

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„SENIORENWOHNPARK LINDENSTRASSE“ GEM. § 12 BAUGB

DER GEMEINDE HASSLOCH

Entwurf

BEGRÜNDUNG

Inhalt

1. Aufstellungserfordernis und Aufstellungsbeschluss
2. Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan
3. Geltungsbereich
4. Bestandsituation
5. Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung
6. Bodenordnung
7. Verfahren

1. Planerfordernis und Aufstellungsbeschluss

Eine in Haßloch vorhandene Freifläche soll zur Bereitstellung von seniorengerechtem Wohnraum baulich entwickelt werden. Alle hierfür erforderlichen Voraussetzungen werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenwohnpark Lindenstraße“ geregelt und in einem Durchführungsvertrag fixiert.

Es soll durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit dem zugehörigen Durchführungsvertrag eine klare Nutzungslegitimation erarbeitet werden, die einer städtebaulich gewünschten baulichen Entwicklung der Freifläche gerecht wird.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB fasste der Rat der Gemeinde Haßloch am 21.09.2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Seniorenwohnpark Lindenstraße“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll der nördliche Bereich zwischen Lindenstraße und Rennbahnstraße sowie Schinderweg überplant werden. Hierdurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Seniorenwohnparks geschaffen werden.

Durch den demographischen Wandel in Deutschland und dem damit einhergehenden Anstieg an älterer Bevölkerung wird eine Vielzahl an Betreuungs- und Pflegemöglichkeiten benötigt. Die vom Vorhabenträger geplante Seniorenwohnanlage ermöglicht somit eine bedarfsgerechte Entwicklung der sozialen Infrastruktur Haßlochs.

Neben der klassischen stationären Altenpflege soll an der Lindenstraße ein vielfältiges Angebot von Wohn-, Pflege- und Betreuungsleistungen für Senioren "unter einem Dach" entstehen. Ein zukunftssicheres und optimal an pflegerische Betreuungsleistungen angebundenes Wohnangebot für die Bürger der Gemeinde Haßloch, aber auch darüber hinaus, soll so gewährleistet werden.

2. Übergeordnete Planungen

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan 2005 „Haßloch / Pfalz“ stellt den Bereich des Plangebiets im Außenbereich als geplante Wohnbaufläche D „Verlängerte Lindenstraße“ dar (siehe Abbildung).

Das Vorhaben „Seniorenwohnpark Lindenstraße“ sieht vor, Wohnraum für circa 184 Bewohner, in vier Pflegestationen und sechs Wohngruppen, in 103 Ein-Bett-Appartements und 81 Service-Wohnungen zu schaffen. Daneben werden verschiedenste Zusatzangebote geschaffen, wie beispielsweise eine Cafeteria, Aufenthalts- und Therapieräume, eine Arzt- und Physiopraxis, Saunen und ein Restaurant.

Die Zielsetzung und die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen damit im Einklang mit der Ausweisung im Flächennutzungsplan, da die vorgesehene Nutzung diesen Zielvorstellungen entspricht und die auf Flächennutzungsebene festgelegte Zweckbestimmung gewahrt wird.

Hiermit ist eine Verträglichkeit mit den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung für die Fläche und somit eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gegeben.

