

Begründung

zur Satzung über die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 29/93 „Gesundheitszentrum östlich der Penzliner Straße“

Den **Anlass** für die erste Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildet die Absicht des DRK-Kreisverbandes Mecklenburgische Seenplatte, östlich des derzeit im Bau befindlichen neuen Krankenhauses ein Pflegezentrum zu errichten. Dieses sieht die Schaffung von insgesamt 60 Plätzen - aufgeteilt in sechs Wohngruppen - für die stationäre Altenpflege, eine Einrichtung zur Kurzzeitpflege für 20 Personen sowie ein Hospiz für 10 Personen vor. In drei dafür zu errichtenden zweigeschossigen Gebäuden, die um einen gemeinsamen Gartenhof angeordnet sind, soll die Altenpflegeeinrichtung untergebracht werden. Diese Gebäude sind untereinander sowie mit dem südlich davon geplanten vierten Gebäude, in welchem Hospiz und Kurzzeitpflege untergebracht werden sollen, baulich verbunden.

Der nach Prüfung von Standortalternativen seitens des DRK-Kreisvorstandes letztendlich gewählte Standort ermöglicht in optimierter Weise die Nutzung von Infrastruktur des benachbarten Krankenhauses wie z.B. die in dessen Ostteil angeordnete Küche. Somit ergeben sich wirtschaftliche und nutzerfreundliche Synergieeffekte.

Da die verkehrliche Erschließung des Pflegezentrums zur Vermeidung von Nutzungskonflikten nicht über den Wirtschaftshof des Krankenhauses geführt werden kann, ist hierfür eine neue Zufahrtstraße nördlich des Krankenhauses, parallel zu dessen Anlieferbereich vorgesehen.

Sowohl durch einen wesentlichen Abschnitt dieser Zufahrt als auch durch Teile der neu geplanten Bebauung und deren Nebenanlagen/-flächen werden bislang im B-Plan festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft teilweise sowie eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nahezu vollständig als Bauflächen in Anspruch genommen. Im östlichen Teil des Sondergebiets werden dort festgesetzte Baugrenzen überschritten. Zudem sind die beiden nördlichen Gebäude des geplanten Pflegezentrums im als Klinikgebiet 1 festgesetzten Teil der Sondergebiete vorgesehen, in dem Einrichtungen der Altenpflege aus Gründen des Lärmschutzes bislang nicht zulässig waren.

Diese Abweichungen vom rechtskräftigen B-Plan konnten nicht durch Ausnahmen oder Befreiungen von den entsprechenden Festsetzungen legitimiert werden, so dass eine B-Plan-Änderung erforderlich wurde. Da hierdurch Planungsgrundzüge des B-Plans nicht berührt waren, wurde die Änderung des B-Plans im **vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB** durchgeführt.

Die Anwendung dieses Verfahrens ist ebenfalls durch den Aspekt ermöglicht worden, dass mit der Änderung des B-Plans kein Vorhaben, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegt, vorbereitet oder begründet wird. Ebenfalls trifft die unter § 13 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelte Voraussetzung auf die vorliegende Planung zu, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Vogelschutzgebieten bestehen.

Für den Ablauf des Planänderungsverfahrens bedeutete dies, dass von einer förmlichen Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ebenso abgesehen wurde wie von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB.

Rechtliche Grundlagen der Änderungsatzung sind das Baugesetzbuch (BauGB), hier insbesondere § 2, §10 und - bezüglich der Wahl des vorgenannten vereinfachten Verfahrens zur Änderung - § 13, sowie der § 86 der Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V). Daneben stellen die Baunutzungs- sowie die Planzeichenverordnung (BauN-VO, PlanzV) in dieser Planung insbesondere zu berücksichtigende Rechtsvorschriften dar.

Da die geänderten Festsetzungen keine raumordnerisch relevanten Abweichungen vom bisherigen B-Plan umfassen, steht auch die Satzung über dessen erste Änderung den **Zielen der Raumordnung und Landesplanung** nicht entgegen. Dies wurde im Rahmen der landesplanerischen Stellungnahme zur Planung unter Verweis auf die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange durch die zuständige Raumordnungsbehörde bestätigt. Die Änderungssatzung ist - wie der B-Plan selbst - aus dem **Flächennutzungsplan** der Stadt Neustrelitz entwickelt worden, der für die betroffenen Teilgebiete Sondergebiete der Zweckbestimmung Klinikgebiet darstellt.

