

ZWAI - Zukunftsorientiertes Wohnen in der außerklinischen Intensivpflege

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben-
und Erschließungsplan in der Gemeinde Spiesen-Elversberg,
Ortsteil Elversberg

ENTWURF



Quelle: QBus GmbH & Co. KG; Stand: 25.03.2021; ohne Maßstab

18.05.2021

KERN
PLAN

ZWAI – Zukunftsorientiertes Wohnen in der außerklinischen Intensivpflege

Im Auftrag der

AlDieLei Immobilien GmbH
Elversberger Str. 40a
66386 St. Ingbert

Vorhabenbez. Bebauungsplan in der Gemeinde Spiesen-Elversberg

Gemeinde Spiesen-Elversberg
Hauptstraße 116
66583 Spiesen-Elversberg

IMPRESSUM

Stand: 18.05.2021, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektbearbeitung

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	11
Begründung der Festsetzungen und weitere Planinhalte	14
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	17

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

In der Hüttenstraße, im Ortsteil Elversberg, sollte ein Zentrum für medizinische Versorgung und Ambulante Pflege in WG's auf Zeit (APZ) errichtet werden.

Hierfür wurden im Jahr 2019 durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Cura-Mente - Medizinisches Versorgungszentrum“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen.

Das geplante Vorhaben konnte jedoch aufgrund zwischenzeitlich geänderter rechtlicher Fördergrundlagen nicht umgesetzt werden.

Nun soll an gleicher Stelle ein Pflegewohnkomplex für Menschen mit intensivpflegerischem Unterstützungsbedarf errichtet werden.

Hierzu ist der Rückbau einer leerstehenden Gewerbehalle und der daran anschließende Neubau eines Gebäudes geplant.

Der Pflegewohnkomplex soll sich aus den folgenden drei ineinandergreifenden Teilbereichen zusammensetzen:

- Vollstationäre Versorgung (mit erhöhtem spezifischen Pflegeaufwand),
- Angegliederte Kurzzeitpflege (beatmete und nichtbeatmete Patienten),
- Altenpflege

Der Pflegewohnkomplex soll eine spezielle, außerklinische Intensivpflege für insgesamt 64 Patienten sicherstellen.

Das vier- bis fünfgeschossige Gebäude ist unmittelbar an der Hüttenstraße geplant. Der L-förmige, nach Norden hin geöffnete Baukörper rahmt zusammen mit entsprechenden Baumpflanzungen eine hofartige Vorplatzsituation, die neben der Stellplatzanlage mit einem Aufenthaltsbereich und Grünpflanzungen ausgestattet sein soll.

Erschlossen wird der Pflegewohnkomplex über die vorhandenen Erschließungsanlagen. Die zugehörigen Stellplätze sind auf dem Grundstück entlang der Hüttenstraße vorgesehen.

Die zu überplanende Fläche ist derzeit noch im Eigentum eines privaten Eigentümers.

Der Vorhabenträger ist verfassungsberechtigt.

Das geplante Vorhaben ist auf Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Cura-Mente - Medizinisches Versorgungszentrum“ nicht realisierungsfähig, da die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung dem Vorhaben widersprechen.

Die Gemeinde Spiesen-Elversberg hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „ZWAI - Zukunftsorientiertes Wohnen in der außerklinischen Intensivpflege“ beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2.000 qm.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan „ZWAI - Zukunftsorientiertes Wohnen in der außerklinischen Intensivpflege“ ersetzt innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan „Cura-Mente - Medizinisches Versorgungszentrum“ von 2019.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Entwicklung eines Grundstücks im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 01. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu

20.000 m² weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 2.000 qm in Anspruch nimmt.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13 a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13 a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Spiesen-Elversberg stellt für das Gebiet eine gewerbliche Baufläche dar. Somit ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Kommune vorzulegen und abzustimmen.

- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Kommune abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich an der Hüttenstraße (L 283), im Nordwesten des Siedlungskörpers des Ortsteils Elversberg, in kurzer Entfernung zur Autobahn A 8.

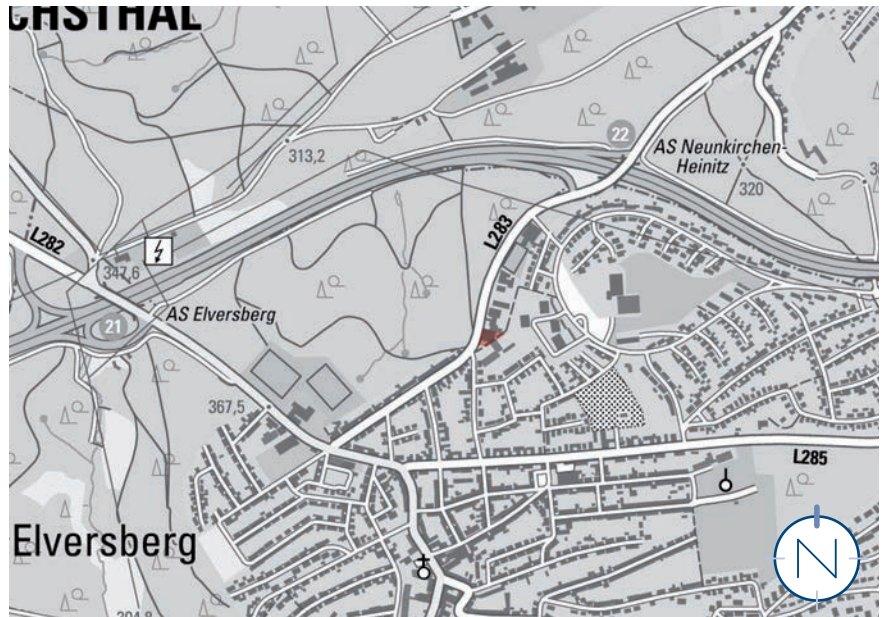
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die angrenzende Tierklinik an der Hüttenstraße,
- im Osten durch das Betriebsgelände des Bauhofs,
- im Süden durch das Gelände der Feuerwehr,
- im Westen durch die Straßenverkehrsfläche der Hüttenstraße.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt derzeit eine leer stehende Gewerbehalle dar. Die direkte Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch gewerbliche Nutzung sowie der Feuerwehr mit zugehörigen Stellplatzflächen geprägt. Im weiteren Umfeld befindet



