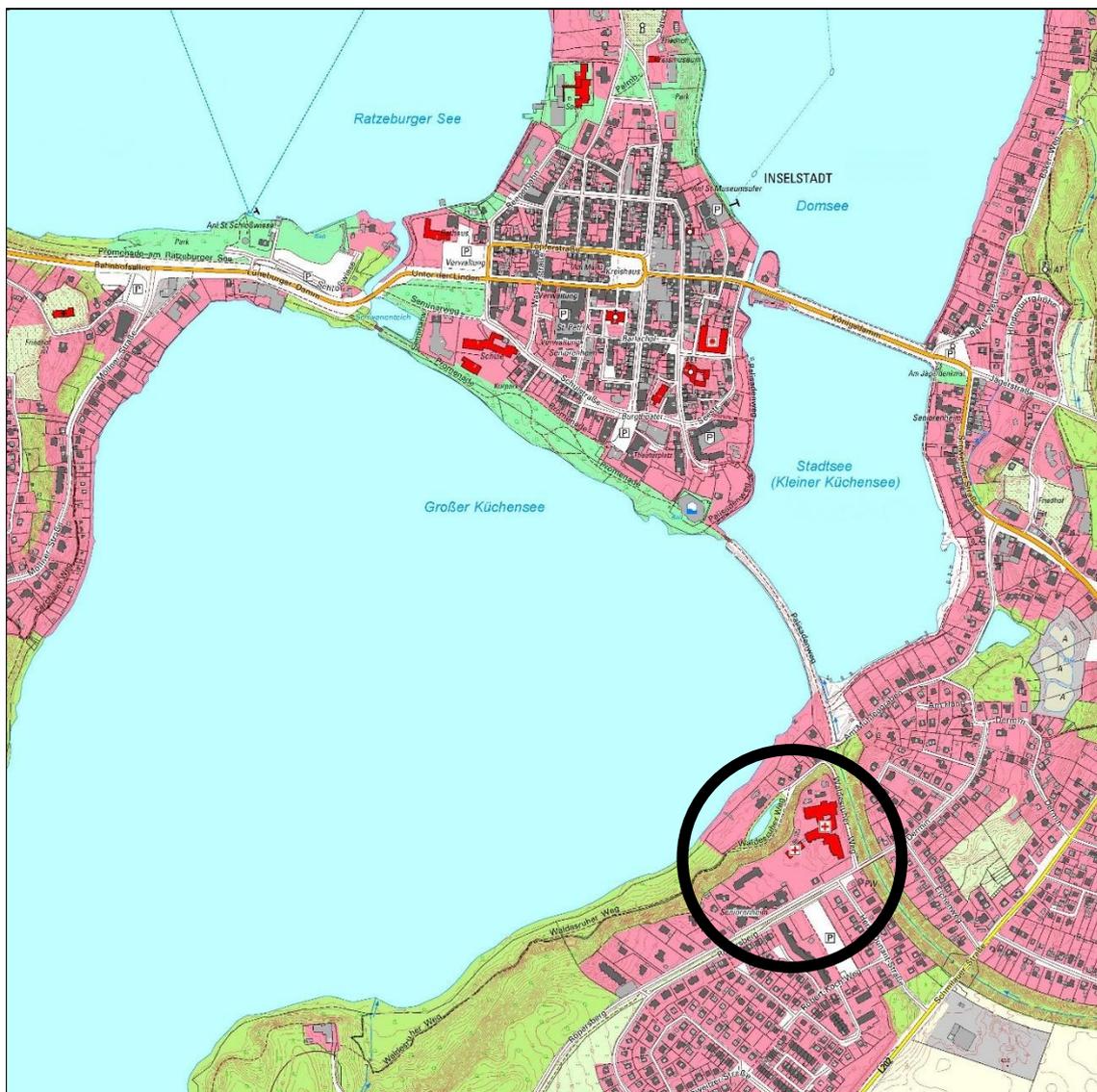


Begründung zum Bebauungsplan Nr. 84 „DRK-Krankenhaus“

für das Gebiet nördlich der Straße Röpensberg, westlich und südlich des Waldesruher Weges in der Stadt Ratzeburg.



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung	5
1.1	Planungsanlass.....	5
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.3	Grundlage des Verfahrens	6
1.4	Rechtsgrundlagen	6
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	7
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein	7
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998)	8
2.3	Landschaftsrahmenplan	8
2.4	Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem	9
2.5	NATURA 2000-Gebiete	9
2.6	Landschaftsplan	10
2.7	Flächennutzungsplan	10
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen	11
3	Bestandssituation	13
3.1	Städtebauliche Situation.....	13
3.2	Verkehrliche Erschließung	14
3.3	Natur und Umwelt	15
3.3.1	Vegetationsbestand	15
3.3.2	Topografie.....	19
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen	19
3.3.4	Altlasten	19
3.3.5	Natur- und Artenschutz	19
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild	19
3.4	Denkmalschutz	19
3.5	Eigentumsverhältnisse	19
3.6	Ver- und Entsorgung	20
3.7	Weitere infrastrukturelle Versorgung	20
4	Planung	20
4.1	Ziele und Zweck der Planung	20

4.2	Flächenbilanz.....	21
4.3	Städtebauliches Konzept.....	21
4.4	Erschließung und Stellplätze.....	21
4.5	Wald.....	22
4.6	Ver- und Entsorgung.....	22
4.7	Immissionsschutz.....	22
5	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.3	Verkehrsflächen	24
5.4	Grünflächen	24
5.5	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	25
5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
5.7	Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
6	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	25
7	Nachrichtliche Übernahmen.....	26
8	Hinweise	26
9	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	27
10	Kosten/Finanzwirksamkeit	27
11	Beschluss	28

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 84, Bestand Bio-top- und Nutzungstypen, Stand: 03.02.2023
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 84, Baumkataster, Stand: 03.02.2023

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Das DRK-Krankenhaus Mölln-Ratzeburg am Standort Ratzeburg ist das zentrale Krankenhaus der Grund- und Regelversorgung im Norden des Kreises Herzogtum Lauenburg mit einem Einzugsbereich von rund 100.000 Einwohnern, der sich im Wesentlichen nördlich der Bundesautobahn 24 und über östlich angrenzende Teile des Landes Mecklenburg-Vorpommern erstreckt. Um den Standort und das Krankenhaus in seiner Zukunft zu sichern, sind seitens der DRK-Krankenhaus Mölln-Ratzeburg gGmbH diverse bauliche Maßnahmen vorgesehen. Einige Funktionen des Krankenhauses werden ausgebaut oder neu geordnet. Hierfür sollen Gebäudeanbauten realisiert werden, welche u.a. die Notaufnahme mit KV-Notfallpraxis beinhalten. Zudem ist die Errichtung eines Ärztehauses unmittelbar an der Straße Röpersberg geplant. Eine neue Rettungswache wurde bereits auf dem Krankenhausgelände errichtet. Ergänzend zu den Planungen des eigentlichen Krankenhauses ist auch von Seiten des DRK-Kreisverbandes Herzogtum Lauenburg e.V. eine Neustrukturierung der Flächen innerhalb des Plangebietes durch einen Neubau und die Erweiterung des sozialen Dienstleistungsangebotes geplant.

