

7. Entwurf des Bebauungsplans in Varianten (aktueller Planungsstand)

Im Bebauungsplanverfahren 10-50-1 soll mit den erforderlichen Festsetzungen ein grober Rahmen für die Entwicklung des Klinikstandortes gesetzt werden. Auf diese Weise sollen ggf. später nötige kleinere Änderungen oder Anpassungen des Konzepts nicht zwangsläufig dazu führen, ein erneutes Bebauungsplanverfahren einzuleiten.

Die zwei abgebildeten Varianten unterscheiden sich nur bezüglich der geplanten Nutzungsart bzw. deren Abgrenzung.

Art der baulichen Nutzung

Mit dem Bebauungsplan sollen der Klinikstandort und damit die Versorgung der Bevölkerung des Bezirks mit den erforderlichen Gesundheitseinrichtungen planungsrechtlich gesichert werden.

Ergänzend zur klassischen Kliniknutzung sollen die Pflegeheimnutzung, die Unterbringung von betreuten Wohngruppen mit heimspezifischer medizinischer Versorgung und die zeitweilige Unterbringung von Patientenangehörigen und medizinischem Personal ermöglicht werden. Diese Nutzungen sollen jedoch der reinen Kliniknutzung zugeordnet und in ihrer Größe und Bedeutung untergeordnet sein. Es ist nicht beabsichtigt, eine reine, von der Klinik unabhängige Wohnnutzung zuzulassen.

Variante 1:

Ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Klinikgebiet/Pflegeheim“

Folge: Hohe Flexibilität hinsichtlich der künftigen Nutzung. Priorität liegt auf der Kliniknutzung, aber auch eine Erweiterung der Pflegeheimnutzung ist möglich.

Variante 2:

Zwei Sondergebiete mit jeweils eigener Zweckbestimmung „Klinikgebiet“ bzw. „Pflegeheim“

Folge: Pflegeheimnutzung bleibt der Kliniknutzung klar untergeordnet, Erweiterung der Pflegeheimnutzung ist nur sehr begrenzt möglich.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Vorgesehen ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 als Obergrenze, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen).

Mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen soll im Zusammenspiel mit weiteren Festsetzungen (Nutzungsmaß, Flächen für Stellplätze, Immissionsschutzmaßnahmen) sichergestellt werden, dass sich der Klinikstandort in das angrenzende Siedlungsgebiet einfügt. Konflikte zu den angrenzenden Nutzungen sollen vermieden und die vorhandene prägende Freiraumstruktur entlang der Straße Alt-Kaulsdorf (Bundesstraße B1/5) als Übergang zum freien Landschaftsraum des Barnimhangs und der Kaulsdorfer Seen erhalten werden.

Insgesamt sollen auf dem Grundstück maximal 170 Pkw-Stellplätze im westlichen und südlichen Bereich entstehen. Die Erschließung dieser Stellplätze soll künftig ausschließlich über die Zufahrt von der Myslowitzer Straße erfolgen.