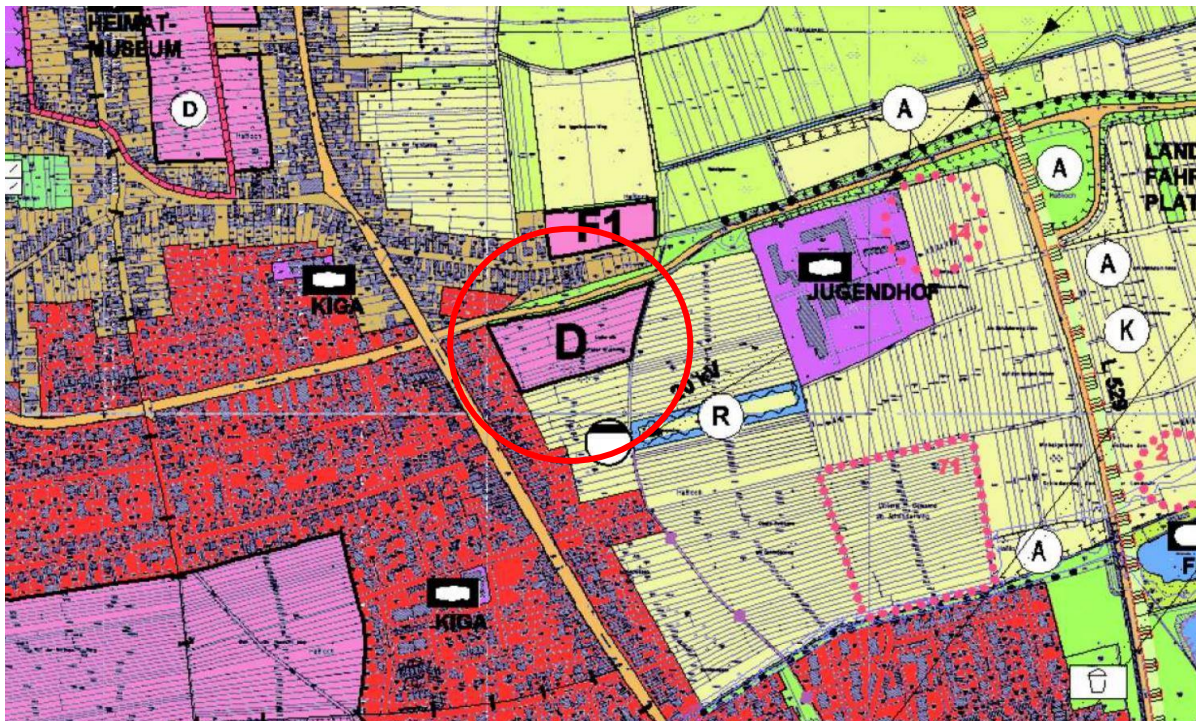


Abbildung: Ausschnitt aus dem aktuellen Flächennutzungsplan 2005

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich über eine Fläche von insgesamt 17.954 m² und umfasst die Flurstücke 10961/4, 10962, 10962/2, 10962/4, 10963/4, einen Teil des Flurstücks 10964/1, die

Flurstücke 10965/5, 10965/3, 10966/4, 10967/2, 10968, 10968/5, 10969/4 und 10969/3 sowie Teilflächen der Flurstücke 10870/3, 10870/2, 10871, 10872, 10873, 10970/1, 10970/5, 10970/2 und 10970/4.

Das Plangebiet liegt im Südosten der Stadt Haßloch und befindet sich im Außenbereich in Ortsrandlage, östlich angrenzend an bestehende Bebauung. Im Norden grenzt das Plangebiet an die Lindenstraße und dahinterliegende, wohnbaulich geprägte, bauliche Nutzungen an. Im Süden und Osten schließen sich landwirtschaftliche Flächen an.

Eine sich in Arbeit befindende Verkehrsplanung entwirft derzeit die konkreten Anschluss- und Querungsmöglichkeiten an die Lindenstraße. Um der Verkehrsplanung Raum zu schaffen wird im weiteren Verfahren der Geltungsbereich konkretisiert und angepasst.