Derzeit besteht für große Teile des Plangebietes kein Bebauungsplan. Somit ist die Zulässigkeit von Bauvorhaben hier nach § 34 BauGB zu beurteilen, wonach Vorhaben zulässig sind, soweit sich diese nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Lediglich für einen kleinen Bereich im südwestlichen Plangebiet besteht der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 „DRK - soziales Dienstleistungszentrum Röpersberg“ aus dem Jahr 1999.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur langfristigen Entwicklung des Krankenhauses und der ergänzenden Nutzungen hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Ratzeburg in seiner Sitzung am 14.03.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „DRK-Krankenhaus“ beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,56 ha und beinhaltet die Flurstücke Nr. 17/3, 17/5, 17/6, 19/6, 19/9, 19/10, 1521 und 1522 sowie Teile der Flurstücke Nr. 27/34, 46/1, 218 und 1100 jeweils auf der Flur 8 der Gemarkung Ratzeburg.

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt durch:

- die Straße Röpersberg im Süden,
- den Waldesruher Weg im Osten und Norden,
- die Wohnbebauung Röpersberg 14 im Westen.

Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches ist in der Planzeichnung dargestellt.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB), der besondere Regelungsinhalte zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung enthält. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Nachverdichtung und städtebaulichen Neuordnung des Krankenhausstandortes. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl ist sichergestellt, dass die maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m², als im § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierte Anwendungsvoraussetzung, eingehalten wird.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen des Plangebietes derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dar. Der Bebauungsplan sieht künftig die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus und soziale Dienstleistungen“ vor. Der Flächennutzungsplan wird demnach auf dem Wege der Berichtigung angepasst und soll künftig eine Sonderbaufläche darstellen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren innerhalb der Planaufstellung beachtet und innerhalb der Begründung beschrieben.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)

- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.12.2021, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Harmonisierung bauordnungsrechtlicher Vorschriften vom 06.12.2021 (GVObI. S. 1422)

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 stellt die Stadt Ratzeburg ein Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums innerhalb eines 100 km Radius des Mittelzentrums Mölln dar.

Unterzentren stellen für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereichs die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher. In dieser Funktion sind sie zu stärken und ihr Angebot ist bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren nehmen in ländlichen Räumen ergänzend zu reinen Unterzentren Versorgungsaufgaben auf der mittelzentralen Ebene wahr. Unterzentren mit Teilfunktionen von Mittelzentren haben eine besondere Funktion als Entwicklungsschwerpunkte für die ländlichen Räume. Ihr Angebot an Gütern und Dienstleistungen geht über das von Unterzentren hinaus, entspricht vielerorts aber noch nicht dem von Mittelzentren.

Weiterhin stellt der Landesentwicklungsplan die Stadt Ratzeburg und das Umland als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ dar. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen u.a. als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Zudem ist das Gebiet als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ dargestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark „Lauenburgische Seen“. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

Der angrenzende Ratzeburger See stellt eine wichtige Biotopverbundachse auf Landesebene und damit einen Vorbehaltsraum bzw. Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dar. Die Vorbehaltsgebiete sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Dabei sollen eine Erweiterung der Biotope um Entwicklungs- beziehungsweise Pufferzonen sowie die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopkomplexen angestrebt werden. Sie sollen in ihrer typischen Landschaftsstruktur möglichst erhalten bleiben.

In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen.



Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Die Stadt Ratzeburg wird in dem Regionalplan für den Planungsraum I als „Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums“ innerhalb eines Gebietes mit der Kennzeichnung „Stadt- und Umlandbereich in ländlichen Räumen“ dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Kernzone des Naturparkes „Lauenburgische Seen“ und innerhalb eines im Regionalplan dargestellten „Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Gemäß den Darstellungen der Karte 2 des Landschaftsrahmenplans von 2020 liegt das Plangebiet in einem Naturpark und einem Gebiet, das die Voraussetzung für eine Unterschutzstellung nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt (geplantes Landschaftsschutzgebiet). Weiterhin liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Der Ratzeburger See wird zudem als „Gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG größer 20 Hektar“ dargestellt.

2.4 Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und Digitalisierung wie auch im Geoportal der Metropolregion Hamburg liegt das Plangebiet außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Die Ufer des Ratzeburger Sees werden, das bebaute Stadtgebiet ausgenommen, als Schwerpunktbereiche des Biotopverbundes dargestellt.

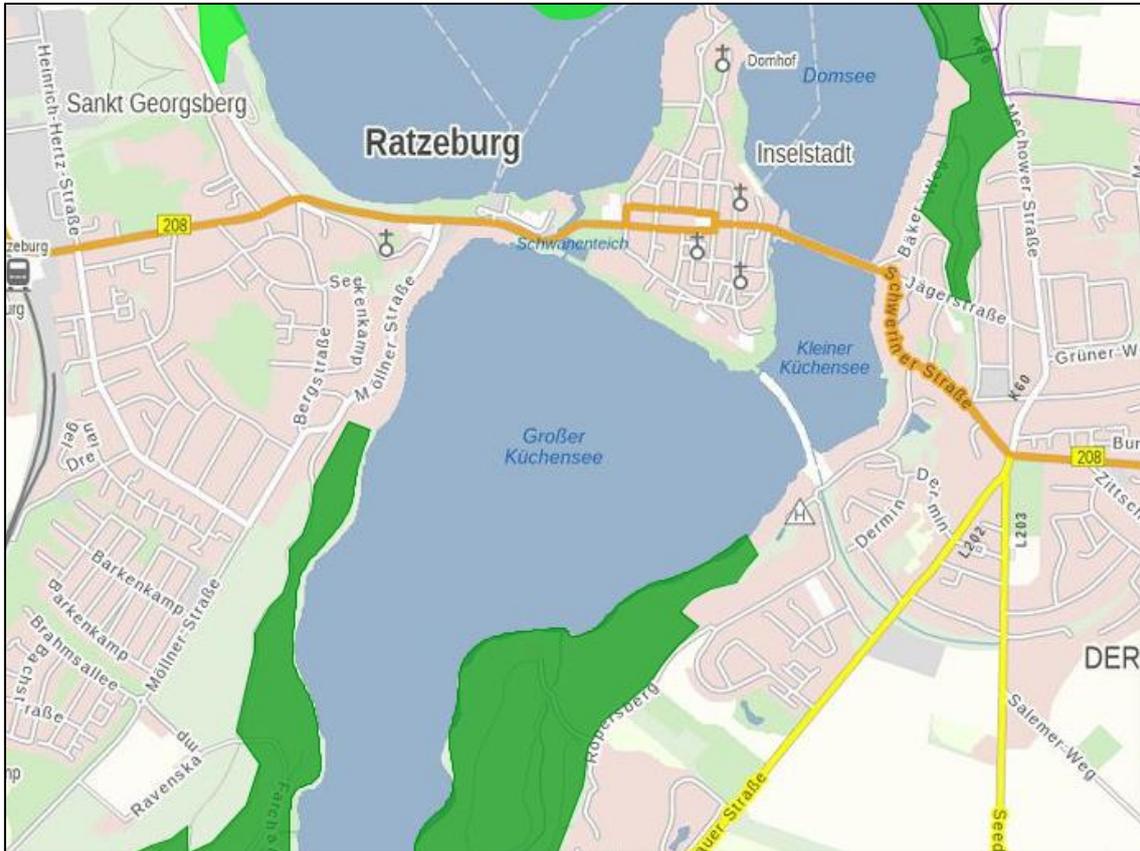


Abb. 2: Darstellung des Biotopverbundsystems; Grüne Flächen = Schwerpunktbereiche Biotopverbund (Auszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg)

2.5 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet selbst liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet.