Die Änderungen des B-Plans beziehen sich hinsichtlich ihrer **Lage** auf Flächen im Bereich des derzeit im Bau befindlichen DRK-Krankenhauses östlich der Penzliner Straße bzw. dessen unmittelbare Umgebung. Sie betreffen Teilflächen der Flurstücke 17/17 und 17/19 der Flur 16 der Gemarkung Neustrelitz.

Die **Änderungen der Festsetzungen** des bisherigen B-Plans stellen sich im Einzelnen wie folgt dar:

1. Zur **Art der baulichen Nutzung** wurde unter Nr. 1.1.1. der textlichen Festsetzungen, in der die ausnahmsweise zulässigen Vorhaben im Klinikgebiet 1 (SO-K 1) festgesetzt sind, eine zusätzliche Regelung aufgenommen, nach der nunmehr ebenfalls Einrichtungen der stationären Altenpflege von der Ausnahmeregelung erfasst werden. Die Notwendigkeit dieser Änderung resultiert aus der Lage der beiden nördlichen Gebäude des Pflegezentrums im SO-K 1.

Vor dem Hintergrund der vorrangig vom Hubschrauberlandeplatz ausgehenden, auf dieses Teilgebiet einwirkenden Lärmimmissionen waren hier bislang im Wesentlichen ruhebedürftige Nutzungen nicht vom Katalog der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Vorhaben erfasst und nur im SO-K 2 aufgeführt. Diese Gliederung des Plangebiets basiert auf einer zum B-Plan erarbeiteten schalltechnischen Untersuchung. Diese wurde auf der Grundlage der nunmehr vorliegenden Planung aktualisiert und ergab, dass passive Schallschutzmaßnahmen in Form der Realisierung eines Schalldämmmaßes von maximal 40 dB an den betreffenden Fassaden notwendig sind, um die Vereinbarkeit einer derartigen Nutzung mit Schallschutzbelangen zu gewährleisten. Die dafür maßgeblichen Emissionen des Hubschrauberlandeplatzes treten wegen des ausschließlich am Tag stattfindenden Einsatzes des Hubschraubers nicht im Nachtzeitraum auf, so dass die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für die beabsichtigte Nutzung hinnehmbar und durch vorgenannte Schallschutzmaßnahmen hinreichend gemildert werden können.

Aus diesem Grund ist die Erteilung der Ausnahme für diese Nutzung an die Einhaltung der ermittelten Schalldämmmaße geknüpft, wozu ergänzende Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzmaßnahmen) unter Nr. 2 der textlichen Festsetzungen in den neuen Sätzen 3 und 4 getroffen wurden. Ein Auszug aus dem aktuellen Schallgutachten mit der Karte zu den Lärmpegelbereichen und der Tabelle der erforderlichen Schalldämmmaße liegt dieser Begründung als Anlage 1 bei.

In dieser schalltechnischen Untersuchung wurde auch ermittelt, ob sich die neue sensible Nutzung im Teilgebiet 1 des Sondergebiets auf die bisher als unbedenklich eingeschätzte Situation bezüglich des vom Gewerbegebiet Tannenhof ausgehenden bzw. möglichen Gewerbelärms auswirkt. Dabei wurde auf der Grundlage der ermittelten zulässigen Emissionen der dortigen Gewerbeflächen festgestellt, dass hierdurch die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen relevanten Immissionsorten der neuen Nutzung nach wie vor deutlich unterschritten werden. Somit ist nicht zu befürchten, dass die beabsichtigte Errichtung des Pflegezentrums zu einer Beschränkung der möglichen Lärmemissionen des Gewerbebestands und damit der dort zulässigen Nutzungen bzw. Tätigkeiten führen könnte.

