

Begründung

Bebauungsplan „Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Klinken Buchinger Wilhelmi“



Stand
15.10.2024

Auftraggeber:

Buchinger Wilhelmi Holding GmbH & Co.KG
Wilhelm-Beck-Straße 27
88662 Überlingen
Tel. 07551/807-0
Fax. 07551/807-889

Projektbearbeitung:

Planstatt Senner GmbH
Landschaftsarchitektur | Stadtentwicklung | Umweltplanung |
Klima- und Baumhainkonzepte
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA, SRL

Benedikt Müller, Stadtplanung
Paulina Schmid, Landschaftsökologie

Breitlestraße 21
88662 Überlingen, Deutschland
Tel.: 07551 / 9199-0
Fax: 07551 / 9199-29
info@planstatt-senner.de
www.planstatt-senner.de

Projektnummer: 2756

INHALTSVERZEICHNIS

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich	4
2. Anlass der Änderung des Bebauungsplans	5
3. Planungsrechtliche Situation	6
3.1 Übergeordnete Planung	6
3.2 Ziele der Bebauungsplan Änderung	8
3.3 Bebauungsplanverfahren	9
4. Rahmenplan Buchinger	9
5. Begründung der textlichen Festsetzungen	13
6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften	22
7. Flächenbilanz	23
8. Anlagen	23

1. Lage des Plangebietes und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt westlich der Altstadt von Überlingen im Kurgebiet oberhalb des Bodensees. Insgesamt ist das Plangebiet 1,58 ha groß. Innerhalb des Plangebietes befinden sich bereits Bestandsgebäude der Kliniken Buchinger Wilhelmi mit Zimmern für Gäste, Behandlungsräumen und Räumlichkeiten für die Verwaltung sowie eine private Grünfläche, die als „Healing Gardens“ angelegt ist.

Südlich grenzt das Plangebiet an die bestehende Wohnbebauung an, die durch die Bahnlinie Überlingen Radolfzell begrenzt wird. Westlich und östlich des Plangebiets liegen ebenfalls Wohngebiete sowie weitere Klinikeinrichtungen.



Abb. 1: Lage Plangebiet (rot), (Kartengrundlage: LUBW 2023)

Begründung zum Bebauungsplan

„Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger Wilhelmi“

Planstatt Senner

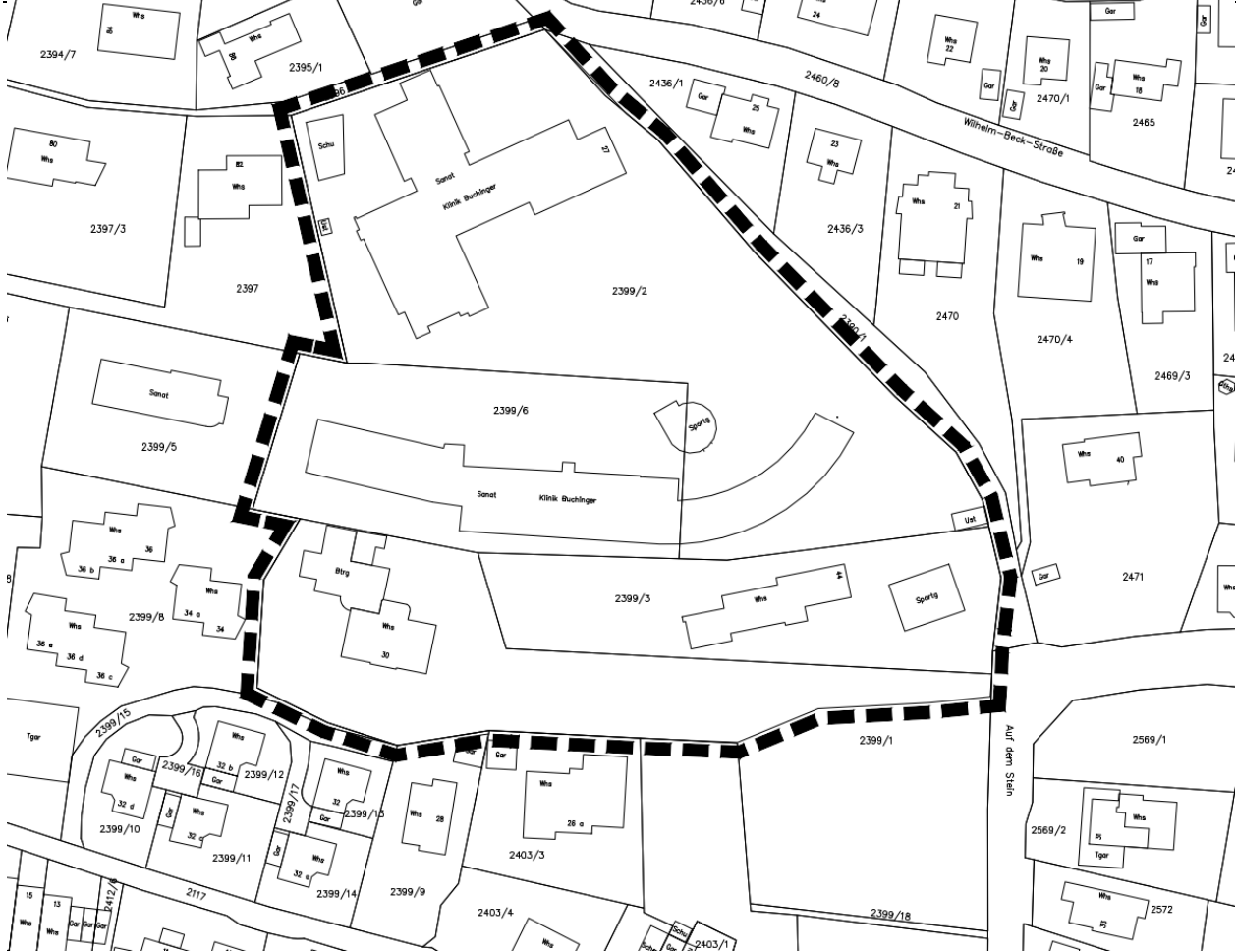


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans, ca. 1,58 ha (schwarze Linie) (Planstatt Senner)

Der Geltungsbereich der geplanten Erweiterung der Kliniken hat eine Flächengröße von 1,58 ha. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2399/2, 2399/3, 2399/6 vollumfänglich und 2399/1 teilweise.

2. Anlass der Änderung des Bebauungsplans

Die Kliniken Buchinger Wilhelmi verfolgen das Ziel, den Standort Überlingen in den nächsten 10 bis 15 Jahren als Hauptsitz an die neuen Herausforderungen und Anforderungen anzupassen und umzubauen. In den vergangenen Jahren hat sich die Wettbewerbssituation stark verändert. Neue Wellnessanbieter in anderen Top-Destinationen in Deutschland und im Ausland haben erheblich in ihre Standorte investiert und Angebote geschaffen, die den heutigen Ansprüchen der Kunden gerecht werden, einschließlich größerer Zimmer sowie moderner Sauna- und Spa-Bereiche.

Am Standort Überlingen entspricht insbesondere die Bausubstanz des Haupthauses aus dem Jahr 1954 und der Parkvilla aus dem Jahr 1958 nicht mehr den aktuellen Anforderungen an die internationalen Gäste. Ziel ist es die Therapien und Spa-Angebote in einem Therapiehaus unterzubringen. Auch eine energetische Sanierung besonders des Haupthauses ist dringend erforderlich. Um die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts Überlingen zu sichern und weiterhin die Position als weltweiter Marktführer für Heilfasten und integrative Medizin zu festigen und weiterzuentwickeln, sind sowohl ein Umbau des bestehenden Haupthauses als auch eine Erweiterung in den

angrenzenden Bereichen südlich der Villa Larix notwendig. Dabei sollen keine zusätzlichen Zimmer entstehen, sondern vielmehr neue Behandlungsräume, ein moderner Sauna- und Spa-Bereich sowie größere Zimmer geschaffen werden.