Nördlich, östlich und südlich von Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von 2,0 km bis 3,0 km zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees“ (FFH DE 2230-391). Dieses umfasst Teile der dort ausgeprägten Wald- und Offenlandkomplexe der Jungmoränenlandschaft.

Westlich der Stadt Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von 5,0 km zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Wälder des Ratzeburger Sees“ (FFH DE 2230-304). Die acht Teilflächen des Gebietes liegen in einer vielfältig strukturierten Agrarlandschaft westlich des Ratzeburger Sees. Die größeren Teilflächen setzen sich überwiegend aus Eichen-Hainbuchenwäldern sowie Waldmeister-Buchenwäldern zusammen. Im Bereich nasser Senken gehen sie in Erlenbruchwäldern über.

In einem Abstand von 6,0 km zum Plangeltungsbereich befindet sich das FFH-Gebiet „Moorwald am Ankerschen Ziegelbruch“ (FFH DE 2330-351). Dieses umfasst einen Waldbestand in einer größeren Senke des oberen Pirschbachtals.

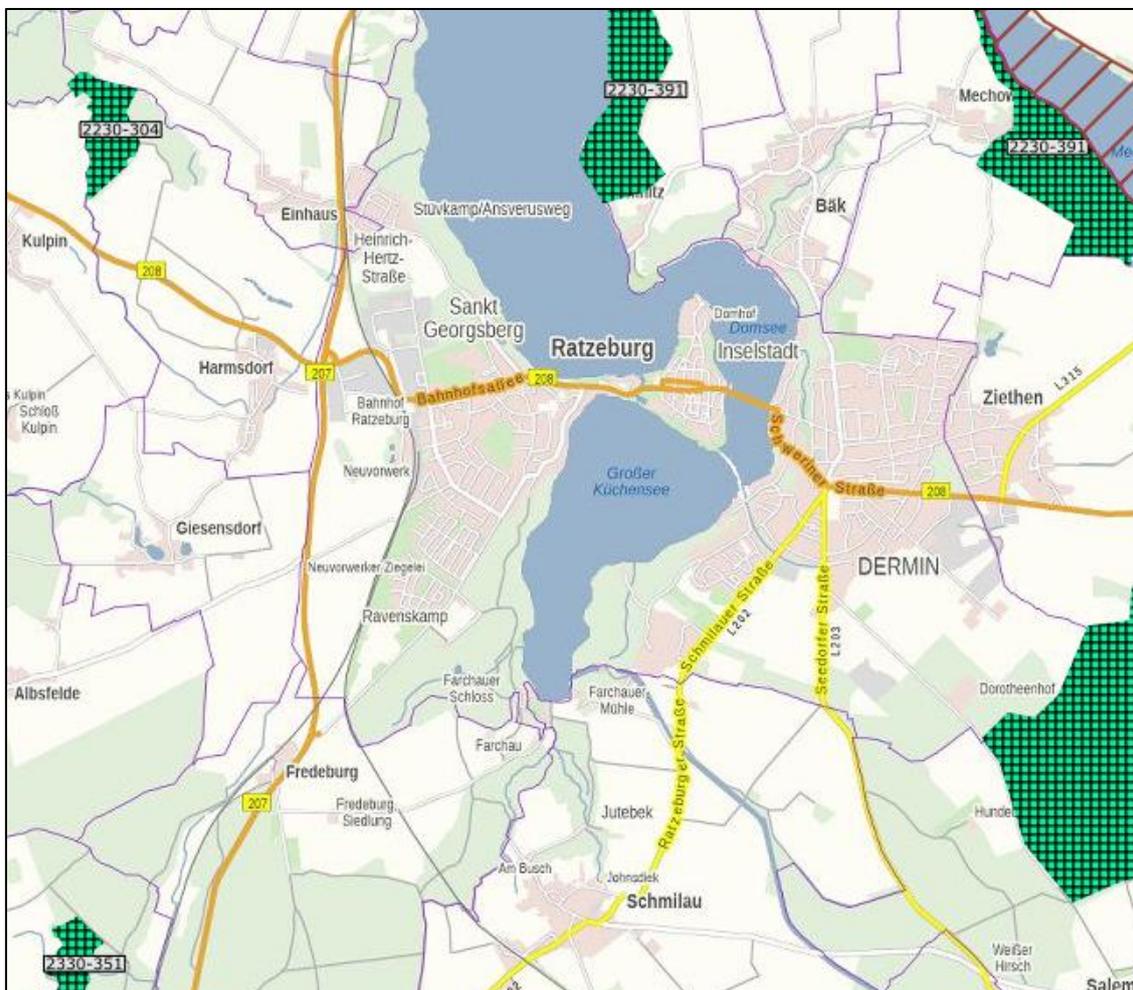


Abb. 3: Übersicht über die Natura 2000 Gebiete
(Auszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg)

2.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Ratzeburg aus dem Jahr 1997 umfasst das gesamte Stadtgebiet und enthält Vorschläge für eine ökologische und gestalterische Sicherung und Erhaltung der Landschaft mit dem Ziel, die Landschaft mit ihrem natürlichen Potenzial zu entwickeln. Das Plangebiet gehört hierbei zum Naturraum „östliches Hügelland“, dem Teillandschaftsraum „Ratzeburger Seenplatte“.

2.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist am 24. März 1967 wirksam geworden. Nach seiner Beschlussfassung wurde er in den letzten Jahrzehnten vielfach in Teilbereichen geändert.

Das Plangebiet selbst ist derzeit als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus“ dargestellt. Die bestehende Zufahrt und Busumfahrt sowie der eigenständige Fuß- und Radweg entlang der Straße Röpersberg sind als Grünfläche dargestellt.

