

BEGRÜNDUNG

ZUR

7. ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 51B

DER GEMEINDE MALENTE

FÜR DIE AUGUST-BIER-KLINIK

ZWISCHEN FRAHMSALLEE UND DEM DIEKSEE

IN BAD MALENTE-GREMSMÜHLEN

VERFAHRENSSTAND (BAUGB VOM 21.12.2006):

- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 (1) BAUGB)
- FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER TÖB UND BEHÖRDEN (§ 4 (1) BAUGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB, BEHÖRDEN UND GEMEINDEN (§ 13 (2) NR. 3 BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 (2) NR. 2 HALBSATZ 2 BAUGB)
- BESCHLUSS DER GEMEINDEVERTRETUNG (§ 10 (3) BAUGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O

BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-MAIL: INFO@PLOH.DE

O S T H O L S T E I N

TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
WWW.PLANUNGSBUEROOSTHOLSTEIN.DE

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkung/ Planungserfordernis	2
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
2	Bebauung	4
2.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
2.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
2.2	Erschließung	4
2.3	Grünordnung und Eingriff/ Ausgleich	5
3	Immissionsschutz	5
4	Ver- und Entsorgung	6
4.1	Stromversorgung	6
4.2	Wasserver-/ und –entsorgung	6
4.3	Müllentsorgung	6
4.4	Löschwasserversorgung	7
4.5	Gasversorgung	7
5	Hinweise	7
5.1	Bodenschutz	7
6	Kosten	8
7	Beschluss der Begründung	8

Anlage: 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

BEGRÜNDUNG

zur 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51b der Gemeinde Malente für die August-Bier-Klinik zwischen Frahmsallee und dem Dieksee in Bad Malente-Gremsmühlen

1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis

1.1 Rechtliche Bindungen

Raumordnerisch maßgeblich für die Planungen der Gemeinde sind der Landesraumordnungsplan (LROPI) 1998 (Amtsbl. Schl.-H. S. 493) mit der Teilfortschreibung 2004 vom 17.01.2005 (Amtsbl. Schl.-H. 2005 S. 99) und der Regionalplan 2004 für den Planungsraum II. Daneben ist bereits jetzt der Entwurf des Landesentwicklungsplans 2009 (LEP) des Landes Schleswig-Holstein, für den Ende Januar 2008 das

Anhörungs- und Beteiligungsverfahren gemäß § 7 Absatz 1 Landesplanungsgesetz eingeleitet wurde, zu beachten (Runderlass des Innenministeriums vom 27. November 2007 – IV 52 – 502.17 – (Amtsbl. Schl.-H. 2007 S. 1262)).

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Nr. 51 b sowie seine 3. Änderung. Die 7. Bebauungsplanänderung entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher erfolgt die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung. Die Planung entspricht dem Landschaftsplan der Gemeinde Malente.

1.2 Planungserfordernis/Planungsziele

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortschaft Bad Malente-Gremsmühlen westlich der Frahmsallee in direkter Lage zum Dieksee.

Die Gemeinde Malente strebt grundsätzlich die Förderung der Fachkliniken in der Gemeinde an, da diese ein wichtiger Wirtschaftsfaktor und bedeutende Anbieter für vielfältige Arbeitsplätze sind.

Im Plangebiet ist eine neurologische Fachklinik und Rehabilitationseinrichtung, die August-Bier-Klinik, mit 85 Betten vorhanden. Diese hat das nördlich angrenzende Flurstück 35/2 erworben und möchte dort einen Anbau tätigen. Ziel ist eine Ausweitung des bestehenden Angebotes zur Stärkung des Standortes.

Die vorhandene Klinik ist im Bebauungsplan Nr. 51b als „*Fläche für Gemeinbedarf – Klinik* –“, festgesetzt. Das Flurstück 35/2 liegt nach der 3. Bebauungsplanänderung in einem Kurgebiet. Nach heutiger allgemeiner Rechtsauffassung ist eine derartige Klinik am Besten in einem Sondergebiet – Klinik – unterzubringen. Gleichzeitig müssen die überbaubaren Flächen sowie die Grundflächenzahlen harmonisiert werden.