Entsprechend des letzten Standes der Planung des Pflegezentrums wurden die Flächen der Baugebiete SO-K 1 und SO-K 2 im Bereich des Krankenhausstandorts um zwei Meter in östliche Richtung verschoben. Dies führt zugleich zu einer um dieses Maß reduzierten öffentlichen Grünfläche, die zum Erhalt bzw. zur Aufwertung des dortigen Landschaftsraums mit entsprechenden Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen war. (Näheres hierzu unter Punkt 4)

2. Die Anordnung des Pflegezentrums östlich des im Bau befindlichen Krankenhauses macht eine Vergrößerung der **überbaubaren Grundstücksflächen** in Form einer Verschiebung der östlichen Baugrenzen bis an die dortige Grundstücksgrenze erforderlich. Damit einhergehend entfallen im östlichen Teil des SO-K 2 (Teilgebiet 1) bislang festgesetzte Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Punkt 4).
Die im westlichen Teil dieses Sondergebiets vergrößerte überbaubare Grundstücksfläche wurde dem aktuellen Stand der Bebauung angepasst. Hierzu erfolgte im Rahmen des Bauantrags zum Krankenhausneubau eine Befreiung bezüglich der Überschreitung der dort bislang festgesetzten Baugrenzen. Somit wurde das jetzige Änderungsverfahren dazu genutzt, diesbezüglich eine Aktualisierung vorzunehmen, ohne dass dies mit dem aktuellen Vorhaben in Verbindung steht.
3. Die für das Pflegezentrum erforderliche neue Zufahrtstraße wurde als **Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zufahrt)** im B-Plan nördlich des SO-K 1 festgesetzt. Sie schwenkt von der unverändert vorgesehenen nördlichen Zufahrt von der Penzliner Straße ab. Im ersten Abschnitt verläuft sie über einen Teil eines bislang im B-Plan festgesetzten verkehrsberuhigten Bereichs, der die Verbindung zum nördlich gelegenen Hubschrauberlandeplatz herstellt. Ihr weiterer Verlauf führt über bisher als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzte Teilflächen des SO-K 1 (siehe hierzu Punkt 4).
Auf der Grundlage der aktuellen Planung zur Erschließung des Krankenhauses wurde ein bislang ebenfalls als verkehrsberuhigter Bereich, der das Ende der beiden Zufahrten von der Penzliner Straße verbindet, nunmehr ebenfalls mit der Zweckbestimmung „Zufahrt“ versehen und etwas verbreitert, wodurch sich die Lage der dortigen Standorte für Baumpflanzungen etwas in östliche Richtung verschob. Hintergrund hierfür ist ein jetzt hier geplanter separater, parallel geführter Gehweg.
4. Im Zusammenhang mit den Erweiterungen bzw. Ergänzungen von Bau- und Verkehrsflächen kommt es nördlich und östlich des Krankenhausstandorts zu Reduzierungen dort bislang festgesetzter **Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**.
Da die auf diesen Flächen vorgesehenen Maßnahmen noch nicht umgesetzt wurden bzw. (noch) nicht den Charakter von höherwertigen Landschaftsbestandteilen bzw. Biotopen haben, wird hier nicht in ökologisch sensible Flächen eingegriffen. Vielmehr handelt es sich dabei um den Sachverhalt, dass auf diesen Flächen geplante Ausgleichsmaßnahmen nunmehr nicht umgesetzt werden können und somit an anderer Stelle realisiert werden müssen.
Unter diesem Gesichtspunkt wurde die bisherige Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum B-Plan entsprechend überarbeitet bzw. ergänzt. Sie liegt dieser Begründung als Anlage 2 bei. Danach erfolgt der Ausgleich nunmehr durch eine teilweise Inanspruchnahme einer im Ökokonto der Stadt Neustrelitz gebuchten, im Jahr 2009 realisierten Maßnahme, nämlich den Rückbau und die Versiegelung und demzufolge die Renaturierung des Grundstücks Hohenlanke 1 zwischen der Useriner Straße und dem Weg in die Schlosskoppel. Hierzu wurde das zum Ausgleich erforderliche ermittelte Kompensationsflächenäquivalent aus dem Ökokonto ausgebucht, d. h. die für die Renaturierungsmaßnahme ermittelte Entwicklungsfläche wurde entsprechend reduziert. Dadurch wird erreicht, dass der Verlust von Ausgleichsflächen des B-Plans vollständig kompensiert wird.

Zwecks Übernahme des für diese Ausgleichsmaßnahme anzusetzenden Kostenanteils wurde seitens der Stadt mit dem DRK-Kreisvorstand Mecklenburgische Seenplatte ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die im Wesentlichen auf der Grundlage der aktuellen Planungen zum Krankenhaus geänderten Standorte geplanter Einzelbäume wurden ebenfalls im Zuge der B-Plan-Änderung neu festgesetzt. Für vorrangig im Bereich der Anliegerzone des Wirtschaftshofes (nördlich) des Krankenhauses entfallende insgesamt 8 Bäume werden nunmehr insgesamt 9 neue Standorte für Einzelbäume in der Planzeichnung festgesetzt.