Lage des Plangebietes; Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

sich Wohnnutzung (faktisch und gem. dem Bebauungsplan „Im Großenbruch II, 2. Abschnitt“ Reines und Allgemeines Wohngebiet).

Die zu überplanende Fläche ist derzeit noch im Eigentum eines privaten Eigentümers. Der Vorhabenträger ist verfügungsberechtigt.

Topografie des Plangebietes

Das Plangebiet weist ein von Westen nach Osten gerichtetes Gefälle auf. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (insbesondere Festsetzung des Baufensters) auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die direkt westlich angrenzende Hüttenstraße (L 286) angeschlossen. Von dort aus erfolgt die Anbindung direkt an das überörtliche Verkehrsnetz und die Autobahn A 8 und A 623.

Weiterer Erschließungsanlagen bedarf es zur Realisierung des Vorhabens nicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines vollständig bebauten Gebietes.

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind bereits aufgrund der Bestandsbebauung vorhanden und weisen noch ausreichende Kapazitäten auf.

Es ist mit einer geringfügigen Reduzierung des Abwasseraufkommens zu rechnen, da



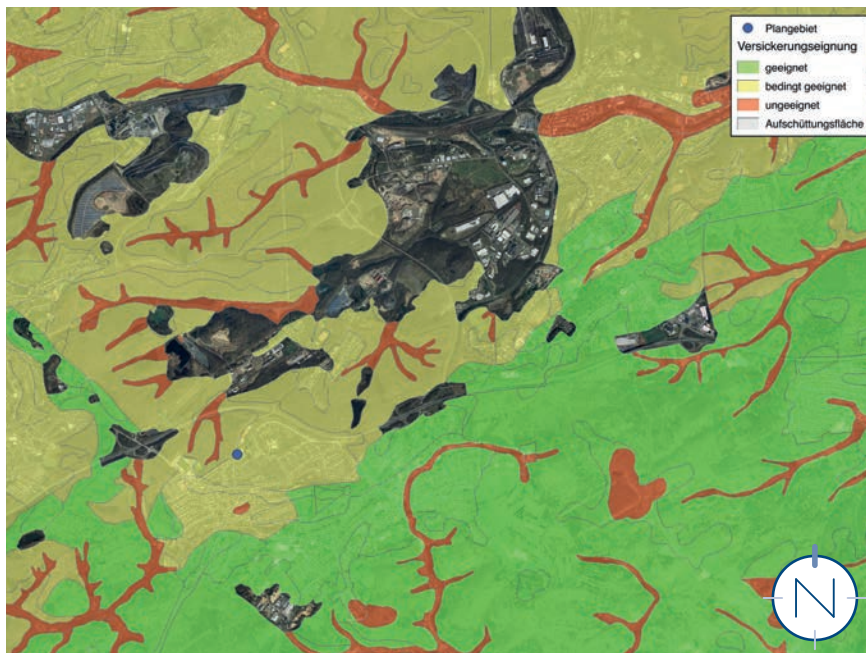
Blick auf das Plangebiet von Südwesten

der versiegelte Anteil des Plangebietes verringert wird.

Die nach § 49 a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers (Nutzung, Versickerung, Verrieselung, Einleitung des Niederschlagswassers in ein oberirdisches Gewässer) sind hier nicht anzuwenden, da das Grundstück bereits vor dem Jahr 1999 bebaut war. Eine Bebauung könnte grundsätzlich auch ohne Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgen.

Gemäß dem Kartendienst zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbe- reich für eine Versickerung nur bedingt ge- eignet. (Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 20.04.2021).

Die konkretisierten Planungen / Detailpla- nungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Versorgungsträgern abge- stimmt werden

