



Stadt Überlingen
Bodenseekreis

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Bodensee Laserklinik - Ecke Aufkircher- / Uhlandstraße"

Inhalte in der Fassung vom 10.05.2021

Teil 1

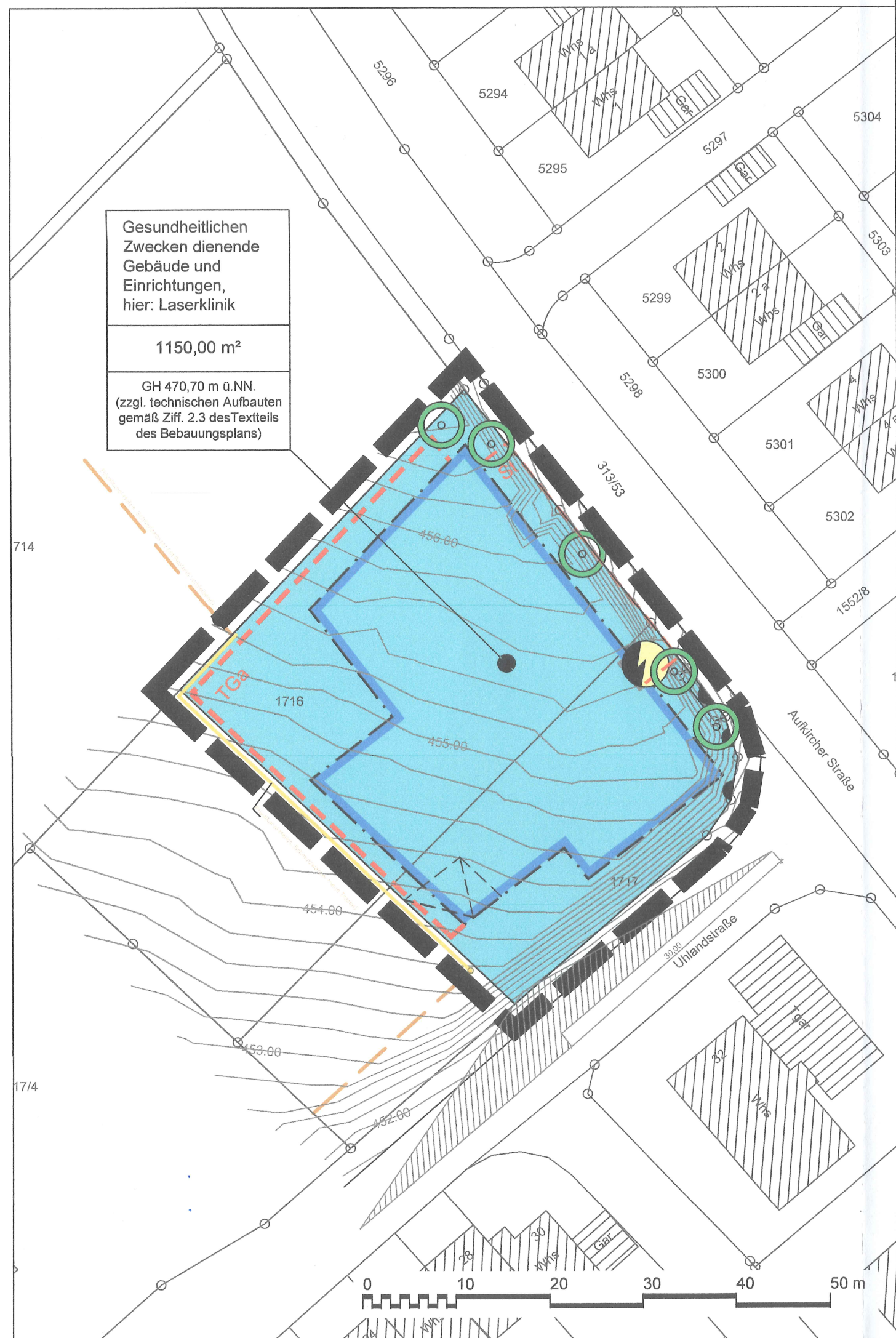
1. Planteil
2. Vorhaben- und Erschließungsplan
3. Textteil mit
 - Planungsrechtlichen Festsetzungen und
 - Örtlichen Bauvorschriften
4. Begründungen
5. Zusammenfassende Erklärung
6. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan
7. Schalltechnische Untersuchung (*Stand 18.06.2020*)
8. Geotechnischer Kurzbericht (*Stand 03.09.2019*)
9. Fluglärmgutachten (*Stand 13.02.2020*)

Satzungsbeschluss

29.09.2021

Inkrafttreten durch öffentliche Bekanntmachung

14.10.2021



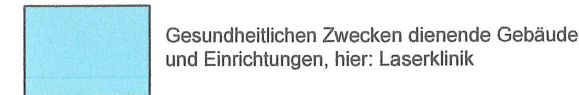
Zeichenerklärung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

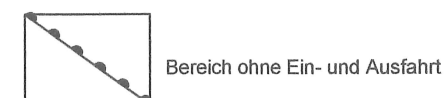
Baugrenze (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1)



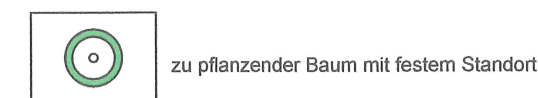
Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



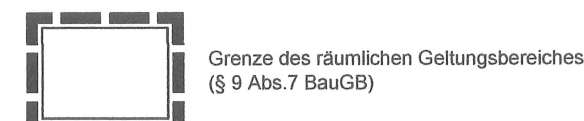
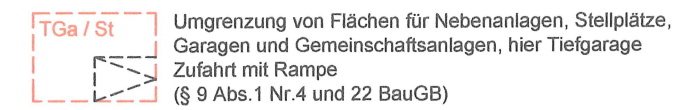
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB)



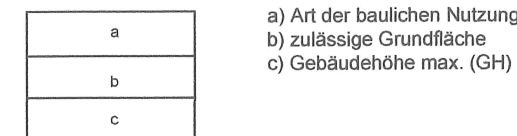
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



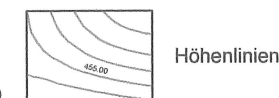
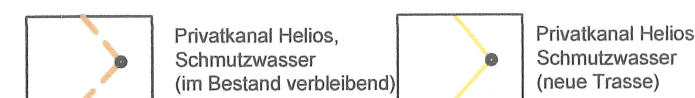
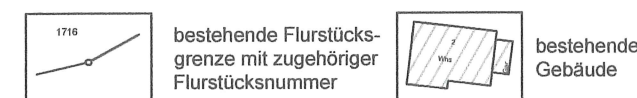
Sonstige Planzeichen



Füllschema der Nutzungsschablone



Nachrichtliche Darstellungen



Sichtdreieck

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss	06.11.2019
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	14.11.2019
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung	06.11.2019
Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung	16.11.2019
Frühzeitige Beteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. §3 Abs. 1 und §4 Abs. BauGB	25.11.2019 bis 10.01.2020
Beschluss zur Offenlage	26.08.2020
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	03.09.2020
Offenlage des Bebauungsplan-Entwurfs und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB	14.09.2020 bis 16.10.2020
Satzungsbeschluss	29.09.2021

Überlingen, 04.10.2021

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften stimmt mit dem Satzungsbeschluss vom 29.09.2021 überein. Das Verfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

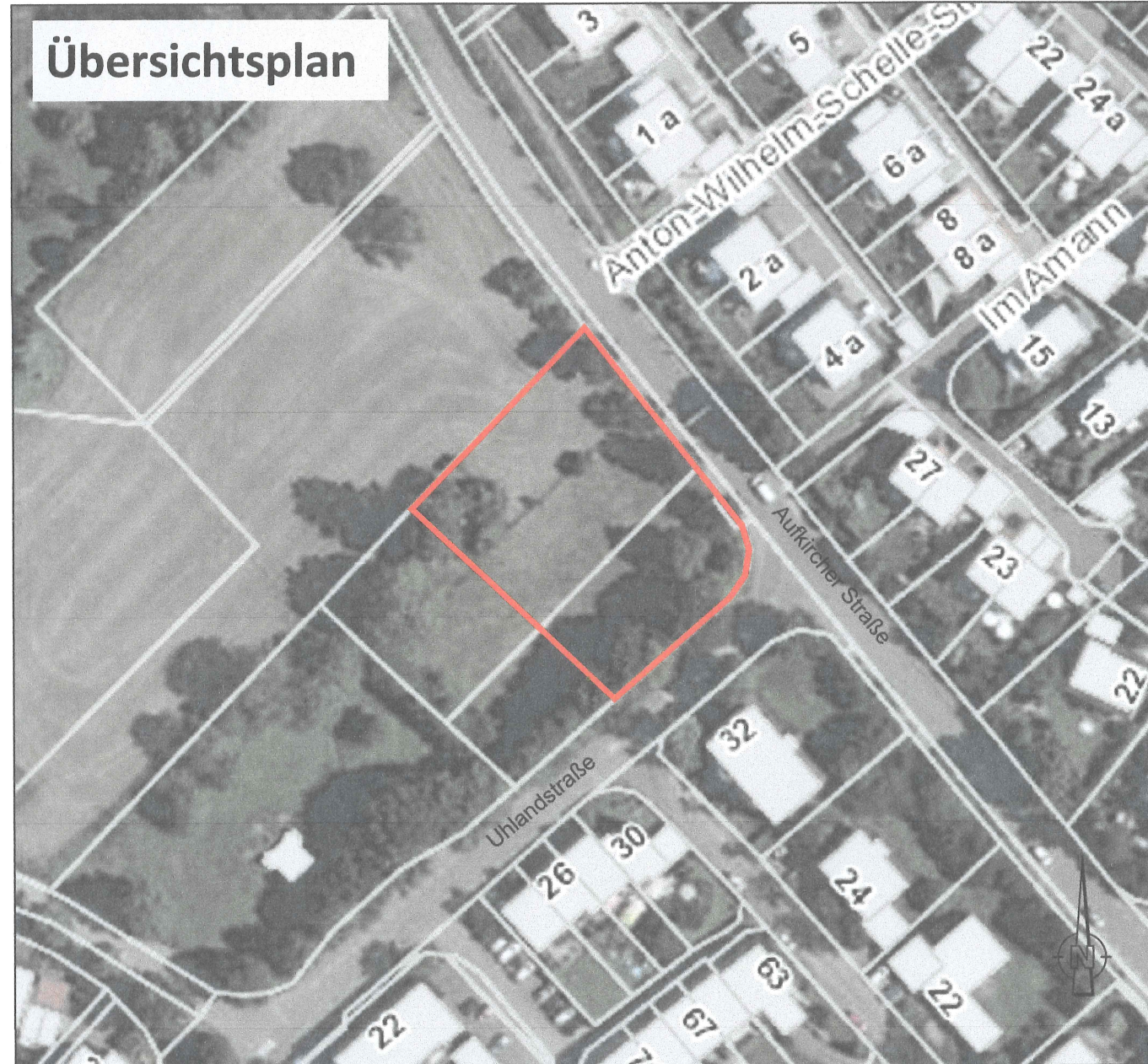
Überlingen, 04.10.2021

Jan Zeitler, Oberbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Beginn der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften am 14.10.2021.

Überlingen, 15.10.2021

Jan Zeitler, Oberbürgermeister



STADTPLANUNG
RAHMENPLANUNG
BÜRGERBETEILIGUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG
ARTENSCHUTZ
IMMISSIONSSCHUTZ
FREIRAUMPLANUNG

88046 Friedrichshafen Otto-Lilienthal-Straße 4 T. 07541/38875-0 M. info@meixner-stadtentwicklung.de

Landkreis Bodenseekreis
Stadt Überlingen

PROJEKT Ecke Aufkircher-Uhlandstr.
MASSNAHME MGS 19-A007
BEARBEITET 10.05.2021 vasp

PROJEKTBEZEICHNUNG
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Zeichnerischer Teil

AUFTRAGGEBER
Casa Dr. Braun GmbH & Co. KG
88662 Überlingen

PLANBEZEICHNUNG
Bodensee Laserklinik
Ecke Aufkircher-/ Uhlandstraße

MAßSTAB 1:500

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bodensee Laserklinik Ecke Aufkircher- / Uhlandstraße"

VORHABENBESCHREIBUNG

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung - Vorhabensbeschreibung

Die Casa Dr. Braun GmbH beabsichtigt für die Verlegung der bestehenden „Bodensee Laserklinik Dr. Braun“ an der Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße in Überlingen die Neuerrichtung eines Klinikgebäudes. Mit dem Gebäude könnte die Bodensee Laserklinik ihr Behandlungsspektrum erweitern und insbesondere zusätzliche medizinische Angebote unter einem Dach vereinen. Auch sollen in dem Gebäude untergeordnet Wohnraum sowie Flächen für gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB notwendig.

Die „Bodensee Laserklinik Dr. Braun“ ist im Jahre 1998 aus der seit 1981 bestehenden Hautarztpraxis Dr. Braun in Überlingen entstanden und als renommierte private Fachklinik für Dermatologie und Lasertherapie bereits vor Jahren an ihre räumlichen Grenzen gestoßen. Sie soll nunmehr in baulich erweiterter und fachlich ergänzter Form eines Campus an einem neuen repräsentativen Standort im Rahmen eines Neubauprojektes weitergeführt werden. Als geeigneter Klinikstandort erwies sich die Freifläche südöstlich des Helios Spitals, nordwestlich an den Kreuzungsbereich Uhlandstraße/Aufkircher Straße angrenzend. In der so beschriebenen Örtlichkeit vermag der Klinikneubau, anknüpfend an städtebauliche Überlegungen der Stadt Überlingen den Auftakt eines neuen Quartiers zu markieren und weist darüber hinaus durch seine gemeinbedarfsorientierte bzw. medizinisch ausgerichtete Nutzungsstruktur den aus städtebaulichen Gründen wünschenswerten Bezug zu dem in der Nachbarschaft befindlichen Helios Spital auf. Das zur Projektrealisierung vorgesehene (Bau) Grundstück erhält dabei über einen Grundstückstauschvertrag, der am Ende des Bebauungsplanverfahrens mit dem Spital- und Spendfonds Überlingen abgeschlossen werden soll, seinen erforderlichen und mit der Stadt abgestimmten räumlichen Umgriff.

Seine planungsrechtliche Grundlage soll das Neubauprojekt (Vorhaben) über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erhalten. Der Gemeinderat der Stadt hat auf entsprechenden Antrag vom 01.06.2018 in seiner Sitzung am 04.07.2018 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Die zwischen den Beteiligten darauf hin geführten Gespräche haben zu einem nach Gebäudestellung, Gebäudehöhe, Anzahl der (Voll) Geschosse, Dachgestaltung, zulässigen Nutzungen und Zweckbestimmung, grundstücksbezogener Erschließung, Anzahl und Lage der ober- und unterirdischen Stellplätze sowie der Tiefgaragenzufahrt abgestimmten Vorhaben geführt, das in dieser Form die Grundlage für die Ausarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans bildet und dem begleitend erstellten und abgestimmten Entwurf eines Bebauungsplans zugrunde liegt. Nach heutigem Planungsstand werden sämtliche Abstandsflächen eingehalten.

Innerhalb des Gebäudes sollen die in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. 2.2.2. näher beschriebenen Nutzungen zugelassen werden. Der Anteil der auf das Staffelgeschoss/Dachgeschoss beschränkten Wohnnutzung liegt bei unter 11 % der gesamten Geschossflächen und erweist sich in diesem Sinne als deutlich untergeordnet. Entsprechendes gilt auch für die flächenmäßig auf max. 20 % der gesamten Geschossflächen beschränkten sonstigen gewerblichen Nutzungen, die auch in der Gesamtbetrachtung mit der zugelassenen Wohnnutzung untergeordnet bleiben. Die entstehenden Wohnungen sollen entweder dem freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen oder aber an im Klinikgebäude tätige Ärzte und Mitarbeiter vergeben werden. Mit der Möglichkeit, z.B. zu einer Praxis auch eine Wohnung anzubieten, kann die Attraktivität des Gebäudes gesteigert werden. Dies auch in Hinblick auf die Tatsache, dass die Versorgung Überlingens mit Ärzten und medizinischen Personal aufgrund des zunehmenden Wohnungsmangels immer problematischer wird. Darüber hinaus sind im Gesamtzusammenhang/der Vorhabenrealisierung auch Synergieeffekte mit dem benachbarten Helios-Spital zu erwarten. Die Bodensee Laserklinik mit den zugelassenen Nutzungen wird den Gesundheitskampus Überlingen zusätzlich stärken. Soweit mit der Zulassung und im Rahmen gewerblicher Nutzungen abweichend von den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Überlingen auch zentrenrelevante Sortimente angeboten werden sollen, ist dies unmittelbare Folge des Vorhabens mit der von diesem angestrebten im medizinischen Verbund angebotenen Leistungen. Aufgrund der funktionellen und räumlichen Zuordnung dieses Leistungsspektrums zum Klinikprojekt des Vorhabenträgers bei gleichzeitiger Unterordnung ist ein „punktueller“ Abweichen von den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes auch in städtebaulicher Hinsicht als vertretbar einzustufen.

Zur Klarstellung wurde im Planteil die Rampe zur Tiefgarage mit einer maximalen Steigung von sechs Prozent eingetragen.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Bodensee Laserklinik - Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße" ist der Zeichnerische Teil vom 10.05.2021 maßgeblich.

2.2 Vorhaben (bauliche Nutzung)

2.2.1 „Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Laserklinik“

Zulässig ist der Neubau der „Bodensee Laserklinik“ mit Arztpraxen, OP-Zentrum, Gewerbe Und Wohnen nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans des Büros KOSA Kopp Sailer Architekten, Heiligenberg, vom 10.05.2021.

2.2.2 Zugelassene Nutzungen

Zulässige Nutzungen sind:

- Laserklinik mit OP-Zentrum und Arztpraxen
- Weitere gesundheitlichen Zwecken dienenden Nutzungen (z.B. Medizintechnik, Sanitätshaus) mit medizin-assozierten Gewerbe und Berufe sowie Fußtherapie und Kosmetik
- Sonstige gewerbliche Nutzungen (z.B. Backshop, Cafeteria) in flächenmäßig untergeordnetem Umfang, insoweit begrenzt auf max. 20 % der gesamten Geschossfläche
- Wohnnutzung im Dachgeschoss, begrenzt auf max. 11 % der gesamten Geschossfläche

Ebenfalls zulässig sind sämtliche dem Gebäude der Laserklinik und den darin ausgeübten Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen sowie Werbeanlagen.

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!!

DATUM:
10.05.2021

BAUHERR:
Casa Dr. Braun GmbH Co. KG
88662 Überlingen

FORMAT:
M
Blattgröße: 420*297 A3

ARCHITEKT:
KOSA
Kopp Sailer Architekten, Föhrenbühlweg 2, 88633 Heiligenberg
t: +49 (0)7554 210 57 41, oder t: +49 (0)7554 210 10 69
m: mail@kosaarchitekten.com - www.kosaarchitekten.com

ORT:
Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße
88662 Überlingen

**01-12 AUF VEP
VORHABENBESCHREIBUNG**

**NEUBAU BODENSEE LASERKLINIK MIT PRAXEN, OP ZENTRUM,
GEWERBE UND WOHNEN**

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bodensee Laserklinik Ecke Aufkircher- / Uhlandstraße"



Endgültige Festlegungen der Nutzungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.
Damit Vorläufigkeit der Eintragungen in den Planzeichnungen

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!!