5. Um die Eigenständigkeit des Pflegezentrums hervorzuheben und in diesem Zusammenhang die Identifikation seitens der Nutzer zu verstärken sollen die Einzelgebäude eine gegenüber dem Krankenhaus abweichende **Dachform** in Gestalt flach geneigter Zeltdächer erhalten. Dies machte eine entsprechende Ergänzung der betreffenden Festsetzung zu den zulässigen Dachformen in der Planzeichnung erforderlich.

Bei der Planung und Realisierung des durch die B-Plan-Änderung ermöglichten Pflegezentrums sind insbesondere folgende **Hinweise** zu beachten:

- a) Hinsichtlich der medienseitigen Erschließung kann davon ausgegangen werden, dass die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung über die vorhandenen Leitungssysteme in der Penzliner Straße gewährleistet sind. Ein Anschluss kann entweder über die Leitungssysteme des Krankenhauses in Abstimmung mit der DRK-Krankenhaus Mecklenburg-Strelitz gGmbH oder separat erfolgen.

Das anfallende Regenwasser ist auch in dem betreffenden Teilgebiet auf dem Grundstück zu entsorgen. Durch das mit der Freianlagenplanung seitens des DRK beauftragte Landschaftsarchitekturbüro wurde hierzu eingeschätzt, dass wegen der sehr guten Versickerungsfähigkeit des am Standort vorhandenen Baugrundes eine Entwässerung des auf den zusätzlich versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich ist.

Die Wärmeversorgung ist über das Fernwärmenetz als separate Einspeisung gesichert. Für die Stromversorgung ist eine neue Kompaktstation erforderlich, da der Bedarf des Pflegezentrums nicht aus der Station für das Krankenhaus abgedeckt werden kann.

- b) Die Altlastensituation im gesamten Plangebiet wurde im Rahmen eines diesbezüglich dem B-Plan zu Grunde liegenden Gutachtens vom 04.05.06 untersucht. Daraus ergab sich keine Notwendigkeit einer auf den Standort des geplanten Pflegezentrums bezogenen Ergänzung /Erweiterung der Untersuchungen, zumal sich in diesem Bereich keine Altlastenverdachtsflächen lt. Erstbewertung des ehemaligen Kasernengeländes befinden. Allerdings wird im Gutachten vom 04.05.06 darauf hingewiesen, dass die flächenhaft verteilten Aufschlüsse (Probennahmen) punktuellen Charakter haben und eine - wenn auch geringe - Wahrscheinlichkeit des Antreffens bislang nicht bekannter verunreinigter Bodenbereiche nicht ausgeschlossen ist. Deshalb wird empfohlen, im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen ausgebaute Bodenchargen, die eventuell belastet sein könnten, bezüglich der Weiterverwendbarkeit zu prüfen und im Bedarfsfall eine fachtechnische Baubegleitung vorzusehen. Dieses Vorgehen wurde bereits im Zuge der Erdarbeiten zum Neubau des Krankenhauses praktiziert.

Durch die benannten Änderungen verändert sich die bisherige **Flächenbilanz** zum B-Plan wie folgt:

	bisher	jetzt	Differenz
<u>Gesamtgröße</u>	13,00 ha	13,00 ha	-
<u>Klinikgebiete:</u>			
SO-K 1	5,61 ha	5,51 ha	- 0,10 ha
SO-K 2	1,59 ha	1,60 ha	+ 0,01 ha
davon: - Flächen für Stellplätze	0,36 ha	0,36 ha	-
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,59 ha	0,37 ha	- 0,22 ha
- Flächen zum Anpflanzen von von Bäumen und Sträuchern	0,11 ha	0,04 ha	- 0,07 ha
<u>Verkehrsflächen</u>	0,76 ha	0,88 ha	+ 0,12 ha
<u>Grünflächen:</u>			
Öffentliche Grünflächen (= Flächen für Maßnahmen ...)	4,40 ha	4,37 ha	- 0,03 ha
Private Grünflächen	0,64 ha	0,64 ha	-
davon: - Flächen für Maßnahmen ...	0,38 ha	0,38 ha	-

Neustrelitz, 26.02.2010


Grund
Bürgermeister