2 Bebauung

Das Plangebiet setzt sich, wie folgt, zusammen:

Sondergebiet	6.350 m ²
Verkehrsflächen	1.400 m ²
Summe	7.750 m²

2.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet –Klinik- festgesetzt. Textliche Festsetzungen regeln die zulässigen Nutzungen

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Geschößflächenzahl (GFZ) wird aus dem Ursprungsplan, aus der dort festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf auch für die 7. Änderung übernommen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,5 angehoben. Zusätzlich erfolgt aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes auch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe.

Der insgesamt zulässige Versiegelungsgrad gemäß § 19 (4) BauNVO wird auf 75% angehoben um den Anforderungen aufgrund der verschiedenen Zufahrten (Krankentransporte von Süden, Anlieferung von Norden) sowie der Gestaltung und Nutzung der Außenanlagen gerecht zu werden.

2.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Für das gesamte Sondergebiet wird ein arrondiertes Baufenster festgesetzt. Die abweichende Bauweise für die Klinik wird aus dem Ursprungsplan übernommen.

2.2 Erschließung

Das Plangebiet ist über die dreiseitig angrenzenden Verkehrsflächen bereits voll erschlossen.

Ein Stellplatznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Nach dem derzeitigen Stand der Planungen ist davon auszugehen, dass alle erforderlichen Stellplätze im Sondergebiet nachgewiesen werden können.

2.3 Grünordnung und Eingriff/ Ausgleich

Die nicht versiegelten Flächen (mind. 30% des Plangebietes) werden gärtnerisch angelegt und bepflanzt. Entlang der Frahmsallee sind neun Bäume zu pflanzen, hier dem Ziel der „Allee“ zu entsprechen.

Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung greift hier nicht, da es sich um einen innerörtlichen Bereich handelt, auf dem Flurstück 35/2 bis vor kurzem noch Baubestand vorhanden war und die Bebauungsplanänderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

3 Immissionsschutz

Zu der Planung liegt das Gutachten Nr. 10-04-8 des Ingenieurbüros für Schallschutz vor: Straßenverkehrslärmuntersuchung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51b der Gemeinde Malente, vom 19.04.2010. Der Gutachter kommt zu folgenden Empfehlungen:

8 Zusammenfassung

An der östlichen Baugrenze des Sondergebietes „Klinik“ betragen die berechneten Beurteilungspegel 64 - 66 dB(A) am Tag und 57 - 59 dB(A) in der Nacht. Die für reine und allgemeine Wohngebiete sowie Mischgebiete geltenden Orientierungswerte der *DIN 18005-1* von 50 - 60 dB(A) am Tag und 40 - 50 dB(A) in der Nacht bzw. die für Krankenhäuser geltenden Immissionsgrenzwerte der *16. BImSchV* von 57 dB(A) am Tag und 47 dB(A) in der Nacht, die im Rahmen der städtebaulichen Abwägung hilfsweise als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden kann, werden überschritten.

Nach Westen nimmt die Höhe der Lärmbelastungen durch den Abstand und Abschirmungen durch Gebäude ab. Bei freier Schallausbreitung werden die Immissionsgrenzwerte der *16. BImSchV* tags ab einem Abstand von 30 m und nachts ab einem Abstand von 40 m zur Mitte der Frahms-Allee eingehalten. An und vor den westlichen Gebäudeseiten, die von der Frahms-Allee abgewandt sind, stehen mit Beurteilungspegeln unterhalb von 50 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht ausreichend geschützte Zonen u.a. auch für Aufenthaltsbereiche außen zur Verfügung.

Abschnitt 6 enthält Ausführungen zu Schallschutzmaßnahmen. Festsetzungsempfehlungen zur Sicherung der Belange des Schallschutzes können dem Abschnitt 7 entnommen werden.

Die Empfehlungen des Gutachters sind in den Bebauungsplan übernommen.