DATUM:
10.05.2021

BAUHERR:
Casa Dr. Braun GmbH Co. KG
88662 Überlingen

FORMAT:
M 1:333,33
Blattgröße: 420*297 A3

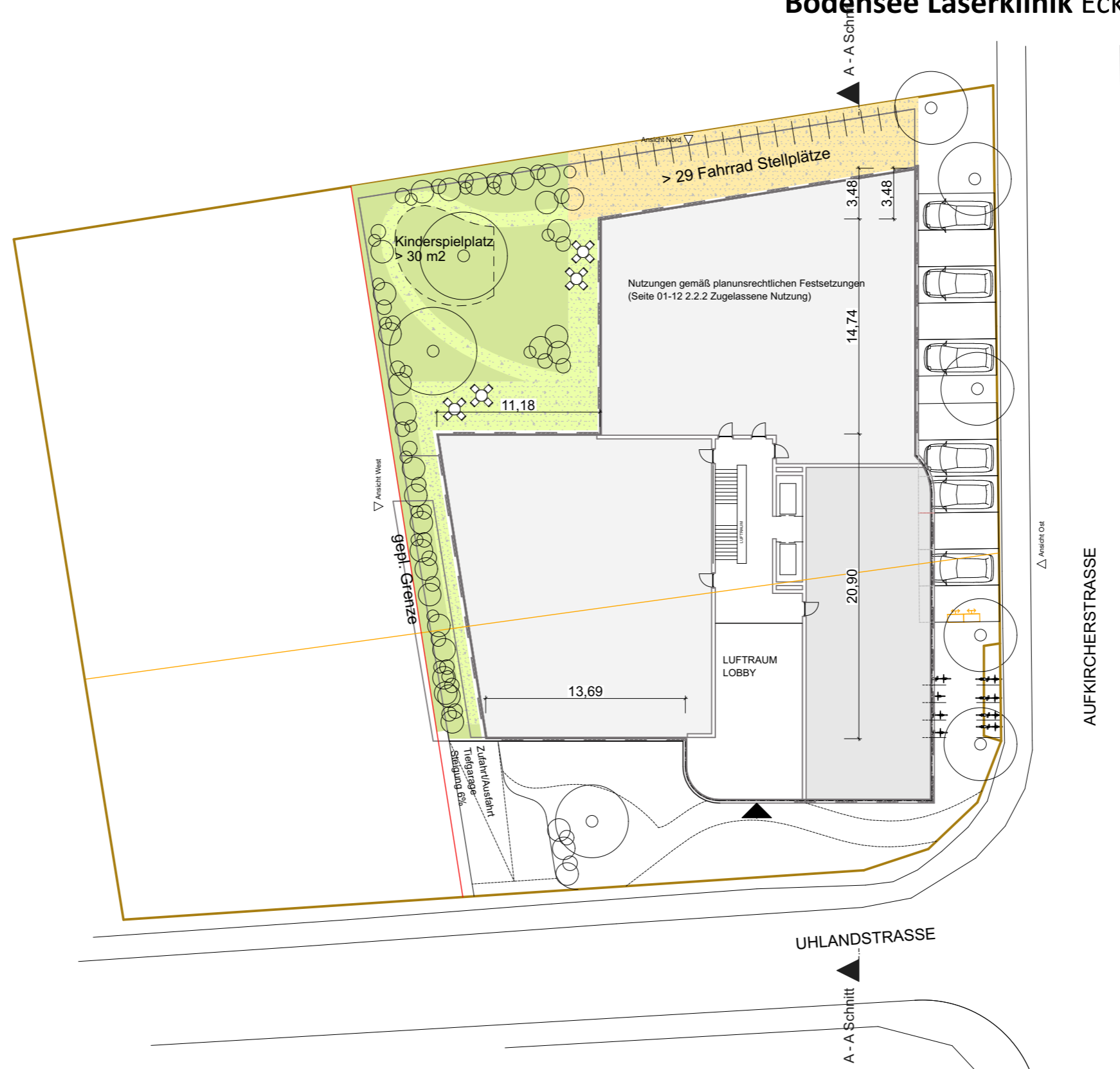
ARCHITEKT:
KOSA
Kopp Sailer Architekten, Föhrenbühlweg 2, 88633 Heiligenberg
t: +49 (0)7554 210 57 41, oder t: +49 (0)7554 210 10 69
m: mail@kosaarchitekten.com - www.kosaarchitekten.com

ORT:
Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße
88662 Überlingen

02-12 AUF VEP
GRUNDRISS SOUTERRAIN

NEUBAU BODENSEE LASERKLINIK MIT PRAXEN, OP ZENTRUM,
GEWERBE UND WOHNEN

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Bodensee Laserklinik Ecke Aufkircher- / Uhlandstraße"



Endgültige Festlegungen der Nutzungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.
 Damit Vorläufigkeit der Eintragungen in den Planzeichnungen

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!!

DATUM:
10.05.2021

BAUHERR:
Casa Dr. Braun GmbH Co. KG
88662 Überlingen

FORMAT:
M 1:333,33
Blattgröße: 420*297 A3

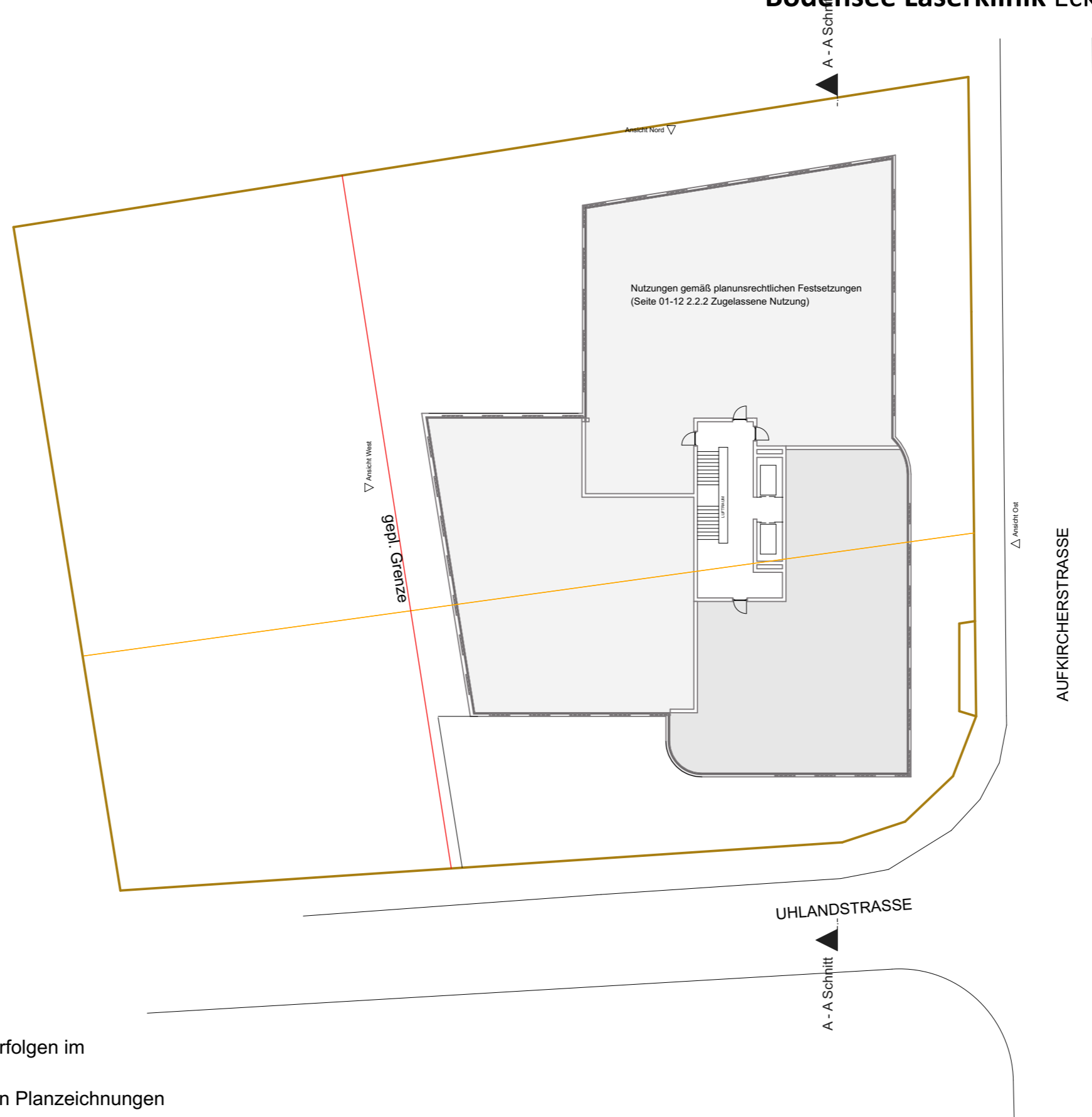
ARCHITEKT:
KOSA
Kopp Sailer Architekten, Föhrenbühlweg 2, 88633 Heiligenberg
t: +49 (0)7554 210 57 41, oder t: +49 (0)7554 210 10 69
m: mail@kosaarchitekten.com - www.kosaarchitekten.com

ORT:
Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße
88662 Überlingen

03-12 AUF VEP
GRUNDRISS HOCHPARTERRE

**NEUBAU BODENSEE LASERKLINIK MIT PRAXEN, OP ZENTRUM,
 GEWERBE UND WOHNEN**

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bodensee Laserklinik Ecke Aufkircher- / Uhlandstraße"



Endgültige Festlegungen der Nutzungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.
Damit Vorläufigkeit der Eintragungen in den Planzeichnungen

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!!

DATUM:
10.05.2021

BAUHERR:
Casa Dr. Braun GmbH Co. KG
88662 Überlingen

FORMAT:
M 1:333,33
Blattgröße: 420*297 A3

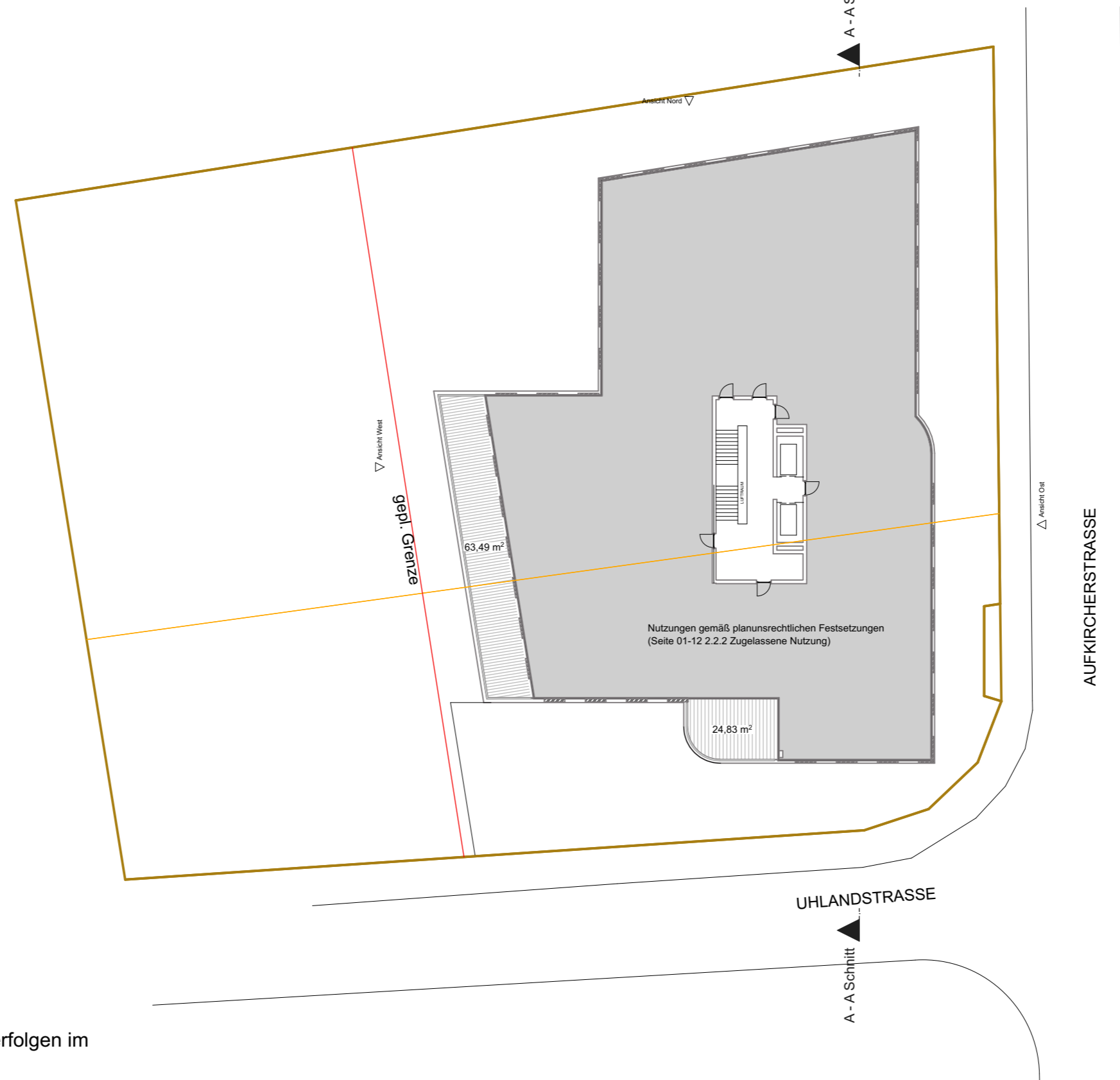
ARCHITEKT:
KOSA
Kopp Sailer Architekten, Föhrenbühlweg 2, 88633 Heiligenberg
t: +49 (0)7554 210 57 41, oder t: +49 (0)7554 210 10 69
m: mail@kosaarchitekten.com - www.kosaarchitekten.com

ORT:
Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße
88662 Überlingen

04-12 AUF VEP
GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

**NEUBAU BODENSEE LASERKLINIK MIT PRAXEN, OP ZENTRUM,
GEWERBE UND WOHNEN**

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Bodensee Laserklinik Ecke Aufkircher- / Uhlandstraße"



Endgültige Festlegungen der Nutzungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.
Damit Vorläufigkeit der Eintragungen in den Planzeichnungen

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!!

DATUM:
10.05.2021

BAUHERR:
Casa Dr. Braun GmbH Co. KG
88662 Überlingen

FORMAT:
M 1:333,33
Blattgröße: 420*297 A3

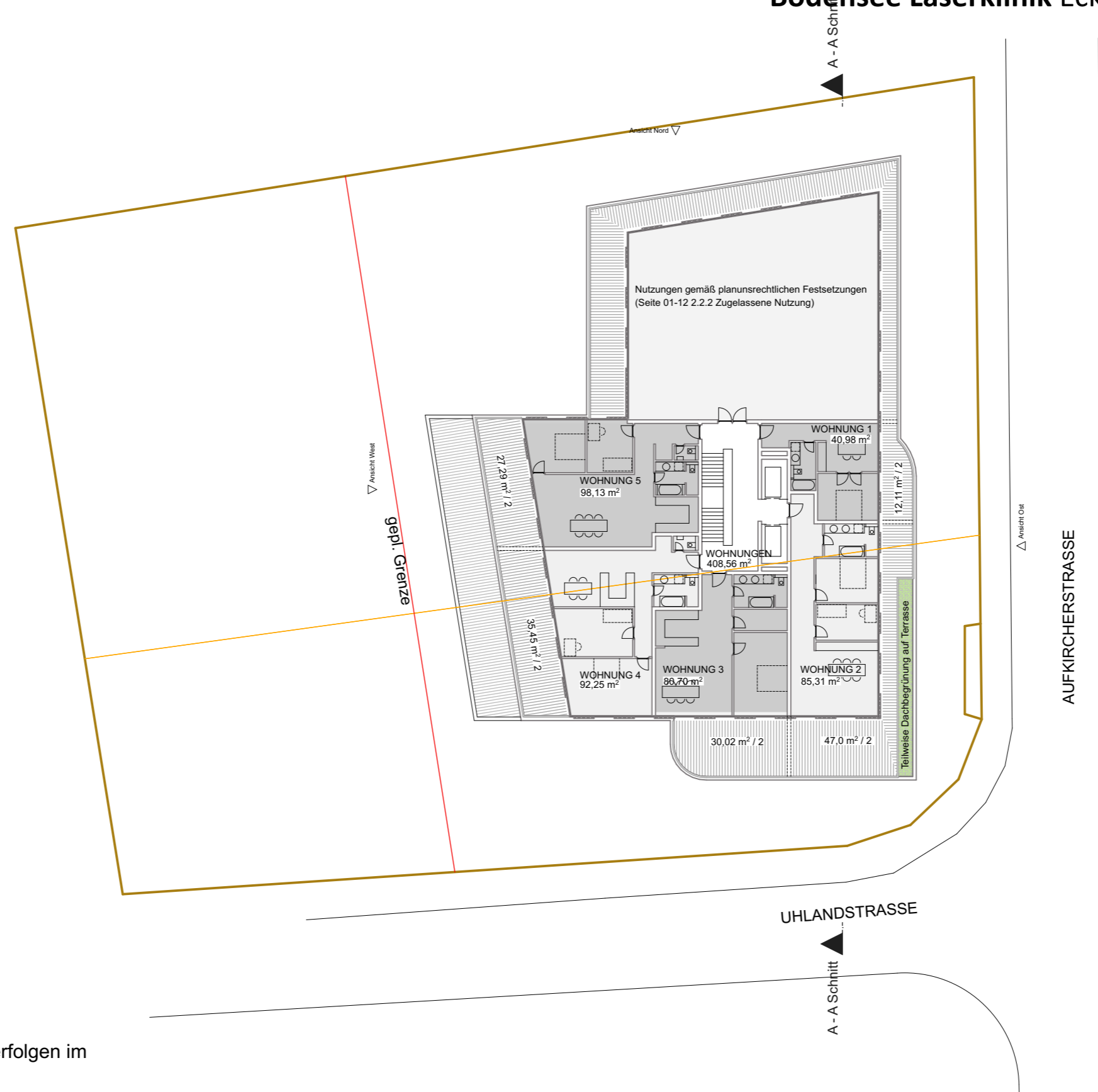
ARCHITEKT:
KOSA
Kopp Sailer Architekten, Föhrenbühlweg 2, 88633 Heiligenberg
t: +49 (0)7554 210 57 41, oder t: +49 (0)7554 210 10 69
m: mail@kosaarchitekten.com - www.kosaarchitekten.com

ORT:
Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße
88662 Überlingen

05-12 AUF VEP
GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

NEUBAU BODENSEE LASERKLINIK MIT PRAXEN, OP ZENTRUM,
GEWERBE UND WOHNEN

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bodensee Laserklinik Ecke Aufkircher- / Uhlandstraße"



Endgültige Festlegungen der Nutzungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.
Damit Vorläufigkeit der Eintragungen in den Planzeichnungen

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!!

DATUM: 10.05.2021
BAUHERR: Casa Dr. Braun GmbH Co. KG
88662 Überlingen

FORMAT: M 1:333,33
Blattgröße: 420*297 A3

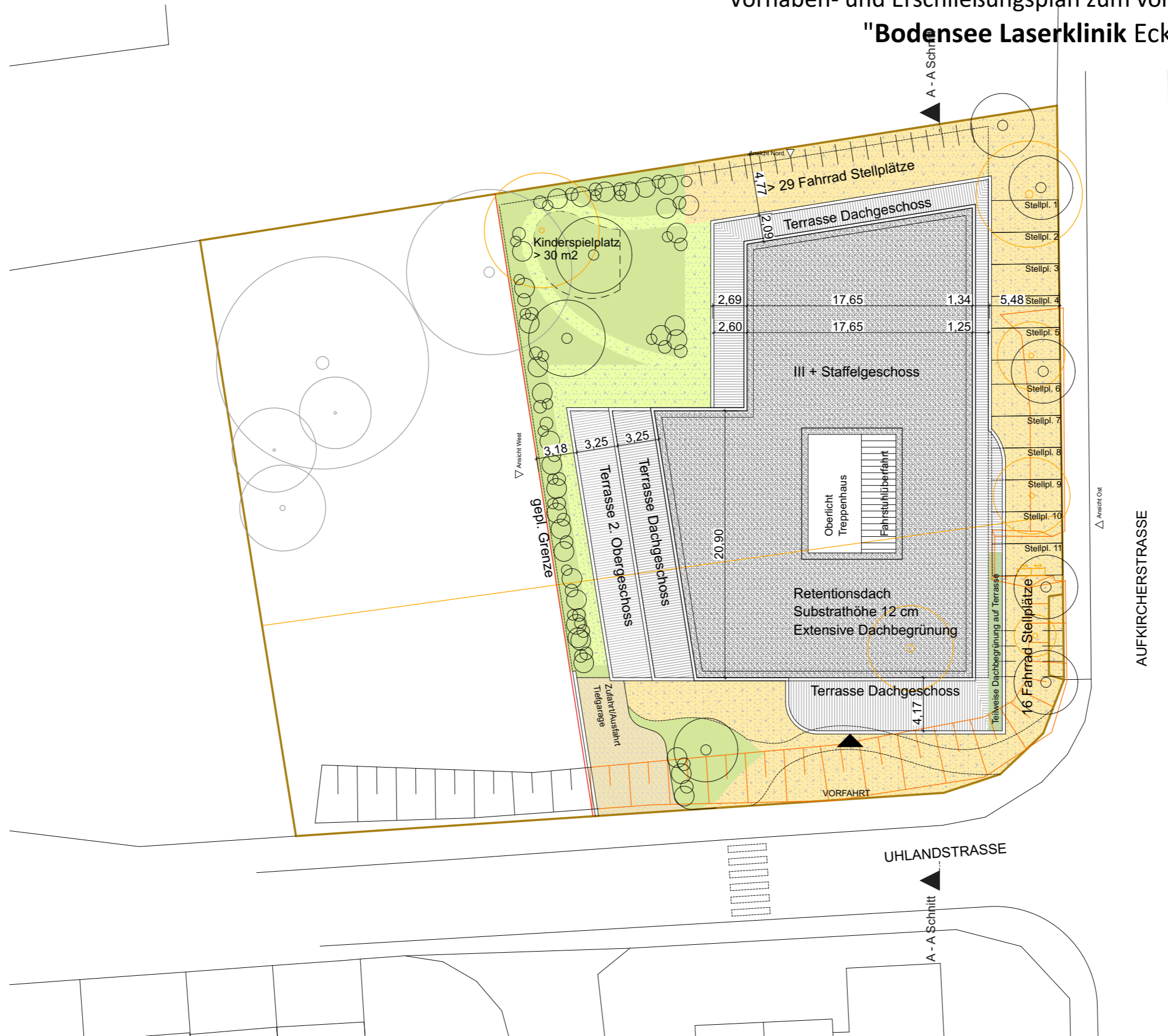
ARCHITEKT: KOSA
Kopp Sailer Architekten, Föhrenbühlweg 2, 88633 Heiligenberg
t: +49 (0)7554 210 57 41, oder t: +49 (0)7554 210 10 69
m: mail@kosaarchitekten.com - www.kosaarchitekten.com

ORT: Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße
88662 Überlingen

06-12 AUF VEP
GRUNDRISS STAFFELGESCHOSS

NEUBAU BODENSEE LASERKLINIK MIT PRAXEN, OP ZENTRUM,
GEWERBE UND WOHNEN

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Bodensee Laserklinik Ecke Aufkircher- / Umlandstraße"



ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!!