Darüber hinaus sollen für die über 350 Mitarbeitenden zeitgemäße Parkplätze und Arbeitsplätze entstehen. Für die geplante Erweiterung und Sanierung wurde bereits im Vorfeld ein Rahmenplan erarbeitet, der als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Goldbacher Straße aus dem Jahr 2008. Dieser lässt keine Erweiterungen auf dem Klinikgelände zu, so dass eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes erforderlich ist.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Übergeordnete Planung

Regionalplan Bodensee Oberschwaben

Die Fortschreibung des Regionalplanes Bodensee -Oberschwaben hat seit dem 24.11.2023 Rechtskraft. Der Regionalplan macht für die Fläche keine raumplanerischen Vorgaben, die einer Erweiterung der Klinik entgegenstehen.

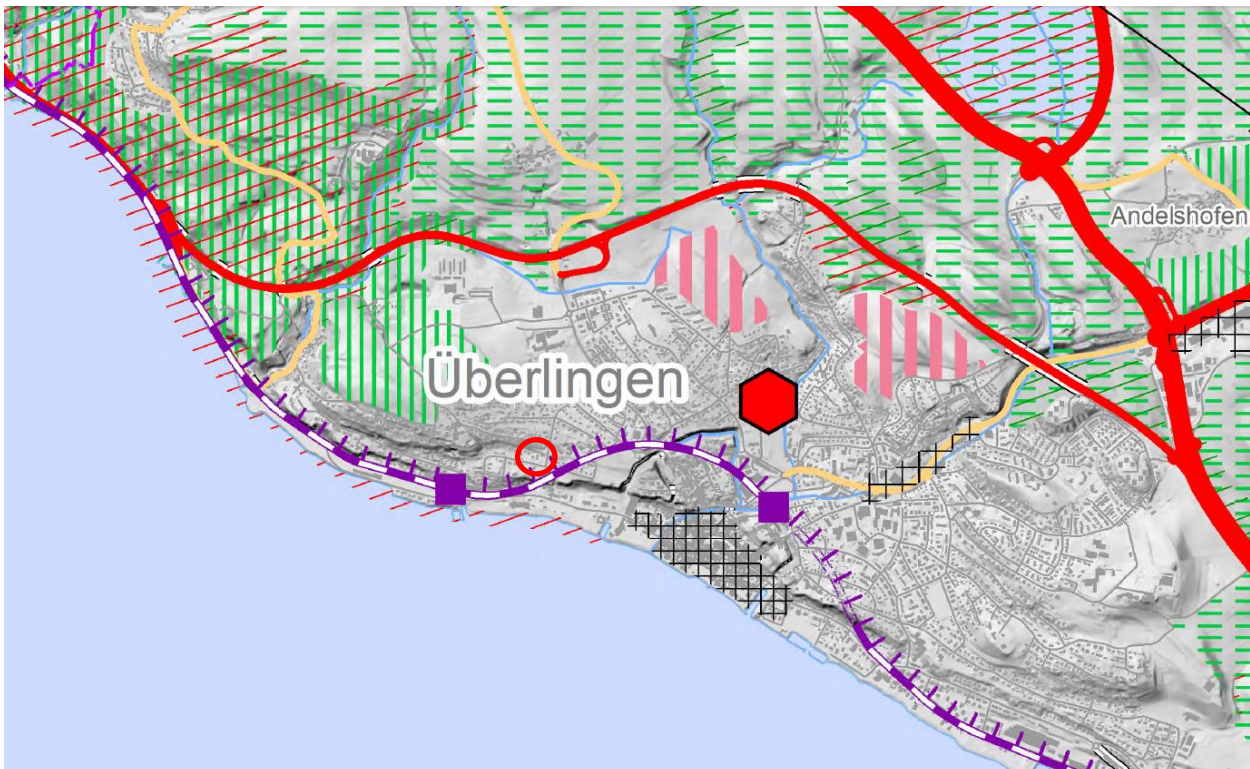


Abb. 3: Auszug aus dem rechtskräftigen Regionalplan Bodensee Oberschwaben mit ungefährender Lage des Plangebietes (rot), Karte o.M. (November 2023)

Flächennutzungsplan

Die vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft (VVG) Überlingen mit den Gemeinden Owingen und Sipplingen verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP), der seit dem 03.09.1998 in Kraft ist. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Sonderbaufläche Kurbetrieb und Gesundheitswesen ausgewiesen.

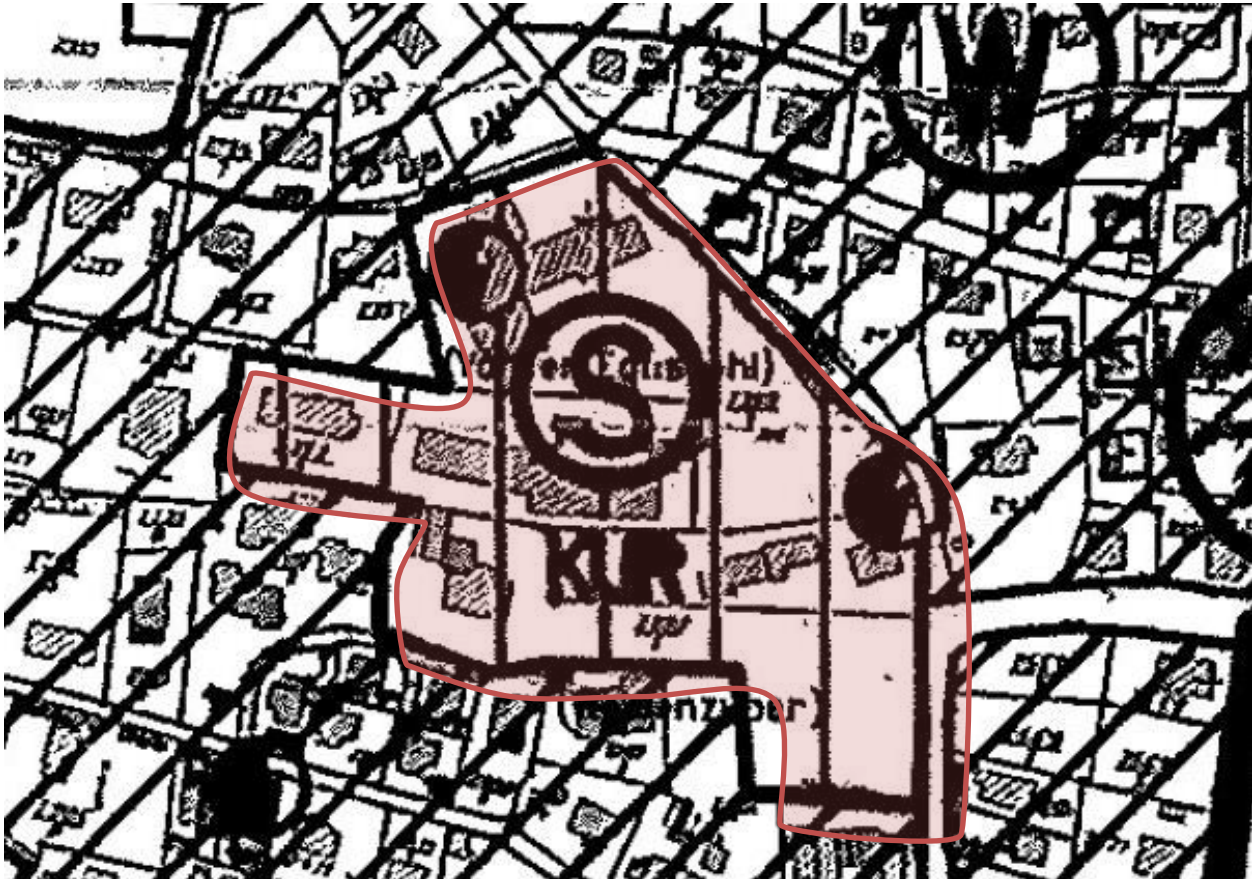


Abb. 4: Auszug Flächennutzungsplan 1998 (Stadt Überlingen)