4 Ver- und Entsorgung

4.1 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EON Hanse AG.

4.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt entsprechend dem Ursprungsplan. Die Niederschlagswasserbeseitigung der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt durch Anschluss an das zentrale Netz. Da es sich um bereits seit vielen Jahren vollständig bebautes Gebiet handelt ist davon auszugehen, dass die Ableitung des Oberflächenwassers für die vorhandenen Gebäude über vorhandene Leitungen und Einleitungsstellen erfolgen kann. Details werden vor Baubeginn im Planvollzug geregelt. Die Oberflächenwasserbeseitigung ist grundsätzlich ohne Versickerung möglich. Daher ist zur Bebauungsplanänderung kein Versickerungsnachweis erforderlich.

Gemäß § 55 WHG soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt, direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für den Anbau an die Klinik ist folgendes festzustellen: Besteht die Möglichkeit einer Versickerung nicht, ist dass anfallende Niederschlagswasser direkt einem Gewässer (Dieksee) mit entsprechenden Niederschlagsbehandlungsanlagen zu zufügen. Entsprechende Antragsunterlagen sind gemäß § 2 – 7 WHG der Gemeinde Malente, zur Genehmigungsfähigkeit beim Kreis Ostholstein, vorzulegen.

Auf die Erlaubnispflicht bei Gewässerbenutzungen (Grundwasser/Gewässer) nach §§ 8-13 WHG i. V. m. § 21 LWG wird hingewiesen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist der zentralen Abwasserbeseitigungsanlage zuzuleiten.

4.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

4.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren" gewährleistet. Das Baugebiet wurde mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten ausgestattet. Nach dem Arbeitsblatt W405 des DVGW – Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung – sind bei nicht feuerhemmenden bzw. feuerbeständigen Umfassungswänden Löschwassermengen von 96 m³/h für zwei Stunden erforderlich. Dieses kann im Bedarfsfall mindestens teilweise dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Im Übrigen wird auf den Erlass zu Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung vom 30. August 2010 (IV-334 – 166.701.400-) hingewiesen. Danach ist der Löschwasserbedarf durch die Gemeinden nach pflichtgemäßem Ermessen festzulegen.

Für die August-Bier-Klinik wurde in den 1980er Jahren eine Löschwasserentnahmestelle gebaut. Nach aktueller Auskunft der Feuerwehr ist die Anlage für die Klinik auch nach einem Anbau ausreichend. Die Vorhaltung der Löschwassermenge aus dem Hydrantennetz des Trinkwasserrohrnetzes gilt nicht, sofern die Gemeindewerke an der Vorhaltung durch höhere Gewalt oder sonstigen Umständen, deren Beseitigung den Gemeindewerken wirtschaftlich nicht zumutbar ist, gehindert werden. Als sonstiger Umstand gilt insbesondere der teilweise oder vollständige Ausfall der Wasserlieferung durch die Gemeindewerke. Die Löschwasservorhaltung kann durch die Gemeindewerke unterbrochen werden, soweit dies zur Vornahme betriebsnotwendiger Arbeiten am Trinkwasserversorgungsnetz erforderlich ist. Aus dem Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Juli 1978, des DVGW begründet sich keine Rechtspflicht zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorger. Das Arbeitsblatt beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten.

4.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

5 Hinweise

5.1 Bodenschutz

Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden bildet die Bundesbodenschutzverordnung und die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln – „ (Stand 2003). Es sind ausschließliche Böden im Sinne dieser Richtlinie zugelassen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutz-

gesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z.B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) Nr. 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen-Technische Regeln“.

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

6 Kosten

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

7 Beschluss der Begründung

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Malente am 9.11.2010 gebilligt.

Malente 02.12.2010

Siegel

(Koch)

- Bürgermeister -

Der Bebauungsplan Nr. 51b, 7. Änderung ist am 01.12.2010 in Kraft getreten.

7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Malente durch Berichtigung

für die Erweiterung August-Bier-Klinik
nach § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB

PLANZEICHNUNG
M.: 5.000