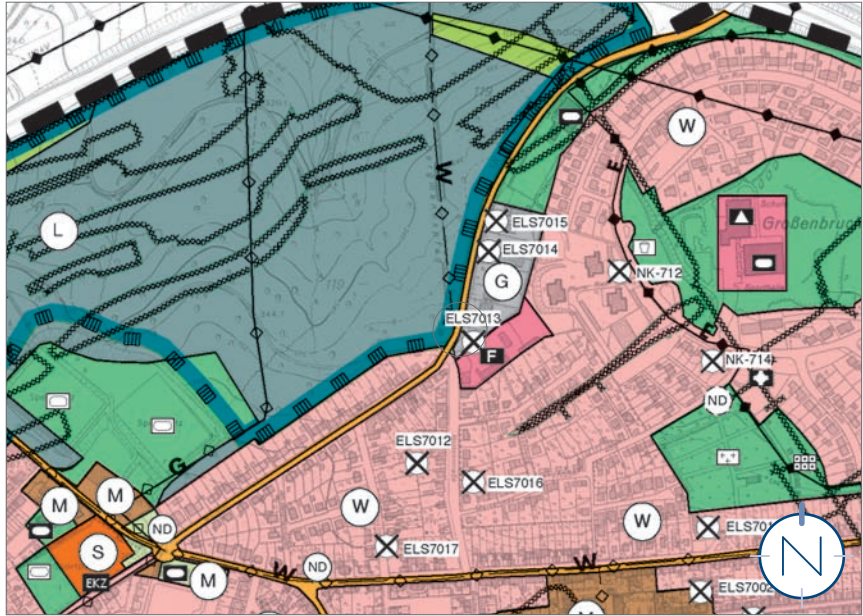
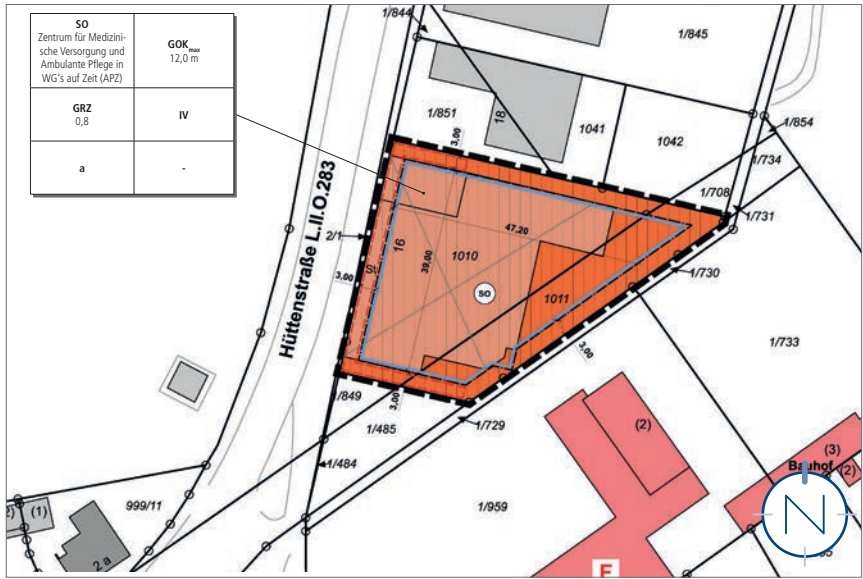


Karte zur potenziellen Versickerungseignung; Quelle: GeoPortal Saarland; Stand: 20.04.2021

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum Spiesen-Elversberg
Vorranggebiete	nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche (entspricht dem Planvorhaben) (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt (G 27) Mittel- und Grundzentren sollen u.a. als Wirtschaftsschwerpunkte gestärkt und weiterentwickelt werden: erfüllt (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt keine Restriktionen für das Vorhaben
Landschaftsprogramm	keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutz-, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Regionalparks, Biosphärenreservate	nicht direkt betroffen; westlich grenzt das Landschaftsschutzgebiet L 4.07.02 Ruhbachtal - Kirchendick an das Plangebiet an; eine Bebauung wäre grundsätzlich auch ohne Änderung des Bebauungsplanes möglich
Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches bzw. von Arten im direkten Planungsumfeld: keine Fundorte gem. ABDS (Arten- und Biotopschutzdaten 2013 Saarland, Stand März 2018) innerhalb oder im näheren Umfeld (Siedlungsraum und Randbereiche) keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope betroffen (nächstgelegene Flächen erst weit außerhalb des Siedlungsbereiches) keine Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen

Kriterium	Beschreibung
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	Da von dem Planvorhaben einzelne Bäume betroffen sind, ist der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Gehölzentfernungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen.
Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. Bei „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit kann i.d.R. davon ausgegangen werden, dass mit keinen populationsrelevanten Störungen und keinen Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu rechnen ist.</p>	<p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorbelastungen mit hohem Störgrad (Lärm, Bewegungsunruhe): zentrale Lage in Spiesen-Elversberg; direkte Nachbarschaft zu bestehender Gewerbenutzung sowie Feuerwehr, Autobahn A 8 in ca. 600 m Entfernung, Fläche bereits heute bebaubar • geringe Flächengröße, eingeschränkte Habitatausstattung und bestehende Vorbelastungen auf der Fläche (fast vollständig versiegelt) und in der Nachbarschaft (Gewerbenutzung); <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ABSP-Artpool führt für das betroffene Gebiet keine Tier- oder Pflanzenarten auf • aufgrund der Habitatausstattung und der bestehenden Vorbelastungen Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für planungsrelevante Tiere deutlich eingeschränkt • keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten, zu erwarten. Dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommenden potenziell betroffenen gemeinschaftsrechtlich geschützten Tiere (Libellen, Fische, Muscheln, Rundmäuler, Weichtiere, Krebse, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Heuschrecken, Säugetiere, Vögel), für die der Planungsraum keinen geeigneten Lebensraum bietet. Dies gilt insbesondere für artenschutzrelevante Vogelarten: Weder Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie noch Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Geltungsbereich bekannt und aufgrund der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch nicht zu erwarten; Bäume bieten auch kein Quartierpotenzial für Fledermäuse • Eingriffsgebiet zwar Lebensraum (sowohl zur Jagd als auch zur Fortpflanzung) von sonstigen europäischen Vogelarten, jedoch nur häufige und ubiquitär verbreitete störungsunempfindliche Arten zu erwarten. Bei potenziell entstehenden lokalen, sehr kleinflächigen Habitatverlusten ausreichend Ausweichmöglichkeiten in den unmittelbar angrenzenden Lebensräumen vorhanden. • kein gesetzlich geschütztes Biotop betroffen <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dem Geltungsbereich kommt aktuell keine Bedeutung im Artenschutzrecht zu • für alle potenziell betroffenen Tierartgruppen gilt: Einzelne Individuen können zwar Teil-Habitate verlieren, die örtlichen Tier-Populationen werden jedoch auf Grund des Vorhandenseins ausreichend großer vergleichbarer Lebensräume im direkten Umfeld, auf die ausgewichen werden kann, keine erheblichen Beeinträchtigungen erfahren. • erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten insgesamt nicht zu erwarten, insbesondere kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG <p>Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Über die obigen Ausführungen hinaus kein FFH-Lebensraumtyp/ besonders geschützter Lebensraum betroffen, daher Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 des Bundesnaturschutzgesetzes möglich
Zwischenfazit	Nach derzeitigem Kenntnisstand kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG; Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt

Kriterium	Beschreibung
<p>Geltendes Planungsrecht</p>	
<p>Flächennutzungsplan</p>	<p>Darstellung: Gewerbliche Baufläche (Quelle: Gemeinde Spiesen-Elversberg)</p> <p>Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen</p>  <p>Das Diagramm zeigt einen Ausschnitt aus einem Flächennutzungsplan. Verschiedene Flächen sind farblich markiert: Grün für Grünflächen, Gelb für gewerbliche Bauflächen, Rosa für Wohngebiete und Blau für Wasserflächen. Verschiedene Nutzungsbezeichnungen sind durch Buchstaben in Kreisen (L, M, S, W, G, F, NK-712, NK-714, ND, EKZ) und durch Kreuzen mit Nummern (ELS7015, ELS7014, ELS7013, ELS7012, ELS7016, ELS7017, ELS7001) gekennzeichnet. Ein Nordpfeil ist unten rechts zu sehen.</p>
<p>Bebauungsplan</p>	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Cura-Mente - Medizinisches Versorgungszentrum“ (2019)</p> <p>Relevante Festsetzungen für den Geltungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sonstiges Sondergebiet: Zentrum für Medizinische Versorgung und Ambulante Pflege in WG's auf Zeit • GRZ 0,8; • GOKmax. 12,0 m • IV Vollgeschosse • abweichende Bauweise  <p>Das Diagramm zeigt einen Ausschnitt aus einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Ein zentrales Grundstück ist orange schattiert und als 'SO' (Sondergebiet) gekennzeichnet. Ein Textfeld links oben enthält die Festsetzungen: SO Zentrum für Medizinische Versorgung und Ambulante Pflege in WG's auf Zeit (APZ), GOKmax 12,0 m, GRZ 0,8, IV. Die Karte zeigt die Grundstücksgrenzen mit Flächennummern (z.B. 1/844, 1/845, 1/851, 1/854, 1/734, 1/731, 1/730, 1/733, 1/959, 1/484, 1/485, 1/729) und die Bebauungsstruktur. Ein Nordpfeil ist unten rechts zu sehen.</p>

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Der Vorhabenträger ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung eines Pflegewohnkomplexes für Menschen mit intensivpflegerischem Unterstützungsbedarf, in der Hüttenstraße im Ortsteil Elversberg, an die Gemeinde Spiesen-Elversberg herangetreten.

Folgende Argumente sprechen für die Umsetzung des Planvorhabens am gewählten Standort:

- für die Fläche existiert bereits Planungsrecht für eine Sondergebietsnutzung,
- durch die Realisierung des Planvorhabens wird eine gewerbliche Brache in integrierter Lage revitalisiert,
- das Plangebiet befindet sich vollständig im Privateigentum; der Vorhabenträger ist verfügungsberechtigt, weshalb von

einer zügigen Realisierung der Planung auszugehen ist,

- die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der Bestandsbebauung bereits vorhanden (ausreichend Kapazitäten),
- die Umgebungsnutzung im Norden, Osten und Süden dient der gewerbliche Nutzung. Unter Beachtung der Anforderungen des passiven Lärmschutzes ist weder vom Plangebiet auf die Umgebungsnutzung noch von der Umgebung auf das Plangebiet von nachteiligen Auswirkungen auszugehen.
- im (weiteren) Umfeld befinden sich faktisch und gem. Bebauungsplan „Im Großenbruch II, 2. Abschnitt“ Reine und Allgemeine Wohngebiete. Die vorhandenen Gewerbebetriebe dürfen ohnehin das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine anderweitige gewerbliche Nachnutzung hätte hingegen Konfliktpotenzial.