DATUM:
10.05.2021

BAUHERR:
Casa Dr. Braun GmbH Co. KG
88662 Überlingen

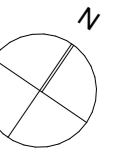
FORMAT:
M 1:333,33
Blattgröße: 420*297 A3

ARCHITEKT:
KOSA
Kopp Sailer Architekten, Föhrenbühlweg 2, 88633 Heiligenberg
t: +49 (0)7554 210 57 41, oder t: +49 (0)7554 210 10 69
m: mail@kosaarchitekten.com - www.kosaarchitekten.com

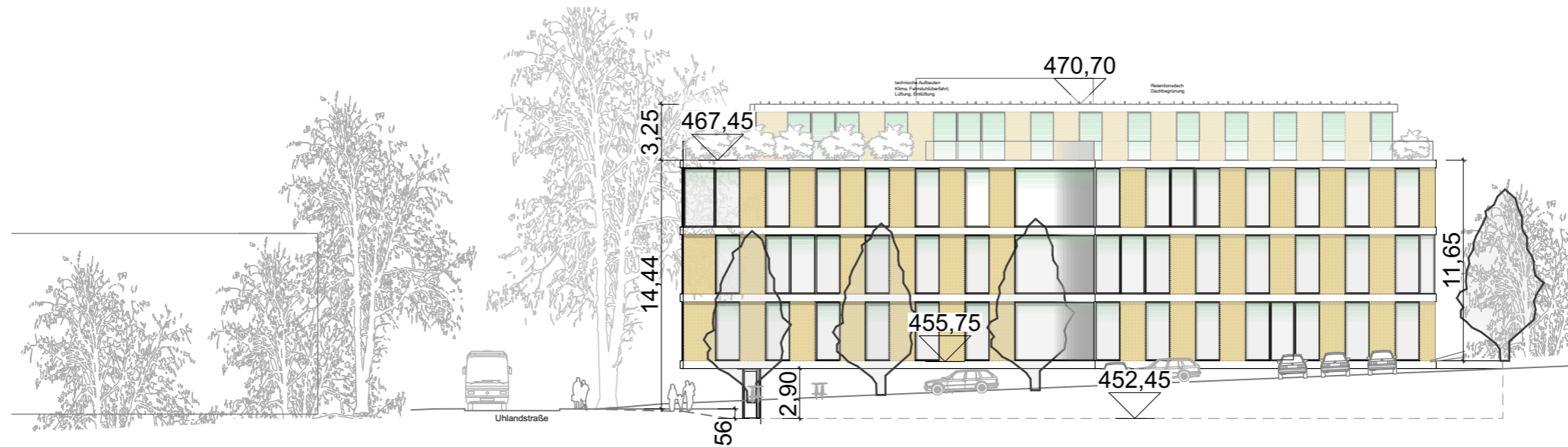
ORT:
Ecke Aufkircher-/Umlandstraße
88662 Überlingen

07-12 AUF VEP
GRUNDRISS FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN / DACHAUFSICHT

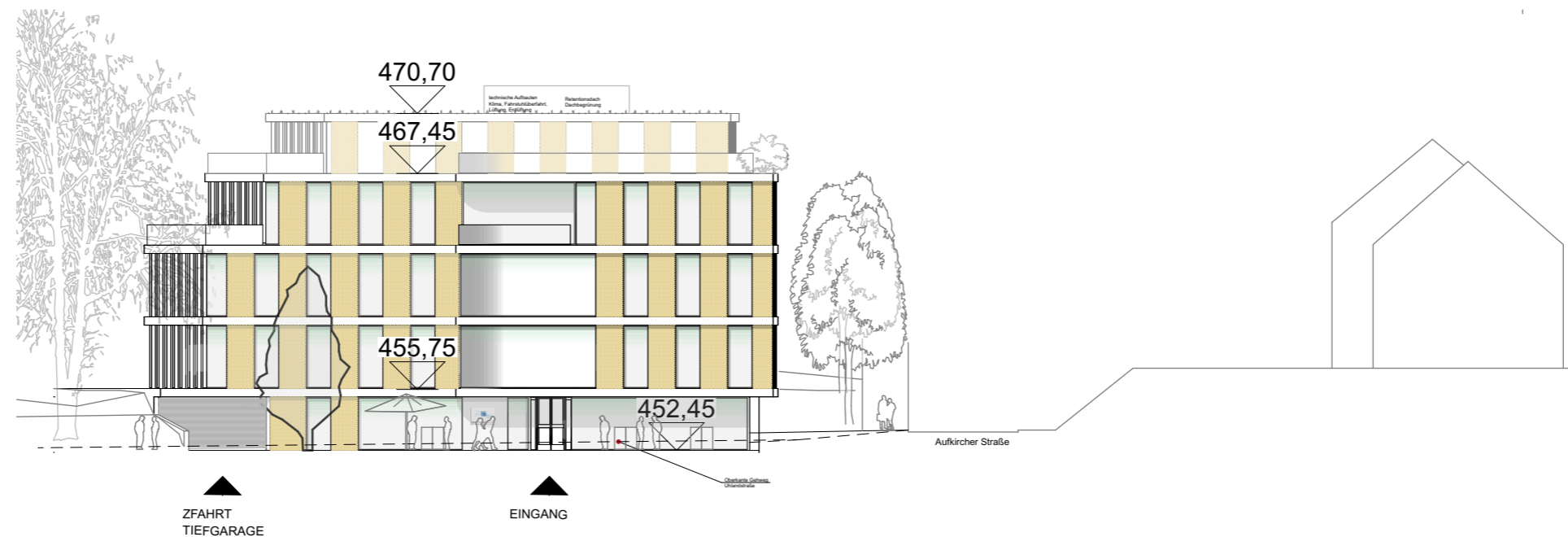
**NEUBAU BODENSEE LASERKLINIK MIT PRAXEN, OP ZENTRUM,
GEWERBE UND WOHNEN**



Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Bodensee Laserklinik Ecke Aufkircher- / Uhlandstraße"



ANSICHT OST



ANSICHT SÜD

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!!

DATUM:
10.05.2021

BAUHERR:
Casa Dr. Braun GmbH Co. KG
88662 Überlingen

FORMAT:
M 1:333,33
Blattgröße: 420*297 A3

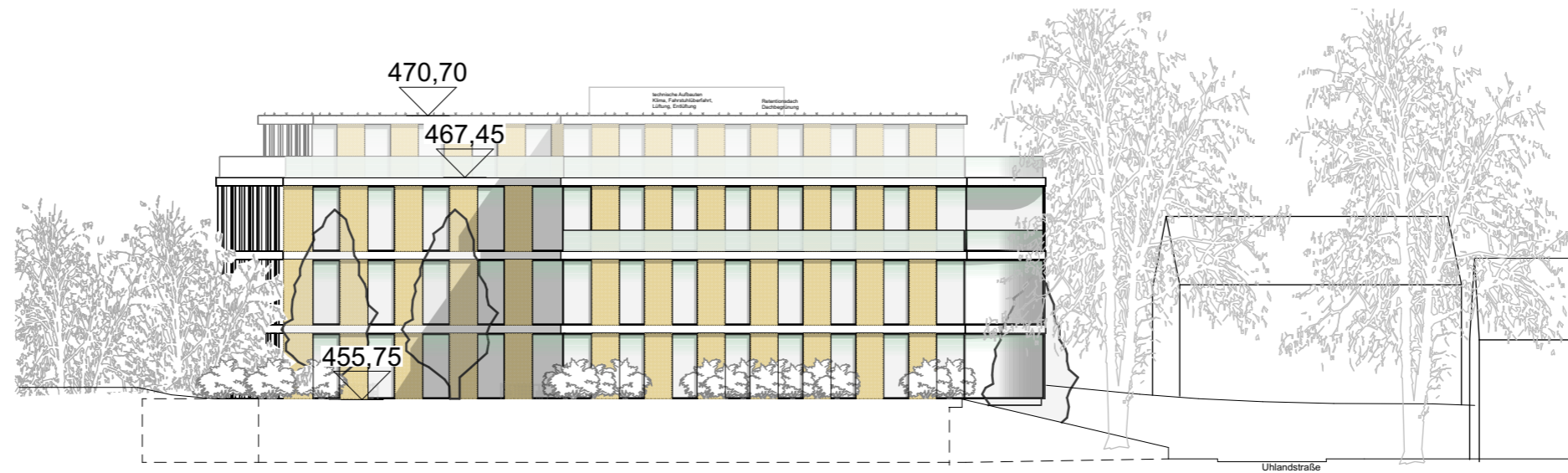
ARCHITEKT:
KOSA
Kopp Sailer Architekten, Föhrenbühlweg 2, 88633 Heiligenberg
t: +49 (0)7554 210 57 41, oder t: +49 (0)7554 210 10 69
m: mail@kosaarchitekten.com - www.kosaarchitekten.com

ORT:
Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße
88662 Überlingen

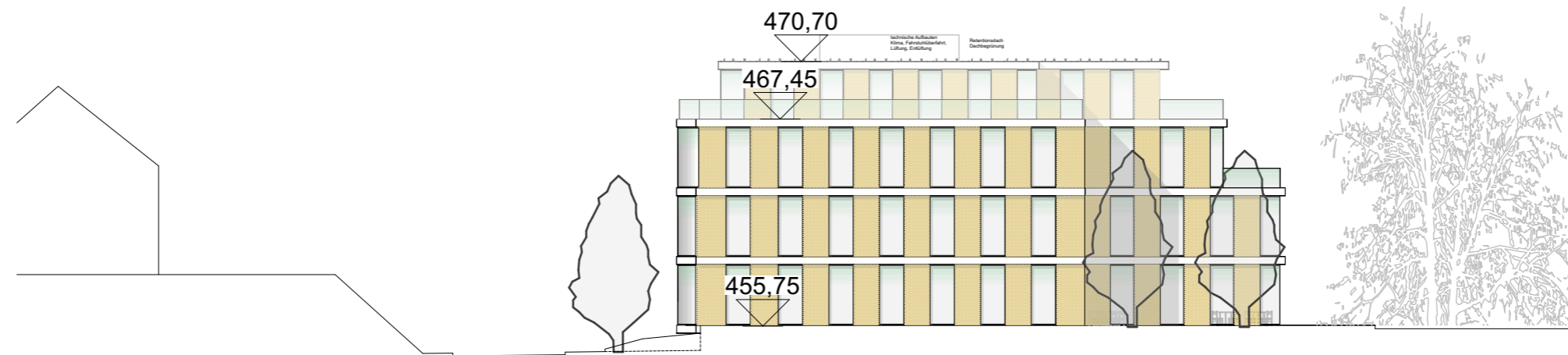
08-12 AUF VEP
ANSICHT OST & SÜD

**NEUBAU BODENSEE LASERKLINIK MIT PRAXEN, OP ZENTRUM,
GEWERBE UND WOHNEN**

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Bodensee Laserklinik Ecke Aufkircher- / Uhlandstraße"



ANSICHT WEST



ANSICHT NORD

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!!

DATUM:
10.05.2021

BAUHERR:
Casa Dr. Braun GmbH Co. KG
88662 Überlingen

FORMAT:
M 1:333,33
Blattgröße: 420*297 A3

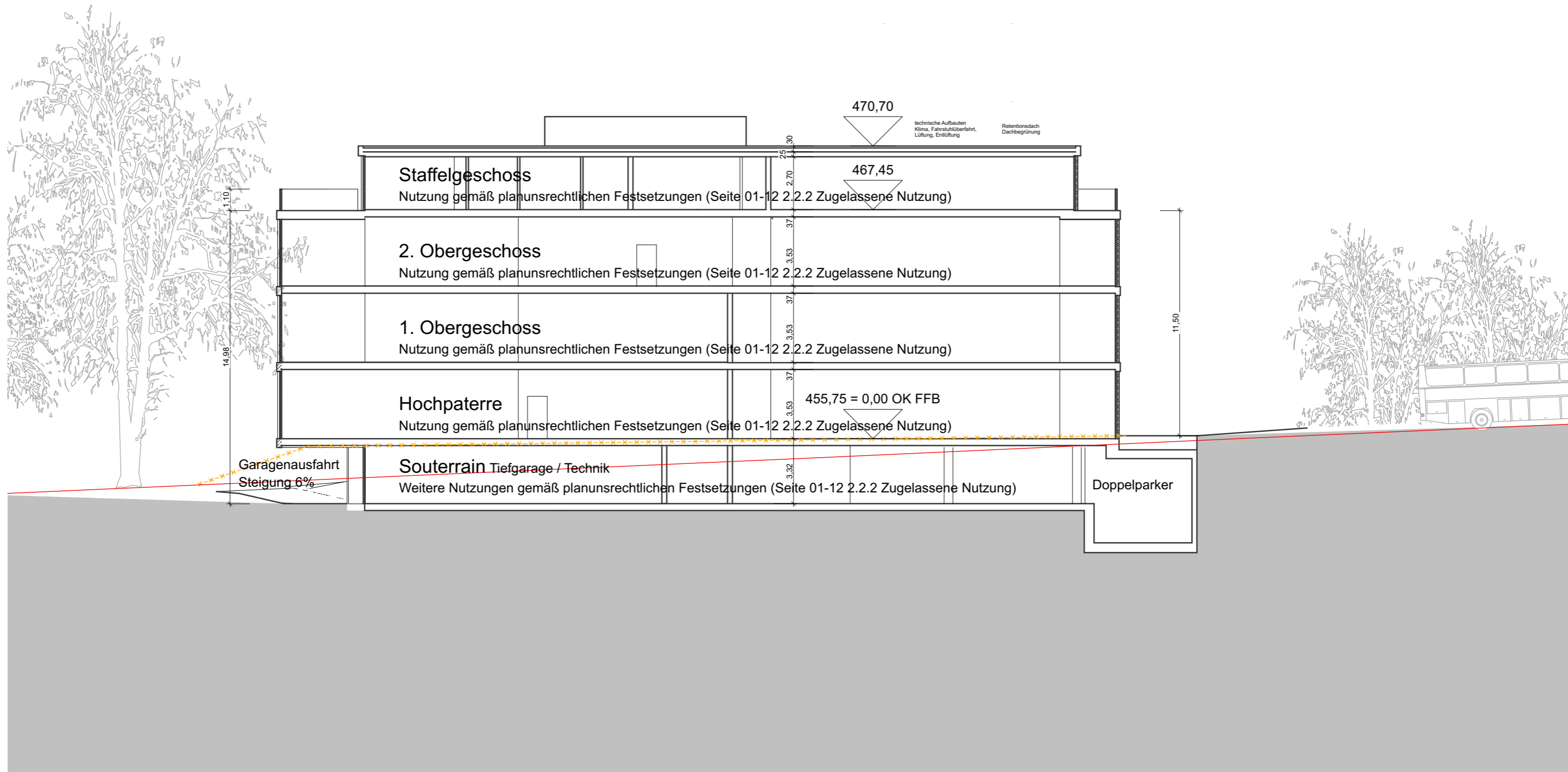
ARCHITEKT:
KOSA
Kopp Sailer Architekten, Föhrenbühlweg 2, 88633 Heiligenberg
t: +49 (0)7554 210 57 41, oder t: +49 (0)7554 210 10 69
m: mail@kosaarchitekten.com - www.kosaarchitekten.com

ORT:
Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße
88662 Überlingen

09-12 AUF VEP
ANSICHT NORD & WEST

NEUBAU BODENSEE LASERKLINIK MIT PRAXEN, OP ZENTRUM,
GEWERBE UND WOHNEN

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Bodensee Laserklinik Ecke Aufkircher- / Uhlandstraße"



Endgültige Festlegungen der Nutzungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.
 Damit Vorläufigkeit der Eintragungen in den Planzeichnungen

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!!