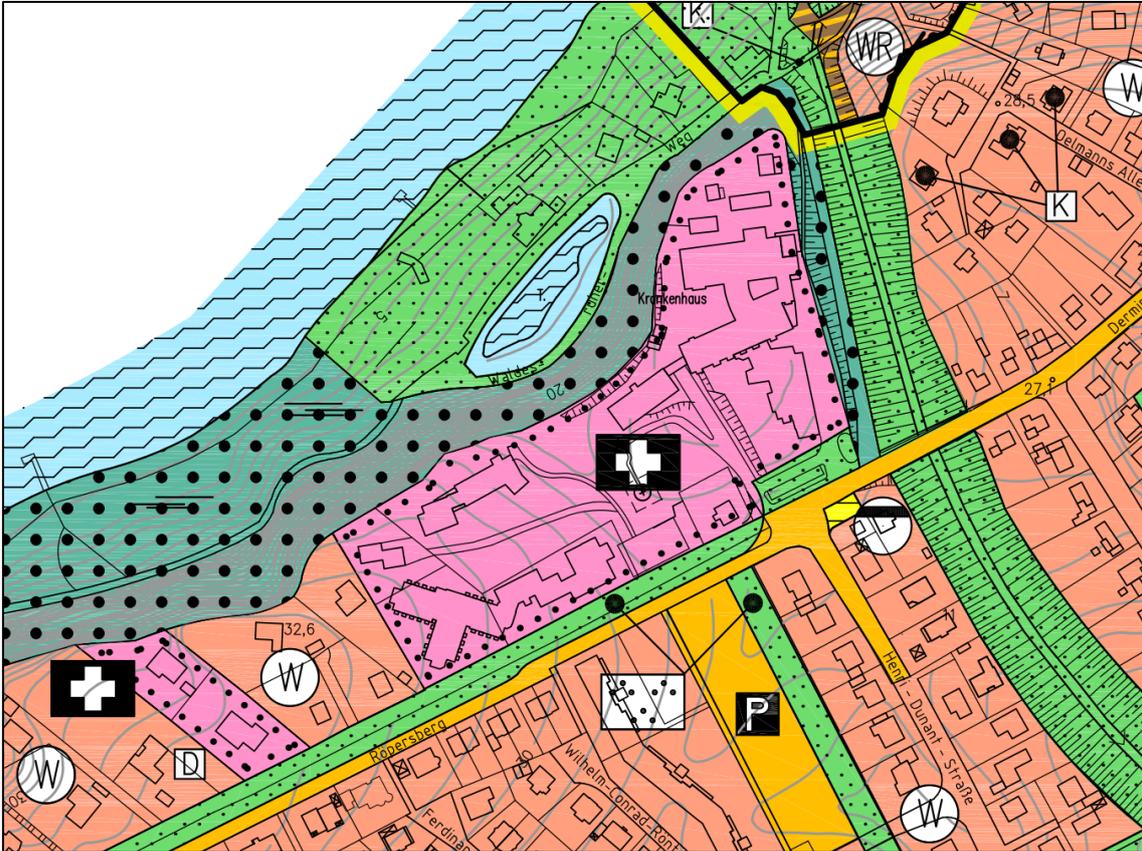


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg (1967)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren. Der Flächennutzungsplan wird demnach auf dem Wege der Berichtigung angepasst und soll künftig eine Sonderbaufläche darstellen.

2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Der größte Teil des Plangebietes wird nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst. Durch die bestehenden städtebaulichen Strukturen ist dieser Bereich derzeit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Bauliche Vorhaben sind demnach zulässig, soweit diese sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5

Teile des südwestlichen Plangebietes sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 „DRK - soziales Dienstleistungszentrum Röpersberg“ aus dem Jahr 1999

erfasst. Der Bebauungsplan setzt die Flächen innerhalb seines Geltungsbereiches (Flurstücke Nr. 17/3, 19/6, 19/9, 1521 und 1522 der Flur 8 in der Gemarkung Ratzeburg) als Flächen für den Gemeinbedarf für sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie für das soziale Dienstleistungszentrum mit bis zu zwei Vollgeschossen, einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 in abweichender Bauweise fest. Die Baugrenzen bilden hierbei weitestgehend den zwischenzeitlich umgesetzten baulichen Bestand ab.

Bebauungsplan Nr. 44, 2. Änderung

Südlich des Plangebietes schließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zwischen Röpersberg, Schmilauer Straße und dem Seniorenwohnsitz“ aus dem Jahr 1999 an. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung des künftigen Bebauungsplanes werden Teile der vorgelagerten Straße Röpersberg in den neuen Plangeltungsbereich einbezogen.

Innerhalb des Plangebietes des künftigen Bebauungsplanes Nr. 84 „DRK-Krankenhaus“ setzt dieser Bebauungsplan die Flächen der Straße Röpersberg sowie den vorhandenen abgesetzten Fuß- und Radweg als Straßenverkehrsfläche sowie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ fest. Die Seitenstreifen zwischen der Fahrbahn und dem Fuß- und Radweg sind getrennt als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sukzessionsfläche“ festgesetzt.

Die Baugebietsflächen des Bebauungsplanes Nr. 44, 2. Änderung befinden sich außerhalb des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84.

Außerhalb des Plangebietes

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 44 „Zwischen Röpersberg, Schmilauer Straße und dem Seniorenwohnsitz“ aus dem Jahr 1999 setzt die an den künftigen Bebauungsplan Nr. 84 angrenzenden bebaubaren Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer ein- und zweigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 fest. Die dem Krankenhaus zugeordnete Stellplatzanlage wird innerhalb dieses Bebauungsplanes als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ auf zwei Ebenen festgesetzt.

Südöstlich des Plangebietes schließt der Bebauungsplan Nr. 19 aus dem Jahre 1975 an. Dieser setzt reine Wohngebiete (WR) mit einer eingeschossigen offenen Bebauung und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 bzw. 0,3 sowie öffentliche Verkehrsflächen fest.

Die Flächen südlich der Straße Röpersberg und östlich der Henri-Dunant-Straße sind durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 erfasst. Dieser setzt die im Ursprungsplan Nr. 19 festgesetzten öffentlichen Parkflächen als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer eingeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl von (0,25) und einer Geschossflächenzahl von 0,4 als Einzel- und Doppelhausbebauung fest.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bauleitplanes grenzt an den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 1989. Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich die gesamte Stadtinsel einschließlich der Dämme und deren Anbindungsbereiche (Brückenköpfe) an die Vorstadt bzw. St. Georgsberg.

Die Stadt Ratzeburg bezeichnet in dieser Satzung ein Gebiet, in dem zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung sowie zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung der Abbruch, die Errichtung, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Stellplatzsatzung

Grundlage für die Berechnung der Anzahl der Stellplätze innerhalb des Plangebietes ist die Satzung der Stadt Ratzeburg als örtliche Bauvorschrift über Stellplätze und Fahrradabstellanlagen (Stellplatzsatzung).

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Gebäude des DRK-Krankenhauses sowie der Gebäude des DRK-Kreisverbandes geprägt. Die Bebauung der Flächen hat sich in den vergangenen Jahrzehnten an diesem Standort entwickelt. Die Entwicklungsabschnitte zeigen sich in der unterschiedlichen baulichen Gestaltung der Gebäude. Ein übergeordnetes Konzept ist hier nicht abzulesen.

Im westlichen Plangebiet befindet sich das DRK-Seniorenhaus Ratzeburg mit dem angrenzenden Dienstleistungszentrum des DRK-Kreisverbandes.

Aktuell erfolgen umfangreiche bauliche Maßnahmen am Hauptgebäude des Krankenhauses. Ein wichtiger Baustein war hierbei auch die Errichtung der Rettungswache, welche zwischenzeitlich in Betrieb genommen werden konnte.

Außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist nördlich und östlich umgeben von größeren Waldflächen. Der östliche Wald ist Bestandteil der ehemaligen Kleinbahnstrecke.

Südlich und westlich des Plangebietes schließen Wohnnutzungen an, wobei sich südlich eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung anschließt. Westlich und südöstlich schließen zumeist ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser – teilweise auch Doppelhäuser – an.

Ebenfalls südlich angrenzend befindet sich eine dem Krankenhaus zugehörige (kostenpflichtige) Stellplatzanlage.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV- Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Straßen Röpertsberg und die Henri-Dunant-Straße an die Schmilauer Straße angebunden. Diese stellt die Verbindung zur Altstadtinsel Ratzeburg und der Gemeinde Ziethen in nördlicher Richtung sowie die Verbindung mit der Gemeinde Schmilau in südliche Richtung dar.

Weitergehend ist das Plangebiet über diese an das überörtliche Straßennetz der Bundesstraße 207 sowie der Bundesstraße 208 angebunden.