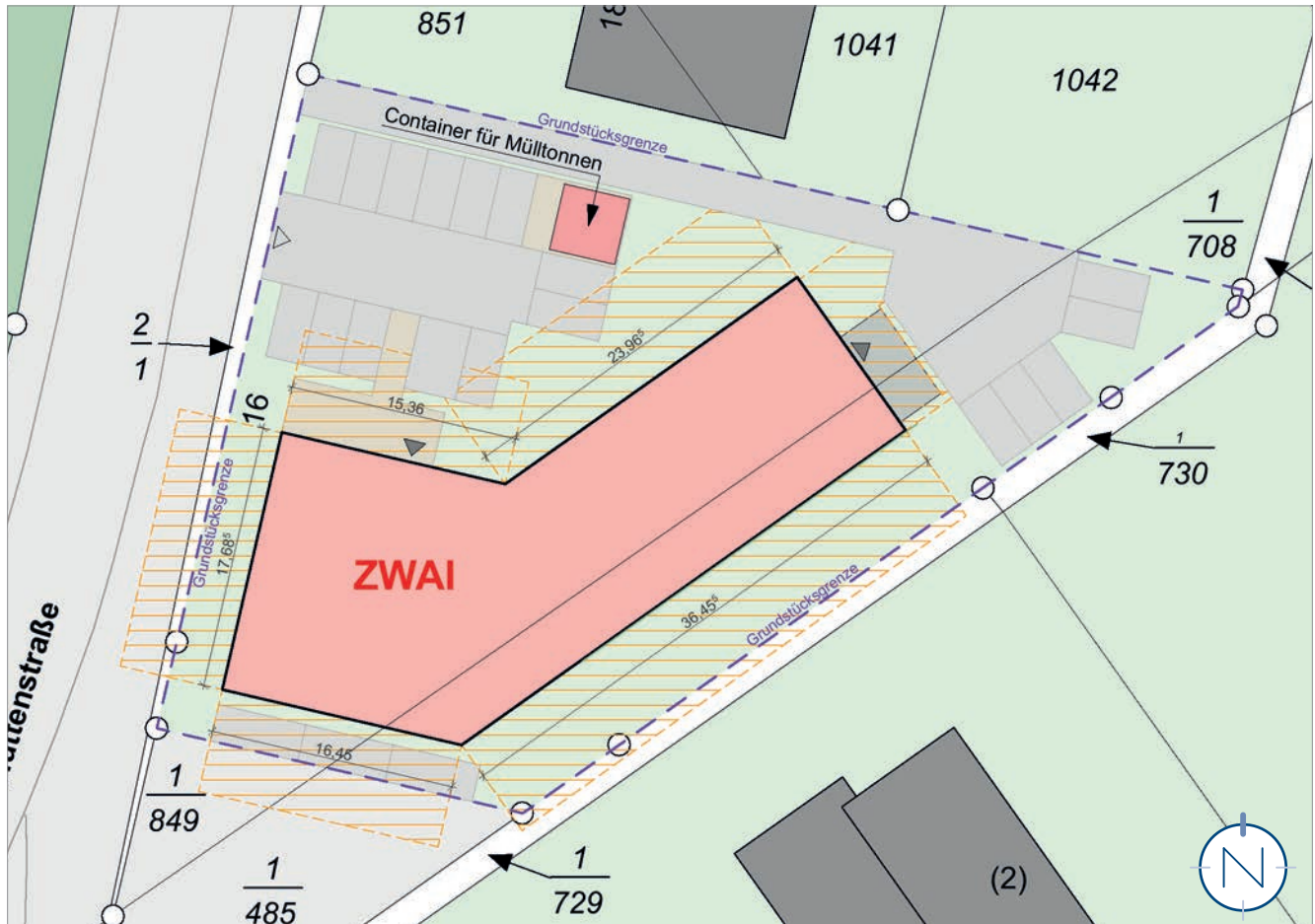
Städtebauliche Konzeption

Gegenstand des Bauvorhabens auf dem Grundstück in der Hüttenstraße ist die Realisierung eines Pflegewohnkomplexes für Menschen mit intensivpflegerischem Unterstützungsbedarf.

Hierzu ist der Rückbau einer alten Gewerbehalle und der daran anschließende Neubau eines Gebäudes geplant.

Das vier- bis fünfgeschossige Gebäude ist unmittelbar an der Hüttenstraße geplant. Der L-förmige, nach Norden hin geöffnete Baukörper rahmt zusammen mit entsprechenden Baumpflanzungen eine hofartige Vorplatzsituation, die neben der Stellplatzanlage mit einem Aufenthaltsbereich und Grünpflanzungen ausgestattet sein soll.

Erschlossen wird der Pflegewohnkomplex über die Hüttenstraße. Der ruhende Verkehr wird komplett auf dem Grundstück untergebracht.



Vorhaben- und Erschließungsplan; Quelle: QBus GmbH & Co. KG; Stand: 18.05.2021

Das Konzept des Vorhabenträgers sieht folgende Bausteine für die Einrichtung vor:

1. Vollstationäre Versorgung (mit erhöhtem spezifischen Pflegeaufwand)

Die erste Säule des geplanten Pflegewohnkomplexes ist die vollstationäre Versorgung von beatmeten und nicht beatmeten Patienten. Insgesamt beinhaltet die vollstationäre Versorgung vier Stationen, wovon eine als spezialisierte Beatmungsstation und zwei als pflegeintensive Altenpflegestationen konzipiert werden. Aufgrund der langjährigen Erfahrung des Pflegeteam LaVie in der Betreuung und Pflege von demenziell erkrankten Menschen (Tagespflege LaVie), wird bei den pflegeintensiven Altenpflegestationen ein besonderer Fokus auf die Bedarfe von dieser Patientengruppe gelegt.