DATUM:
10.05.2021

BAUHERR:
Casa Dr. Braun GmbH Co. KG
88662 Überlingen

FORMAT:
M 1:333,33, 1:200
Blattgröße: 420*297 A3

ARCHITEKT:
KOSA
Kopp Sailer Architekten, Föhrenbühlweg 2, 88633 Heiligenberg
t: +49 (0)7554 210 57 41, oder t: +49 (0)7554 210 10 69
m: mail@kosaarchitekten.com - www.kosaarchitekten.com

ORT:
Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße
88662 Überlingen

10-12 AUF VEP
SCHNITT A-A

NEUBAU BODENSEE LASERKLINIK MIT PRAXEN, OP ZENTRUM,
 GEWERBE UND WOHNEN

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bodensee Laserklinik Ecke Aufkircher- / Uhlandstraße"

Endgültige Festlegungen der Nutzungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.
Damit Vorläufigkeit der Eintragungen in den Planzeichnungen

ERMITTLUNG DER PKW & FAHRRAD STELLPLÄTZE



Busverbindungen zum Bauvorhaben

Die Bushaltestellen "Uhlandstraße" und "Helios Spital P&R" sind in < 300 Meter zu erreichen.
Somit werden folgende Linien erreicht:

■ Linie 1	Taktung alle 60 Minuten	von 6:30 Uhr	bis	18:30 Uhr
■ Linie 4	Taktung alle 15 Minuten	von 6:30 Uhr	bis	19:00 Uhr
■ Linie 14	Taktung alle 60 Minuten	von 19:30 Uhr	bis	22:30 Uhr
■ Linie 7	Taktung alle 60 Minuten	von 7:15 Uhr	bis	19:15 Uhr
■ Linie 677	Taktung alle 120 Minuten	von 9:40 Uhr	bis	23:40 Uhr

Ermittlung der notwendigen Stellplätze
gem VwV Stellplatz vom 28. Mai 2015 AZ.: 41-2600.0-13/187-

Kriterien ÖPNV

Erreichbarkeit	Mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in R = max. 300m	3	Punkte	von 3
Dichte der Verkehrsmittel	Mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien	3	Punkte	von 3
Leistungsfähigkeit	Takt max. 15 min	1	Punkt	von 3
Attraktivität des Verkehrsmittels	Bus ohne eigene Busspur		Punkt	von 3

Summe der Punkte 7

bei 7-9 Punkten werden die Kfz Stellplätze auf **60%** gemindert

Ermittlung der PKW Stellplätze		Einheiten	Abminderung	Stellplätze		Gerundet
		Größe	Loftfläche zu Ausbau			
Dachgeschoss	Wohnen	5 WE	1,7	Stellpl. / 1	WE	8,50
	3.1 Praxis	259,11 m2	60%	1	Stellpl. / 25 m2	6,22
2. OG	Laserklinik	915,9 m2	60%	1	Stellpl. / 25 m2	21,98
1. OG	2.1 OP Zentrum	413,91 m2	60%	1	Stellpl. / 25 m2	9,93
	2.2 Praxis	278,21 m2	60%	1	Stellpl. / 25 m2	6,68
	2.3 Praxis/Patientenräume	309,65 m2	60%	1	Stellpl. / 25 m2	7,43
EG	1.1 Praxis	372,09 m2	60%	1	Stellpl. / 25 m2	8,93
	1.2 Fusspflege /Kosmetik	194,1 m2	60%	1	Stellpl. / 25 m2	4,66
	1.3 Praxis/Medizintechnik	351,44 m2	60%	1	Stellpl. / 25 m2	8,43
UG	0.1 Sanitätshaus/Cafeteria	126,4 m2	80%	1	Stellpl. / 25 m2	4,04
	0.2 Sanitätshaus/Cafeteria	110,41 m2	80%	1	Stellpl. / 25 m2	3,53
						90
Aus Tabelle B Reduzierung der Anzahl der Kfz-Stellplätze durch Einbindung des ÖPNV				7-9 Punkte = 60% der ermittelten Stellplätze		
						54,00
						54,00

Zu erbringende Fahrrad-Stellplätze							
Dachgeschoss	Wohnen	5 WE	2	Stellpl. / 1	WE	10,00	10
	3.1 Praxis	259,11 m2	60%	1	Stellpl. / 100 m2	1,55	2
2. OG	Laserklinik	915,9 m2	70%	1	Stellpl. / 100 m2	6,41	7,00
	2.1 OP Zentrum	413,91 m2	80%	1	Stellpl. / 100 m2	3,31	4
	2.2 Praxis	278,21 m2	80%	1	Stellpl. / 100 m2	2,23	3
1. OG	2.3 Praxis/Patientenräume	309,65 m2	70%	1	Stellpl. / 100 m2	2,17	3
EG	1.1 Praxis	372,09 m2	80%	1	Stellpl. / 70 m2	4,25	5
	1.2 Fusspflege /Kosmetik	194,1 m2	80%	1	Stellpl. / 100 m2	1,55	2
	1.3 Praxis/Medizintechnik	351,44 m2	80%	1	Stellpl. / 70 m2	4,02	5
UG	0.1 Sanitätshaus/Cafeteria	126,4 m2	80%	1	Stellpl. / 70 m2	1,44	2
	0.2 Sanitätshaus/Cafeteria	110,41 m2	80%	1	Stellpl. / 70 m2	1,26	2
						45,00	

PKW Stellplätze gefordert 54 St. - geplant 58
Fahrradstellplätze gefordert 45 St. - geplant 45

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!!

DATUM: 10.05.2021
BAUHERR: Casa Dr. Braun GmbH Co. KG
88662 Überlingen
FORMAT: M
Blattgröße: 420*297 A3

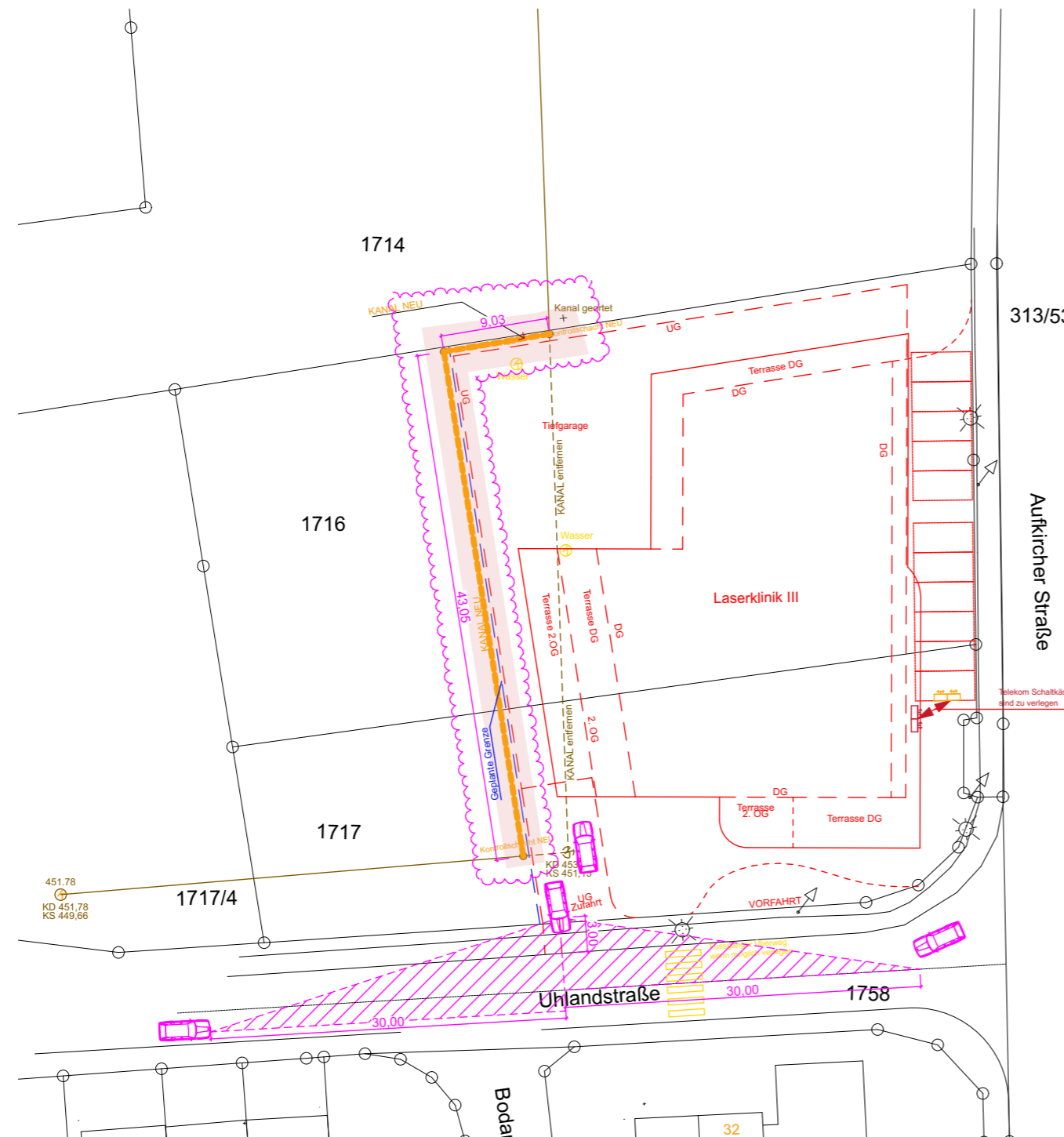
ARCHITEKT: KOSA
Kopp Sailer Architekten, Föhrenbühlweg 2, 88633 Heiligenberg
t: +49 (0)7554 210 57 41, oder t: +49 (0)7554 210 10 69
m: mail@kosaarchitekten.com - www.kosaarchitekten.com

ORT: Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße
88662 Überlingen

11-12 AUF VEP
ERMITTLUNG DER STELLPLÄTZE

**NEUBAU BODENSEE LASERKLINIK MIT PRAXEN, OP ZENTRUM,
GEWERBE UND WOHNEN**

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Bodensee Laserklinik Ecke Aufkircher- / Uhlandstraße"



In diesem Plan vermerkt:
 Verlegung Abwasserkanal Helios
 Verlegung Fußgänger Überweg
 Nachweis Sichtdreiecke TG Ausfahrt
 Verlegung Schaltkasten Telekom an der Aufkircher Straße

ALLE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN!!

DATUM:
10.05.2021

BAUHERR:
Casa Dr. Braun GmbH Co. KG
88662 Überlingen

FORMAT:
M 1:500
Blattgröße: 420*297 A3

ARCHITEKT:
KOSA
Kopp Sailer Architekten, Föhrenbühlweg 2, 88633 Heiligenberg
t: +49 (0)7554 210 57 41, oder t: +49 (0)7554 210 10 69
m: mail@kosaarchitekten.com - www.kosaarchitekten.com

ORT:
Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße
88662 Überlingen

**12-12 AUF VEP
ABSTIMMUNGEN**

**NEUBAU BODENSEE LASERKLINIK MIT PRAXEN, OP ZENTRUM,
GEWERBE UND WOHNEN**



meixner
Stadtentwicklung

Stadt Überlingen

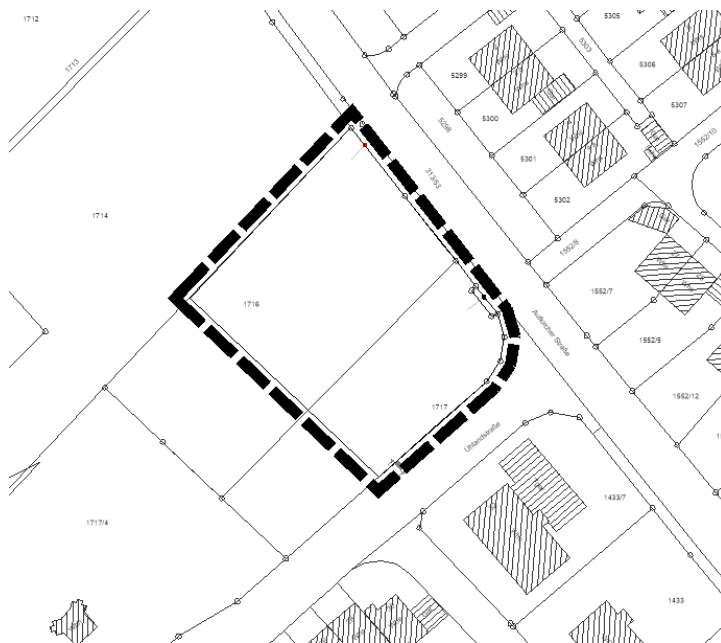
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Bodensee Laserklinik - Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße"

Textlicher Teil mit

**PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND
BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

10.05.2021



meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

MGS 19-A007 –Bodensee Laserklinik - Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße

Auftraggeber:

Casa Dr. Braun GmbH & Co. KG
88662 Überlingen

Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 3887520
Fax: 07541 3887519

E-Mail: thorsten.reber@meixner-stadtentwicklung.de

www.meixner-gruppe.de/meixner-stadtentwicklung/



Bearbeiter:

Thorsten Reber

Prokurist

meixner Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtsgrundlagen.....	7
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
2.1	Räumlicher Geltungsbereich	8
2.2	Vorhaben (bauliche Nutzung).....	8
2.2.1	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Laserklinik	8
2.2.2	Zugelassene Nutzungen.....	8
2.3	Maß der baulichen Nutzung	9
2.3.1	Zulässige Grundfläche	9
2.3.2	Höhe baulicher Anlagen	9
2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	9
2.5	Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen	9
2.6	Behandlung von Niederschlagswasser	10
2.7	Lärmschutztechnische Bestimmungen.....	10
2.8	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
2.9	Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs	11
2.10	Zuordnungsfestsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen	12
3.	Örtliche Bauvorschriften.....	13
3.1	Dachgestaltung.....	13
3.1.1	Dachform und Dachneigung.....	13
3.2	Fassadengestaltung	13
3.3	Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern.....	13
3.4	Werbeanlagen	14
3.5	Außengestaltung und Erhaltung der Höhenlage des Grundstücks	14
3.5.1	Einfriedungen	14
3.6	Gestaltung unbebauter Flächen	15
4.	Hinweise	16
4.1	Altlasten.....	16
4.2	Archäologische Denkmalpflege	16
4.3	Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode	16

4.4	Baumschutz	16
4.5	Schutz des Grundwassers	16
4.6	Geotechnik	17
4.7	Bodenschutz	17
4.8	Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren.....	18
4.9	Nachbarschutz	18
5.	Anlagen.....	20
5.1	Pflanzlisten	20



Satzung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Bodensee Laserklinik - Ecke Aufkircher-/Umlandstraße" und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) hat der Gemeinderat der Stadt Überlingen den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in öffentlicher Sitzung am 29.09.2021 als Satzung beschlossen.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den örtlichen Bauvorschriften ergibt sich jeweils aus dem zeichnerischen Teil vom 10.05.2021.

§ 2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1) Lageplan mit zeichnerischem Teil vom 10.05.2021
- 2) Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften vom 10.05.2021

Beigefügt sind:

- 3) Begründung vom 10.05.2021

- 4) Umweltbericht vom 10.05.2021
- 5) Schallschutzgutachten vom 18.06.2020
- 6) Geotechnischer Kurzbericht vom 03.09.2019
- 7) Lärmimmissionen durch den Flugbetrieb an der Hubschrauber-Start-/Landestelle Helios Spital, Überlingen vom 13.02.2020

Folgende Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes - bestehend aus den Plänen jeweils in der Fassung vom 10.05.2021

Vorhabenbeschreibung; Grundriss Souterrain; Grundriss Hochparterre; Grundriss 1. Obergeschoss; Grundriss 2. Obergeschoss; Grundriss Staffelgeschoss; Grundriss Freiflächengestaltungsplan/Dachaufsicht; Ansicht Ost und Süd; Ansicht Nord und West; Schnitt A-A; Ermittlung der Stellplätze; Abstimmungen, jeweils Stand 10.05.2021 werden Bestandteil der Satzung:

- 1) Gebäudegrund- und umrisse (mit Ausnahme der Grundrisse der Wohnnutzung)
- 2) Gebäudehöhen
- 3) Dachform (einschließlich Dachneigung und Dachaufbauten)

Die bestehende Differenz der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 10.05.2021) dient als Puffer für nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung bzw. für Messungenauigkeiten.

Nicht Bestandteil der Satzung werden Inhalte, die Details z.B. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen.

Bei Abweichungen zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan gelten stets die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans (Stand 10.05.2021).

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

Eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des §75 LBO liegt vor, wenn ein vorsätzliches oder fahrlässiges Zuwiderhandeln gegenüber den auf Grund von §74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt.

§ 4

Inkrafttreten

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie die örtlichen Bauvorschriften treten mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung am 14.10.2021 in Kraft (§ 10 (3) BauGB).

Überlingen, 15.10.2021


Oberbürgermeister Jan Zeitler



1. Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung** (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 219 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG BW) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233)
- **Straßengesetz Baden-Württemberg** (StrG) in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 330, ber. S. 683), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.11. 2020 (GBl. S. 1039)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzung zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan " Bodensee Laserklinik - Ecke Aufkircher-/Umlandstraße" ist der Zeichnerische Teil vom 10.05.2021 maßgeblich.

2.2 Vorhaben (bauliche Nutzung)

2.2.1 Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Laserklinik

Zulässig ist der Neubau der „Bodensee Laserklinik“ mit Arztpraxen, OP-Zentrum, Gewerbe Und Wohnen nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans des Büros KOSA Kopp Sailer Architekten, Heiligenberg, vom 10.05.2021.

2.2.2 Zugelassene Nutzungen

Zulässige Nutzungen sind:

- Laserklinik mit OP-Zentrum und Arztpraxen
- Weitere gesundheitlichen Zwecken dienenden Nutzungen (z.B. Medizintechnik, Sanitätshaus) mit medizin-assoziierten Gewerbe und Berufe sowie Fußtherapie und Kosmetik
- Sonstige gewerbliche Nutzungen (z.B. Backshop, Cafeteria) in flächenmäßig untergeordnetem Umfang, insoweit begrenzt auf max. 20 % der gesamten Geschossfläche
- Wohnnutzung im Dachgeschoss, begrenzt auf max. 11 % der gesamten Geschossfläche

Ebenfalls zulässig sind sämtliche dem Gebäude der Laserklinik und den darin ausgeübten Nutzungen zugeordneten Nebenanlagen sowie Werbeanlagen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung §§ 16-21 BauNVO

2.3.1 Zulässige Grundfläche § 19 BauNVO

- Die maximal zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans und bezieht sich auf den Baukörper des Hauptgebäudes.
- Sie darf durch
 - Stellplätze jedweder Art,
 - Zufahrt und Einhausung der Zufahrt zur Tiefgarage
 - Tiefgarage
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO,

gem. § 19 Abs. 4 BauNVO um weitere 850 m² überschritten werden.

2.3.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

- Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen und gilt für Hauptgebäude. Sie bemisst sich bei Hauptgebäuden an der Oberkante der Attika.
- Die zulässige Gebäudehöhe gemäß Eintragung in der Nutzungsschablone darf mit technischen Aufbauten (wie Be- und Entlüftungsanlagen, Klimageräte, u.ä.) auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 1,00 m sowie mit Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen überschritten werden.

2.4 Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO

- Die überbaubare Grundstücksflächen ist im zeichnerischen Teil durch die Baugrenzen bestimmt.

2.5 Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

- Nicht überdachte Stellplätze (St), und Tiefgaragen (TGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

- Fahrradabstellplätze sowie sonstige Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb und außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

2.6 Behandlung von Niederschlagswasser

§ 9 (1) Nr.14 und 16 BauGB

- Zur Retention des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers ist eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Das nicht dezentral beseitigte Niederschlagswasser ist gedrosselt in die im östlichen Gehweg der Aufkircher Straße verlegte Fremd- und Regenwasserleitung einzuleiten.

2.7 Lärmschutztechnische Bestimmungen

- Die Geräuschemissionen, ausgehend vom Betrieb der Laserklinik und der untergeordneten gewerblichen Nutzungen, inkl. Fahrverkehr, dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten der Umgebungsbebauung (z.B. Fl.-Nr. 1433/7, 1435/4, 1435/5, 1552/7, 5299, 5300, 5301, 5302) die Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet von tagsüber/nachts 55/40 dB(A) nicht überschreiten. Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr. Mess-, Prognose- und Beurteilungsvorschrift ist die TA-Lärm vom 26. August 1998.
- Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik (z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten) auszustatten.
- Die Regenrinnen der Tiefgaragenrampe sind lärmarm (z.B. mit einem gummigelagerten Überfahrrost) auszuführen.
- Die Bedienelemente zur Öffnung des Garagentores sind so anzuordnen, dass sie ohne den Pkw zu verlassen bedient werden können. Die Tiefgarage ist ausfahrtseitig mit einer Torschließautomatik (z.B. Lichtschranke) auszustatten.
- Die gewerblichen Nutzungen (weitere gesundheitlichen Zwecken dienenden Nutzungen, medizin-assoziierte Gewerbe und Berufe sowie Fußtherapie und Kosmetik, sonstige gewerbliche Nutzungen in flächenmäßig untergeordnetem Umfang) sind auf den Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken. Medizinische Nutzungen (Laserklinik, OP-Zentrum und Arztpraxen) sind auch während der Nachtzeit zugelassen, entsprechendes gilt für jeweils zugeordnete Notfalleinsätze.

2.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen

Tiefgaragen und sonstige unterirdische Gebäudeteile sind mit einer Substratschicht von mind. 0,6 m, im Bereich von kleinkronigen Baumpflanzungen von mind. 0,8 m zu versehen und zu begrünen. Für die Überdeckung ist weitgehend steinfreies, kulturfähiges Bodenmaterial zu verwenden und mind. 0,2 m Oberbodenmaterial aufzubauen.

- **Extensive Dachbegrünung**

Flachdächer von Haupt- und Nebenanlagen sind als begrünte Flächen auszubilden und auf mind. 12 cm Substratschicht so zu bepflanzen, dass dauerhaft eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist (Sedum-Gras-Kraut-Vegetation).

Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

- **Verwendung Insektenfreundlicher Beleuchtungen**

Für die Beleuchtung des Gebietes sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden. Die Beleuchtung soll konzentriert werden und möglichst wenig Streulicht erzeugen. Es sind UV-reduzierte Planflächenstrahler mit gelben LED Leuchten zu verwenden. Der Leuchtentyp ist geschlossen auszugestalten.

- **Vogelschlag an Glas**

Zur Verhinderung von Vogelschlag sind an Fensterfronten und verglasten Ecksituationen Maßnahmen wie z.B. die Sichtbarmachung von transparenten Scheiben und die Verminderung von Reflexionen (z.B. durch außenliegenden Sonnenschutz) zu ergreifen. Auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach wird verwiesen.