Fuß- und Radwege

Teile der vormaligen Straße Röpertsberg sind zwischenzeitlich als Fuß- und Radweg ausgebaut, während die eigentliche Fahrbahn der Straße südlich verlegt wurde. Dieser Fuß- und Radweg verfügt über eine wichtige Verbindungsfunktion zu den erholungsrelevanten Orten in der Stadt und besitzt auch selbst eine bedeutende Erholungsfunktion. In nördliche Richtung schließt dieser an den Waldesruher Weg sowie den Kleinbahndamm und den Kurpark an. Hierüber wird eine steigungsarme Verbindung zwischen Vorstadt und Sankt Georgsberg hergestellt. Der Rad- und Fußweg stellt zudem einen Bestandteil übergeordneter Radwegeverbindungen in benachbarte Gemeinden dar.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Bushaltestelle „Ratzeburg, Krankenhaus“.

Angebunden sind die Buslinien 8750, 8751 und 8756 Bahnhof Ratzeburg – Mölln, 8501 Bahnhof Ratzeburg – Ratzeburg Vorstadt, 8502 Bahnhof Ratzeburg – Ratzeburg Seniorenwohnsitz und 8752 Ratzeburg – Sterley.

Die Buslinien ermöglichen den Anschluss an den ca. 2,3 km entfernten Bahnhof der Stadt Ratzeburg.

Der nächste regionale Flughafen liegt in Lübeck-Blankensee und ist ca. 20 km vom Stadtzentrum entfernt. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist Hamburg-Fuhlsbüttel mit einer Entfernung von ca. 70 km zum Stadtgebiet.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei größere Stellplatzflächen, welche vornehmlich dem Personal vorbehalten sind. Ergänzend finden sich im Bereich der Zufahrt/Busumfahrung weitere Kurzzeitstellplätze. Der eigentliche Stellplatzbedarf wird auf der südlich angrenzenden (kostenpflichtigen) Stellplatzanlage abgedeckt.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur erfolgte im Oktober 2022 eine Bestandsaufnahme¹. Der Bestand wurde anhand des aktuellen Kartierschlüssels des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein - Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2022) aufgenommen. Die Ergebnisse sind in der Anlage „Bestand Biotop- und Nutzungstypen“ dargestellt.

Ergänzend erfolgte die Aufnahme des Baumbestandes, welcher in der Anlage „Baumkataster“² dargestellt ist.

Der Plangeltungsbereich wird nördlich durch einen Wald am Steilhang, östlich durch den Waldesruher Weg, südlich durch die Straße Röpersberg und westlich durch angrenzende Wohnbebauung begrenzt.

Das Gelände des DRK-Krankenhauses besteht zu einem Großteil aus verschiedenen Gebäuden und vollversiegelten Flächen, die als Wege und Stellplatzflächen für das Personal genutzt werden. Zum Zeitpunkt der Begehung gab es darüber hinaus mehrere Baustellen auf dem Krankenhausgelände. Die im Plangebiet nicht versiegelten Flächen dienen als Außenanlagen für das Krankenhaus. Ein Großteil der Außenanlagen wird intensiv gepflegt, lediglich einige Bereiche wirken durch eine seltenere Pflege und dem Aufwachsen von Ruderalbewuchs teilweise verwildert.

Biotop- und Nutzungstypen der freien Landschaft sind innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht vorhanden und somit können die Vegetationsstrukturen im Plangebiet den Siedlungsbiotopen bzw. den Biotopen in Zusammenhang mit besiedelten Bereichen zugeordnet werden.

Urbane Gehölzbestände

Im Untersuchungsgebiet befinden sich eine Vielzahl an Einzelbäumen, die in einer Baumliste/einem Baumkataster aufgenommen wurden (siehe Anlage „Baumkataster“³). Die Einzelbäume stehen sowohl am Straßenrand als auch verteilt über das gesamte Krankenhausgelände. Zum Teil befinden sich die Einzelbäume auch in zusammenhängenden Gehölzen, welche als Biotopkomplex zusammengefasst wurden. Im Plangebiet wurden sowohl einheimische Bäume, z.B. Rot-Buchen, Stiel-Eichen, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Sommer-Linde, Eschen, Hänge-Birke und Vogelkirschen, als auch nichtheimische Gehölze aus z.B. Platanen, Japanischer Blütenkirsche, Feuer-Ahorn und Bluthasel sowie Zieräpfel aufgenommen.

¹ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 84, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 03.02.2023

² PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 84, Baumkartierung, Stand: 03.02.2023

³ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 84, Baumkartierung, Stand: 03.02.2023

Bei einer Ansammlung von Einzelbäumen und Sträuchern wurden die Gehölzbestände je nach Dominanz an Sträuchern oder Bäumen nach urbanen Gebüschern oder urbanen Gehölzen eingestuft. Dabei wurde unterschieden nach urbanen Gehölzen heimischer Baumarten (SGy) und urbanen Gehölzen nicht heimischer Baumarten (SGx). Neben den Gehölzen mit Laubbäumen sind im Plangebiet auch in geringem Umfang urbane Nadelgehölze (SGn) aus Koniferen, wie z.B. Lebensbäumen, vorhanden.

Ebenfalls wird im Untersuchungsgebiet unterschieden nach urbanen Gebüschern mit heimischen (SGg) und nicht heimischen Arten (SGf). Die Gebüsche sind häufig linear als Hecken angelegt und werden regelmäßig beschnitten. Zu den heimischen Arten im Plangebiet zählen Hasel, Schwarzer Holunder, Hainbuche und Rot-Buche in Strauchform und bei den nicht heimischen Arten sind Liguster, Buchsbaum, Kirsch-Lorbeer, Feuerdorn und ähnliche Ziersträucher zu nennen.

Flächen, die überwiegend mit Bodendeckern aber auch mit Stauden und Kräutern bewachsen sind - wie Efeu, Spindelsträucher, Zwergmispeln und Immergrün - sind im Bestandsplan als Ziergehölze und Staudenbeete (SGs) aufgeführt.

Ruderales Gras- und Staudenfluren

Die Vegetation im Untersuchungsgebiet wird durch regelmäßigen Rückschnitt und Mähen von Rasenflächen intensiv gepflegt. Lediglich in schwer zugänglichen Bereichen hat sich eine ruderales Staudenflur frischer Standorte (RHm) ausgebreitet. Aufgrund der Lage zwischen einem Gebäude und einem urbanen Gehölz, wird der Bereich häufig beschattet, sodass sich hier lediglich Arten wie Efeu (*Hedera helix*), Adlerfarn (*Pteridium aquilinum*), Giersch (*Aegopodium podagraria*) und Brombeeren verbreitet haben.

Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Große Flächenanteile im Untersuchungsgebiet bestehen aus asphaltierten (Straßen-)flächen, gepflasterten und geklinkerten Wegen und Treppen sowie Nebenflächen von Gebäuden wie Lüftungsschächte. Diese Flächen im Untersuchungsgebiet werden gemeinsam unter dem Biotoptyp vollversiegelte (Verkehrs-)flächen (SVs) geführt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich ebenfalls geschotterte oder mit Sand und Grand versehene teilversiegelte Wege (SVt). Diese nehmen jedoch im Vergleich zu den vollversiegelten Flächen nur einen geringen Flächenanteil im Plangebiet ein. Eine ebenfalls durch Sand geprägte Fläche ist als Kinderspielplatz (SXk) mit Spielgeräten einzuordnen. Kinderspielplätze, die hingegen auch Vegetation in Form von Rasenflächen, Sträuchern und Beeten aufweisen, sind im Bestandsplan mit dem Kürzel (SEk) gekennzeichnet.