Entsprechende Kooperationen bestehen bereits. Die auf Beatmungspatienten/-bewohner spezialisierte Station bietet neben der sowohl medizintechnischen als auch pflegerischen Spezialisierung auch die Voraussetzung für die Betreuung von Dialysepatienten (Vollspektrum). Auch hier gewährleistet das Pflegeteam LaVie durch die langjährige Erfahrung im Bereich der ambulanten Intensiv- und Beatmungspflege eine hohe Fachkompetenz.

Bei der Raumkonzeption der Station und Bewohnerzimmer werden neueste und wissenschaftlich fundierte Erkenntnisse berücksichtigt. Diese betreffen neben der generellen Aufteilung auch die Licht-, Raum- und Farbkonzeption. Hierbei wurde bereits eine Kooperation eingegangen. Es ist geplant, bereits frühzeitig in der Konzeptions-

und Bauphase den Kooperationspartner mit einzubeziehen.

Zudem sollen bereits während der Bauplanung die Möglichkeiten einer nachträglichen bzw. zukünftigen modularen Integration von technischen Hilfsmitteln aus dem Bereich des Ambient Assisted Living berücksichtigt werden. Auch diesbezüglich bestehen bereits Kooperationen mit dem AAL-Netzwerk Saar.

Bei der Ausstattung der Einrichtung werden aktuelle Hygienestandards berücksichtigt.

Somit wird gewährleistet, dass auch multimorbide, infektiöse oder immungeschwächte Bewohner adäquat betreut und gepflegt werden können.



Ansichten; Quelle: QBus GmbH & Co. KG; Stand: 25.03.2021

2. Angegliederte Kurzzeitpflege (beatmete und nichtbeatmete Patienten)

Die zweite Säule des Pflegewohnkomplexes ist eine angegliederte Kurzzeitpflege für Patienten mit hohem pflegerischen Aufwand unmittelbar nach dem Aufenthalt in der Klinik. Gerade für Patienten, die nach einem kritischen Krankheitsereignis auf eine kontinuierliche maschinelle Beatmung angewiesen sind, ist eine reibungslose und gut auf die unterschiedlichen Versorgungssettings abgestimmte Entlassung von entscheidender Bedeutung für den Krankheitsverlauf. Durch das Angebot einer Kurzzeitpflege für beatmete Patienten soll ermöglicht werden, dass bis zu Abklärung der pflegerischen Langzeitversorgung oder der Überleitung in eine ambulante bzw. stationäre Versorgung, eine sowohl pflegerisch als auch medizinisch optimale temporäre Versorgung gewährleistet ist. Gerade in komplexen Krankheitssituationen ist eine Entlassung aus dem klinischen Setting in eine neue Versorgungsform häufig problembehaftet, da die Organisation der poststationären Versorgung von vielen Aspekten abhängt und somit verzögert werden kann. An dieser Stelle wird durch die beschriebene Versorgungsform ein optimaler Übergang begünstigt.

Das Konzept der angegliederten Kurzzeitpflege sieht jedoch auch Plätze für nicht respiratorisch erkrankte Patienten vor. So wird auch für nicht beatmeten Patienten, die bis zur endgültigen Abklärung der pflegerischen Langzeitversorgung bereits frühzeitig aus dem klinischen Setting entlassen wer-

den können, eine adäquate und auf den individuellen Pflegebedarf abgestimmte Versorgung gewährleistet.

Wie bei der vollstationären Versorgung werden hier neueste Möglichkeiten der zielgruppenspezifischen Raumkonzeption, Hygieneaspekte sowie die zukünftige Integration von Ambient Assisted Living Lösungen berücksichtigt.

3. vollstationäre Altenpflege

Die vollstationäre Altenpflege stellt jederzeit rund um die Uhr sicher, dass der Bewohner eine umfassende und auf seine Bedürfnisse abgestimmte Pflege erfährt. Es ist die ideale Wahl, wenn ein erhöhter Pflegebedarf vorliegt und die Bewohner nicht zuhause gepflegt werden können. Eine vollumfängliche Versorgung wird gestellt, denn von der Verpflegung mit mehreren täglichen Mahlzeiten über die verschiedenen Pflegetätigkeiten bis hin zur Reinigung wird hier an alles gedacht.

Die Einrichtung ist barrierefrei. Gemeinsame Aktivitäten in der Einrichtung fördern soziale Kontakte. Medizinische Hilfe ist jederzeit verfügbar. Fachpersonal ist rund um die Uhr anwesend. Die Betreuung und Pflege ist umfassend und maßgeschneidert - insbesondere bei erhöhtem Pflegebedarf und Demenz.

(Quelle: Vorhabensbeschreibung „Zukunftsorientierter Pflegewohnkomplex Spiesen-Elversberg“; Pflegeteam LaVie; Völklingen; Stand: 28. März 2021)



Ansicht Hüttenstraße; Quelle: QBus GmbH & Co. KG; Stand: 25.03.2021

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor. Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

Sonstiges Sondergebiet „Pflegehochkomplex für Menschen mit intensivpflegerischem Unterstützungsbedarf“

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet „Pflegehochkomplex für Menschen mit intensivpflegerischem Unterstützungsbedarf“ festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die planungsrechtliche Realisierung der geplanten Nutzungen.