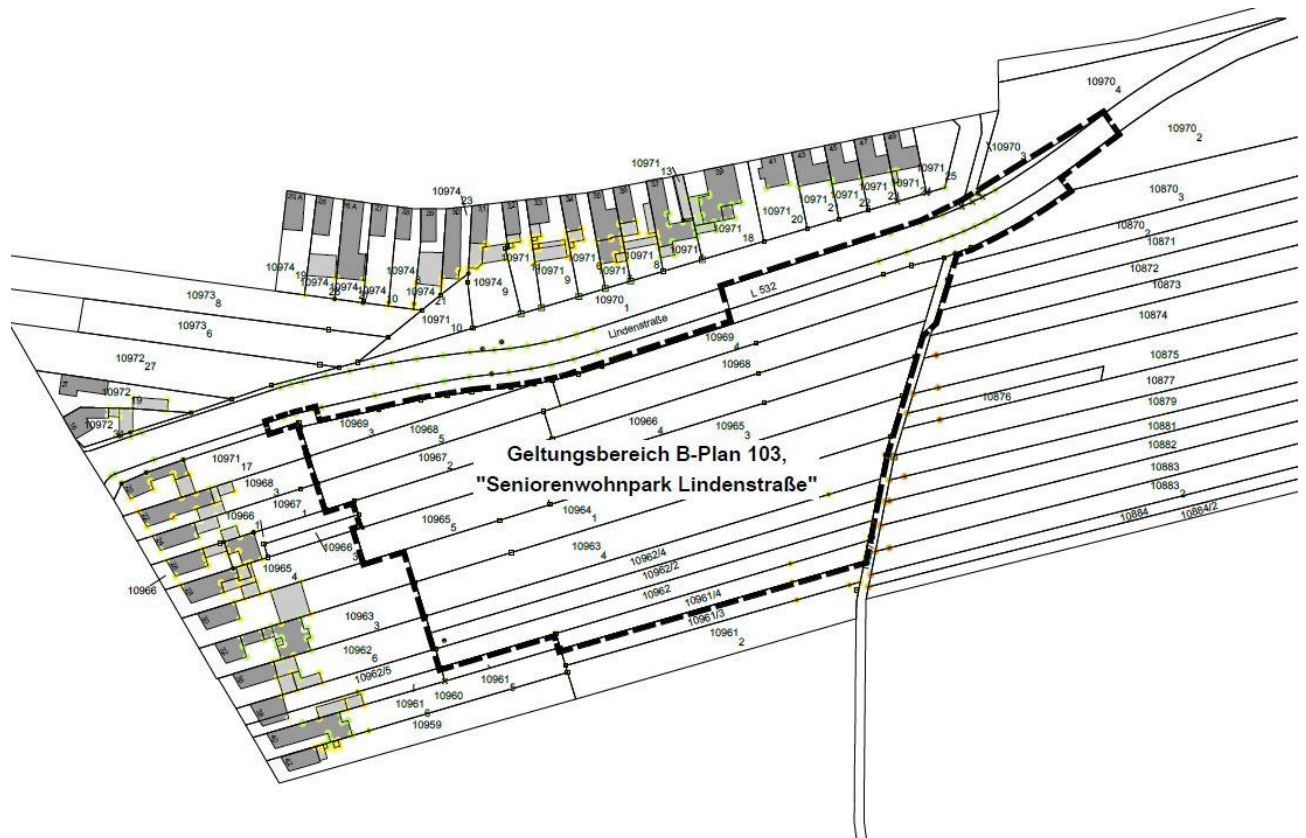


Abbildung: Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Katasterauschnitt

4. Bestandsituation

Die verbandsfreie Gemeinde Haßloch befindet sich im Südosten des Landkreises Bad Dürkheim und ist mit etwa 20.000 Einwohnern die größte Kommune des Landkreises.

Verkehrstechnisch ist Haßloch über die Bundesautobahn A61 / A65 zu erreichen.

Die Flächen im Geltungsbereich stellen sich derzeit als landwirtschaftliche Flächen dar. An der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist ein Wirtschaftsweg vorhanden, der von der Lindenstraße Richtung Süden bis zum Schinderweg und darüber hinaus führt.

Die nachfolgende Abbildung stellt das Plangebiet und dessen Lage im Luftbild dar.