Als weitere Flächen mit geringem bis gar keinem Vegetationsbestand sind die Baustellen (SXn) im Plangebiet zu nennen. Bei den Baustellenflächen kommt es bereichsweise temporär zu einem Aufwuchs von krautigen Pionierarten, welche jedoch baubedingt nicht lange Bestand haben.

Bereiche, welche nicht durch eine Versiegelung geprägt sind und nicht durch Gehölze und Gebüsche bestanden sind, bestehen im Plangebiet zumeist aus arten- und strukturarmen Zierrasenflächen (SGr). Je nach Standort und Beschattung kommen hier Arten

vor wie z.B. Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Breitwegerich (*Plantago major*), Weiß-Klee (*Trifolium repens*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Löwenzahn (*Taraxacum Sect. Ruderalia*) und Gundermann (*Glechoma hederacea*). Rasenbereiche, die länger nicht gemäht wurden, sind zum Teil ruderalisiert (/gr) und durch einen Aufwuchs von Stauden sowie in geringem Umfang Aufwuchs von Gehölzen (/gb) geprägt.

Die Gehölzbestände im Straßenraum der Straße Röpersberg sind je nach Dominanz an Sträuchern als Straßenverkehrsgrün mit Gebüsch (SVg), bei Dominanz an Bäumen als Straßenbegleitgrün mit Gehölzen (SVh) und bei rasenartigen Flächen als Straßenbegleitgrün ohne Gehölze (SVo) eingestuft. Die hier angelegten Bäume und Sträucher sind als Arten ähnlich zu denen auf dem Krankenhausgelände wie z.B. Spitz-Ahorn, Platane, Winter-Linde, Hasel, Hainbuche und Roter Hartriegel.

Waldflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes

Nördlich und westlich des Plangebietes befinden sich Wälder, welche aufgrund ihrer Hanglage zusätzlich dem Strukturcode artenreicher Steilhang (XHs) zugeordnet werden.

Der Wald nördlich angrenzend an das Plangebiet besteht überwiegend aus Rot-Buchen, zudem Hasel, Eingrifflichem Weißdorn und in geringem Umfang aus Berg-Ahorn und Vogelkirsche. In der Krautschicht sind vor allem Efeu (*Hedera helix*), Perlgras (*Melica uniflora*) und Wald-Flattergras (*Milium effusum*) vorhanden, so dass der Wald dem Biotoptyp Perlgras-Buchenwald (WMo) zugeordnet wird.

Die Waldfläche östlich des Plangebietes wird als sonstiger Laubwald auf reichen Böden (WMy) angesprochen, da hier vor allem Berg-Ahorn, Kastanien, Eschen, Stiel-Eichen, Silber-Weiden sowie Hasel, Schwarzer Holunder und Eingrifflicher Weißdorn vorkommen. Die Kraut- und Staudenschicht ist divers ausgeprägt.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
4	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Perlgras-Buchenwald auf artenreichem Steilhang ▪ Sonstiger Laubwald auf reichen Böden artenreichem Steilhang 	§ 21 (1) Nr. 5 LNatSchG i.V.m. § 30 (2) BNatSchG
3	mittlerer Biotopwert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Einzelbäume ▪ Urbane Gehölze heimischer Baumarten ▪ Urbane Gebüsche heimischer Arten ▪ Straßenbegleitgrün mit Gehölzen ▪ Straßenbegleitgrün mit Gebüschen 	
2	niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ruderale Staudenflur frischer Standorte ▪ Urbane Gehölze mit nicht heimischen Baumarten ▪ Urbane Gehölze mit Nadelbäumen ▪ Urbane Gebüsche nicht heimischer Arten 	
1	sehr niedriger Biotopwert: Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Urbane Ziergehölze und Staudenbeete ▪ Arten- und strukturarmer Zierrasen ▪ Kinderspielplatz mit Rasenflächen, Sträuchern und Beete ▪ Straßenbegleitgrün ohne Gehölze 	
0	ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vollversiegelte (Verkehrs-)fläche ▪ Teilversiegelte Wege ▪ Kinderspielplatz mit Sandflächen ▪ Baustelle 	

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Lediglich die Waldflächen nördlich und östlich des Plangebietes sind aufgrund des Strukturcodes als Biotope gesetzlich geschützt. Ebenso kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) (Feuchtwiesen, Ufer), Froschzunge (*Luronium natans*) (Gewässerpflanze), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) (Süßwasserwatten), Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.

3.3.2 Topografie

Das Gelände des Plangeltungsbereiches steigt in südwestliche Richtung von ca. 23,0 m ü. NHN bis 32,0 m ü. NHN. Wenngleich das Gelände grundsätzlich relativ gleichmäßig steigt, so finden sich auf dem Gelände einige Geländesprünge. Nördlich/nordwestlich – außerhalb des Plangebietes – fällt das Gelände als Steilhang in Richtung Kuchensee ab.

3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Das Grundstück ist derzeit bereits zu großen Teilen durch die Gebäudesubstanz, die Nebengebäude und die Wegeflächen voll- und teilversiegelt.

3.3.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb und im Umfeld des Plangebietes keine bekannten Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen.

3.3.5 Natur- und Artenschutz

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Nachverdichtung und städtebaulichen Neuordnung der Flächen des DRK-Krankenhauses sowie der angrenzenden Flächen des DRK-Kreisverbandes. Nördlich und östlich des Plangebietes schließen arten- und naturschutzrechtlich relevante Waldflächen sowie der Ratzeburger Kuchensee an.

Im weiteren Verfahren erfolgt eine detaillierte Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange.

3.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangeltungsbereiches ergibt sich aus dem Spannungsfeld aus der bebauten „steinernen“ historischen Altstadtinsel, den Wasserflächen des Großen Kuchensees, dem Stadtsee (Kleinen Kuchensee) dem Domsee und dem Ratzeburger See sowie den einrahmenden bewaldeten (naturnah wirkenden) Ufern. Durch diese verfügt das Orts- und Landschaftsbild über eine starke Relief- und Strukturvielfalt.

3.4 Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seiner direkten Umgebung befinden sich keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG).

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden zu großen Teilen in privatem Eigentum. Die mit in den Geltungsbereich einbezogenen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg.

3.6 Ver- und Entsorgung

Gas-, Wasser und Stromversorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt über die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt Ratzeburg.

Telekommunikation

Der Anschluss an die kabelgebundenen Medienneetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswassersbeseitigung erfolgt derzeit durch Anschluss an die vorhandenen Netze der Stadt Ratzeburg.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen" und die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen".

3.7 Weitere infrastrukturelle Versorgung

Auf der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg und den angrenzenden Stadtteilen finden sich eine Vielzahl unterschiedlicher sozialer und touristischer Infrastruktureinrichtungen. Neben der Stadtverwaltung Ratzeburg und der Kreisverwaltung des Kreises Herzogtum Lauenburg finden sich Kindergärten, Bildungseinrichtungen, Kirchen und Museen.

Ergänzt wird dieses Angebot durch Sport- und Freizeiteinrichtungen.

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung und Neuordnung des Standortes des DRK-Krankenhauses sowie der Flächen des DRK-Kreisverbandes.