Auf das Tötungs- bzw. Verletzungsverbot von wildlebenden Vögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird hingewiesen.

2.9 Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs

§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- **Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort**

Gemäß Planeintrag sind entlang der Aufkircher Straße mind. 5 standortgerechte kleinkronige Laubbäume (siehe Pflanzliste Anlage 5.1) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Der Standort der Bäume ist, abweichend der Planzeichnung, um bis zu 5,00 m parallel zur Aufkircher Straße verschiebbar. Der Abstand von Ver- und Entsorgungsleitungen zum Stamm soll mindestens 2,50 m betragen. Bei geringeren Abständen sind Vorkehrungen (Rohrummantelung) zum Schutz vor Baumwurzeln erforderlich. Die Bäume sind in offenen oder mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mindestens 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen. Offene Pflanzquartiere sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten. Die Bäume sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

- Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort

Innerhalb der nicht überbaubaren Fläche sind mind. 3 kleinkronige Laubbäume oder Solitärsträucher (siehe Pflanzliste Anlage 5.1) zu pflanzen. Die Bäume sind in offenen oder mit Baumrosten geschützten Pflanzquartieren von mindestens 12 m³ Wurzelraum zu pflanzen. Offene Pflanzquartiere sind gärtnerisch durch Ansaat oder Bepflanzung mit Stauden oder Sträuchern zu gestalten. Für Pflanzungen über Tiefgaragen ist eine Mindestsubstratdeckung von 80 m herzustellen. Die Pflanzungen sind durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

2.10 Zuordnungsfestsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen

§ 9 (1) Nr. 20 sowie § 9 (1a) Satz 2
BauGB i.V.m. § 1a (3) BauGB

- Teilabbuchung von 41.531 Ökopunkten
Ökokontomaßnahme Maßnahmenkomplex Aktenzeichen 435.02.017

Gemeinde: Überlingen
Gemarkung: Bonndorf
Flurstücks-Nrn.: 279/0, 296/0
Gesamtfläche: 25.377 m²
Naturraum: Voralpines Hügel- und Moorland
Genehmigende Behörde: Bodenseekreis

Der Maßnahmenantrag wurde bei der unteren Naturschutzbehörde zur Genehmigung eingereicht.

Bezeichnung	Ökopunkte
Aufwertung von Grünlandflächen, Entwicklung einer Nasswiese, Initiierung der naturnahen Entwicklung des Weiherbachs und Pflanzung von Streuobstbäumen in Walpertsweiler	Wert: 192.092 ÖP Abbuchung von 41.531 ÖP

Die Ökokontomaßnahme Aktenzeichen 435.02.017 wird dem Eingriff zugeordnet.

3. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist der Zeichnerische Teil vom 10.05.2021 maßgeblich.

3.1 Dachgestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

3.1.1 Dachform und Dachneigung

- Hauptgebäude sind ausschließlich Flachdächer zulässig.
- Als Flachdächer gelten Dächer mit einer Neigung von bis zu 3°. Sie sind extensiv zu begrünen (mindestens 12 cm Substratdicke).
- Für Nebenanlagen sind andere Dachformen zulässig.

3.2 Fassadengestaltung

§ 74 (1) Nr. 1 LBO

- Für die Außenwände der Gebäude sind nicht zulässig:
 - schwarze/dunkelbraune und grelle Farben wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026
 - dauerhaft reflektierende Materialien

3.3 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

§74 Abs.1 Nr.1 LBO

- Unter folgender Voraussetzung ist die Aufständigung thermischer Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen auf Flachdächern zulässig: Der waagerechte Abstand der Oberkante der Module zur nächstgelegenen Dachkante (Attika) muss mindestens 1,00 m betragen.
- Thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen sind möglichst blendfrei mit gering reflektierender Oberfläche auszuführen.

3.4 Werbeanlagen § 74 (1) Nr. 2 LBO

- Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen nicht geblendet werden. Die amtlichen Signalfarben Rot, Gelb und Grün dürfen nicht verwendet werden.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten – siehe planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 2.8.
- Werbeanlagen auf Dächern sowie reflektierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- An Hauptgebäuden dürfen Werbeanlagen (pro einzelne Anlage) in ihrer Projektionsfläche an die Gebäudefassade eine Fläche von 10,00 m² nicht überschreiten.
- freistehende Werbeanlagen (Pylonen, Fahnen, Displays) dürfen eine Höhe von 12 m nicht überschreiten.

3.5 Außengestaltung und Erhaltung der Höhenlage des Grundstücks § 74 (1) Nr. 1 LBO § 74 (3) Nr. 1 LBO

3.5.1 Einfriedungen

- Einfriedungen mit Zäunen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen (zum Durchlass für Kleintiere).
- Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Sichtschutzwände bis zu einer Länge von 3,00 m.
- Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m als Zäune oder freiwachsende oder geschnittene Hecken zulässig (s. Pflanzliste Anlage 5.1).
- Einfriedungen in Richtung der unbebauten Landschaft sind nur als freiwachsende oder geschnittene Hecken mit mindestens 50% Anteil an gebietsheimischen Arten zulässig (s. Pflanzliste im Anhang).
- Einfriedungen müssen entlang der Verkehrsflächen einen Abstand von 0,50 m und entlang von Fußwegen einen Abstand von 0,25 m einhalten.

3.6 Gestaltung unbebauter Flächen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

- Alle nicht überbauten oder befestigten Flächen sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Wegen ist zulässig. Diese sind wasserdurchlässig auszuführen.
- Für Heckenpflanzungen z.B. Einfriedungen sind heimische Laubgehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste Anlage 5.1). Ausgeschlossen sind fremdländische Nadelgehölze wie Thuja.
- , Stellplätze sowie Fußwege und weitere geeignete Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten, z.B. Schotterrasen, Kiesbelag oder Rasenpflaster.

4. Hinweise

4.1 Altlasten

§ 9 (5) Nr. 3 BauGB

Im Bereich des Plangebietes befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine altlastenverdächtigen Flächen. Werden bei den Baumaßnahmen verdächtige Flächen festgestellt (z.B. Müllablagerungen, Verunreinigungen des Bodens, etc.) ist dies unverzüglich dem Landratsamt Bodenseekreis - Amt für Wasser- und Bodenschutz - anzuzeigen.

4.2 Archäologische Denkmalpflege

Der Beginn aller Erdarbeiten einschließlich von Baugrunduntersuchungen, Oberbodenabtrag und Erschließungsmaßnahmen ist frühzeitig beim Landesamt für Denkmalpflege, Referat 84.1 / Fachgebiet Feuchtbodenarchäologie (Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen-Hemmenhofen, Tel.: 07735/93777-126 bzw. 07735/93777-0, julia.goldhammer@rps.bwl.de) mitzuteilen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehenden zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.3 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf wildlebende Tiere (z.B. Vögel und Fledermäuse) ist bei der Entfernung des Baumbestandes § 39 BNatSchG zu beachten. Demnach ist es verboten in der Zeit vom 1. März bis 30. September Gehölzbestände zu entfernen.

4.4 Baumschutz

Im gesamten Baugebiet gilt die Baumschutzsatzung der Großen Kreisstadt Überlingen in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Bei Eingriffen in den Baumbestand muss eine Abstimmung mit dem Amt für Grünflächen, Umwelt und Forst der Stadt Überlingen erfolgen.

4.5 Schutz des Grundwassers

Beim Bau von Tiefgaragen ist der Boden der Tiefgarage wasserundurchlässig auszuführen. Löschwasser oder Flüssigkeiten, die von den dort parkenden Fahrzeugen abtropfen, dürfen nicht in den

Untergrund und das Grundwasser versickern. Für die wasserdichte Ausführung des Tiefgaragenbodens dürfen nur hierfür zugelassene Bauprodukte verwendet werden.

Das Erschließen von Grundwasser im Zuge der Bauarbeiten (wassergesättigter Bereich), ist unverzüglich beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen (§ 43 Abs. 6 WG). Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Stattdessen ist für Grund- (Hang-/Schicht-)wasser eine Umläufigkeit um bzw. unter den Gebäuden herzustellen, so dass eine Drainage nicht erforderlich ist.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18 195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) und das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Fundamente, Leitungen etc.) stellen eine Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen ist (§ 8 Abs. 1 WHG).

Die Herstellung und Nutzung von Erdwärmesonden bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Informationen zu Erdwärmesonden können dem „Leitfaden zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ aus dem Jahr 2005 und den „Leitlinien Qualitätssicherung Erdwärmesonden“ (LQS EWS - Stand September 2015) entnommen werden.“

4.6 Geotechnik

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bilden im Plangebiet würm-eiszeitliche Sedimente unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonig/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.7 Bodenschutz

Reduzierung von Erdmassenbewegungen und Versiegelung auf das notwendige Maß, Massenausgleich vor Ort ist anzustreben.

Sachgemäße Behandlung von Oberboden bei temporärer Entnahme und Zwischenlagerung, bodenschonende Lagerung und Wiedereinbau. Fachgerechter Umgang mit Bodenmaterial bei Umlagerungen.

Die Bauabwicklung (z.B. Baustelleneinrichtung, Zwischenlager) sollte ausschließlich von bereits überbauten, versiegelten Flächen oder aber von Flächen, die im Zuge der späteren Überbauung sowieso in Anspruch genommen werden, erfolgen.

Bodenverdichtung und die Minderung von Deckschichten ist zu vermeiden.

Der sach- und fachgerechte Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, z.B. Öl, Benzin etc. während der Bauphase und danach ist sicherzustellen.

Auf die Verpflichtung zum schonenden Umgang mit dem Naturgut Boden gemäß § 1a Abs.1 BauGB wird hingewiesen.

Mit dem Bauantrag ist ein mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz im Landratsamt Bodenseekreis abgestimmtes Verwertungs-/Entsorgungskonzept für den anfallenden Erdaushub vorzulegen.

4.8 Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren


Bauherren werden darauf hingewiesen, dass Sie die Möglichkeit zur Integration von Fledermausquartieren und Brutmöglichkeiten für Mauersegler und andere Vogelarten in Gebäudefronten sowie die Schaffung weiterer Brut- und Unterschlupfmöglichkeiten, z.B. Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter, ausschöpfen sollten.

4.9 Nachbarschutz

Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

aufgestellt:

Friedrichshafen, den 10.05.2021

ppa. 



Thorsten Reber, Prokurist

Überlingen, den 04.10.2021




Oberbürgermeister Jan Zeitler



5. Anlagen

5.1 Pflanzlisten

Kleinkronige Bäume III. Ordnung (kleinkronige Bäume)

Pflanzqualität HmB 14/16

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> 'Huibers Elegant', 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle
<i>Prunus in Sorten</i>	Zierkirsche
<i>Pyrus calleryana</i>	Chinesische Birne
<i>Sorbus aria</i> 'Henk Vink'	Mehlbeere

Gebietsheimische freiwachsende heckenartige Gehölzstrukturen für Feldhecken /-gehölze

Pflanzqualität: v. Str. 60-100

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cartharica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Solitärsträucher

Pflanzqualität mind. 3xv oB, 125-150 cm

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gewöhnliche Heckenkirsche
<i>Ribes</i> in Sorten / in Arten	Johannisbeere
<i>Rosa glauca</i>	Hecht-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Roter Holunder
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball



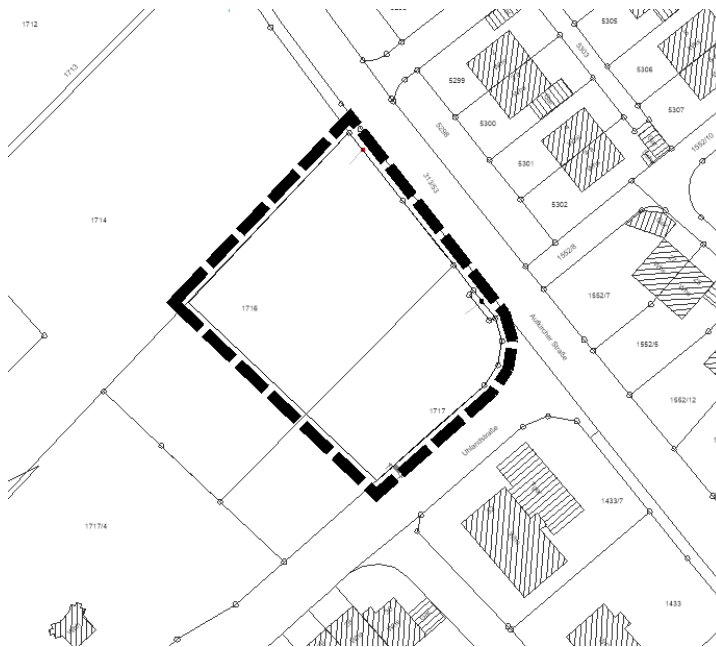
meixner
Stadtentwicklung

Stadt Überlingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Bodensee Laserklinik - Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße"

Begründung zu den
**PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN UND
BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

10.05.2021



meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen

MGS 19-A007 –Bodensee Laserklinik - Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße

Auftraggeber:

Casa Dr. Braun GmbH & Co. KG
88662 Überlingen

Auftragnehmer:

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 3887520
Fax: 07541 3887519
E-Mail: [thorsten.reber@meixner-
stadtentwicklung.de](mailto:thorsten.reber@meixner-stadtentwicklung.de)
[www.meixner-gruppe.de/meixner-
stadtentwicklung/](http://www.meixner-gruppe.de/meixner-
stadtentwicklung/)



Bearbeiter:

Thorsten Reber

Prokurist

M.Sc. Stadt- und Regionalforschung

meixner Stadtentwicklung GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung	5
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung - Vorhabensbeschreibung	5
1.2	Vorhabenträger	6
2.	Plangebiet und Untersuchungsraum.....	7
2.1	Lage des Plangebietes	7
2.2	Umgebung	7
3.	Einordnung in die Bauleitplanung.....	8
3.1	Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996.....	8
3.2	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan.....	9
3.3	Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend	11
3.4	Bauleitplanung: Planungsinstrument und -verfahren	11
4.	Übersicht über Schutzgebiete	12
5.	Bestand.....	13
5.1	Nutzungen und Erschließung.....	13
5.1.1	Bestehender Kanal – Helios Klinikum	14
5.2	Anbindung öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	14
5.3	Topografie	14
5.4	Einbindung in das Landschaftsbild	14
6.	Fachgutachten Schalltechnische Untersuchung.....	15
6.1	Schalltechnische Untersuchung (meixnergeerds 18.06.2020)	15
6.2	Lärmimmissionen durch den Flugbetrieb an der Hubschrauber-Start-/Landestelle Helios Spital, Überlingen (ibv 13.02.2020)	15
7.	Fachgutachten Baugrunduntersuchung	15
8.	Städtebauliche Konzeption für den Bereich zwischen Aufkircher-, Uhland-, Schreibersbildstraße und Helios Klinik.....	16
9.	Planung.....	17
9.1	Ausgleichskonzept	17
9.2	Vorhaben- und Erschließungsplan – vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	17
9.3	Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	18
9.3.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	18
9.3.1.1	Vorhaben und Maß der baulichen Nutzung	18
9.3.1.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	19
9.3.1.3	Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen.....	19

9.3.1.4	Umgang mit dem Niederschlagswasser	19
9.3.1.5	Lärmschutztechnische Bestimmungen.....	19
9.3.1.6	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
9.3.1.7	Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches	20
9.3.1.8	Zuordnungsfestsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen	20
9.3.2	Örtliche Bauvorschriften	21
9.3.2.1	Dachgestaltung.....	21
9.3.2.2	Fassadengestaltung.....	21
9.3.2.3	Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern.....	21
9.3.2.4	Werbeanlagen	21
9.3.2.5	Gestaltung unbebauter Flächen	22
9.4	Ruhender Verkehr	22

1. Vorbemerkung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung - Vorhabensbeschreibung

Die Casa Dr. Braun GmbH beabsichtigt für die Verlegung der bestehenden „Bodensee Laserklinik Dr. Braun“ an der Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße in Überlingen die Neuerrichtung eines Klinikgebäudes. Mit dem Gebäude könnte die Bodensee Laserklinik ihr Behandlungsspektrum erweitern und insbesondere zusätzliche medizinische Angebote unter einem Dach vereinen. Auch sollen in dem Gebäude untergeordnet Wohnraum sowie Flächen für gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Zur Umsetzung dieses Vorhabens ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 12 BauGB notwendig.

Die „Bodensee Laserklinik Dr. Braun“ ist im Jahre 1998 aus der seit 1981 bestehenden Hautarztpraxis Dr. Braun in Überlingen entstanden und als renommierte private Fachklinik für Dermatologie und Lasertherapie bereits vor Jahren an ihre räumlichen Grenzen gestoßen. Sie soll nunmehr in baulich erweiterter und fachlich ergänzter Form eines Campus an einem neuen repräsentativen Standort im Rahmen eines Neubauprojektes weitergeführt werden. Als geeigneter Klinikstandort erwies sich die Freifläche südöstlich des Helios Spitals, nordwestlich an den Kreuzungsbereich Uhlandstraße/Aufkircher Straße angrenzend. In der so beschriebenen Örtlichkeit vermag der Klinikneubau, anknüpfend an städtebauliche Überlegungen der Stadt Überlingen den Auftakt eines neuen Quartiers zu markieren und weist darüber hinaus durch seine gemeinbedarfsorientierte bzw. medizinisch ausgerichtete Nutzungsstruktur den aus städtebaulichen Gründen wünschenswerten Bezug zu dem in der Nachbarschaft befindlichen Helios Spital auf. Das zur Projektrealisierung vorgesehene (Bau) Grundstück erhält dabei über einen Grundstückstauschvertrag, der am Ende des Bebauungsplanverfahrens mit dem Spital- und Spendfonds Überlingen abgeschlossen werden soll, seinen erforderlichen und mit der Stadt abgestimmten räumlichen Umgriff.

Seine planungsrechtliche Grundlage soll das Neubauprojekt (Vorhaben) über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB erhalten. Der Gemeinderat der Stadt hat auf entsprechenden Antrag vom 01.06.2018 in seiner Sitzung am 04.07.2018 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Die zwischen den Beteiligten darauf hin geführten Gespräche haben zu einem nach Gebäudestellung, Gebäudehöhe, Anzahl der (Voll) Geschosse, Dachgestaltung, zulässigen Nutzungen und Zweckbestimmung, grundstücksbezogener Erschließung, Anzahl und Lage der ober- und unterirdischen Stellplätze sowie der Tiefgaragenzufahrt abgestimmten Vorhaben geführt, das in dieser Form die Grundlage für die Ausarbeitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans bildet und dem begleitend erstellten und abgestimmten Entwurf eines Bebauungsplans zugrunde liegt. Nach heutigen Planungsstand werden sämtliche Abstandsflächen eingehalten.

Innerhalb des Gebäudes sollen die in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziff. 2.2.2. näher beschriebenen Nutzungen zugelassen werden. Der Anteil der auf das Staffelgeschoss/Dachgeschoss beschränkten Wohnnutzung liegt bei unter 11 % der gesamten Geschossflächen und erweist sich in diesem Sinne als deutlich untergeordnet. Entsprechendes gilt auch für die flächenmäßig auf max. 20 % der gesamten Geschossflächen beschränkten sonstigen gewerblichen Nutzungen, die auch in der Gesamtbetrachtung mit der zugelassenen Wohnnutzung untergeordnet bleiben. Die entstehenden Wohnungen sollen entweder dem

freien Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen oder aber an im Klinikgebäude tätige Ärzte und Mitarbeiter vergeben werden. Mit der Möglichkeit, z.B. zu einer Praxis auch eine Wohnung anzubieten, kann die Attraktivität des Gebäudes gesteigert werden. Dies auch in Hinblick auf die Tatsache, dass die Versorgung Überlingens mit Ärzten und medizinischen Personal aufgrund des zunehmenden Wohnungsmangels immer problematischer wird. Darüber hinaus sind im Gesamtzusammenhang/der Vorhabenrealisierung auch Synergieeffekte mit dem benachbarten Helios-Spital zu erwarten. Die Bodensee Laserklinik mit den zugelassenen Nutzungen wird den Gesundheitskampus Überlingen zusätzlich stärken. Soweit mit der Zulassung und im Rahmen gewerblicher Nutzungen abweichend von den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Überlingen auch zentrenrelevante Sortimente angeboten werden sollen, ist dies unmittelbare Folge des Vorhabens mit der von diesem angestrebten im medizinischen Verbund angebotenen Leistungen. Aufgrund der funktionellen und räumlichen Zuordnung dieses Leistungsspektrums zum Klinikprojekt des Vorhabenträgers bei gleichzeitiger Unterordnung ist ein „punktueller“ Abweichen von den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes auch in städtebaulicher Hinsicht als vertretbar einzustufen.