Bebauungsplan

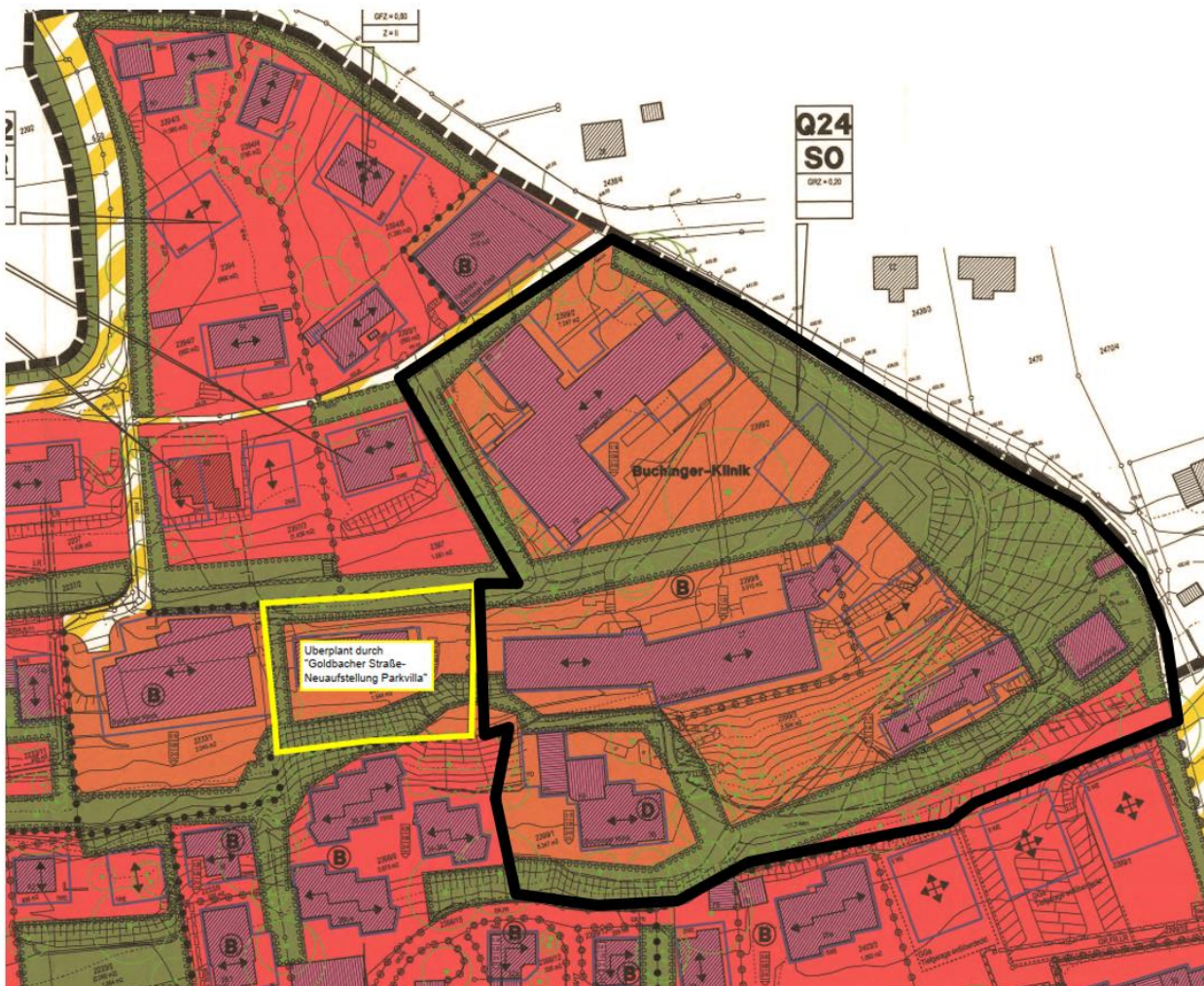


Abb. 5: Rechtskräftiger Bebauungsplan „Goldbacher Straße“ (2008)

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Goldbacher Straße“. Der Bebauungsplan setzt für das Plangebiet ein Sondergebiet „Klinikgebiet“ mit Baufenstern für die Klinikgebäude fest. Private Grünflächen gliedern die Siedlungsstruktur. Da die Baufenster auf die Bestandsbebauung begrenzt sind und mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung keine Erweiterung zulassen, muss der bestehende Bebauungsplan für den dargestellten Geltungsbereich geändert werden.

Westlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich die 2. Teiländerung „Neuaufstellung Parkvilla“.

3.2 Ziele der Bebauungsplan Änderung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Grundlage für eine zukünftige Erweiterung sowie dem Umbau und der Sanierung der Bestandsbebauung geschaffen werden.

3.3 Bebauungsplanverfahren

Der Bebauungsplan „Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger Wilhelmi“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien für ein Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB.

- Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m².

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des Geltungsbereiches befinden.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Das Ergebnis des Umweltreports ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

4. Rahmenplan Buchinger

Bestand

Das Gelände der Kliniken Buchinger Wilhelmi liegt eingebettet im Kurviertel. Das Umfeld zeichnet sich durch eine lockere Bebauung mit Einzelhäusern/Villen auf großzügigen Grundstücken aus. Auf dem Gelände der Kliniken stehen sieben Baukörper, die aufgrund der Topographie und der Hangkante eine Südausrichtung mit Blick auf den See aufweisen. Grünstreifen mit Bäumen gliedern das Areal, sodass sich die Baukörper auch vom See aus harmonisch in das Stadt- und Landschaftsbild einfügen.

Die Gebäude auf dem Klinikgelände weisen integriert in die Hanglage bis zu vier Vollgeschosse auf und fügen sich bezüglich der Gebäudehöhen in die Topographie und die angrenzende Bebauung ein. Die Kubatur der Klinikgebäude hebt sich als Sonderbausteine ab vom Umfeld genauso wie die Flachdächer und flach geneigten Walmdächer im Vergleich zu den Wohnhäusern mit Satteldach in der Umgebung. Der östlich des Geländes verlaufende Tobel bildet eine wichtige fußläufige Verbindung zum See. Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden, wo sich auch ein Parkdeck befindet.



Abb. 6: Bestandsplan Kliniken Buchinger Wilhelmi (BGI Architekten)

Planung

Ziel der Kliniken Buchinger Wilhelmi ist es, den Bestand der in die Jahre gekommen ist, zu sanieren und durch eine Erweiterung nach Süden im Hangbereich unterhalb der Villa Larix und der Villa Bellevue neue Angebote und Räumlichkeiten wie ein Spa sowie Therapie und Fitnessräume zu schaffen. Um eine südliche Erweiterung zu ermöglichen, muss der bestehende Bebauungsplan geändert werden. Die Villa Fichtenau, das Doktorhaus sowie der Pavillon im südlichen Hangbereich entfallen und es soll ein neuer terrassierter Baukörper südlich der Villa Larix und der Villa Bellevue entstehen. Der westliche Teil der Villa Larix soll durch einen Neubau ersetzt werden. Dadurch können die Zimmer im Bestand ebenfalls den heutigen Ansprüchen der Kunden mit größeren Zimmern angepasst werden.