Neben der mittel- und langfristigen Sicherung von Entwicklungsperspektiven des Krankenhauses ist aktuell der Neubau eines Ärztehauses im Bereich der Zufahrt/Busumfahrt geplant. Das geplante Ärztehaus dient der Entwicklung und Stärkung des Gesundheitsstandortes Ratzeburg mit der notwendigen Angebotserweiterung im Krankenhausumfeld. Aktuell befinden sich Teile des Ärztehauses innerhalb des Hauptgebäudes, welche künftig in den Neubau verlagert werden sollen. Die freiwerdenden Flächen können dann dem eigentlichen Krankenhausbetrieb zugeordnet werden.

Zudem plant der DRK-Kreisverband einen Neubau für das bestehende Dienstleistungszentrum als Ersatz für das Bestandsgebäude am Standort. Das bestehende westliche Bettenhaus soll hierbei weitestgehend unberührt bleiben, das bestehende soziale Dienstleistungszentrum würde vollständig abgebrochen. Das geplante neue Dienstleistungszentrum soll u.a. Flächen für die Tagespflege, den ambulanten Pflegedienst, die Vollzeit- und Kurzzeitpflege, Therapieräume und Verwaltungsbereiche sowie kleinere Verkaufsflächen für den medizinischen/gesundheitlichen Bedarf beinhalten.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	35.563 m ²
Sonstiges Sondergebiet „Krankenhaus und soziale Dienstleistungen“ (SO)		28.825 m ²
Straßenverkehrsflächen		2.549 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		1.399 m ²
Öffentliche Grünfläche „Verkehrsgrün“		1.071 m ²
Waldflächen		1.719 m ²

4.3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes nimmt zunächst den Bestand des Krankenhauses als Grundlage. Insbesondere das VII-geschossige Hauptgebäude stellt hierbei eine markante städtebauliche Dominante dar, welche auch langfristig erhalten werden soll. Die aktuell geplante Neubebauung des Ärztehauses und des sozialen Dienstleistungszentrums orientiert sich an der Straße Röpersberg und bildet so einen straßenbegleitenden Rahmen des Krankenhausgeländes. Innerhalb des Geländes soll der prägnante und erhaltenswerte Baubestand gesichert und langfristig erhalten werden. Diese Bereiche werden daher von einer Bebauung freigehalten.

Der Bebauungsplan definiert hierbei zunächst nur den planungsrechtlichen Rahmen. Durch die sich ständig weiterentwickelnden fachlichen und wirtschaftlichen Anforderungen an einen Krankenhausstandort wird das weitere Bebauungskonzept bewusst offen und weitestgehend flexibel gestaltet.

4.4 Erschließung und Stellplätze

Das städtebauliche Konzept sieht auch langfristig – neben den wenigen Personalstellplätzen und der Anlieferung – keine innere Erschließung des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr vor. Die erforderlichen (Besucher-)Stellplätze sollen weiterhin über die südlich angrenzende Stellplatzanlage abgewickelt werden. Der für diese Flächen ausschlaggebende Bebauungsplan Nr. 44 ermöglicht in seiner 2. Änderung aus dem Jahre 1999 die Errichtung einer zweiten Stellplatzebene. Der tatsächliche Bedarf an Stellplätzen ist hierbei von der konkreten baulichen Umsetzung abhängig.

Stellplatzsatzung

Grundlage für die Berechnung der Anzahl der Stellplätze ist die Satzung der Stadt Ratzeburg als örtliche Bauvorschrift über Stellplätze und Fahrradabstellanlagen (Stellplatzsatzung) in der jeweils gültigen Fassung.

Im Rahmen der weiteren Verfahrensbearbeitung erfolgt zudem ein Abgleich mit den rechtlichen und tatsächlichen Stellplatzbedarfen des Krankenhauses sowie der weiteren ergänzenden Nutzungen.

4.5 Wald

Nördlich und östlich des Plangebietes sowie kleinteilig auch innerhalb des Plangelungsbereiches schließen Waldflächen an. Gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist bei hochbaulichen Maßnahmen ein Mindestabstand von 30,0 m zum vorhandenen Wald (Waldabstand) einzuhalten. Gemäß § 24 Abs. 2 Satz 2 LWaldG kann durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde eine Unterschreitung des Abstandes im Einvernehmen mit der Forstbehörde zugelassen werden, wenn eine Gefährdung z.B. durch Waldbrände nach § 24 Abs. 1 LWaldG nicht zu befürchten ist.

Aufgrund der bestehenden baulichen Anlagen des Krankenhauses ist die Einhaltung des Waldabstandes von 30,0 m nicht umsetzbar. Dies würde einen umfassenden Rückbau des gesamten Krankenhauses erfordern.

Die konkrete Abstimmung zur Reduzierung des Waldabstandes erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahren mit der Unteren Forstbehörde.

4.6 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Nachverdichtung erfolgt keine grundlegende Änderung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

Löschwasser

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400.

4.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist bereits heute umfassend genutzt. Wenngleich die Krankenhausnutzung durch die geplante Umgestaltung und städtebauliche Neuordnung attraktiver werden soll, ist hieraus nicht mit einer relevanten Veränderung der Verkehrsbelastung zu rechnen.

Auf Ebene der Bauleitplanung wird daher weiterhin von einer Verträglichen Nutzung des Plangebietes ausgegangen, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes werden als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Krankenhaus und soziale Dienstleistungen“ festgesetzt. Es besteht ein hohes Interesse der Allgemeinheit, die Belange des Gesundheitsschutzes und der Gesundheitsvorsorge als einen wesentlichen Teil der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung im bestmöglichen Umfang zu gewährleisten. Hieraus ergibt sich die Anforderung, dass nicht nur der zentrale Krankenhausstandort als sonstiges Sondergebiet festgesetzt wird, sondern auch ergänzenden Nutzungen, die in direktem Zusammenhang mit einer Krankenhausnutzung stehen. Neben der eigentlichen Krankenhausnutzung werden daher auch ergänzende Nutzungen festgesetzt, welche einen modernen und langfristig tragfähigen Krankenhausbetrieb sinnvoll und zielführend ermöglichen. Das Gesamtkonzept beinhaltet hierbei auch die Flächen des DRK-Kreisverbandes, dessen Nutzungsspektrum insbesondere auch soziale Dienstleistungen und Pflegebereiche beinhaltet. Aufgrund der engen Verzahnung beider Bereiche – Krankenhaus und soziale Dienstleistungen – ist eine (planungsrechtliche) räumliche Trennung innerhalb des Plangeltungsbereiches nicht sinnvoll, so dass der festgesetzte Nutzungskatalog des Sondergebietes für das gesamte Gebiet Anwendung findet.

Zulässig sind die folgenden Nutzungen:

- Gebäude, Gebäudeteile und Räume für ambulante und stationäre Behandlungen, zentraler Notaufnahme und Hubschrauberlandeplatz,
- Ärztehäuser, Praxen und Einrichtungen im medizinischen und therapeutischen Bereich,
- Ambulante und stationäre Pflegeeinrichtungen und -nutzungen,
- Einrichtungen für die medizinische Fort- und Weiterbildung (z.B. Seminarräume und Vortragsäle) und Veranstaltungen, Lehr- und Forschungseinrichtungen,
- Dienstleistungs- und produzierende Betriebe, deren Tätigkeiten im Gesundheitswesen, im medizinischen, medizinisch-technischen Bereich und/oder der Gesundheits- und Körperpflege liegen,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Anlagen für soziale, kirchliche, sportliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m² mit folgenden Sortimenten: pharmazeutische Artikel, medizinische und orthopädische Artikel, Drogeriewaren und Körperpflegeartikel,
- Einzelhandelsbetriebe, die im Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen mit einer Verkaufsfläche von max. 50 m² mit folgenden Sortimenten: Nahrungs- und Genussmittel, Schreibwaren und Zeitschriften, Bekleidung und Wäsche, Bücher, Papier und Schreibwaren, Blumen,

- Gastronomische Einrichtungen, Kioske, Begegnungsstätten und ergänzende Funktionen,
- Wohngebäude und -nutzungen für Personal im Zusammenhang mit den zulässigen Anlagen und Einrichtungen,
- Untergeordnete Anlagen und Nutzungen der Ver- und Entsorgung, Sozialräume, Sanitär-, Umkleide-, Technik- und Geräteräume, Lagerräume und sonstige den Hauptnutzungen zugeordnete Nebenanlagen.
- Stellplätze, Garagen und überdeckte Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder einschließlich deren Zufahrten und Ladeinfrastruktur,

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung eines verträglichen, gleichzeitig auch flexiblen Maßes der baulichen Nutzung erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dies entspricht der bestehenden gesetzlichen Regelung des § 19 BauNVO, so dass hier keine weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt.