1.2 Vorhabenträger

Vorhabenträgerin ist die Casa Dr. Braun GmbH & Co. KG, 88662 Überlingen. Diese beabsichtigt die Errichtung des Vorhabens an der Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße.

Der Antrag vom 01.06.2018 auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde durch den Vorhabenträger als Privatperson gestellt. Mit der Entscheidung, das Vorhaben als Familiengesellschaft in Form einer GmbH & Co. KG zu realisieren, wird die Stellung als Vorhabenträger nach Eintragung der in Gründung befindlichen Gesellschaft in das Handelsregister auf diese übergehen.

In bauplanungsrechtlicher Hinsicht ist auf Seiten des Vorhabenträgers dessen Fähigkeit zur Durchführung des im Vorhaben- und Erschließungsplan niedergelegten Vorhabens erforderlich, was einerseits die wirtschaftlich-finanzielle Leistungsfähigkeit zur Projektrealisierung voraussetzt, andererseits der Vorhabenträger über die Möglichkeit verfügen muss, Zugriff auf die (für das Vorhaben erforderlichen) Grundstücke zu nehmen. Die entsprechende rechtliche Verfügungsmacht, die nur regelmäßig, nicht jedoch zwangsläufig den Erwerb der Eigentümerstellung zur Voraussetzung hat, muss erst zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses durch den Vorhabenträger erlangt sein vorliegend wird entsprechend verfahren.

2. Plangebiet und Untersuchungsraum

2.1 Lage des Plangebietes

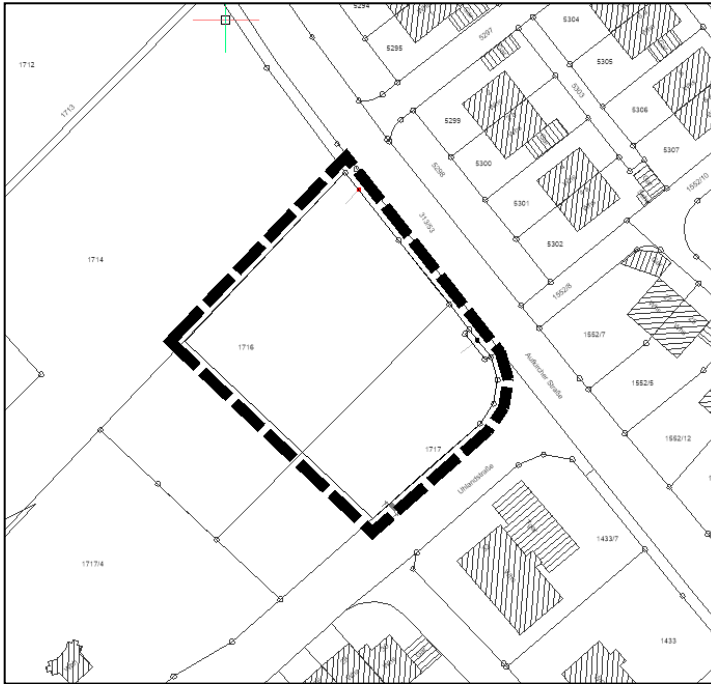


Abbildung 1 Geltungsbereich des Plangebietes, o.M.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurstücke 1716, 1717 und 313/50 mit einer Größe von ca. 2.053 m².

Es befindet sich an der Ecke Aufkircher Straße / Uhlandstraße im nordwestlichen Teil der Stadt Überlingen. Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt und ist nicht bebaut.

2.2 Umgebung

Das Plangebiet befindet sich südlich des Helios Spitals. Im Osten grenzt die Aufkircher Straße, im Süden die Uhlandstraße an. Westlich des Plangebietes grenzen Flächen des Spital- & Spendfonds an, die derzeit nicht baulich genutzt sind.

Im Osten, Süden und Westen befinden sich bestehende Wohnbebauungen.

Nördlich in ca. 600 m Entfernung befindet sich die Auffahrt auf die Bundesstraße 31 in Richtung Friedrichshafen.



Abbildung 2 Orthophoto des Plangebietes, o.M.; Quelle: LUBW

3. Einordnung in die Bauleitplanung

3.1 Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996

Die Stadt Überlingen ist im Regionalplan des Regionalverbandes Bodensee-Oberschwaben als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie ist Teil der Entwicklungsachse Überlingen – Salem – Markdorf – Friedrichshafen – Kressbronn a.B.

Grundsatz 2.5.1:

- Mittelzentren sind als Schwerpunkte für die Versorgung mit öffentlichen und privaten Dienstleistungen ausgewiesen. Für neue Dienstleistungseinrichtungen sind geeignete, zusammenhängende Flächen vorzuhalten.

Der Bebauungsplan wird für die Errichtung einer medizinischen Dienstleistungseinrichtung aufgestellt. Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Helios Spital, so dass der genannte Grundsatz eingehalten wird.

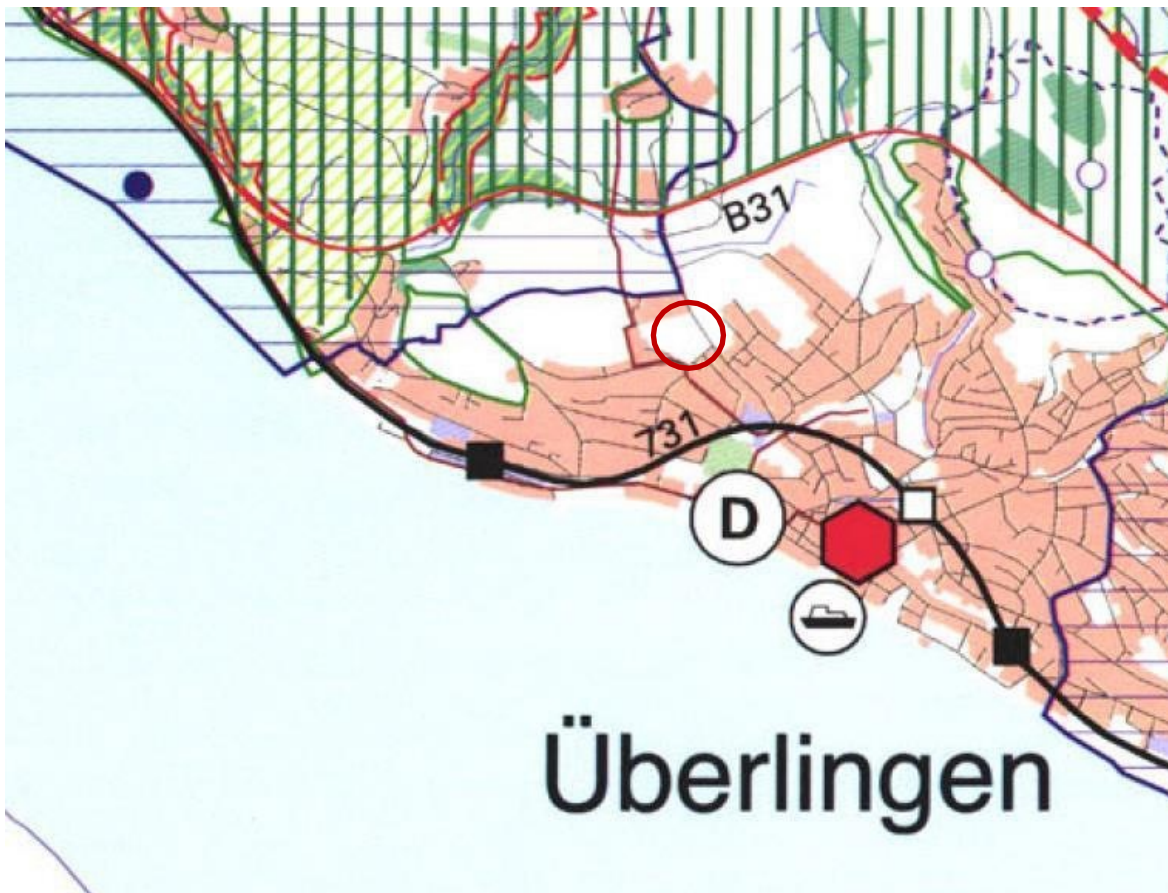


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan Bodensee-Oberschwaben 1996, o.M.; Quelle: RVBO

3.2 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen ist der Bereich zwischen dem Klinikum (Norden), der Uhlandstraße (Süden) und der Aufkircher Straße (Osten) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 lit. a) BauGB dargestellt. Als Gesamt- und Fachplan ist der Flächennutzungsplan auf eine planerische Fortentwicklung der dargestellten Grundkonzeption durch den nachfolgenden Bebauungsplan angelegt, woraus sich die Forderung nach einem Entwickeltsein des Bebauungsplans aus dem vorgelagerten Flächennutzungsplan ableitet (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der zur Aufstellung vorgesehene vorhabenbezogene Bebauungsplan ist im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen-Owingen-Sipplingen entwickelt zu betrachten. Sowohl mit der Funktion als Klinik als auch dem verbundenen OP-Zentrum sowie den angegliederten Arztpraxen definiert der vorhabenbezogene Bebauungsplan das durch ihn zugelassene Gebäude als eine Anlage, die der Gesundheitsfürsorge dient und insoweit eine dem Allgemeinwohl verbundene Aufgabenstellung wahrnimmt. Zugleich wird auf diesem Weg und in einem erweiterten Rahmen die bereits bestehende und behördlich zugelassene Klinik fortgeführt. Eine Mitnutzung einer solchen Anlage bzw. Einrichtung für Zwecke, die nicht unmittelbar der Gesundheitsfürsorge bzw. dem Wohl der Allgemeinheit verbunden sind, ändert die

Zweckbestimmung nicht und ist für diese unschädlich, sofern nur die Nutzung für den zur Erfüllung des Gemeinbedarfs bestimmten Zweck überwiegt. Ebenso wenig wie ein Rathaus seine Funktion als Verwaltungsgebäude verliert, wenn sich in dem betreffenden Gebäude – neben der behördlichen Nutzung – auch noch Wohnungen und Ladeneinheiten befinden, ist vorliegend die Zulassung einer (untergeordneten) Wohnnutzung sowie (im untergeordneten Umfang) von Nutzungen außerhalb des medizinischen bzw. medizin-assoziierten Bereiches unschädlich. Somit steht die durch den Bebauungsplan vorgesehene Zulassung von Nutzungen in einer gewissen Bandbreite nicht der Darstellung des Flächennutzungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf bzw. der Wahrung der zugehörigen Zweckbestimmung entgegen.

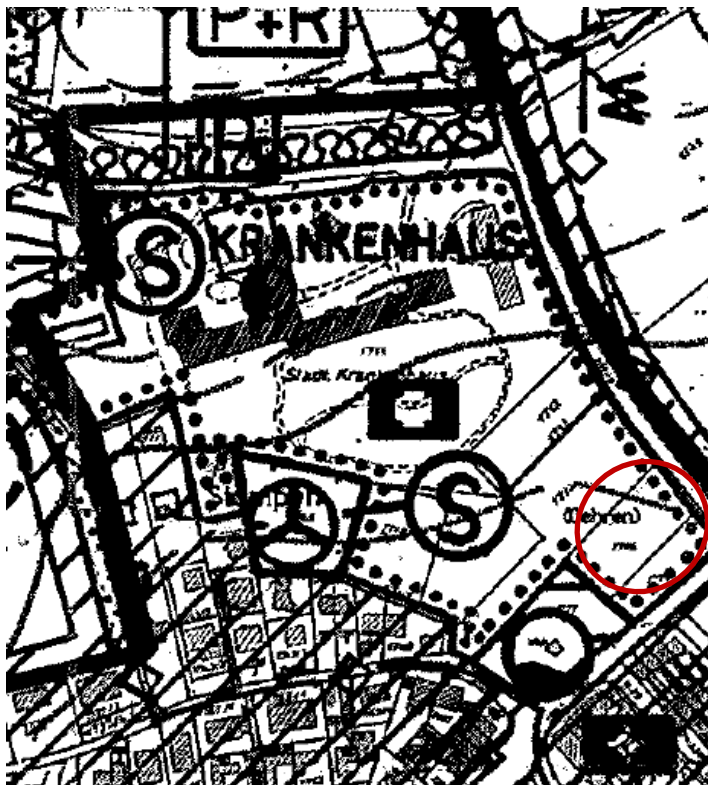


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Überlingen – Owingen – Sipplingen, o.M.; Quelle: Große Kreisstadt Überlingen

Der Landschaftsplan der VVG Überlingen-Owingen-Sipplingen von 1998 stellt im Bereich des Plangebiets Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche dar. Die Darstellungen sind damit nicht eindeutig bestimmt und aufgrund der großen Maßstabszahl des Landschaftsplanes ist dieser ebenso wie der Flächennutzungsplan als parzellenunscharfer Plan anzusehen. Hinzu kommt, dass der Landschaftsplan, als Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan, in erster Linie für den unbesiedelten Bereich einer Gemeinde längerfristige Konzepte für Naturschutz, Landschaftspflege und Erholungsvorsorge aufstellt.

3.3 Bestehende Bebauungspläne in Plangebiet und angrenzend

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplans und kann auch nicht dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet werden, so dass es bauplanungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Der Planbereich ist zwar 4-seitig von Bebauung umgeben, allerdings ist die Lücke innerhalb des baulichen Zusammenhangs mit ca. 120,00 x 130,00 m so groß, dass von einer baulichen Prägung und damit dem Vorliegen eines nach § 34 BauGB zu beurteilenden Vorhabens nicht mehr die Rede sein kann.

Angrenzenden Bebauungspläne:

Die Bebauungspläne „Schättlisberg 2. Teiländerung C Straße Am Schättlisberg“, „Breitlestraße“ und „Seehalden- Schreibersbildstraße“ weisen Allgemeine Wohngebiete aus.

Entlang der Straße „Bodanweg“ besteht kein Bebauungsplan. Aufgrund der tatsächlich vorhandenen Nutzung ist der Bereich ebenfalls als Wohngebiet einzustufen.

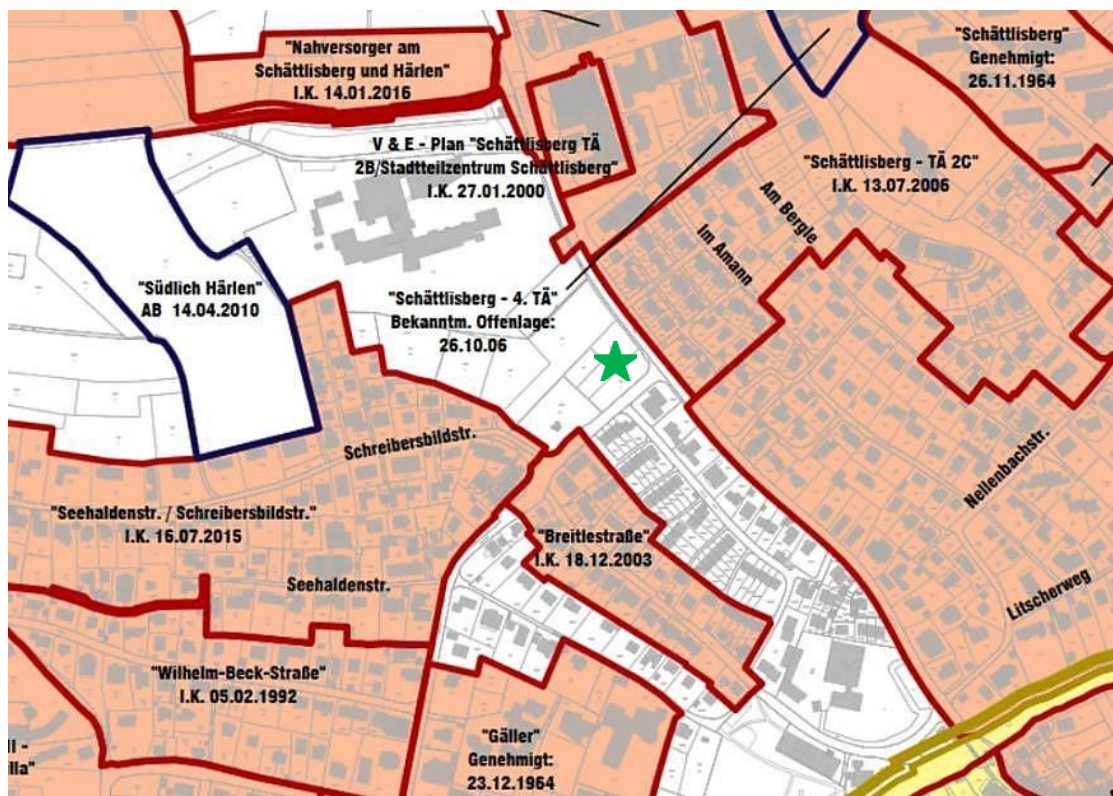


Abbildung 5 Übersicht über die bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne in der Nähe des Plangebiets (grüner Stern), Quelle: Große Kreisstadt Überlingen

3.4 Bauleitplanung: Planungsinstrument und -verfahren

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens zu schaffen wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im Regelverfahren als Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB aufgestellt, ein Umweltbericht, mit Aussagen zu den ermittelten und bewerteten Umweltbelangen nach § 2 (4) BauGB, ist der Begründung beigelegt.

4. Übersicht über Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder angrenzend an Schutzgebiete.

Im Nordwesten in ca. 300 m Entfernung erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Bodenseeufer (19 Teilgebiete)“.

Das Plangebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet und es befinden sich auch keine Überflutungsflächen in diesem Bereich.



Abbildung 6 Übersicht Schutzgebiete; Quelle LUBW

5. Bestand

5.1 Nutzungen und Erschließung

Die Fläche wird derzeit als Grünland genutzt und ist nicht bebaut. Altlasten und Kulturdenkmale sind aus dem Plangebiet nicht bekannt.

Das Plangebiet befindet sich an der Ecke Aufkircher Straße (im Osten) / Uhlandstraße (im Süden). Das Gebiet soll von der Aufkircher Straße erschlossen werden, die Tiefgarage wird über die Uhlandstraße angefahren.



Abbildung 7 Übersicht über Plangebiet mit Umgebung

Oben zu sehen ist der Blick von Norden auf das Plangebiet. Unten links im Bild die Sicht auf die Aufkircher Straße mit Anliegern im Hintergrund. Unten rechts zu sehen die Sicht vom Plangebiet aus in Richtung Helios Spital.

5.1.1 Bestehender Kanal – Helios Klinikum

Vom Helios Spital kommend verläuft auf den Flurstücken 1716 und 1717 ein privater Kanal. Dieser ist vom Vorhabenträger zur Bestimmung der genauen Lage zwischenzeitlich eingemessen worden. Außerdem hat der Vorhabenträger eine Kanalbefahrung veranlasst, die aufgezeigt hat, dass der Kanal im Bereich der hier genannten Flurstücke schadhaft ist.

Der Privatkanal wird aus dem Vorhabengrundstück größtenteils heraus verlegt und in Abstimmung der Beteiligten eine neue Leitungsführung erhalten. Die abgestimmte Kanaltrasse ist nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

5.2 Anbindung öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Umkreis von 300 m sind 2 Bushaltestellen zu erreichen. Die Bushaltestelle „Uhlandstraße“ und die Haltestelle „Helios Spital P&R“. Diese werden von den Linien 1, 4, 7, 14 und 677 angefahren. Dabei verkehren die Linien werktags wie folgt: Linie 1 – alle 60 Minuten – von 6:30 bis 18:30; Linie 4 – alle 15 Minuten – von 6:30 bis 19:00; Linie 14 – alle 60 Minuten – von 19:30 bis 22:30; Linie 7 – von 7.15 bis 19.15 – alle 60 Minuten; Linie 677 alle 120 Minuten von 9:40 bis 23:40.

Dabei ist die Linie 14 eine Zusammenlegung der Linien 1 und 4 werktags nach 19:00 Uhr, an Samstagen ab 15:30 sowie an Sonn- und Feiertagen. Damit fährt die Linie 14 nie parallel zu den Linien 1 und 4 sondern anstatt der genannten Linien.

5.3 Topografie

Das Plangebiet liegt erhöht und weist außer zu den Außenkanten kaum Bewegung des Geländes auf.

