleitplanung
5. Städtebauliches Konzept – Vorhabenbeschreibung
6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung
7. Auswirkungen der Planung
8. Planverfahren
9. Immissionsschutz und Altlasten
10. Begründung der Festsetzung
11. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden
12. Flächenbilanz
13. Kosten der städtebaulichen Maßnahme

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des insgesamt ca. 6854m² großen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Labor Dr. Gärtner“, Elisabethen Str. 11, umfasst gemäß Planeintrag und der grauen Bänderung das private Flurstück Nr. 2147/3. Das Plangebiet wird im Norden vom Dürerweg, im Osten vom Parkplatz des St. Elisabethen Krankenhauses, im Süden von der Elisabethenstraße, im Westen von den privaten Flurstücken Nr. 2147/20, 2147/17, 2147/14, 2147/11 sowie dem Maria-Anna-Braig Weg, Flurstück Nr. 2147/21 begrenzt.

2. Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet befindet sich im nordöstlichen Stadtgebiet Ravensburgs. Es grenzt im Westen an ein Wohngebiet der 1990er/2000er Jahre, das von zweigeschossigen Doppelhäusern mit Satteldach geprägt ist. Im Norden begrenzt der Dürerweg das Plangebiet, nördlich des Dürerwegs befindet sich ein Wohngebiet der 1950er Jahre, das von zweigeschossigen Einzelhäusern mit geneigten Dächern geprägt ist. Im Süden grenzt es an die Elisabethenstraße und das St. Elisabethen Krankenhaus an, im Osten an den dazugehörigen Parkplatz. Das Plangebiet ist mit dem vorhandenen zweigeschossigen Gebäude des Labors Dr. Gärtner bebaut. Das Gelände fällt von Osten nach Westen. Das Plangebiet ist über die St. Elisabethenstraße erschlossen.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Im Plangebiet ist das Baurecht derzeit mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ehemalige Krankenhausgärtnerei St. Elisabeth“, Ravensburg, in der Fassung vom 24.03.2004 geltendes Planungsrecht. In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist das Plangebiet als Sondergebiet festgesetzt. Die Flächen befinden sich in privatem Eigentum.

4. Vorbereitende Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbands Mittleres Schussental ist der Planbereich als Sondergebiet dargestellt. Im Norden und Westen sind direkt angrenzende Gebiete als Wohnfläche, im Osten als Grünfläche mit Parkplatz und im Süden als Grünfläche dargestellt.

5. Städtebauliches Konzept - Vorhabenbeschreibung

Der Eigentümer des privaten Flurstückes im Plangebiet beabsichtigt, das bestehende Gebäude teilweise aufzustocken, den vorhandenen Innenhof teilzuüberbauen sowie die Tiefgarage im Norden geringfügig zu erweitern. Die geplanten Baumaßnahmen entsprechen nicht den Festsetzungen des derzeitigen Bebauungsplans. Die Gebäudeerweiterungen in einem verträglichen Maß sind notwendig, um die Wirtschaftlichkeit des Betriebes zu gewährleisten und um weiterhin hochqualifizierte Arbeitsplätze in Ravensburg sichern zu können. Durch die Aufstellung des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Labor Dr. Gärtner“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Umsetzung des Vorhabens geschaffen werden.

Die Aufstockung ist auf dem östlichen, zum Parkplatz orientierten Flügel sowie auf den beiden Verbindungstrakten zum westlichen Bau vorgesehen. Eine Überbauung des westlichen Flügels findet nicht statt. Dies ist das Ergebnis einer Abstimmung mit Nachbarn des Maria-Anna-Braig-Wegs. Die Aufstockung erhält, wie das bestehende Gebäude, ein begrüntes Flachdach. Auf der Nordseite ist die Errichtung einer Fluchttreppe vorgesehen.

Der Innenhof wird auf der Nord- und auf der Südseite je eingeschossig überbaut, sodass zusätzliche Flächen für Labore entstehen. Es verbleibt ein Innenhof zur Belichtung. Die Bebauung des Innenhofs hat keinen Einfluss auf das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes.