Die Villa Belgrano im Westen des Geländes sowie die daneben liegende Parkvilla, können im Rahmen des bestehenden Bebauungsplanes umgebaut und saniert werden. Das aus dem Jahr 1954 stammende Haupthaus soll zukünftig neue Zimmer und die Verwaltung beherbergen und energetisch saniert werden. Hierfür muss der Bebauungsplan geändert werden. Im Bestand bestehen 145 Zimmer, die Zimmerzahl wird durch die Neuplanung nicht erhöht, es werden lediglich größere Zimmer entstehen und neue Räumlichkeiten für die Verwaltung und Spa sowie Therapiebereich.

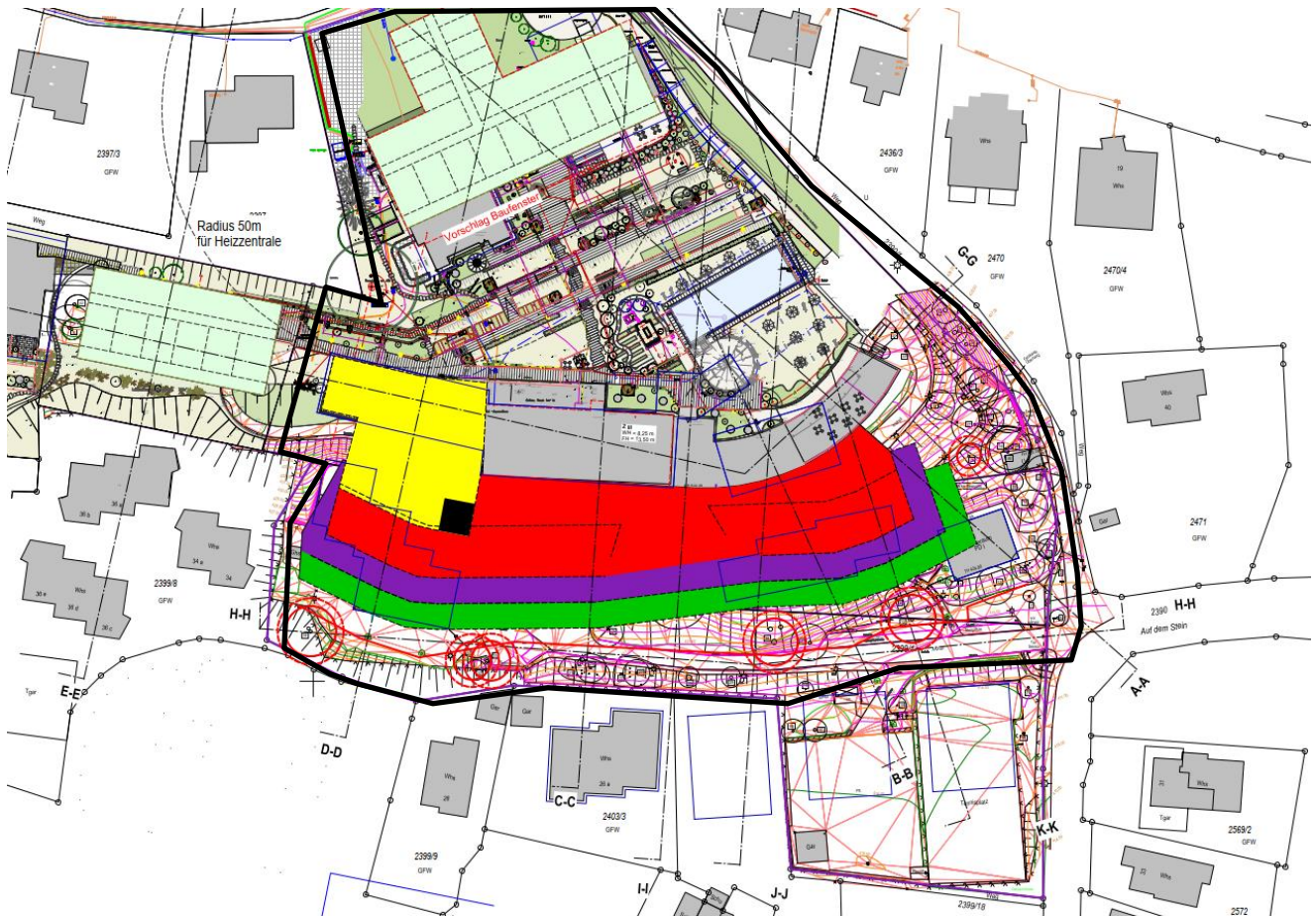


Abb. 7: Neuplanung Kliniken Buchinger Wilhelmi (BGI Architekten)

Der dargestellte Lageplan zeigt in den Farben grün, lila und rot die jeweils eingeschossigen Terrassen im Hangbereich. Im gelben Bereich entsteht anstelle des westlichen Teils der Villa Larix ein Neubau, der die Verbindung zu den südlichen Terrassen bildet. Der restliche Teil der Villa Larix und die Villa Bellevue bleiben bestehen (graue Gebäude). In hellgrün ist im Westen die Parkvilla dargestellt, welche im Rahmen der Vorgaben der 2. Teiländerung des Bebauungsplanes „Goldbacher Straße – Neuaufrüstung Parkvilla“ umgebaut werden soll. Unter der Erweiterung im südlichen Hangbereich soll eine Tiefgarage für die Mitarbeiter und die Anlieferung entstehen. Das Haupthaus im Norden erhält eine gerade nach Süden ausgerichtete Fassade.

Die Wandhöhen des Neubaus der Villa Larix und des Haupthauses entsprechen den bisher festgesetzten maximalen Firsthöhen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan und überschreiten diese nicht. Die Höhenabwicklung der Neuplanung wird in den folgenden zwei Schnitten dargestellt. Die hier dargestellten zwei Schnitte sowie weitere Schnitte des Rahmenplanes sind aufgrund der Lesbarkeit besonders bezüglich der Bemaßung, der Begründung beigelegt.

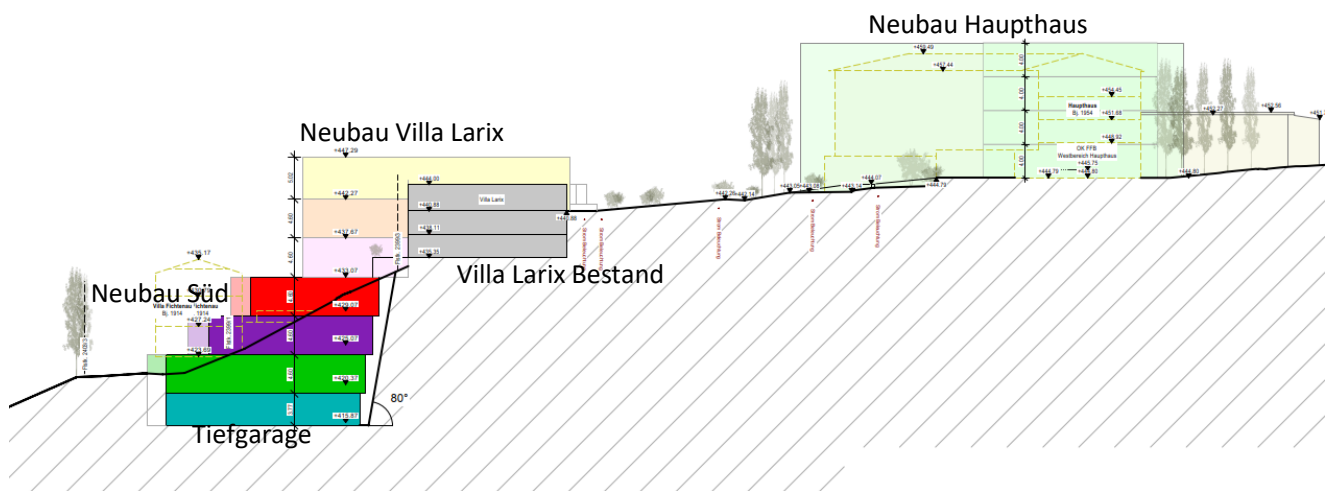


Abb. 8: Schnitt Ansicht von Osten (BGI Architekten)