5.4 Einbindung in das Landschaftsbild

Das Plangebiet ist eingezäunt und wird derzeit als Grünlandfläche genutzt. Die Fläche liegt höher als die angrenzende Uhland- und Aufkircher Straße, ist weitgehend eben, im Nordwesten steigen die Flächen zum Helios Spital hin an. Das Plangebiet ist von allen Seiten gut einsehbar. Durch das Vorhaben wird landwirtschaftliche Fläche in ein Wohn- und Geschäftsgebäude umgewandelt. Die wertgebenden Gehölze gehen durch das Vorhaben verloren und es findet eine Veränderung des Landschaftsbildes statt. Durch die Anlage einer Grünfläche im Norden des Gebietes und zusätzlichen Gehölzpflanzungen findet eine Eingrünung und Einbindung in das Ortsbild statt.

6. Fachgutachten Schalltechnische Untersuchung

6.1 Schalltechnische Untersuchung (meixnergeerds 18.06.2020)

Die Casa Dr. Braun GmbH & Co.KG beabsichtigt die Errichtung einer Laserklinik mit Praxen, OP-Zentrum und untergeordneter gewerblicher Nutzung sowie Wohnen an der Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße. Den Patienten, Besucher und Mitarbeitern stehen insgesamt 47 Tiefgaragenstellplätze sowie elf oberirdische Stellplätze zur Verfügung. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Gegenüber der Zu- und Ausfahrt befindet sich Wohnbebauung. In einer schalltechnischen Untersuchung (meixnergeerds Stadtentwicklung GmbH, Fassung vom 18.06.2020) wurde die Geräuscheinwirkungen der geplanten Laserklinik auf die bestehende Umgebungsbebauung gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) prognostiziert und bewertet. Die Berechnungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Die Festsetzungen zur Ausführung der Tiefgarage entsprechen den Stand der Lärminderungstechnik. Die konkrete Ausführungsplanung der Be- und Entlüftungsanlagen sowie des Klimagerätes ist Teil des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens. Im Bebauungsplan wird die Festsetzung aufgenommen, dass die technischen Anlagen nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen sind. Des Weiteren wird eine allgemeine Festsetzung aufgenommen, welche die zulässigen Immissionsrichtwerte an der Umgebungsbebauung aufzeigt. Darüber hinaus gehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6.2 Lärmimmissionen durch den Flugbetrieb an der Hubschrauber-Start-/Landestelle Helios Spital, Überlingen (ibv 13.02.2020)

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen durch den Flugbetrieb an dem Hubschrauberlandeplatz des Helios Klinikums wurde durch den Vorhabenträger ein Fluglärmgutachten des ibv Informatik-Büro Vierneisel beauftragt; der dortige Ergebnisbericht vom 13.02.2020 bestätigt die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte selbst für Kurklinikbereiche, der gutachterlichseits ermittelte äquivalente Dauerschallpegel von 6,0 dB (A) stellt sich als kaum wahrnehmbar für das menschliche Gehör dar. Nachteilige Auswirkungen auf die Nutzungen innerhalb des geplanten Klinikgebäudes sind somit nicht zu erwarten.

7. Fachgutachten Baugrunduntersuchung

Zur Beurteilung der geologischen und hydrogeologischen Beschaffenheit des Projektareals ist ein Geotechnischer Kurzbericht durch das Ingenieurbüro BauGrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Bad Wurzach erarbeitet worden.

Zur Erfassung bzw. Beurteilung der Bodenbeschaffenheit des im Untersuchungsgebiet anstehenden Baugrundes bzw. des bestehenden Gründungssubstrates sind im Plangebiet drei Baggerschürfe mit Tiefen zwischen 3,00 m und 3,60 m unter der Geländeoberkante (u. GOK) und drei schwere Rammsondierungen mit Tiefen zwischen 3,50 m und 4,90 m u. GOK sowie zwei Sickerversuche durchgeführt worden. Die anstehenden Böden sind stickpunktartig beprobt

worden, um eventuelle Schadstoffgehalte festzustellen ein eine abfallrechtliche und bodenschutzrechtliche Einschätzung abgeben zu können.

Anhand der Labor- und Feldversuche können den im Untersuchungsareal anstehenden Verwitterungs- und Molassesedimenten Durchlässigkeitsbeiwerte von $k_1 \ll 10^{-9}$ m/s zugeordnet werden. Somit erfüllen diese Böden nicht die Vorgaben der DWA A-138 für eine wirksame Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Da die anstehenden Böden im Untersuchungsgebiet ausschließlich wasserstauenden Eigenschaften aufweisen, ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich.

Wie aus den Entwurfsplänen hervorgeht, wird die Fertigfußbodenplatte des Untergeschosses etwa auf einer Höhenkote von 452,50 m ü. NN angedacht. Damit wird die Gründungsebene des Untergeschosses nach Erkenntnissen der Aufschlusskampagne zum Großteil in den tragfähigen Molasseböden zu liegen kommen, wobei lokal noch mit geringen bis mäßig tragfähigen Sedimenten der Verwitterungsdecke zu rechnen ist. Aufgrund der erkundeten Baugrundsituation wird empfohlen, das Gebäude auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte zu gründen. Da der Bettungsmodul keine Bodenkonstante ist, sondern von den Belastungsverhältnissen der Geometrie und den Baugrundverformungen abhängt, wird empfohlen, den tatsächlichen Bettungsmodulverlauf nach Vorlage von Lastenplänen anhand einer detaillierten Setzungsberechnung ermitteln zu lassen. Aufgrund der wasserstauenden Böden im Baufeld und dem zu erwartenden Badewanneneffekts, kann die Tiefgarage nur in Verbindung mit einer dauerhaft funktionsfähigen Drainage in Pflasterbauweise hergestellt werden. Sollte keine Genehmigung für eine Drainage ergehen, ist die Tiefgarage auf einer elastisch gebetteten Bodenplatte oder deckenartigen auf dem Fundament auszubilden.

Für die Errichtung des geplanten Neubaus wird eine bis zu 4,0 m tiefe Baugrube erforderlich. Diese kann, sofern es die Platzverhältnisse zulassen in den anstehenden, mindestens steifen Verwitterungsböden unter max. 60° und in den sandigen Böden unter max. 45° geböscht hergestellt werden. Ab einer Tiefe von 5,0 m geböschte Baugruben sind in ihrer Standsicherheit rechnerisch nachzuweisen. Das gilt auch für den Fall, wenn die Böschungen steiler als angegeben geböscht werden sollen.

8. Städtebauliche Konzeption für den Bereich zwischen Aufkircher-, Uhland-, Schreibersbildstraße und Helios Klinik

Das bereits am 19.11.2018 dem zuständigen Ausschuss vorgestellte und im Rahmen der Behandlung des Einwohnerantrages in der Sitzung des Gemeinderates am 12.02.2020 ausdrücklich gebilligte städtebauliche Konzept für den Bereich zwischen Aufkircher-, Uhland-, Schreibersbildstraße und Helios Klinik sieht in dem geplanten Klinikgebäude den Auftakt für ein neues Gesamtquartier, das seine städtebaulichen Maßstäbe (insbesondere was die Kubatur der Gebäude und die Höhenentwicklung anbetrifft) nicht den angrenzenden Wohnquartieren entnimmt, sondern sich „in seiner Dichte, Kompaktheit und Nutzungsmischung bewusst abgrenzt und abgrenzen kann“, wobei die Uhlandstraße und insbesondere auch die Aufkircher Straße die geplante städtebauliche Neuausrichtung durch die ihnen beigegebene trennende Wirkung unterstützen (vgl. S. 4 der Sitzungsvorlage zur Behandlung des Einwohnerantrags vom

07.11.2019). An diesen städtebaulichen Rahmenbedingungen nimmt auch das Klinikgebäude des Vorhabenträgers teil und kann somit berechtigterweise – auch in städtebaulicher Hinsicht – die ihm durch den Gemeinderat zugestandene Höhenentwicklung beanspruchen. Weder in rechtlicher noch in städtebaulicher Hinsicht besteht eine Notwendigkeit zu einer Reduzierung der (geplanten) Gebäudehöhe.

9. Planung

9.1 Ausgleichskonzept

Der Ausgleich des Eingriffs erfolgt teilweise im Planungsgebiet i.Ü. durch planexterne Kompensation über den Kauf von Ökopunkten.

9.2 Vorhaben- und Erschließungsplan – vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das abgestimmte Vorhaben wird über den Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.05.2021 festgelegt. Im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das geplante Vorhaben so konkret zu beschreiben, dass danach die städtebauliche Beurteilung i.S.d. § 30 Abs. 2 BauGB möglich ist. Erforderlich sind insoweit die nähere Festlegung der Kubatur des zu errichtenden Gebäudes, (zusätzliche) Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die -festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen. Auch wenn insoweit eine größere Präzisierung als im Rahmen eines klassischen Bebauungsplans verlangt ist besteht nicht die Notwendigkeit, bereits auf der Ebene des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Vorhaben bzw. das nachfolgende Baugenehmigungsverfahren bis in das Detail vorweg zu nehmen.

Die Entscheidung, im Bereich eines Vorhabens- und Erschließungsplans/vorhabenbezogener Bebauungsplan eine Freistellung von den allgemeinen Festsetzungskatalogen des § 9 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung zu ermöglichen, wurde durch den Gesetzgeber getroffen (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Dies ist eine unmittelbare Folge der projektbezogenen (Bauleit-) Planung. Somit kann die erforderliche Beschreibung des projektgegenständlichen Vorhabens nach Art und Maß der baulichen Nutzung auch in Form eines Projektplans erfolgen und sind in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan auch solche Festsetzungen möglich, die in einem „klassischen“ Bebauungsplan nicht zulässig wären. Andererseits ist es einer Gemeinde aufgrund dieser „Freistellung“ auch möglich, in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wesentlich punktgenauer als in einem allgemeinen Bebauungsplan die jeweils zugelassenen Nutzungen, auch bezogen auf einzelne Geschosse festzulegen und insoweit zu definieren, welche Nutzung nicht zulässig sein soll. Entsprechend ist vorliegend verfahren worden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.05.2021 trägt diesen rechtlichen Vorgaben vollinhaltlich Rechnung. Auf seiner Grundlage wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan ausgearbeitet und wird das Vorhaben selbst durchgeführt. Nach § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der

Vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt insoweit die rechtliche Umsetzung des Vorhabens- und Erschließungsplans dar. Vorhaben- und Erschließungsplan sowie vorhabenbezogener Be-

bauungsplan setzen die in dem Klinikgebäude im Einzelnen zugelassenen Nutzungen geschossbezogen näher fest und tragen auch auf diesem Wege zur Bewahrung der Zweckbestimmung Sorge. Festgelegt ist insoweit ein Nutzungsrahmen, innerhalb dessen sich die Projektrealisierung und eine weitere Konkretisierung der einzelnen Nutzungen zu bewegen haben.

9.3 Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

9.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

9.3.1.1 Vorhaben und Maß der baulichen Nutzung

„Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen: Laserklinik“: Das zugelassene Vorhaben mit seinen Nutzungen leitet sich aus der maßgeblichen Darstellung des Flächennutzungsplans ab. Es erfährt eine weitere Konkretisierung durch eine Positivaufzählung der zulässigen Nutzungen, wie es das Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erlaubt. Eindeutig und abschließend wird darüber der zulässige Nutzungsrahmen geregelt.

Die Aufstellung der im Klinikgebäude zugelassenen Nutzungen (Ziff. 2.2.1 und 2.2.2 der textlichen Festsetzungen) sieht schwerpunktmäßig die Nutzung des Gebäudes als Klinik, OP-Zentrum, zur Einrichtung von Arztpraxen und der Aufnahme weiterer gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen unter Einschluss medizin-assoziierten Gewerben vor. Lediglich im flächenmäßig untergeordneten Umfang sind sonstige Gewerbe (beschränkt auf 20 % der gesamten Geschossfläche) sowie Wohnbebauung (flächenmäßig auf 11 % der gesamten Geschossfläche begrenzt) zugelassen.

Die zulässige Grundfläche leitet sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ab. Sie lässt den Bauherren ausreichend Raum zur Gestaltung und limitiert doch das Vorhaben auf das notwendige Maß der Ausdehnung.

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch das Anforderungsprofil des Klinikgebäudes sowie der bereits durchgeführten Abstimmung mit Verwaltung und dem Gemeinderat bestimmt und in diesem Sinne auch Bestandteil des Vorhabens- und Erschließungsplans. Sie begrenzt das Vorhaben auf ein für die Umgebungsbebauung verträgliches Maß und lässt dennoch Spiel für die Umsetzung im Rahmen der Bauausführung.

Maßgebend für die Höhenentwicklung des Klinikgebäudes sind die Beschlüsse des Gemeinderates vom 03.07.2019 und 06.11.2019. Danach ist eine maximale Gebäudehöhe von 470,70 m ü. NN. festgelegt und bestimmt sich die konkrete Ausführung des Vorhabens nach den Regelungen (Inhalten) des Vorhaben- und Erschließungsplans. Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sind auch die angesprochenen technischen Aufbauten (Lüftungsanlagen u.a.) sowie sonstige notwendige Anlagen (wie Aufzug, Antennen und Schornsteine). Das Vorhaben hält sich in dem mit der Stadtverwaltung abgestimmten und durch den Gemeinderat zugelassenen (Höhen) Rahmen.

Die gewählten Geschosshöhen von 3,25 m im Dachgeschoss (Staffelgeschoss) entsprechen durchschnittlichen Geschosshöhen im zeitgemäßen Wohnungsbau. Die Attika und der Dachaufbau als Retentions-/Gründach sind an dieser Stelle nicht zu vergessen.

9.3.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus umgesetzt werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist so gewählt, dass sie über das Gebäude hinausgeht. Dadurch entsteht ein gewisser Gestaltungsspielraum bei der baulichen Umsetzung des Vorhabens. Die Gebäudekubatur mit Grund- und Umrissen (mit Ausnahme der Grundrisse für die Wohnnutzung) werden in der Satzung für verbindlich erklärt. Die Baufenster gehen über dieses Maß hinaus. Dies dient als Puffer für die Bauausführung. Dadurch wird gewährleistet, dass kleinere Abweichungen innerhalb eines gewissen, durch die Baufenster festgesetzten Toleranzmaßes möglich sind.

9.3.1.3 Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen

Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen begrenzend deren Zulässigkeit auf das an dieser Stelle erforderliche Maß.

Innerhalb von 300 m Radius um das Plangebiet sind die Linien 1, 4, 7, 14 und 677 zu erreichen. Somit sind eindeutig mehr als drei Linien zu erreichen und kann die Anzahl der erforderlichen Stellplätze durch Einbindung des ÖPNV reduziert werden. Auch wenn die Linie 14 die Strecken der Linien 1 und 4 in den Randzeit abdeckt und damit nicht gleichzeitig mit den Linien 1 und 4 verkehrt. Damit sind rechnerisch 54 Pkw-Stellplätze erforderlich. Geplant sind hingegen 58 Pkw-Stellplätze. Rechnerisch sind außerdem 45 Fahrradstellplätze erforderlich, die auch eingeplant sind.

Die Ermittlung und Festlegung der genauen Anzahl der Stellplätze auf Grundlage der rechtlichen Bestimmungen in Proportion zu den Nutzflächen und Wohneinheiten erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die Lage und Anordnung der Stellplätze für Menschen mit Mobilitätsbeschränkungen festgelegt.

Flächen für Fahrradstellplätze und sonstige Nebenanlage sind auf dem gesamten Grundstück zulässig.

9.3.1.4 Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das Baugrundgutachten des Ingenieurbüros BaugrundSüd hat ergeben, dass der Boden nicht versickerungsfähig ist. Über das geplante Retentions-/Gründach wird ein großer Teil des Niederschlagswassers verdunsten. Das dann noch überschüssige, nicht dezentral zu beseitigende Niederschlagswasser wird gedrosselt in die im östlichen Gehweg der Aufkircher Straße verlegte Fremd- und Regenwasserleitung eingeleitet werden.

9.3.1.5 Lärmschutztechnische Bestimmungen

Die Berechnungen der Schalltechnischen Untersuchungen zeigen, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten der Umgebungsbebauung eingehalten werden. Die Festsetzungen zur Ausführung der Tiefgarage entsprechen dem Stand der Lärminderungstechnik. Die konkrete Ausführungsplanung der Be- und Entlüftungsanlagen sowie des Klimagerätes ist Teil des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens. Im Bebauungsplan wird die Festsetzung aufgenommen, dass die technischen Anlagen nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen sind. Die Nutzungszeiten der gewerblichen Nutzungen werden auf den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr)

beschränkt.

Medizinische Nutzungen sind weitergehend auch in der Nachtzeit zugelassen, entsprechendes gilt für zugehörige Notfalleinsätze. Es wird eine allgemeine Festsetzung aufgenommen, welche die zulässigen Immissionsrichtwerte an der Umgebungsbebauung aufzeigt. Darüber hinaus gehende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

9.3.1.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

„Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen“: Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten Biotope und Biodiversität, Landschaft und Mensch sind Tiefgaragen und unterirdische Gebäudeteile auf mindestens 200 m² intensiv zu begrünen.

„Extensive Dachbegrünung“: Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope und Biodiversität sind die Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden als begrünte Flachdächer mit einer dauerhaft geschlossenen Vegetationsfläche (Sedum-Gras-Kraut-Vegetation) auszuführen. Die Maßnahme dient insbesondere der Pufferung und Verdunstung des Niederschlagswassers.

„Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung“: Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Arten, Biotope und Biodiversität sind insektenfreundliche Leuchtmittel in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden.

„Vogelschlag an Glas“: Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Arten, Biotope und Biodiversität sind zur Verhinderung von Vogelschlag an Glas sind an Fensterfronten und verglaste Ecksituationen entsprechende Maßnahmen zu treffen. Es wird auf die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Vogelwarte Sempach hingewiesen.

9.3.1.7 Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches

„Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort“: Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft und Mensch ist festgesetzt, dass entlang der Aufkircher Straße fünf und an der Uhlandstraße ein Baum zu pflanzen ist. Dabei ist der mindest durchwurzelbare Raum festgelegt. Die Maßnahme dient insbesondere der Eingrünung des Gebietes.

„Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort“: Zur Minimierung des Eingriffs in die Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten, Biotope und Biodiversität, Landschaft und Mensch ist festgesetzt, dass zusätzlich zu den bereits genannten Bäumen drei Bäume auf dem Grundstück zu pflanzen sind. Dabei ist die Mindestsubstratandeckung über Tiefgaragen sowie der mindest durchwurzelbare Raum festgelegt. Maßnahme dient insbesondere der Durchgrünung des Gebietes.

9.3.1.8 Zuordnungsfestsetzung von externen Ausgleichsmaßnahmen

Die planexterne Kompensation des Eingriffs erfolgt durch die Teilabbuchung von 41.523 Ökopunkten aus der Ökokontomaßnahme Maßnahmenkomplex Aktenzeichen 435.02.017.

Gemeinde:

Überlingen

Gemarkung:	Bonndorf
Flurstücks-Nrn.:	279/0, 296/0
Gesamtfläche:	25.377 m ²
Naturraum:	Voralpines Hügel- und Moorland
Genehmigende Behörde:	Bodenseekreis

Der Maßnahmenantrag wurde bei der unteren Naturschutzbehörde zur Genehmigung eingereicht.

Bezeichnung	Ökopunkte
Aufwertung von Grünlandflächen, Entwicklung einer Nasswiese, Initiierung der naturnahen Entwicklung des Weiherbachs und Pflanzung von Streuobstbäumen in Walpertsweiler	Wert: 192.092 ÖP Abbuchung von 41.523 ÖP

Die Ökokontomaßnahme Aktenzeichen 435.02.017 wird dem Eingriff zugeordnet.

9.3.2 Örtliche Bauvorschriften

9.3.2.1 Dachgestaltung

Dachform und Dachneigung sind aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich als Bestandteil der Satzung geregelt. Die Regelung stellt eine Realisierung des Gebäudes gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sicher.

9.3.2.2 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung wurden im Sinne der Bauherrenschaft weit gefasst. Lediglich grelle Farbtöne sowie schwarze/dunkelbraune Farbtöne an den Außenwänden, dauerhaft reflektierende Materialiensind ausgeschlossen. Die Regelungen stellen sicher, dass eine zeitgemäße Architektur entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt werden kann.