Gemäß des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll an diesem Standort ein Pflegehochkomplex für Menschen mit intensivpflegerischem Unterstützungsbedarf und den jeweils ergänzenden Einrichtungen zulässig sein. Während die Nutzungen im Einzelfall als besondere Formen des Wohnens auch in den Wohngebieten der BauNVO zulassungsfähig wären, rechtfertigt die geplante Betriebskonzeption mit dem funktionalen Zusammenhang zwischen dem Pflegehochkomplex für Menschen mit intensivpflegerischem Unterstützungsbedarf sowie den ergänzenden Einrichtungen die Festsetzung als Sondergebiet.

Durch die exakte Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Einzelzimmer wird eine verträgliche Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

Um ein ordnungsgemäßes Funktionieren der Einrichtung mit seinen verschiedenen Funktionen zu gewährleisten, werden den Bedürfnissen der Patienten entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten, Therapie- und Behandlungsräume, dem Pflegehochkomplex dienende und untergeordnete Aufenthalts-, Sozial-, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume, Seminar- und Veranstaltungsräume, Funktions- und Nebenräume (z.B. Küche, Sanitär- und Lagerräume), Schlafräume für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Terrassen, Außenanlagen und alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Pflegehochkomplexes erforderlichen Einrichtungen und Nebenanlagen (z.B. Abstellräume) in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen. Die zulässigen Nutzungen sind entsprechend der Betriebsbeschreibung festgesetzt.

Die Zulässigkeit von Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs.

Mit der genauen Definition des Nutzungskataloges sollen anderweitige Nutzungen des Grundstückes ausgeschlossen werden.

Nicht zulässig ist jede Form des dauerhaften Wohnens.

Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen dient der Verhinderung einer Höhenentwicklung über das unbedingt nötige Maß hinaus.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind analog § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Weiterhin stellt die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen sicher, dass durch eine maßvolle Höhenentwicklung keine negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vorbereitet wird.

In Anbetracht der bestehenden Gebäudevolumina im und um das Plangebiet ist das dieses bereits hiervon geprägt. Somit ist



Ausschnitt der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch einen neuen Baukörper auszugehen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Folglich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die Festsetzung einer GRZ von 0,8 entspricht analog § 17 BauNVO die Bemessungsobergrenze für die bauliche Nutzung in Sonstigen Sondergebieten und gewährleistet damit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die entstehende Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken so ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung.

Insbesondere der Stellplatzbedarf fordert eine GRZ von 0,8. Eine geringere Grundflächenzahl würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung des Grundstücks führen, die vorgesehene Konzeption wäre nicht realisierungsfähig.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Analog § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird analog zur Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper im Vergleich zur Bestandsbebauung zu unterbinden. Die Festsetzung ermöglicht somit die Wahrung des städtebau-

lichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand.

Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen angeordnet werden. Die Festsetzung der abweichenden Bauweise resultiert zum einen aus der städtebaulichen Konzeption und ermöglicht die Errichtung eines für die geplanten Nutzungen typischen und notwendigen Gebäudetypes. Zum anderen wird die durch den Ursprungsbebauungsplan „Im Grossenbruch II, 2. Abschnitt“ geltende Abstandsfläche gem. § 7 Abs. 5 LBO übernommen, da sich das Plangebiet innerhalb eines faktisch festgesetzten Gewerbegebietes befindet und somit in die bestehende Umgebungsbebauung harmonisch einfügt.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht überschritten werden darf.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich an der städtebaulichen Konzeption. Die Dimensionierung des Baufensters gewährleistet eine ausreichend große Fläche für die Realisierung des Pflegewohnkomplexes für Menschen mit intensivpflegerischem Unterstützungsbedarf. Die Abmessung des durch die Baugrenzen beschriebenen Baufensters wurde so gewählt, dass für die spätere Realisierung Spielraum verbleibt, gleichzeitig aber eine umweltgerechte, sparsame und wirtschaftliche Grundstücksausnutzung erreicht sowie ein entsprechender Grenzabstand eingehalten wird.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Bau Fenster ausweisen zu müssen.

Stellplätze und Nebenanlagen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Die Festsetzung zu Stellplätzen dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs. Parksuchverkehr in der Umgebung wird somit vermieden. Zur Gewährleistung eines reibungslosen Betriebsablaufes des Pflegewohnkomplexes für Menschen mit intensivpflegerischem Unterstützungsbedarf ist ein entsprechend großes Stellplatzangebot zur Unterbringung des Betriebs- und Besucherverkehrs erforderlich.

Darüber hinaus ermöglicht die Festsetzung die Unterbringung weiterer Anlagen und Einrichtungen, die für die Versorgung des Plangebietes erforderlich sind.

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

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft stellt sicher, dass durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigung von gebäudebrütenden Vögeln oder Quartieren von Fledermäusen, durch den Abriss des alten Gebäudes (Spalten und Öffnungen in der Fassade) zum Tragen kommen.

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Um schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm zu vermeiden, wird folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Um-

welteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes festgesetzt:

Zur Vermeidung von immissionsschutzrechtlichen Konfliktfällen mit den südöstlich benachbarten Betrieben - wie Bauhof und Feuerwehr - sind in allen Bewohnerzimmern die diesen Betrieben zugewandt sind, Schallschutzfenster mit mindestens Schallschutzklasse 3 (Schalldämm-Maß 35 dB) einzubauen. Das geforderte Schalldämmmaß muss auch während des Lüftungsvorganges erreicht werden (z. B. Schalldämmlüfter / mechanische Be- und Entlüftung).

