

# **BEGRÜNDUNG**

**ZUR**

**3. ÄNDERUNG DES**

**BEBAUUNGSPLANES NR. 61**

**TEILBEREICH 2**

**DER GEMEINDE MALENTE**

**FÜR**

**DAS GELÄNDE DER CURTIUS KLINIK**

**(FLUR 6, FLURSTÜCK 52/28, GEMARKUNG MALENTE) 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**  
TREMSKAMP 24, 23611 BAD SCHWARTAU,  
INFO@PLOH.DE

**O S T H O L S T E I N**  
TEL: 0451 809097-0  
WWW.PLOH.DE

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkung/ Planungserfordernis</b>	<b>2</b>
1.1	Rechtliche Bindungen	2
1.2	Planungserfordernis/Planungsziele	3
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Begründung des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
3.1	Bebauung	4
3.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
3.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
3.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Grünplanung	5
3.3.1	Eingriffe	5
<b>4</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>5</b>
4.1	Löschwasserversorgung	5
<b>5</b>	<b>Hinweise</b>	<b>6</b>
5.1	Bodenschutz	6
<b>6</b>	<b>Bodenordnende und sonstige Maßnahmen</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Kosten</b>	<b>7</b>
<b>8</b>	<b>Beschluss der Begründung</b>	<b>7</b>

## **BEGRÜNDUNG**

zur **3. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 61 Teilbereich 2** der Gemeinde Malente für das Gelände der Curtius Klinik (Flur 6, Flurstück 52/28, Gemarkung Malente) in Bad Malente-Gremsmühlen.

### **1 Vorbemerkung/ Planungserfordernis**

#### **1.1 Rechtliche Bindungen**

Die 1. Änderung des 2. Teilbereichs des Bebauungsplanes Nr. 61 ist am 01.06.2007 in Kraft getreten. Der Planungsausschuss der Gemeinde Malente beschloss am 21.06.2011 die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 61 Teilbereich 2.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 Teilbereich 2 der Gemeinde Malente wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Nachverdichtung in einem bereits überwiegend bebauten Gebiet mit Bebauungsplan handelt, der infolge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert werden soll. Die zulässige Grundfläche der 3. Änderung entspricht ca. 3.180 m<sup>2</sup>, somit sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben.

Die Planung entspricht dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Malente von 2006.

## **1.2 Planungserfordernis/ Planungsziele**

Das Plangebiet umfasst den Standort der Curtius Klinik in Bad Malente-Gremsmühlen. Im ersten Schritt beabsichtigte die Klinik, den Verwaltungstrakt durch einen Neubau eines Verwaltungsgebäudes in der Lindenallee auszulagern. Einige der Büros im Klinikgebäude würden dann zu Einzelzimmern umgebaut werden, so dass vorhandene Doppelzimmer zur Einzelnutzung zur Verfügung stehen würden. Eine Vielzahl von Faktoren erschwert die Doppelzimmerbelegung zunehmend. Hierunter fallen vor allem die steigende Anzahl multimorbider Patienten, der Schweregrad der Erkrankung sowie fehlender privater Rückzugsraum in Doppelzimmern. Die grundsätzliche Nutzung der Doppelzimmer als Einzelzimmer ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich. Um die Curtius Klinik weiterhin wirtschaftlich betreiben zu können und um im Wettbewerb mit anderen Einrichtungen zu bestehen, ist es dringend erforderlich, das Kontingent der Einzelzimmer zu erhöhen.

Die Gemeinde Malente schätzt die Curtius Klinik als wichtigen Heil- und Kurbetrieb sowie wichtigen Arbeitgeber und unterstützt die Erweiterungsvorhaben der Klinik. Das Planungsziel besteht darin, durch Erweiterung der Baugrenzen im östlichen und südlichen Bereich einen Anbau auf dem klinikeigenen Gelände zu ermöglichen.

Prüfungen von Alternativen sind erfolgt. Der Neubau eines Verwaltungstraktes südlich des Klinikgeländes auf einem Grundstück an der Lindenallee wurde aufgrund von Konflikten mit der benachbarten Wohnbebauung als ungeeignet befunden. Der Verwaltungstrakt würde sich aufgrund der Größe und der Nutzung nicht einfügen in die städtebauliche Struktur entlang der Lindenallee.

Auf dem bestehenden Klinikgelände sind Freiflächen nur im Norden, Nordosten oder, in beschränktem Umfang, südlich des Klinikgebäudes vorhanden. Nördlich der Klinik besteht jedoch eine Stellplatzanlage die in vollem Umfang benötigt wird. Die nordöstlichen Flächen liegen zwar dicht am Kellerssee und dem dortigen öffentlichen Geh-

weg, könnten aber mit einer behutsamen angepassten Bebauung eine Alternative darstellen. Der Bereich südlich des Klinikgebäudes ist im gewissen Maße geeignet für einen Anbau, wobei ein neues Brandschutzkonzept eine Grundvoraussetzung bilden würde.

Daher scheint ein zusätzliches Bauvolumen zur Erweiterung der Klinik im nordöstlichen oder südlichen Bereich am sinnvollsten.