Die Tiefgarage wird im Norden um 12 Stellplätze erweitert. Die Anzahl der Stellplätze ist höher als die notwendigen Stellplätze. Die Erweiterung der Tiefgarage wird überdeckelt und begrünt, sodass sie nicht sichtbar ist. Es entfallen durch die Tiefgaragenerweiterung 2 Jungbäume, welche an anderer Stelle auf dem Grundstück ersetzt werden. Vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der bereits vorhandenen Erschließungsanlagen ist diese umweltverträgliche bauliche Ergänzung städtebaulich vertretbar.

Die vorhandenen Erschließungsanlagen sind für die geplante bauliche Ergänzung ausreichend. Der Gebäudebestand im Plangebiet ist entsorgungstechnisch erschlossen und entwässert im Mischsystem. Zur Drosselung des einzuleitenden Regenwassers ist eine Begrünung auf den Flachdächern vorgesehen.

6. Generelle Ziele und Zwecke der Planung:

Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zugrunde gelegt:

- Festsetzung eines Sondergebiets gem. § 11 BauNVO 1990
- Festsetzung von Gebäudehöhen, Dachformen und -neigungen
- Sicherung von Flächen für Garagen und Stellplätze
- Festsetzungen zur grünordnerischen Gestaltung

7. Auswirkungen der Planung

Schutzgut Mensch

Das bestehende Gebäude sowie die Neubauten entsprechen der Arbeitsschutzrichtlinien (ASR). Eine Beschattungsstudie ergab keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der bestehenden angrenzenden Wohngebäude. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und es sind somit keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die grünordnerischen Festsetzungen tragen zum Erhalt und zur Neuschaffung von Grünstrukturen im Gebiet bei. Aufgrund der o.g. Festsetzungen sind daher keine erheblich negativen Auswirkungen für das Schutzgut zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange

Eine Begehung ergab keine Hinweise auf das Vorhandensein von Lebensstätten von Brutvögeln und Fledermäusen oder auf Vorkommen sonstiger besonders oder streng geschützter Tierarten. Durch Pflanzgebote bzw. Pflanzbindungen wird ein Mindestbesatz mit Bäumen und sonstigen Gehölzen sichergestellt. Zudem sind im räumlichen Kontext in angrenzenden Grünanlagen und Gärten unterschiedlichste Gehölzstrukturen vorhanden. Zusätzlich können erhebliche Störungen bei einer Rodung außerhalb der Vegetationsperiode vermieden werden. Durch die Verlagerung der Gehölzrodungen in die Zeit der Vegetationsruhe werden Verbotstatbestände hinsichtlich geschützter Arten vermieden. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine besonders oder streng geschützten Pflanzenarten im Plangebiet vorhanden. Zusammenfassend ist zu sagen, dass die artenschutzrechtlichen Vorgaben gemäß § 44 Abs.1 BNatSchG eingehalten werden.

Schutzgut Boden

Grundsätzlich entspricht die Verdichtung im bebauten Innenbereich der Vorgabe zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Eine zusätzliche Versiegelung erfolgt nur in geringem Umfang und ist insgesamt betrachtet nicht als erheblich einzustufen. Für die Grundstücke besteht kein Altlastenverdacht.

Schutzgüter Grundwasser und Oberflächengewässer

Erheblich negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sind aufgrund der geologischen Verhältnisse, der vorhandenen Versiegelung und des Nutzungsgrades nicht zu erwarten. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Es bestehen somit keine Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung.

Schutzgüter Luft und Klima

Von den Klimaanalysekarten des Regionalverbands Bodensee-Oberschwaben ist für das Plangebiet locker bebaute Siedlungsfläche dargestellt. Aufgrund der nur gering bewegten Topographie sind nur geringste Kaltluftgeschwindigkeiten dargestellt. Die geplante Bebauung stellt keine Beeinträchtigung der klimatischen Verhältnisse dar.

Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild im Plangebiet wird durch das bestehende Gebäude geprägt. Bezüge zur freien Landschaft bestehen nicht. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter im denkmalrechtlichen Sinne betroffen. Empfindlichkeiten des Schutzgutes gegenüber der Planung bestehen nicht.

Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Aus der Planung ergeben sich keine erkennbaren Beeinträchtigungen der Schutzgüter und keine Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

8. Planverfahren

Die Voraussetzungen, das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen, sind erfüllt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Ravensburg und ist erschlossen. Die zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt weniger als 20.000 m². Im beschleunigten Verfahren wird gem. § 13a Abs. 2 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

9. Immissionsschutz und Altlasten

Unmittelbar südlich des Plangebiets grenzt das St. Elisabethen Krankenhaus an. Der Bebauungsplan hat die Bezeichnung „Krankenhaus St. Elisabeth / Andermannsberg – Teilbereich I“ Nr. 341,, rechtsverbindlich seit 11.11.2004. Der Hubschraubersonderlandeplatz am Krankenhaus St. Elisabeth, Ravensburg führt zu keinen Beeinträchtigungen. Von der festgelegten Nutzung ist mit keiner erhöhten Lärmemission zu rechnen.

Beim Bau des vorhandenen Gebäudes sind im Plangebiet Altlastenflächen nicht angetroffen worden. Es ist nicht mit Altlasten im Boden zu rechnen.

10. Begründung der Festsetzungen

Das Baugebiet wird als (sonstiges) Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Dies entspricht der Festsetzung des bisher gültigen Bebauungsplanes. Das Gebiet wird ausschließlich für Labornutzung (medizinisches Labor) festgesetzt. Die gemäß § 11 Abs. 2 zusätzlichen Nutzungen, wie Gebiete für den Fremdenverkehr, Ladengebiete, Gebiete für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe, Gebiete für Messen, Ausstellungen und Kongresse, sind nicht zulässig, da diese Nutzungen nicht der beabsichtigten Gebietsstruktur entsprechen.

Zur Erzielung einer angemessenen Bebauung werden für das Plangebiet Festsetzungen getroffen hinsichtlich:

- der überbaubaren Grundstücksflächen
- Maß der baulichen Nutzung
- Gestaltung der baulichen Anlagen
- Zuordnung von Garagen und Stellplätzen
- Erhalt und Entwicklung von Grünstrukturen

Es wird die gleiche Grundflächenzahl wie im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Die Regelung der Höhe des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile erfolgt durch die Festsetzungen der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe ergeben sich aus dem Gebäudeentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans. Da der bisherige Baukörper in seinem Grundriss nicht verändert wird, findet keine Änderung gegenüber der Abstände gegenüber der Nachbarbebauung statt. Es ist eine ausreichende Belichtung und Besonnung gewährleistet. Für die neuen Flächen der Aufstockung wird als Dachform ein begrüntes Flachdach, analog zum bestehenden Gebäude, festgesetzt.

Um die Kanalisation zu entlasten, werden im Bebauungsplan die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und Begrünungen für Flachdächer festgesetzt.

Die grünordnerischen Festsetzungen stellen sicher, dass vorhandene Gehölzstrukturen erhalten bleiben oder durch die Erweiterung der Tiefgarage entfallenden Bepflanzungen auf dem Grundstück ersetzt werden. Die Sichtverbindung von dem großzügig verglasten Treppenhaus, welches zur westlichen Bebauung entlang des Maria-Anna-Braig-Wegs orientiert ist, wird durch zusätzliche Gehölze beschränkt, was dem Wunsch der Nachbarn entspricht.

11. Beteiligung der Öffentlichkeit / Beteiligung der Behörden

Durch den Vorhabenträger wurde die unmittelbare Nachbarschaft, die Anwohner des Maria-Anna-Braig-Wegs von November 2013 bis Januar 2014 über das Vorhaben informiert. Es wurden insgesamt drei Varianten vorgestellt, wobei die jetzt vorgelegte Aufstockung im Wesentlichen der Variante 3 entspricht, welche von den Nachbarn präferiert wurde.

12. Flächenbilanz

Nutzfläche SO	ca. 6200 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	ca. 6854 m ²

13. Kosten der städtebaulichen Maßnahme

Der Stadt Ravensburg entstehen keine Kosten.

Aufgestellt:
Ravensburg, den 18.06.2014
Stadtplanungsamt / Gutzmer

Gefertigt:
Karlsruhe, den 18.06.2014

Klink

Freitag

FKS Generalplaner
Durmrsheimer Str. 55
76185 Karlsruhe