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes und funktionalen Ausrichtung des Planvorhabens ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung.

Die getroffene grünordnerische Festsetzung dienen einerseits der Eingrünung der Stellplätze und andererseits der Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zur Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m §§ 49-54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebiets. Der Mischwasserkanal ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden und weist noch ausreichende Kapazitäten auf.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, denn gerade aufgrund der direkten Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung spielt die Gestaltqualität eine besondere Rolle. Die getroffenen minimalen Einschränkungen bei der Fassaden- und Dachgestaltung sollen Auswüchse (z.B. grelle Farbtöne) verhindern.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbung ist unzulässig. Unzulässig sind Wechselbild-Werbeanlagen, blinkende Leuchtreklamen sowie zeitweise und sich ständig bewegende Werbeanlagen.

Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen sind im Plangebiet je 8 Betten im Pflegewohnkomplex ein Pkw-Stellplatz vorgesehen. Der vordefinierte Stellplatzbedarf ist aus planerischer Sicht ausreichend.

Das Vorhaben fügt sich mit den getroffenen Festsetzungen harmonisch in die Umgebung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende möglichen Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich der Pflegewohnkomplex für Menschen mit intensivpflegerischem Unterstützungsbedarf hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft (Gewerbenutzung) einfügt. Formen des dauerhaften Wohnens werden ausgeschlossen.

Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen können.

Insbesondere aufgrund der Nähe zu benachbarten Betrieben wie Bauhof und Feuerwehr wurden passive Lärmschutzfestsetzungen getroffen. Wohnbebauung als eine ähnlich schutzbedürftige Nutzung wie der Pflegewohnkomplex für Menschen mit intensivpflegerischem Unterstützungsbedarf und gewerbliche Nutzung existieren bereits heute nebeneinander. Gemäß dem bestehenden Planungsrecht sind heute bereits nur solche Nutzungen zulässig, „die für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.“ Damit und mit den getroffenen passiven Lärmschutzfestsetzungen ist ein verträgliches Nebeneinander gewährleistet.

Ein wichtiges Kriterium gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Berücksichtigung ausreichender Abstände gem. Landesbauordnung. Die erforderlichen Abstandsflächen werden alle eingehalten, so dass ausreichend Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse

gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Orts- und Landschaftsbildes

Mit der Planung erfolgt die Nachnutzung einer ungenutzten gewerblichen Brache. Ein Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt. Gleichzeitig wird damit ein Leerstand beseitigt und die städtebauliche Situation durch den Neubau aufgewertet.

Die Umgebung ist bereits durch Gebäudekomplexe in ähnlicher Bauweise geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird somit durch die Planung positiv beeinflusst.

Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Bebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Planvorhaben.

Die Eingrünungen des Plangebietes tragen darüber hinaus dazu bei, einen harmonisches Einfügen in die Umgebung zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Beim Plangebiet handelt es sich um die Nachnutzung einer derzeit untergenutzten, anthropogen geprägten Fläche in innerörtlichen Lage. Relevante Eingriffe in Natur und Landschaft, die über das bisherige Maß hinausgehen, finden dabei nicht statt. Der Versiegelungsgrad wird reduziert.

Die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung sind stark eingeschränkt, sodass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich geringwertig und deutlich beeinträchtigt. Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Vom Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betrof-

fen. Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, sodass der geplanten Nutzung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

Gem. § 13a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung oder Teiländerung eines Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht negativ beeinträchtigt. Die verkehrliche Erschließung ist über die Hüttenstraße gesichert. Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Hüttenstraße durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird. Die vorhandene Situation des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum wird nicht verändert.

Die Belange der Ver- und Entsorgung bleiben durch die vorliegende Planung nahezu unberührt. Das Beatmungszentrum kann hinsichtlich ihrer Ver- und Entsorgung an die bestehende technische Infrastruktur angeschlossen werden.

Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zu keinen neuen Versiegelungen und aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas ausgeschlossen werden.

Auswirkungen der Planung auf die privaten Belange

Durch die Planung ergeben sich für die Grundstückseigentümer keine negativen Folgen.

Wie die vorangegangenen Ausführungen belegen, wird die Nutzbarkeit und der Wert des Grundstückes, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise einge-

schränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung. Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das harmonische Einfügen in den Bestand zu sichern (ausreichende Abstandsflächen, Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen, vgl. vorangegangene Ausführungen). Durch die vorliegende Planung wird keine gegenüber des bereits durch den rechtskräftigen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Cura-Mente - Medizinisches Versorgungszentrum“ von 2019 zulässigen Maßes der baulichen Nutzung hinaus gehende Veränderung vorbereitet.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Ausbau der medizinischen Versorgung / Entwicklung einer zeitgemäßen Gesundheitsversorgung von regionaler Bedeutung
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- Vitalisierung einer unterausgelasteten Fläche im Rahmen der Nachverdichtung; bauleitplanerische Ermöglichung einer Maßnahme der Innenentwicklung
- Keine nachteiligen Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- Keine Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Keine Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr
- Keine negativen Auswirkungen auf die Ver- und Entsorgung
- Keine negativen Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.