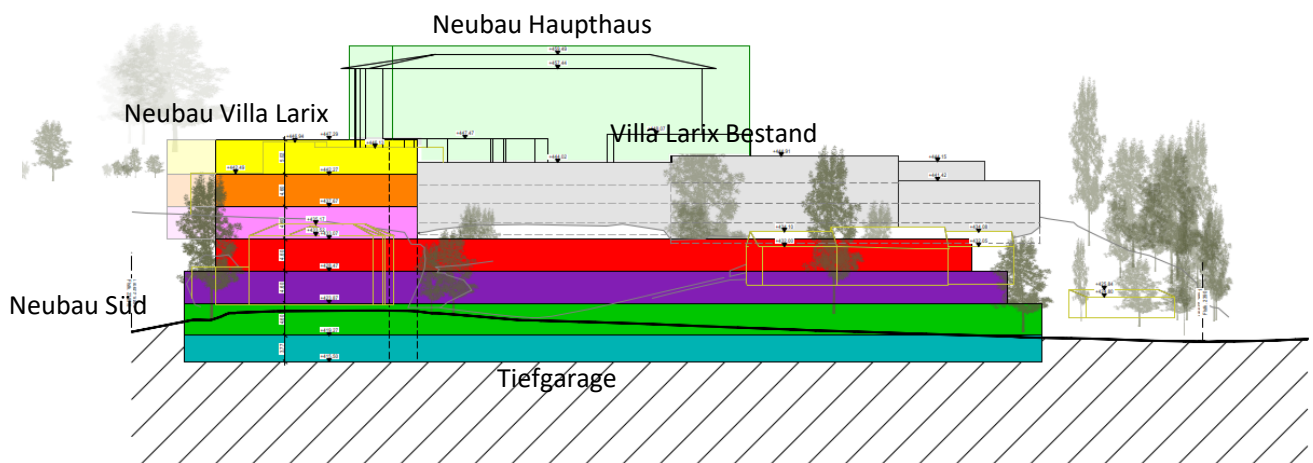


Abb. 9: Schnitt Ansicht von Süden (BGI Architekten)

5. Begründung der textlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinik und Kur-einrichtung“ ausgewiesen. Dies entspricht der vorhandenen Nutzung im Bestand und dem Zweck der Erweiterung der Bestandsbebauung auf dem Gelände der Kliniken Buchinger Wilhelmi. Durch die Erweiterung und den Umbau des Bestandes sollen neue Behandlungsräume, ein Spa-Bereich, eine neue Tiefgarage mit Lagerräumen und Anlieferung sowie größere Zimmer entstehen. Es sind keine zusätzlichen Zimmer oder Mitarbeiterwohnungen geplant.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die GRZ festgesetzt. Im Sondergebiet mit der Bezeichnung SO1 wird die GRZ auf 0,45 festgesetzt, was dem Bestandsgebäude entspricht, da hier das Haupthaus saniert und lediglich geringfügig erweitert werden soll. Für das Sondergebiet SO2 wird die GRZ auf 0,65 festgesetzt, um hier zukünftig eine größere Erweiterung der Bestandsbauten nach Süden in der Hangfläche zu ermöglichen. Die festgesetzte GRZ entspricht der Gebäudeplanung für die Erweiterung.

Innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 liegen Bereiche die als Zuwegung und Verbindung zwischen dem Haupthaus und der Villa Larix dienen und als Parkanlage mit Wegen und Aufenthaltsbereichen gestaltet sind. Um den Bestand zu sichern und zukünftig die Möglichkeit für eine Umgestaltung der Anlagen zu ermöglichen, ist im SO1 und SO2 eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Maximum von 0,8 zulässig.

Innerhalb der privaten Grünflächen, bestehen im Bestand Parkanlagen mit Wegen und baulichen Anlagen wie einem Pool, welche den Besuchern der Kliniken als Aufenthaltsbereiche dienen. Um diese im Bestand zu sichern und den Kliniken bei der Gestaltung der Anlagen zukünftig die Möglichkeit zu geben, die Anlagen an die Bedürfnisse der Gäste anzupassen, sind auf den privaten Grünflächen (Parkanlage) Wege und sonstige bauliche Anlagen zur Erholungsnutzung bis zu einem Versiegelungsgrad von 30 % zulässig.

Zahl der Vollgeschosse

Im SO1 sind maximal IV Vollgeschosse festgesetzt. Dies entspricht der derzeit nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässigen Zahl der Vollgeschosse und gewährleistet somit eine städtebaulich verträgliche Einbindung der Bebauung in die Umgebung. Im Bereich von SO2 soll zukünftig eine terrassierte Erweiterung der bestehenden Bebauung entstehen, die sich durch die Terrassierung in den Hang einfügt. Um die Terrassierung planungsrechtlich zu fixieren, sind im SO2 Bereiche mit unterschiedlicher Anzahl an Vollgeschossen festgesetzt. In der Planzeichnung ist das unterschiedliche Maß der baulichen Nutzung durch Nutzungskordel abgetrennt. Im SO2 sind maximal VI Vollgeschosse zulässig. Im Bereich der bestehenden Gebäude der Villa Larix, die bereits an der Hangkante stehen, sind entsprechend dem Bestand III Vollgeschosse festgesetzt.

Höhe der baulichen Anlagen

Im SO1 sowie im SO2 werden die maximalen Gebäudehöhen in m ü. NN festgesetzt.

Das bestehende Hauptgebäude im SO1 hat im Bestand eine Firsthöhe von 459,49 m ü. NN. Die maximale Gebäudehöhe wird nun auf 460,75 m ü. NN festgesetzt, was der bisher im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhe von 15 m über Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) entspricht. Die folgende Darstellung zeigt die Gegenüberstellung der Gebäudehöhe im Bestand und der festgesetzten Gebäudehöhe für das SO1.

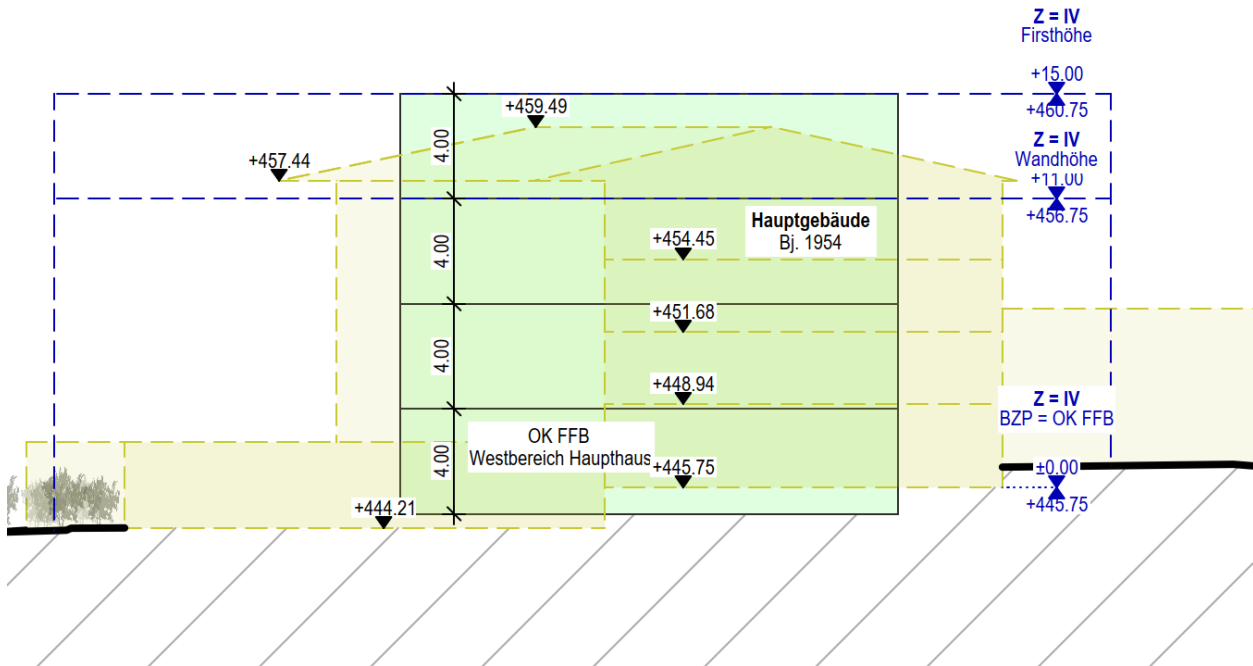


Abb. 10: Höhenvergleich Haupthaus (BGI Architekten)

- — — Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungsplan „Goldbacher Straße“
- Bestandsgebäude Haupthaus
- Geplantes Gebäude

Im SO2 kommt der Höhenabwicklung eine wichtige Rolle zu, da hier ein terrassiertes Gebäude entstehen soll, welches sich in den Hangbereich südlich der Bestandsgebäude der Villa Larix einfügen soll.

Im SO2 sind deshalb unterschiedliche maximale Gebäudehöhen ü. NN festgesetzt und die unterschiedlichen Maße der baulichen Nutzung in der Planzeichnung durch eine Nutzungskordel abgegrenzt.

Die unterschiedlichen Gebäudehöhen im SO2 gewährleisten, dass im Hangbereich ein terrassiertes Gebäude entsteht, das sich in den Hang einfügt und nicht als Baukörper mit einer massiven Wandhöhe vor dem Hang in Erscheinung tritt.

Zur Bestimmung der Höhenlage der Gebäude wird in m über NN für die Sondergebiete eine EFH gemäß Planeintragung festgesetzt.

Die EFH im SO1 entspricht mit 444,80 m ü. NN der bisherigen Höhe des Haupthauses im Bestand.

Die EFH im SO2 entspricht mit 419,30 m ü. NN der Höhe der untersten Terrassenstufe sowie dem Bestand der Villa Larix.

Um in der Umsetzung dem Bauherrn und den Planern eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, kann die festgesetzte EFH um +/- 30 cm über- bzw. unterschritten werden.

Da die Dachflächen im SO2 als Aufenthaltsbereiche und Dachterrassen gestaltet werden sollen, bedarf es einer Absturzsicherung. Um diese zu gewährleisten, ist im Bebauungsplan die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit Brüstungen und Geländern im SO2 um bis zu 1,00 m zulässig.

Um die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zu ermöglichen und einen möglichst hohen Wirkungsgrad zu erzielen, ohne dass ein massives Erscheinungsbild entsteht und die Module über die Gebäudehöhe hinausragen, dürfen diese Anlagen die maximale Gebäudehöhe bei Aufständigung um maximal 0,50 m überschreiten.

Bauweise

Um der vorhandenen Bebauung gerecht zu werden und eine entsprechende Erweiterung zu ermöglichen, wird die abweichende Bauweise und damit Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und bestimmen sich gem. den Einträgen im Planteil.

Um darzustellen, wie sich eine mögliche zukünftige Bebauung zu einer bisher durch den vorhandenen Bebauungsplan möglichen Bebauung unterscheidet, wird im Folgenden anhand der aktuell rechtskräftigen Baufenster des Bestands und der zukünftigen Baufenster die Veränderung dargestellt.

Für das Haupthaus im Norden des Grundstücks ist zu erkennen, dass der Bestand das derzeit zulässige Baufenster (rot) noch nicht vollständig ausfüllt, jedoch nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten bestehen. Das neue Baufenster (blau) bleibt in der Breite genau gleich wie das bisherige Baufenster (rot). Nach Norden zum Säntisweg hin sind die Baufenster im Bereich des Anbaus ebenfalls identisch. Im Bereich der Einfahrt wird das bisherige Baufenster zukünftig sogar um ca. 5,00 m nach Süden reduziert. Insgesamt wird das gesamte bisher geltende Baufenster um 3,00 m nach Süden erweitert und wie bisher eine gerade Linie ohne Rücksprünge aufgenommen. Im westlichen Bereich wird das Baufenster jedoch um ca. 6,00 m zurückgenommen. Dadurch ergibt sich ein flächenmäßig nur geringfügig um 99 m² größeres Baufenster für das Haupthaus. Die Bebauung rückt nach Norden, Osten und Westen nicht näher an die Nachbargrundstücke heran, als dies bisher auch im Bestand bzw. durch das rechtskräftige Baufenster möglich war.

Die Baufenster der Villa Larix und des Doktorhauses und der Villa Bellevue liegen innerhalb des neuen Baufensters für die Terrassierung im südlichen Hangbereich.



Abb. 11: Überlagerung Baufenster und Bestand (Planstatt Senner)



Baufenster: Bebauungsplan Goldbacher Straße (2008)

Fläche Baufenster Haupthaus: 1.532,17 m²



Baufenster: Bebauungsplan Goldbacher Straße - 3. Teiländerung 2024

Fläche Baufenster Haupthaus: 1.631,20 m²

Zukünftig soll das Haupthaus über eine Unterführung direkt mit dem Neubau der Villa Larix verbunden werden, um eine Verbindung zu schaffen, die es den Besuchern ermöglicht, bei schlechtem Wetter trockenen Fußes zwischen den Gebäuden zu wechseln. Der Bebauungsplan lässt daher unterirdische Bauwerke, die eine fußläufige Verbindung zwischen dem Hauptgebäude im SO1 und dem Neubau im SO2 herstellen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu. In Anlehnung an die vorhandenen Freiflächen sind die unterirdischen Bauwerke erdüberdeckt auszuführen.

Im Bestand sind die Freiflächen auf dem Klinikgelände als Parklandschaft mit entsprechenden Nebenanlagen wie Pavillon und Schwimmbad gestaltet. Um bei der zukünftigen Realisierung von Nebenanlagen, die der Nutzung des Klinikgeländes dienen, möglichst flexibel zu sein, sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen und für eine mögliche Poolerweiterung auch in den Grünflächen zulässig.

Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze sowie Zufahrten

Im Bestand befindet sich nördlich des Hauptgebäudes ein Parkdeck für die Fahrzeuge der Klinikgäste. Dieses wird in dieser Form weiter genutzt. Da durch die Erweiterung der Klinik keine zusätzlichen Zimmer entstehen, sondern diese lediglich vergrößert werden, bleibt die Anzahl der PKW und der damit verbundene Zufahrtsverkehr auch mit der Erweiterung gleich.

Zukünftig sollen jedoch zusätzliche Stellplätze für das Personal sowie die Anlieferung für das Restaurant und die Wäscherei in einer Tiefgarage untergebracht werden. Im SO2 ist daher eine Tiefgarage innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Da es im Klinikbetrieb immer wieder zu Zufahrtsverkehren kommt, die nur kurzfristig Stellplätze z.B. zum Be- und Entladen von Gepäck beanspruchen, sind Kurzzeitstellplätze sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um diese Stellplätze zukünftig an geeigneter Stelle anbieten zu können.

Der Haupteingang und die Erschließung für den Personenverkehr erfolgen weiterhin von Norden. Der Anlieferverkehr für die Kliniken soll zukünftig nach der Erweiterung über die neue Zufahrt südlich der Hangbebauung erfolgen. Der Bebauungsplan setzt daher die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage und zum Grundstück im Süden von der Straße „Auf dem Stein“ aus fest. Hier befindet sich bereits im Bestand eine Zufahrt zum Klinikgelände.