Ergänzt wird die Festsetzung der Grundfläche durch die Festsetzung der maximalen Anzahl an Vollgeschossen innerhalb der einzelnen Baufelder. Diese Festsetzung nimmt Bezug auf den derzeitigen baulichen Bestand und bildet so ein Spektrum von III bis VII Vollgeschossen.

5.3 Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes sind die bestehenden Verkehrsflächen der Straße Röpersberg in den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 einbezogen. Die eigentliche Straßenverkehrsfläche wird als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Auch die heutige Zufahrt/Busumfahrt wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Wenngleich in diesem Bereich auch öffentliche Parkstände bestehen, so entspricht die Hauptnutzung doch einer Straßenverkehrsfläche.

Der bestehende Fuß- und Radweg entlang der Straße Röpersberg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Dies entspricht der heutigen Nutzung und sichert eine langfristige öffentliche Nutzung. Zur Sicherung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke sind in diesem Bereich Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 6,0 m zulässig.

5.4 Grünflächen

Die bestehende Grünfläche entlang der Straße Röpersberg wird planungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsgrün“ gesichert. Zur Sicherung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke sind in diesem Bereich Zufahrten in einer Breite von maximal 6,0 m zulässig.

5.5 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

- Folgt im weiteren Verfahren -

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Folgt im weiteren Verfahren -

5.7 Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bebauungsplan werden die bestehenden und zu erhaltenden Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzung entsprechend festgesetzt. Aufgrund der für eine mittel- und langfristige Entwicklung des Krankenhausstandortes erforderlichen Flexibilität ist der Erhalt sämtlicher Bestandsbäume nicht sinnvoll möglich, so dass hier in Abwägung der unterschiedlichen Belange nur die prägenden Baumbestände planungsrechtlich gesichert werden sollen.

Zur Begrünung, zur Staubbindung und zur Reduzierung der Aufheizung der versiegelten Flächen hat sich die Anpflanzung von Gehölzen/ Bäumen auf Parkplätzen bewährt. Demgemäß setzt der Bebauungsplan fest, dass je 6 offene Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen ist. Die Pflanzqualitäten und Baumarten sind in einer Pflanzliste festgelegt. Die Bäume sind vornehmlich innerhalb der Stellplatzreihen zu pflanzen. Abweichend ist der rechnerisch erforderliche Anteil an Bäumen in den angrenzenden Bereichen zu pflanzen, sofern auf dem befestigten Teilbereich der Parkplatzanlage eine Überstellung mit PV-Anlagen umgesetzt werden soll und dort wegen der notwendigen Besonnung keine Schatten werfenden Bäume gepflanzt werden können. Diese Regelung greift gleichfalls bei erforderlichen Standortabweichungen z.B. durch technische Leitungen.

6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Sicherung einer städtebaulich qualitätsvollen Entwicklung des Plangebietes und der verträglichen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild werden im Sinne einer aktiven Steuerung der Entwicklung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 der LBO S-H gestalterische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die konkrete Ausarbeitung dieser Festsetzungen erfolgt im weiteren Verfahren.

Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gestaltung der Gebäude soll sich in die vorhandene ortstypische Bebauung einfügen. Entsprechend sind innerhalb des Plangebietes nur Mauerziegel-, Klinker- oder Verblendmauerwerk-, Putz- Metall-, und Holzfassaden in roten, rotbraunen, braunen und weißen bis grauen Farben sowie in den arteigenen Farben des Materials (z.B. Holz) zulässig. Andere Materialien und Farben können aus gestalterischen Gründen in untergeordnetem Flächenanteil ergänzt werden.

Für Garagen, überdeckten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen mit einer Grundfläche von über 10,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

Einfriedungen

Ein wichtiger Baustein zur Entwicklung eines attraktiven Straßenraumes ist die gestalterische Auseinandersetzung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlich wahrnehmbaren Vorbereichen der privaten Flächen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Flächen von höheren Zäunen oder Mauern freizuhalten und so einen offenen und großzügigen, öffentlich wirksamen Bereich zu schaffen. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan baugestalterische Festsetzungen zur Höhe und Gestaltung der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche.

Nicht zuletzt soll durch die Begrenzung der Höhe von Einfriedungen auf 1,20 m auch die Verkehrssicherheit durch die bessere Sichtbarkeit z.B. von Kindern, Kinderwagen oder Rollstuhlfahrern erhöht werden. Aufgrund der blickdichten Materialität von Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern wird deren Höhe auf 0,8 m begrenzt.

7 Nachrichtliche Übernahmen

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Wald sind die Regelungen des Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (Landeswaldgesetz - LWaldG) zu beachten. Gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG ist zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen gegenüber den Waldflächen ein Abstand von 30,0 m einzuhalten. Der Waldabstand ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Aufgrund der bereits im Bestand bestehenden Unterschreitung des Mindestabstandes ist eine Abstimmung mit der zuständigen Forstbehörde erforderlich.

Die Abstimmung erfolgt im weiteren Verfahren.

8 Hinweise

Artenschutz

Zur Beurteilung der Fauna innerhalb und angrenzend an das Plangebiet und der artenschutzrechtlicher Betroffenheiten durch die Planung erfolgt im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine artenschutzrechtliche Prüfung. Die Ergebnisse werden als Hinweise und/oder Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach DIN 18920 zu sichern.

Denkmalschutz § 15 DSchG

Wenngleich innerhalb des Plangebietes zunächst keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale vorhanden sind, erfolgt ein Hinweis auf den § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmales. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Löschwasser

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400.

9 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich in privatem Eigentum. Die vorgelegerten öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

10 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen Kosten für die Erarbeitung des Rechtsplanes sowie der zugehörigen Fachgutachten. Eine Kostenübernahme ist mit der Vorhabenträgerin geregelt und sichert eine Kostenneutralität gegenüber der Stadt.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Im Rahmen der Flächenentwicklung erfolgt eine Umplanung der im Plangeltungsbereich befindlichen Zufahrt/Busumfahrung auf den Flächen der Stadt Ratzeburg. Die Planung und Umsetzung dieser Maßnahme erfolgt durch die Vorhabenträgerin. Weitere öffentliche Maßnahmen werden durch den Bebauungsplan nicht begründet, so dass keine neuen Herstellungs-, Unterhaltungs- und Folgekosten entstehen.

11 **Beschluss**

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Ratzeburg, den

.....

Bürgermeister
(Graf)