9.3.2.3 Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern

Durch die Regelung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern soll zum einen eine effiziente Nutzung von Sonnenenergie auch den Dächern ermöglichen, zum anderen soll eine zu dominante Wirkung nach außen hin vermieden werden.

9.3.2.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in Ihrer Dimensionierung aufgrund der Ortsrandlage genau geregelt. Dies trägt der Ortsrandlage und der gegebenenfalls als störend empfundenen Wirkung derselben durch die Anwohner Rechnung.

9.3.2.5 Gestaltung unbebauter Flächen

Die Gestaltung unbebauter Flächen regelt die Gestaltung der nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Teile des Grundstücks und hat den gestalterischen Anspruch der Eingrünung des Vorhabens.

Einfriedungen sind aufgrund der Ortsrandlage abschließend in ihrer Größe und Beschaffenheit geregelt. Dies ist städtebaulich sinnvoll, da das Plangebiet über dem Niveau der Aufkircher Straße liegt. Eine störende Wirkung auf Anwohner und Straßenraum wird dadurch minimiert.

9.4 Ruhender Verkehr

Im Rahmen der Überarbeitung der Planung nach der frühzeitigen Beteiligung wird an der Uhlandstraße zur Verbesserung der Verkehrssicherheit auf die beiden oberirdischen Stellplätze verzichtet.

Entlang der Aufkircher Straße wird die Schrägaufstellung der oberirdischen Stellplätze, zur Verbesserung der Verkehrssicherheit und der Anfahrbarkeit zugunsten von Querparkbuchten abgeändert. Auf diese Weise besteht zugleich die Möglichkeit, diese Stellplätze sowohl aus Richtung Norden als auch aus Richtung Innenstadt unmittelbar anzufahren und zu verlassen, „unnötige Fahrten auf der Aufkircher Straße bis zum Franziskaner Tor“ fallen demgemäß nicht an.

Eine Verlegung des Gehweges an der Aufkircher Straße in den Bereich zwischen der Gebäudeaußenwand des geplanten Klinikgebäudes und den Stellplätzen soll nicht umgesetzt werden. Mit einer Verlegung des Gehsteigs in das Innere des Vorhabengrundstücks würde sich eine Vermengung von unterschiedlichen Rechts-, Eigentums- und Nutzungssphären ergeben, dies jeweils in Verbindung mit der Notwendigkeit, für jeden einzelnen dieser Bereiche jeweils gesonderte Dienstbarkeits- und Verkehrssicherungsregelungen zu treffen. Aus Gründen der Praktikabilität und der Rechtsklarheit wird von einer solchen Lösung Abstand genommen, die im Übrigen auch den Vorstellungen der Verwaltung und des Gemeinderates entspricht.

Vorliegend ist die Zu- und Abfahrt von den an der Aufkircher Straße anliegenden Stellplätzen ohne (konkrete) Gefährdung des Fußgängerverkehrs auf dem vorgelagerten Gehsteig möglich, dies angesichts der vollständig ungehinderten Sichtverhältnisse für den Fußgängerverkehr und den anfahrenden Kfz-Verkehr sowie angesichts der für den abfahrenden Kfz-Verkehr bestehende Notwendigkeit, sich vorsichtig in den öffentlichen Straßenraum „vorzutasten“ und insoweit Rücksicht auf den Fußgängerverkehr zu nehmen. In der näheren und weiteren Umgebung des Vorhabengrundstücks befinden sich ähnliche Stellplatzanlagen, konkrete Gefährdungen aus deren Benutzung sind bislang nicht erkennbar geworden.

Für einen Verzicht, der auf dem Vorhabengrundstück entlang der Aufkircher Straße vorgesehenen Kfz-Stellplätze besteht keine Veranlassung: Es handelt sich um baurechtlich notwendige Stellplätze, deren Nachweis in einer (erweiterten) Tiefgaragenanlage scheidet bereits unter Kostenaspekten aus. Darüber hinaus sind oberirdisch gelegene Stellplätze, vergleichbar der Situation im Falle des Helios Klinikums, notwendiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes, das u.a. eine unmittelbare (nicht nur durch eine Tiefgaragenanlage vermittelte) sowie ebenerdige Zugänglichkeit des Klinikgebäudes, der dortigen Räume und ausgeübten Nutzungen anstrebt.

aufgestellt:

Friedrichshafen, den 10.05.2021

ppa. 

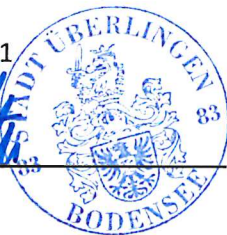
Thorsten Reber, Prokurist



Überlingen, den 04.10.2021

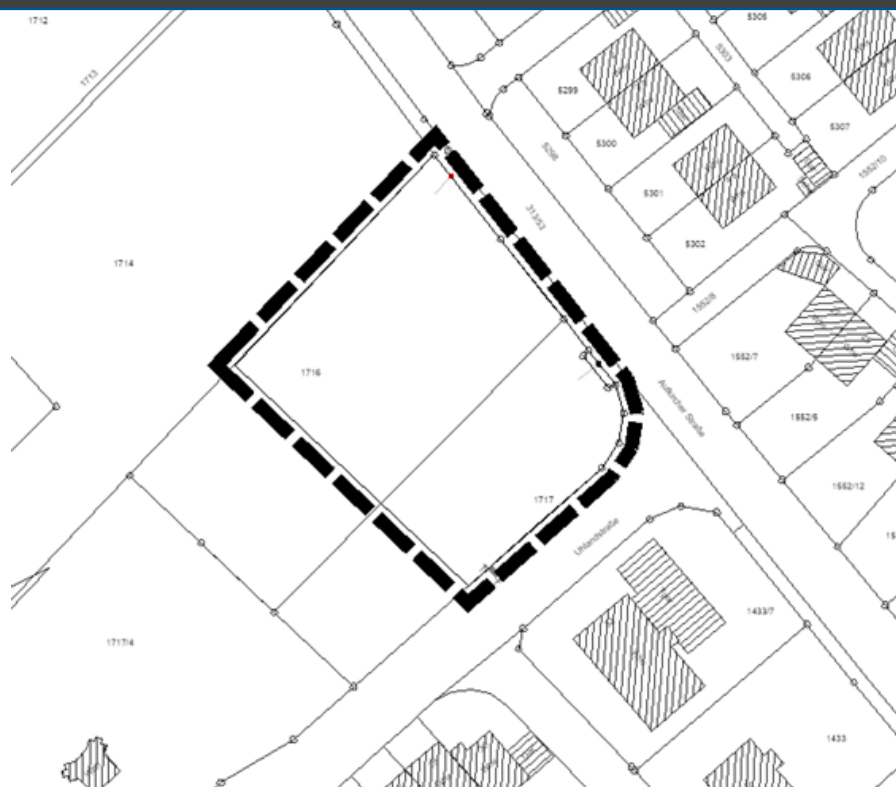


Oberbürgermeister Jan Zeitler



Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bodensee Laserklinik – Ecke Aufkircher-/Uhlandstraße“
und die örtlichen Bauvorschriften hierzu

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 a Abs. 1 BauGB zur Fassung vom 10.05.2021



14.10.2021



meixner[®]
Stadtentwicklung

meixner Stadtentwicklung GmbH
Otto-Lilienthal-Straße 4
88046 Friedrichshafen
Tel.: 07541 3887520
E-Mail: info@meixner-stadtentwicklung.de
meixner-stadtentwicklung.de

Bearbeiter:

Thorsten Reber
Prokurist

1. Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB

Gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie

- die Umweltbelange und
- die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie
- der Behördenbeteiligung

in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Umweltbelange

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Hierbei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben. Die Bestandsanalyse sowie die Anwendung der Eingriffsregelung nach der naturschutzrechtlichen und bauplanungsrechtlichen Eingriffsbeurteilung, Kompensationsbewertung und Ökokonten (Bewertungsmodell der Landkreise Bodenseekreis, Ravensburg, Sigmaringen, 01.07.2012) wurde auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Arten und Lebensräume, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter angewendet. Es wurde aufgezeigt, dass ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 41.531 Ökopunkten besteht.

Zur Vermeidung (V) und Minimierung (M) des Ausgleichsbedarfes sind im Plangebiet selbst folgende Festsetzungen getroffen worden:

- V1 Rodung von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode
- V2 Baumschutz
- V3 Geotechnik
- M1 Behandlung von Niederschlagswasser
- M2 Lärmschutztechnische Bestimmungen
- M3 Erdüberdeckung von Tiefgaragen und sonstigen unterirdischen Gebäudeteilen
- M4 Extensive Dachbegrünung
- M5 Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungen
- M6 Vogelschlag an Glas
- M7 Pflanzgebot von Bäumen mit festem Standort
- M8 Pflanzgebot von Bäumen ohne festen Standort
- M9 Gestaltung un bebauter Flächen
- M10 Einfriedungen
- M11 Archäologische Denkmalpflege

- M12 Schutz des Grundwassers
- M13 Bodenschutz
- M14 Integration von Fledermaus- und Vogelquartieren

Zur Kompensation (K) des Eingriffes ist innerhalb des Plangebietes folgende Festsetzung getroffen worden:

K1 Teilabbuchung von 41.531 Ökopunkten, Ökokontomaßnahme Maßnahmenkomplex Aktenzeichen 435.02.017, Flurstück Nummer 279/0 und 296/0 mit einer Gesamtfläche von 25.377 m², Aufwertung von Grünlandflächen, Entwicklung einer Nasswiese, Initiierung der naturnahen Entwicklung des Weiherbachs und Pflanzung von Streuobstbäumen in Walpertweiler.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 25.11.2019 bis 10.01.2020 statt. Die von der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen betrafen nachfolgende Themenbereiche:

- Meinungsbild der Bürger und Betroffenen
- Vorherige Bebauungen und ihre Auswirkungen
- Ausmaß, Masse und Höhe der geplanten Bebauung, Gebäudekubatur
- Lärmbelastung/Lärmaufkommen und Lärmbestimmungen durch das geplante Projekt
- Umweltsituation und Auswirkungen auf die Umwelt (Flora+Fauna) und Umgebung (angrenzende Grundstücke/Bebauung, Anwohner, etc.) durch das geplante Projekt
- Auswirkungen auf den Standort und Gesundheitsstandort Überlingen
- Anordnung/Platzierung, Nutzung und Bedarf der Stellplätze/Tiefgarage (Fahrrad + PKW), sowie die gesamte Verkehrssituation
- Beeinträchtigung des Flugverkehrs und des Hubschrauberlandeplatzes
- Das Verfahren und die Unterlagen des geplanten Projekts
- Merkmale und Bestimmungen zu Grundstück und Gebäude, unabhängig der Nutzung
- Nutzen und Bedarf des geplanten Vorhabens/der geplanten Bebauung
- Rechtliche Einordnung des Projektes, bezogen auf Gebiet/Fläche, geplante Bebauung und Nutzung
- Die Nutzung und Lage des Gebiets/der Fläche und der geplanten Bebauung, sowie der Anteil von gewerblicher und wohnlicher Nutzung
- Die erstellten schall- und umwelttechnischen Gutachten und ihre Inhalte (Lieferverkehr, Schallreflexion, etc.)
- Zufahrtssituation

Die Stellungnahmen führten zur Klarstellung und Berichtigung im Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie im Bebauungsplan.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand im Zeitraum vom 14.09.2020 bis 16.10.2020 statt. Die von der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen betrafen nachfolgende Themenbereiche:

- Meinungsbild der Bürger und Betroffenen
- Vorherige Bebauungen und ihre Auswirkungen
- Ausmaß, Masse und Höhe der geplanten Bebauung, Gebäudekubatur
- Verschattung
- Lärmbelastung/Lärmaufkommen und Lärmbestimmungen durch das geplante Projekt
- Umweltsituation und Auswirkungen auf die Umwelt (Flora+Fauna) und Umgebung (angrenzende Grundstücke/Bebauung, Anwohner, etc.) durch das geplante Projekt
- Entwässerung
- Auswirkungen auf den Standort und Gesundheitsstandort Überlingen
- Anordnung/Platzierung, Nutzung, Anzahl und Größe der Stellplätze/Tiefgarage (Fahrrad + PKW), sowie die gesamte Verkehrssituation
- Gehwegverlegung
- Zufahrtsituation
- Beeinträchtigung des Flugverkehrs und des Hubschrauberlandeplatzes
- Das Verfahren und die Unterlagen des geplanten Projekts
- Die Nutzung und Lage des Gebiets/der Fläche und der geplanten Bebauung, sowie der Anteil von gewerblicher und wohnlicher Nutzung
- Merkmale und Bestimmungen zu Grundstück und Gebäude, unabhängig der Nutzung
- Die erstellten schall- und umwelttechnischen Gutachten und ihre Inhalte (Lieferverkehr, Schallreflexion, etc.)
- Nutzen und Bedarf des geplanten Vorhabens/der geplanten Bebauung
- Standortalternativen
- Versiegelung der Flächen
- Rechtliche Einordnung des Projektes, bezogen auf Gebiet/Fläche, geplante Bebauung und Nutzung
- Artenschutz und weitere Umweltbelange
- Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Technische Ausstattung der geplanten Bebauung und Energiekonzept
- Umgang mit Wasser/Niederschlag und weiteren Emissionen und ihren Folgen
- Bauherr/Vorhabenträger, Stadtverwaltung/Gemeinderat und das beauftragte Stadtplanungsbüro, sowie die frühzeitige Beteiligung und der Bebauungsplan
- Raumaufteilung/Raumhöhe und Nutzfläche der geplanten Bebauung
- Zukünftige Auswirkungen des geplanten Projekts, beispielsweise auf nachfolgende Bebauung
- Ärztesituation in der Region
- Gemeinbedarf des geplanten Projekts
- Erbringung des Ausgleichs

Die Stellungnahmen wurden der Abwägung zugeführt und evozieren keine maßgebliche Planänderung. Daher ist eine erneute Offenlage nicht erforderlich.

4. Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Innerhalb des Zeitraums vom 25.11.2019 bis 10.01.2020 fand die frühzeitige Trägerbeteiligung statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:

- Anpassung Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung (Doppelte Bilanzierung Bodenpunkte Dachbegrünung) (Landratsamt Bodenseekreis, 17.01.2020)
- Aussagen zur insektenfreundlichen Beleuchtung (Landratsamt Bodenseekreis, 17.01.2020)
- Zusätzliche Flächeninanspruchnahme (Landratsamt Bodenseekreis, 17.01.2020)
- Bearbeitung der Hinweise zur Entsorgung des anfallenden Erdaushubs und zur Wasserdurchlässigkeit des Tiefgaragenbodens (Landratsamt Bodenseekreis, 17.01.2020)
- Erschließung von Grundwasser (Landratsamt Bodenseekreis, 17.01.2020)
- Druckwasserdichtigkeit im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich (Landratsamt Bodenseekreis, 17.01.2020)
- Keine Grundwasserabführung (Landratsamt Bodenseekreis, 17.01.2020)
- Wasserrechtliche Erlaubnis für die Benutzung eines Gewässers (§ 9 WHG) (Landratsamt Bodenseekreis, 17.01.2020)
- Beteiligung Gesundheitsamt (Landratsamt Bodenseekreis, 17.01.2020)
- Korrektur Freiflächengestaltungsplan (Landratsamt Bodenseekreis, 17.01.2020)
- Oberflächennaher Baugrund aus würm-eiszeitlichen Sedimenten (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe, Bergbau, 08.01.2020)
- Beeinträchtigung des Hubschrauberlandeplatzes der Helios Spital Überlingen GmbH (Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherheit, 26.11.2019), (DRF Luftrettung, 08.01.2020)
- Lärmauswirkungen auf die geplante Nutzung der Klinik durch Hubschrauberlandeplatz (Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 46.2 – Luftverkehr und Luftsicherheit, 26.11.2019), (DRF Luftrettung, 08.01.2020)
- Sicherheits- und Sichteinschränkungen durch Stellplätze (Polizeipräsidium Konstanz, 26.11.2019)
- Verlegung Gehweg (Polizeipräsidium Konstanz, 26.11.2019)
- Anordnung Stellplätze (Polizeipräsidium Konstanz, 26.11.2019)
- Bezeichnung/Definition Buslinien (Stadtverwaltung Überlingen, Bereich Bürgerservice, Bildung, Sicherheit, Ordnung, Kultur, 08.11.2019)
- Erweiterung glasfaserbasiertes Kabelnetz (Unitymedia, 02.01.2020)
- Keine Überbauung oder Überdeckungsreduzierung der Wasserversorgungsleitung (Stadtwerke am See, 10.01.2020)
- Anschlussmöglichkeit an Nahwärmeleitung/Nahwärmeversorgung (Stadtwerke am See, 10.01.2020)

- Hinweis zu Telekommunikationslinien im Planbereich (Telekom, 09.01.2020)
- Bedarf und Ausmaß des Backshops (Handelsverband Südbaden e.V., 26.11.2019)

Weitere Stellungnahmen beinhalteten Hinweise und Klarstellungen. Die vorgenannten Hinweise und Ergänzungen wurden im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und ebenso eingearbeitet, insbesondere wurde ein Fluglärmgutachten erstellt. Die weiteren Stellungnahmen anderer Behörden und Träger öffentlicher Belange führten nicht zu einer Anpassung der Planung.

Innerhalb des Zeitraums vom 14.09.2020 bis 16.10.2020 fand die förmliche Trägerbeteiligung statt. Die eingehenden Stellungnahmen betrafen insbesondere nachfolgende Themenbereiche:

- Hinweis zur Beteiligung des Luftfahrtbundesamtes (Regierungspräsidium Stuttgart, 10.09.2020)
- Hinweis zur Prüfung vorgelegter Gutachten (Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, 10.09.2020)
- Sichtverhältnisse Tiefgarage (Polizeipräsidium Ravensburg, 11.09.2020)
- Neigung Fahrbahn Tiefgarage (Polizeipräsidium Ravensburg, 11.09.2020)
- Zufahrtsbreite Tiefgarage (Polizeipräsidium Ravensburg, 11.09.2020)
- Bezeichnung, Maße und Positionierung der Stellplätze (Polizeipräsidium Ravensburg, 11.09.2020)
- Vorfahrtsituation vor dem Eingang (Polizeipräsidium Ravensburg, 11.09.2020)
- Anmerkung, dass zulässiger Rahmen für nicht erheblich belästigende Immissionen vollumfänglich genutzt wird (Landratsamt Bodenseekreis, Amt für Kreisentwicklung und Baurecht, 15.10.2020)
- Einleitung des überschüssigen Niederschlagswasser in Fremd- und Regenwasserleitung (Stadt Überlingen, Abteilung Tiefbau, 14.10.2020)
- Extensiver Begrünung der Flachdächer, Ausnahme bei Solar- und Photovoltaikanlagen (Stadt Überlingen, Abteilung Tiefbau, 14.10.2020)
- Widerspruch der Zulässigkeit von Solar-/Photovoltaikanlagen und Dachbegrünung (Stadt Überlingen, Abteilung Tiefbau, 14.10.2020)
- Textliche Anpassung der Minimierungsmaßnahmen (Stadt Überlingen, Abteilung Tiefbau, 14.10.2020)
- Kabelnetz im Planbereich (Vodafone BW GmbH, 11.09.2020)
- Hinweis zu Telekommunikationslinien im Planbereich (Telekom, 02.10.2020)
- Hinweis zur Störung des Empfangs von Hörfunk- und Fernsehprogrammen durch bauliche Veränderungen (Südwestrundfunk, 12.10.2020)
- Bedarf/Notwendigkeit des Backshops (Handelsverband Südbaden, 14.10.2020)
- Verkehrliche Erschließung und Parkierung für das Angebot eines Backshops (Handelsverband Südbaden, 14.10.2020)

Die vorgenannten Änderungswünsche wurden vollständig in den Bebauungsplan eingearbeitet. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird klarstellend ergänzt und berichtigt. Da die Änderungen

und Ergänzungen keine negativen Auswirkungen auf Anwohner und Öffentlichkeit haben sowie die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange nicht tangieren, ist keine erneute Auslegung der Unterlagen erforderlich.

5. Planungsalternativen

Die in Überlingen ansässige Bodensee Laserklinik erreichte ihre Kapazitätsgrenzen, woraufhin der Standort verlagert werden sollte. Da der Standort aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist (Fläche für Gemeinbedarf mit Kliniknutzung), ist keine Alternativenprüfung notwendig.

Aufgestellt:



Friedrichshafen, 14.10.2021

Thorsten Reber