## **2 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet ist zum großen Teil vollständig bebaut mit den Klinikgebäuden und im nördlichen Bereich mit der Stellplatzanlage. Südlich und westlich des Plangebietes schließt sich eingeschossige Wohnbebauung entlang der Lindenallee/Neue Kampstraße an. Nördlich des Plangebietes schließt sich eine Parkanlage an, die durch einen Gehweg als Verbindung zur Kellerseepromenade vom Plangebiet getrennt wird. Östlich des Plangebietes befindet sich die Kellerseepromenade mit begleitenden öffentlichen Grünflächen.

## **3 Begründung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet bzw. das Sondergebiet hat eine Größe von ca. 8844 m<sup>2</sup> (0,9 ha).

### **3.1 Bebauung**

#### **3.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung bleibt gemäß dem Ursprungsplan ein Sonstiges Sondergebiet – Rehabilitation/ Kurheim -.

#### **3.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Für das Maß der baulichen Nutzung erfolgt für das Sondergebiet eine Anhebung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,31 auf 0,36. Dadurch sollen die Anbauten an das Klinikgebäude im Bereich des viergeschossigen Gebäudetrakts ermöglicht werden.

Bezüglich der Höhe oder Anzahl der Vollgeschosse ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan.

#### **3.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Bezüglich der Bauweise ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Erweiterung der Baugrenzen

nach Osten und nach Süden erhöht.

### **3.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die Neue Kampstraße.

Im Rahmen der Objektplanung sind auch Feuerwehr zu- /Umfahrten nach DIN 14090 für Feuerwehrfahrzeuge mit den entsprechenden Aufweitungen und Schleppradien einzuplanen. Sie dürfen nicht über Zufahrten zu PKW-Stellplätzen führen. Da sie unabhängig von Stellplatzzufahrten geplant werden müssen, sind sie von diesen durch bauliche Maßnahmen abzutrennen. Sie sind für eine Achslast von 10 t auszulegen.

### **3.3 Grünplanung**

#### **3.3.1 Eingriffe**

Im bestehenden Sondergebiet Rehabilitation/Kurheim erfolgt ein zusätzlicher Eingriff im Rahmen der Nachverdichtung. Durch die Erhöhung der GRZ von 0,31 auf 0,36 wird zukünftig eine höhere Versiegelung in diesem Bereich ermöglicht (+442 m<sup>2</sup>).

Die Eingriffs-/ Ausgleichsregelung greift hier nicht, da es sich um einen innerörtlichen bereits vollständig bebauten Bereich handelt und die Bebauungsplanänderung im Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

## **4 Ver- und Entsorgung**

Bezüglich der Ver- und Entsorgung ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan. Aufgrund der Planung wird sich die anfallende Niederschlagswassermenge minimal erhöhen. Details sind im Planvollzug zu berücksichtigen.

### **4.1 Löschwasserversorgung**

Der Feuerschutz in der Gemeinde Malente wird durch die "Freiwilligen Feuerwehren Malente" 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 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden erforderlich. Anderenfalls sind 48 m<sup>3</sup>/h ausreichend. Dieses kann im Bedarfsfall dem vorhandenen Trinkwassernetz entnommen werden. Eine zusätzliche Entnahme aus dem angrenzenden Kellersee ist grundsätzlich möglich. 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.

Die Dimensionierung der Trinkwasserleitung erfolgt nach den hygienischen Vorgaben der Trinkwasserverordnung (TVO).

Da die Gemeindewerke laut Satzung eine Lieferverpflichtung für Trinkwasser gegenüber dem Anschlussnehmer eingehen, muss Trinkwasser in einwandfreier Qualität (TVO), genügender Menge und ausreichendem Druck (bzw. ca. 90% der Bevölkerung wird mit dem notwendigen Druck versorgt) zur Verfügung gestellt werden. In Ausnahmefällen darf von dem Druck geringfügig abgewichen werden.

Die Gemeindewerke müssten überprüfen, wie viel Löschwasser aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann, ohne die Trinkwasserqualität nach TVO zu beeinflussen. 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 sind, gehindert ist. Als sonstiger Umstand gilt insbesondere der teilweise oder vollständige Ausfall der Wasserlieferung durch die Gemeindewerke Malente. Die Löschwasservorhaltung kann durch die Gemeindewerke Malente unterbrochen werden, soweit dies zur Vornahme betriebsnotwendiger Arbeiten am Trinkwasserversorgungsnetz erforderlich ist.

Hinweis: Aus dem Arbeitsblatt W 405, Ausgabe Februar 2008, des DVGW begründet sich keine Rechtspflicht zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorger. Das Arbeitsblatt beschränkt sich auf die Darstellung der technischen Möglichkeiten.

## **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 Bundesbodenschutzgesetz 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 Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der B-Plan die Grundlage bildet:

Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 24 BauGB) sowie des besonderen Vorkaufsrechtes (§§ 25 und 26 BauGB) im Plangebiet sind nicht vorgesehen.

## **7 Kosten**

Es entstehen der Gemeinde keine Kosten aufgrund der Planung.

## **8 Beschluss der Begründung**

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung Malente am 20.12.2011 gebilligt.

Malente, den 09.07.2012

Siegel

(i.V. Kienle)

- 1. Stellv. Bürgermeister –

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61 Teilbereich 2 ist am 06.07.2012 in Kraft getreten.