

BEGRÜNDUNG

zur Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29/93 „Gesundheitszentrum östlich der Penzliner Straße“

Den Anlass für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans (B-Plans) bildete die Absicht der DRK-Krankenhaus Mecklenburg-Strelitz gGmbH, das vorhandene Gebäude in südliche Richtung zu erweitern, da das Krankenhaus bei der Erfüllung seines Versorgungsauftrags in der vorhandenen Bauhülle seit Längerem an seine Kapazitätsgrenzen stößt. Im Erdgeschoss des geplanten Anbaus sollen eine Intermediate-Care-Station mit 12 Betten und ein Therapiebereich für Diabetes-, Geriatrie- und Palliativpatienten angeordnet werden. Damit soll die Bettenkapazität der diesbezüglich bereits vorhandenen Zimmer entlastet werden. Im Obergeschoss soll u. a. ein zweiter Therapiebereich für stationäre chirurgische und ambulante Patienten hergestellt werden.

Der Bestandsbaukörper ist so gegliedert, dass sich im nördlichen Bauteil alle Funktionen in einem kompakten Baukörper befinden. In den südlich angeordneten Bauteilen ist dagegen der Pflegebereich mit den entsprechenden Bettenstationen untergebracht. Aus Gründen der funktionellen Zuordnung soll möglichst zentral (durch kurze Wege im Haus ins Zentrum, zur Diagnostik sowie zu den Aufzügen) der Erweiterungsbau südlich des mittleren vorhandenen Bettenflügels ausgeführt werden.

Durch einen wesentlichen Abschnitt 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 als Bauflächen in Anspruch genommen und zudem im südlichen Teil des Sondergebiets dort festgesetzte Baugrenzen überschritten.

Da hierdurch Grundzüge der bisherigen Planung berührt werden, kam für diese Abweichung eine Befreiung von den betreffenden Festsetzungen nicht infrage, sodass eine B-Plan-Änderung erforderlich war.

Vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, wurde die Änderung des B-Plans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Dies war auch deshalb möglich, weil die hiervon betroffene Größe der Grundfläche im Bereich der lt. § 13a (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB geregelten Größe von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² liegt und nach einer **überschlägigen Prüfung** unter Heranziehung der Kriterien nach Anlage 2 des BauGB die Einschätzung erlangt wurde, dass die vorliegende Änderung voraussichtlich **keine erheblichen Umweltauswirkungen** hat. Dies wird im Folgenden näher dargelegt.

Im Zusammenhang mit der Erweiterung bzw. Ergänzung von Bauflächen kommt es südlich des Krankenhausstandorts zu Reduzierungen dort bislang festgesetzter Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

In Anbetracht der Tatsache, dass die in Rede stehenden Flächen zum Teil den Charakter von höherwertigen Landschaftsbestandteilen bzw. nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen haben (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1), wurde eine Biotopkartierung und -bewertung vorgenommen, die als Anlage dieser Begründung beiliegt. Darin wird vom Gutachter eingeschätzt, dass bei dem durch die Planung hervorgerufenen kleinflächigen Biotopverlust von ca. 800 m² in Anbetracht der Gesamtgröße dessen der geplante Eingriff nicht als erheblich zu bewerten ist. Insbesondere auch weil die genannten Arten der Tabelle 2 der Biotopkartierung und -bewertung ebenfalls in der Umgebung vorkommen, ist die Verbreitung dieser weiterhin gegeben, sodass die vorliegende Änderung keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt haben wird.

Vor dem Hintergrund, dass durch die Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft an anderer Stelle (siehe Punkt 2 der Gründe für die Änderung) zugleich Bauflächen reduziert werden, ist das Verhältnis dieser Flächen zueinander gleich geblieben bzw. hat sich um ca. 200 m² zugunsten der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ver-

Bei der Planung und Realisierung der durch die B-Plan-Änderung ermöglichten Erweiterung des Krankenhauses in der von der DRK-Krankenhaus Mecklenburg-Strelitz gGmbH vorgelegten Form sind insbesondere folgende **Hinweise** zu beachten:

- a) Sollten Leistungserhöhungen für die Bereiche Wärme, Wasser und Strom erforderlich sein, sind diese rechtzeitig bei der Stadtwerke Neustrelitz GmbH zu beantragen.
- 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 Ergänzung/ Erweiterung der Untersuchungen. In diesem Gutachten wird darauf hingewiesen, dass die flächenhaft verteilten Aufschlüsse (Probenahmen) punktuellen Charakter haben und eine - wenn auch geringe - Wahrscheinlichkeit des Antreffens bislang nicht bekannter verunreinigter Bodenbereiche nicht ausgeschlossen ist. Deshalb soll im Rahmen von Baumaßnahmen eine fachtechnische Baubegleitung erfolgen.

Die DRK-Krankenhaus Mecklenburg-Strelitz gGmbH plant, mit der **Realisierung** des Vorhabens unmittelbar nach Schaffung des Baurechts zu beginnen.

Durch die benannten Änderungen verändert sich die bisherige **Flächenbilanz** zum ursprünglichen B-Plan wie nachstehend.

	bisher	jetzt	Differenz
<u>Gesamtgröße</u>	13,00 ha	13,00 ha	-
<u>Klinikgebiete:</u>			
SO-K 1	5,51 ha	5,35 ha	- 0,16 ha
SO-K 2	1,60 ha	1,74 ha	+ 0,14 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	0,37 ha	0,37 ha	-
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	0,04 ha	0,04 ha	-
<u>Verkehrsflächen</u>	0,88 ha	0,88 ha	-
<u>Grünflächen:</u>			
Öffentliche Grünflächen (= Flächen für Maßnahmen ...)	4,37 ha	4,51 ha	+ 0,14 ha
Private Grünflächen	0,64 ha	0,52 ha	- 0,12 ha
davon: - Flächen für Maßnahmen ...	0,38 ha	0,26 ha	- 0,12 ha

Neustrelitz, 15.01.2016



Grund
Bürgermeister

Anlage: Biotopkartierung und -bewertung