

# **BEGRÜNDUNG**

## **ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3**

### **DER GEMEINDE BRODERSBY**

#### **"SCHLOSS SCHÖNHAGEN"**

für zwei Teilbereiche an der Reha-Klinik Schloss Schönhagen

## **ENTWURF**

### VERFAHRENSSTAND:

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 (1) BauGB)
- FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB'S UND GEMEINDEN (§ 4 (2) UND § 2 (2) BAUGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 (2) BAUGB)
- ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 4A (3) BAUGB)
- BESCHLUSS UND GENEHMIGUNG (§ 10 BAUGB)

### AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7

24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
FAX: 04621 / 9396-66

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1</b>	<b>AUSGANGSSITUATION ..... 1</b>
1.1	Geltungsbereich..... 1
1.2	Bestand ..... 1
1.3	Grundlage des Verfahrens ..... 1
1.4	Rechtliche Bindungen ..... 2
<b>2</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG..... 2</b>
2.1	Planungserfordernis und Planungsziele ..... 2
<b>3</b>	<b>PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN ..... 3</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung..... 3
3.2	Maß der baulichen Nutzung ..... 3
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... 3
3.4	Baugestalterische Festsetzungen ..... 4
3.5	Verkehrliche Erschließung ..... 4
3.6	Ver- und Entsorgung..... 4
3.7	Natur und Landschaft..... 4
3.8	Flächenverteilung..... 4
<b>4</b>	<b>KOSTEN..... 4</b>

## **Begründung**

über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 der Gemeinde Brodersby – "Schloss Schönhagen" – für zwei Teilbereiche an der Reha-Klinik Schloss Schönhagen.

### **1 Ausgangssituation**

#### **1.1 Geltungsbereich**

Der Planbereich liegt im Ortsteil Schönhagen der Gemeinde Brodersby. Der Geltungsbereich dieser Änderung besteht aus zwei Teilbereichen, die sich im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 3 befinden. Es handelt sich um Teilflächen des Flurstückes 1/6 der Flur 5, Gemarkung Schönhagen. Der Teilbereich 1 befindet sich im Norden zwischen Haus II und der Sporthalle. Der Teilbereich 2 liegt nördlich des Schlosses zwischen Haus I und dem Schwimmbad. Die genaue Planbereichsabgrenzung ist der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 zu entnehmen.

#### **1.2 Bestand**

Der Gesamtbereich wird von der HELIOS Klinik Schloss Schönhagen als Reha-Klinik genutzt.

Im Teilbereich 1 wurde im Jahr 2013 ein Anbau für sporttherapeutische Zwecke errichtet.

Im Teilbereich 2 ist der Neubau eines Speisesaales auf einer ehemals als Rasenfläche gärtnerisch genutzten Fläche inzwischen fertig gestellt.

#### **1.3 Grundlage des Verfahrens**

Grundlage des Verfahrens ist das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Brodersby hat am 18.02.2014 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 beschlossen.

Die mit Aufstellungsbeschluss vom 26.03.2008 ursprünglich angedachte Planung (Aufhebung von 20 öffentlichen Parkplätzen und Umwandlung der Schlossstraße in eine private Verkehrsfläche) wird nicht fortgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll nach dem Verfahren für die 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' gemäß § 13a BauGB erfolgen. Die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für 'Bebauungspläne der Innenentwicklung' sind:

- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung, insbesondere durch Umnutzung und Verdichtung.
- Die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet liegt unter 20.000 m<sup>2</sup>. Auch erfolgen im näheren Umfeld derzeit keine weiteren Bauleitplanungen, so dass entsprechend § 13a (1) Nr. 1 BauGB keine Flächen von Bebauungsplänen mitzurechnen sind, die in einem sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen.

- Durch den Bebauungsplan wird auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVP-Gesetz bedürfen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Diese Voraussetzungen sieht die Gemeinde Brodersby für dieses Verfahren gegeben.

## 1.4 Rechtliche Bindungen

Der Bebauungsplan Nr. 3 ist seit 1972 rechtskräftig. Der Ursprungsplan setzte für den Änderungsbereich ein Sondergebiet für den gewerblichen Fremdenverkehr fest. Über eine 1. Änderung wurden 1997 die planungsrechtlichen Grundlagen für das Sondergebiet 'Klinik' geschaffen.

Die Gemeinde Brodersby verfügt über einen festgestellten **Landschaftsplan** vom Oktober 1998. Der Bestandsplan stellt die vorhandene Bebauung und Vegetation dar. Der Entwicklungsplan enthält für das Plangebiet keine sonstigen Darstellungen.

## 2 Ziel und Zweck der Planung

### 2.1 Planungserfordernis und Planungsziele

Zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der baulichen und sonstigen Nutzung wird für das o.g. Plangebiet eine 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 aufgestellt. Er trifft innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Entwicklung entsprechend den kommunalen Zielsetzungen.