Regenwasserbeseitigung

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu sammeln, zurückzuhalten und zu versickern.

Grünflächen

Zwischen dem Haupthaus im Norden und der Villa Larix liegt eine Parklandschaft mit einem Healing Garden, die den Gästen der Kliniken Buchinger Wilhelmi als Aufenthaltsbereiche dienen. Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 2008 wird die Grünzäsur mit einem Streifen privater Grünfläche zwischen den zwei Sondergebieten beibehalten. Dieser Grünstreifen hat die Zweckbestimmung „Parkanlage“ und soll entsprechend dieser Funktion mit den hierfür zulässigen Wegen und Nebenanlagen wie z.B. Pool und Pavillon, die bereits im Bestand vorhanden sind, zur Erholung gestaltet und gepflegt werden.

Um zukünftig eine Verbindung zwischen dem Haupthaus und dem Neubau im südlichen Bereich des Klinikgeländes zu ermöglichen, sind unterirdische Anlagen unter den Grünflächen zulässig. Damit die Parkanlagen weiterhin in Ihrer Form erhalten bleiben, müssen die unterirdischen Anlagen mit einer Erdüberdeckung von mindestens 1,0 m gestaltet werden.

Neben den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, sind im Osten des Geländes angrenzend an den Tobelweg und im Süden angrenzend an die Umgebungsbebauung private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ökologie und Artenschutz“ festgesetzt. Diese

Flächen besonders die Fläche im Osten des Geländes entlang des Tobelweges bis zum Haupthaus in Norden des Geländes, weisen im Bestand wertvolle Baumbestände und Gehölzstrukturen auf, die zu erhalten sind und bilden im gesamten Gebiet des Kurviertels wichtige grüne Verbindungsachsen, sowie eine Eingrünung des Plangebietes nach Süden und entlang des Tobelweges im Osten.

Maßnahmen zum Schutze, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Durch die vorgesehene Planung und die Bebauung kommt es zu einem Eingriff in die verschiedenen Schutzgüter. Um den Eingriff in die Schutzgüter und die bestehende Vegetation möglichst gering zu halten und bei Verlust einen Ausgleich zu schaffen, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Zeitenregelung für die Baufeldfreimachung

Um Verstöße gegen die Bestimmungen nach § 44 BNatSchG, insbesondere gegen das Tötungs- und Störungsverbot sowie eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Tiere und biologische Vielfalt zu vermeiden, sind die Baufeldfreimachung sowie sämtliche Rodungsarbeiten außerhalb der Vegetationsperiode, außerhalb des Brutzeitraums von Vögeln und innerhalb der Anwesenheit von Fledermausarten in ihren Winterquartieren im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Bei nicht Einhaltung der Zeitenregelung ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Vermeidung von Vogelschlag

Da durch die Planung Fensterfronten entstehen, die das Risiko für Vogelschlag erhöhen, sind entsprechende Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag festgesetzt und zu berücksichtigen.

Begrünung baulicher Anlagen - Fassadenbegrünung

Zur Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse und zur Erreichung einer landschaftsgerichteten Bebauung wurden im SO1 und SO2 Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen. Im SO1 wurde für die Nordfassade eine Begrünung von mindestens 50 % festgesetzt, da das hier zukünftig geplante Haupthaus mit dem Eingangsbereich eine repräsentative Wirkung nach Norden hat. Die übrigen Fassaden im SO1 und SO2 sind mit einem Anteil von 30 % der Fassadenfläche zu begrünen, um den Beitrag zur Verbesserung der klimatischen Verhältnisse zu erreichen.

Schonendes Beleuchtungskonzept

Da sich auf den Flächen des Klinikgeländes auch in den Abendstunden Gäste und Personal aufhält, ist eine Beleuchtung der Freianlagen notwendig. Um die Auswirkungen auf die Fauna im Geltungsbereich und besonders auf Insekten möglichst gering zu halten, sind Maßnahmen für ein schonendes Beleuchtungskonzept festgesetzt und umzusetzen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Durch den Abriss von Bestandsgebäuden wie der Villa Fichtenau und dem Doktorhaus im südlichen Bereich des Hanges, gehen Brut- und Habitatstätten für Vögel und Fledermäuse verloren. Für den Ausgleich des Verlustes sind frühzeitig vor Abriss der Gebäude entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in Form der Anbringung von Nist- und Fledermauskästen umzusetzen. Da

der genaue Zeitpunkt des Abrisses und des Umbaus einzelner Gebäude aufgrund des auch bei Umsetzung der Planung laufenden Betriebs der Kliniken nicht im Voraus definiert werden kann, wird die Anzahl, Lage und Art der anzubringenden Nist – und Fledermauskästen erst im Vorfeld eines konkretisierten Abrisses von Gebäuden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden und auf Grundlage einer dann aktuellen Kartierung festgelegt.

Um die Wirksamkeit der CEF – Maßnahmen während und auch nach Umsetzung zu prüfen und zu dokumentieren, ist ein Monitoring durchzuführen und den Behörden vorzulegen.

Monitoring

Um den Erfolg der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten, sind diese im Rahmen eines Monitorings nach der Umsetzung über einen Zeitraum von drei Jahren zu prüfen. Die Ergebnisse müssen den Fachbehörden vorgelegt werden.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt und Schutz von Bäumen

Um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, sind die zu erhaltenden Bäume festgesetzt. Um diese während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen und durch einen zertifizierten Sachverständigen während Bauzeit zu begleiten. Für den Verlust von Bestandsbäumen durch die Planung, sind innerhalb des Geltungsbereichs entsprechende Neupflanzungen mit gebietsheimischen Bäumen umzusetzen.

Erhalt und Schutz von Gehölzen.

Gehölzbestände, die nicht durch die Planung betroffen sind, sind aus artenschutzrechtlichen Gründen besonders für gebüschbrütende Vogelarten zu erhalten. Sollten dennoch Gehölze im Zuge der Planung entfallen, sind diese gleichwertig mit gebietsheimischen Gehölzen zu ersetzen.

Pflanzgebot

Durch die Planung besonders im Hangbereich südlich der Villa Larix, entfallen insgesamt 13 Bäume, sowie Vegetationsstrukturen.

Für den Verlust der 13 Bäume ist die gleiche Anzahl innerhalb des Geltungsbereichs wieder zu pflanzen. Um dem Bauherrn hier eine gewisse Flexibilität zu gewähren und dennoch einen gleichwertigen Ausgleich zu erhalten, sind 7 Bäume gemäß der Pflanzliste 7 als Bäume erster Ordnung zu pflanzen.

Der Verlust an Vegetationsstrukturen ist ebenfalls auf dem Gelände auszugleichen. Hierfür sind mindestens 150 m² heimischer Gehölzstrukturen innerhalb der privaten Grünflächen anzulegen.

Im Umweltreport wurde eine überschlägige Eingriffs – Ausgleichsbilanz berechnet und dabei ergibt sich für die zukünftige Planung ein Defizit von 5.517 Ökopunkten besonders durch den Verlust von Wiesen und Gehölzflächen im südlichen Hangbereich. Um dieses Defizit auszugleichen ist im SO2 außerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine Fettwiese mit insgesamt 900 m² anzulegen.

Dachbegrünung

Durch die Terrassierung des Neubaus im Hangbereich, dienen die Dachflächen gleichzeitig auch als Aufenthaltsbereiche für die Gäste. Dachflächen, die nicht für den Aufenthalt und entsprechende Wege und Terrassen genutzt werden, sind zu begrünen und sollen in Anlehnung an die Parkanlagen auf dem Klinikgelände entsprechend gestaltet werden. Um eine intensive Begrünung mit Sträuchern und auch kleinkronigen Bäumen zur Gestaltung der Dachflächen zu ermöglichen, ist für das SO2 eine Substratschicht von 1,0 m sowie in Bereichen von Bäumen von 1,50 m festgesetzt. Durch die Gestaltung und Begrünung der Dachterrassen im SO2 fügt sich das Gebäude in den südlichen Hangbereich ein.