Die Aufstellung zur Änderung des Bebauungsplanes wurde notwendig, um in den beiden Teilbereichen auf einer Gesamtfläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup> eine den Funktionsbedürfnissen der Gemeinde Brodersby entsprechende bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Im Teilbereich 1 wurde im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (hier: Überschreitung der Baugrenzen) ein Anbau für sporttherapeutische Zwecke errichtet. Dieser wurde notwendig, um die aktuellen Anforderungen der Kostenträger weiterhin erfüllen zu können. Die Flächen im vorhandenen Klinikum waren hierfür nicht ausreichend. Der Bauort für den Anbau wurde in Bezug auf das Gesamtgrundstück, die Topographie und speziell das denkmalgeschützte Schloss ausgewählt. Im Rahmen dieser Änderung soll nun der Anbau nun auch planungsrechtlich abgesichert werden.

Im Teilbereich 2 ist der Neubau eines Speisesaales inzwischen abgeschlossen. Die vorherige Situation im Bereich des Essensausgabe entsprach in keinster Weise mehr den Anforderungen an einen modernen Klinikbetrieb und war für die Reha-Klinik nicht länger tragbar. Bislang mussten bis zu 320 Personen ihre Speisen in drei Räumen des Schlosses mit insgesamt 134 Sitzplätzen einnehmen. Dies war nur mit einem starren Zeitgerüst möglich, durch das es immer zu Terminkollisionen mit dem Therapieplan kam. Es hatte bereits mehrfach Beschwerden von Patienten bei der Klinikleitung und bei den Kostenträgern gegeben.

Langfristig konnte das Fehlen eines angemessenen Speisesaals seitens des Kostenträgers als eklatanter qualitativer Mangel eingeschätzt werden, der wiederum zu einer Nichtbelegung der Klinik führen konnte. Um den Klinik-Standort Schönhagen nachhaltig und langfristig zu sichern, musste daher eine Verbesserung der Situation herbeigeführt werden.

Der neue Speisesaal kann mit über 180 Sitzplätzen die geforderten Kapazitäten zur Verfügung stellen. Es werden nur noch zwei Essensgruppen angeboten, in denen man sich zeitlich frei bewegen kann. Auch eine freie Tischwahl konnte so ermöglicht werden.

Aus diesen Gründen hat sich die Gemeinde Brodersby dafür entschieden, den Anbau an den Sporttherapiebereich und den Neubau eines Speisesaales im Bereich der Klinik Schloss Schönhagen durch eine Änderung des Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich abzusichern.

### **3 Planinhalt und Festsetzungen**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der Nutzung bleibt als sonstiges Sondergebiet Klinik unverändert.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die bestehenden Festsetzungen bzgl. der Grundflächenzahl von 0,3 und der Geschossflächenzahl von 1,2 werden unverändert übernommen. Für den Teilbereich 1 ergibt sich aus den angrenzenden Bereichen eine Zulässigkeit von 6 Vollgeschossen. Für den Bereich des Speisesaales (Teilbereich 2) wird die Anzahl der Vollgeschosse analog zum östlich angrenzenden Schwimmbad auf 1 neu festgesetzt.

#### **3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

##### Bauweise

Die im Bebauungsplan bisher festgesetzte abweichende Bauweise wird beibehalten. Hiernach sind auch Gebäude zulässig, die länger als 50 m sind.

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Im Teilbereich 1 wird die Baugrenze im Norden angepasst. Ein bisher vorhandener Einzug der Baugrenze, der sich aus dem ursprünglichen Gebäudebestand ergab, wird aufgehoben; die Baugrenze sozusagen 'geradegezogen'.

Im Teilbereich 2 wird die Baugrenze an den neuen Speisesaal angepasst. Hierzu muss die Fläche des Sondergebietes nach Norden und Osten in den Bereich der dort bisher festgesetzten Grünfläche erweitert werden. Die Reduzierung der Grünfläche beträgt ca. 335 m<sup>2</sup>.

Die Platzierung des neuen Speisesaales erfolgte unter besonderer Berücksichtigung der Bewegungsflächen der Feuerwehr in Abstimmung mit dem Wehrführer der Gemeinde Brodersby und dem Brandschutz-Ingenieur des Kreises Rendsburg-Eckernförde sowie einem Gutachten zum Brandschutz.

### **3.4 Baugestalterische Festsetzungen**

Die bestehenden baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben unverändert.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung**

An der verkehrlichen Erschließung werden ebenfalls keine Veränderungen vorgenommen.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

An den Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes werden keine Veränderungen vorgenommen.

Die Festlegungen zum Brandschutz erfolgen in Abstimmung mit dem Wehrführer der Gemeinde Brodersby und dem Brandschutz-Ingenieur des Kreises Rendsburg-Eckernförde sowie einem Gutachten zum Brandschutz.

### **3.7 Natur und Landschaft**

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird gem. § 13 (3) BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen. Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Insofern ist diesbezüglich kein naturschutzfachlicher Ausgleich erforderlich.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sind keine über das bisherige Maß zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden.

Der geplante Anbau erfolgt auf Flächen, die bisher als Rasenflächen genutzt werden. Aufgrund der Lage innerhalb der vorhandenen Bebauung kann eine artenschutzrechtliche Betroffenheit streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG liegen nicht vor.

### **3.8 Flächenverteilung**

Die beiden Teilbereiche dieser Bebauungsplanänderung umfassen insgesamt eine Fläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>, die vollständig als sonstiges Sondergebiet 'Klinik' festgesetzt werden.

## **4 Kosten**

Der Gemeinde Brodersby entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte keine Kosten.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung Brodersby am ..... gebilligt.

Brodersby, den .....

.....

- Der Bürgermeister -