Die Dachflächen im SO1 sind mit einer Substratschicht von mindestens 15 cm zu begrünen. Neben dem genannten gestalterischen Aspekt der Dachbegrünung dient diese auch dem Rückhalt von Regenwasser.

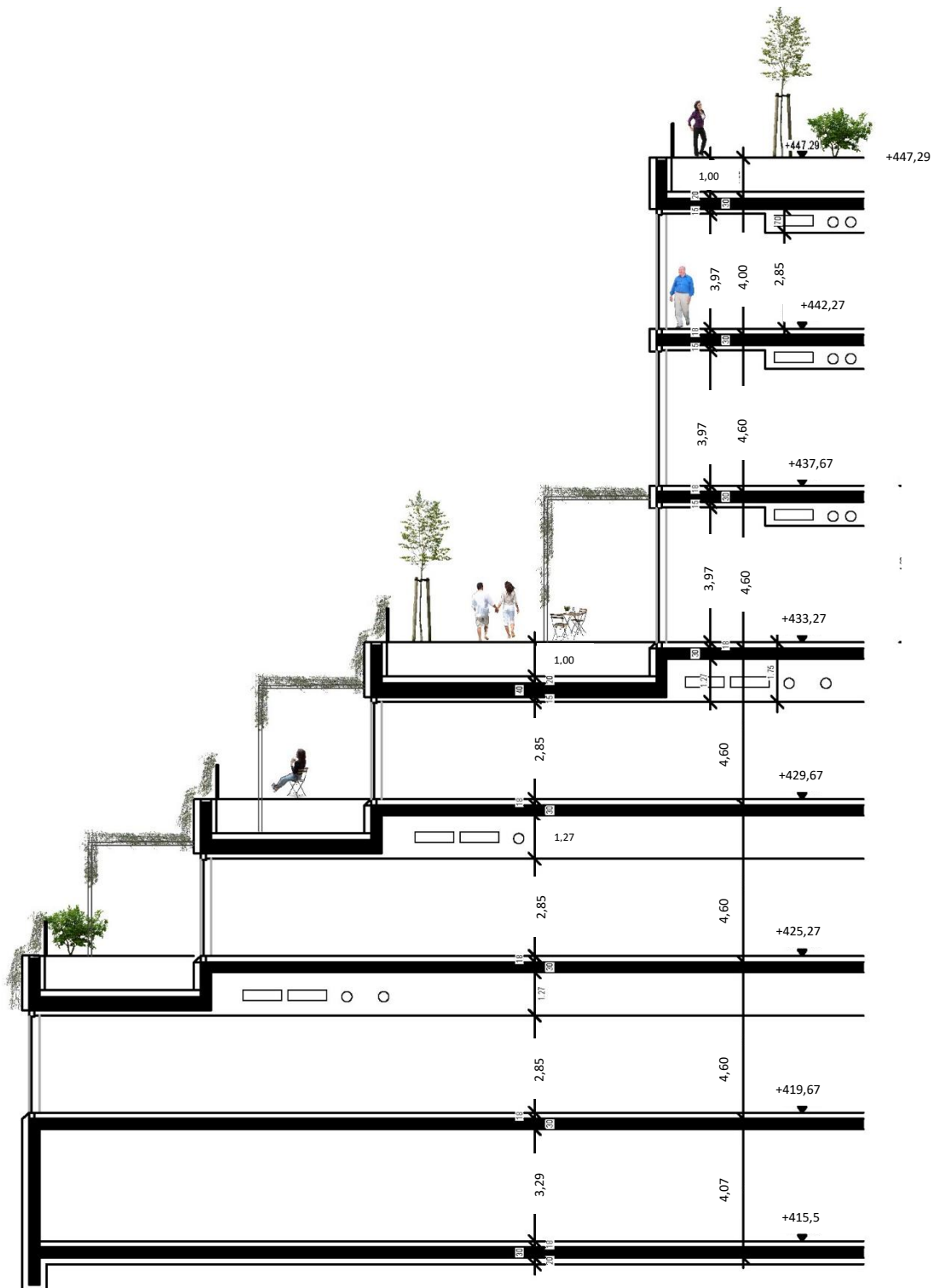


Abb. 12: Systemschnitt Ansicht von Osten (BGI Architekten)

Der Systemschnitt zeigt schematisch den Aufbau des Neubaus im südlichen Hangbereich und der Dachterrassen mit einer Substratschicht von mindestens 1,00 m.

6. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Gemeinsam mit den planungsrechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erlassen. Ziel ist es, einen Rahmen für die Gestaltung der Gebäude einschließlich der Dachflächen zu schaffen, der sicherstellt, dass sich die geplante Nutzung in die umgebende Bebauung einfügt dem Bauherrn für sein Bauvorhaben dennoch eine entsprechende Flexibilität bei der Umsetzung seines Vorhabens gewährleistet.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform

Als Dachform ist das Flachdach festgesetzt. Die Festsetzung der Dachform Flachdach dient der einheitlichen Gestaltung des Klinikgeländes und ermöglicht die Nutzung der Dachflächen als Aufenthaltsräume für die Gäste der Klinik. Die Dachform als Flachdach ermöglicht besonders im SO2 einen Baukörper, der sich harmonisch vor der Hangkante einfügt und sich als Terrassen entwickelt.

Fassadengestaltung

Die Festsetzungen zur Regelung zur Fassadengestaltung dienen der Sicherung der gestalterischen Flexibilität bei gleichzeitiger Sicherung des bestehenden Ortsbildes.

Einfriedungen

Um eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen zu erreichen, werden für Einfriedungen Festsetzungen bezüglich der Materialien getroffen. Die Festsetzungen entsprechen der 2. Teiländerung „Parkvilla Goldbacher Straße“ und garantieren damit eine einheitliche Gestaltung der Einfriedungen auf dem Klinikgelände. Des Weiteren sind Einfriedungen für Kleintiere durchlässig zu gestalten. Einfriedungen müssen einen Abstand von 10 cm zum Boden aufweisen oder bei Mauern müssen alle 10 m Durchlässe von 20 cm x 10 cm umgesetzt werden.

Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden sind unbebaute Flächen, Stellplätze, Wege sowie Aufenthaltsflächen wasserdurchlässig zu gestalten.

Freileitungen

Oberirdische Freileitungen sind aufgrund der Gestaltung des Gebietes nicht zulässig.

Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Gering belastetes Niederschlagswasser von Dach-, Wege- und Hofflächen ist grundsätzlich auf dem Grundstück zu sammeln und über eine belebte Bodenschichten zu versickern (flächig oder in Mulden) oder als Brauchwasser zu nutzen.

Werbeanlagen

Um eine sich in das Umfeld angebrachte Gestaltung des Geländes der Kliniken Buchinger zu erhalten, wird die Anbringung von Werbeanlagen an der Fassade auf das Erdgeschoss beschränkt und Werbeanlagen auf Dachflächen sowie Lauflicht- und Wechselanlagen sowie Laserwerbung ausgeschlossen.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich teilt sich in folgende Flächen auf:

	Fläche in m ²	Prozentualer Anteil
Sondergebiet	11.599	73,0 %
Private Grünfläche	4.274	27,0%
Gesamtsumme Geltungsbereich	15.813	100 %

8. Anlagen

- Umweltreport „Goldbacher Straße – 3. Teiländerung im Bereich der Kliniken Buchinger Wilhelmi“ (Stand 15.10.2024)
- Rahmenplan Buchinger (Stand Gemeinderatssitzung 24.01.2024)
- Schnitte (A-K) zur Höhenentwicklung (Stand 26.10.2023)