Abbildung: Luftbild des Plangebietes

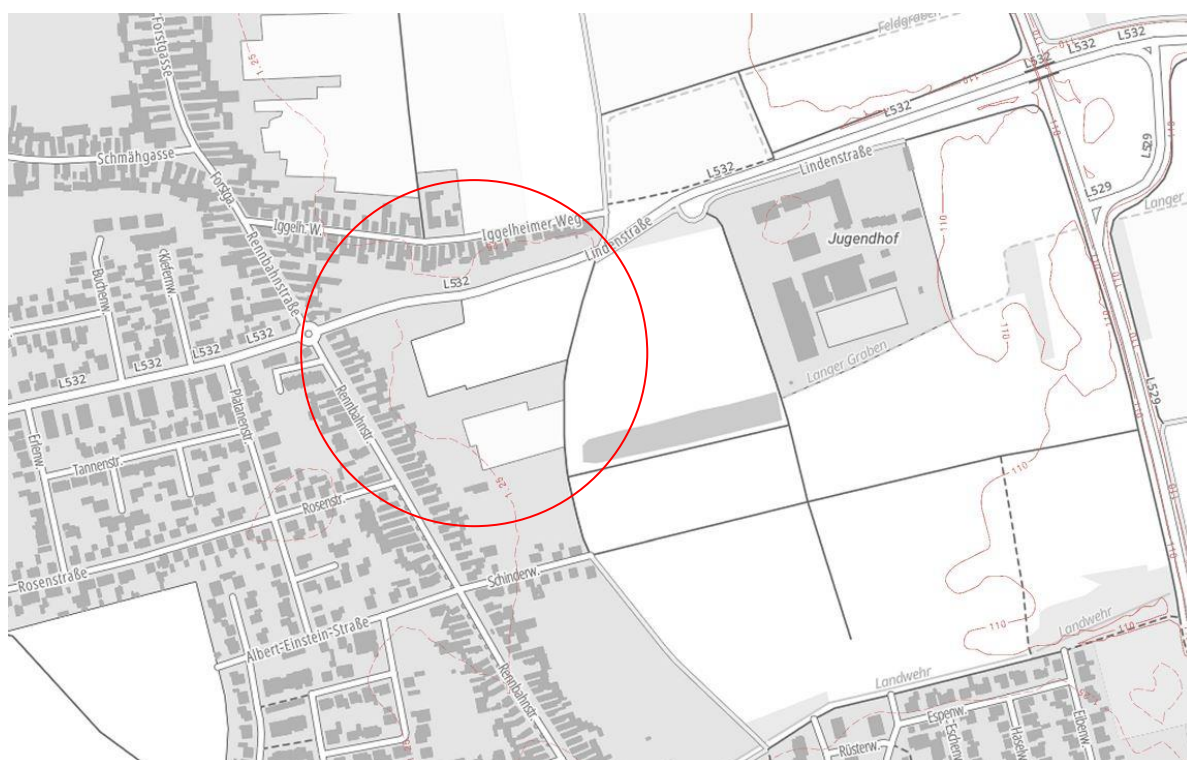


Abbildung: Höhenprofil

4.1 Topographie

Das Gelände weist keine erheblichen Neigungen oder Steigungen auf. Die Topographie kann somit als weitgehend eben bezeichnet werden.

5. **Erläuterung und Auswirkungen der Planung und der textlichen Festsetzungen, Begründung und Abwägung**

Um eine städtebauliche ansprechende Situierung und funktional optimale Aufteilung bzw. Anbindung des Baukörpers auf dem Grundstück umsetzen zu können, werden zwei langgestreckte dreigeschossige Baukörper mit einem zentralen eingeschossigen Verbindungsbau vorgeschlagen. Senkrecht daran schließen sich drei Nebenflügel in ost- und westlicher Ausrichtung an.

Der entstehende Gebäudekomplex, der von der Lindenstraße zurückgesetzt wird, fügt sich in eine parkähnlich angelegte Umgebung ein. Bäume, Spazierwege, ein Teich und diverse Verweilstationen bieten den Anwohnern hier die Gelegenheit sich auch außerhalb des Bauwerkes bewegen und begegnen zu können.

Die festgesetzten Vorgaben orientieren sich an den Anforderungen, die im Allgemeinen an Seniorenheime gestellt werden.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulich vorgesehenen und auch überwiegenden Nutzung der angrenzenden Bereiche wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hier sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Städtebaulich nicht erwünscht sind Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen der maximalen Grundfläche (GRZ 0,4), der Geschossflächenzahl (GFZ 1,2) und der Anzahl der Vollgeschosse (III) bestimmt.

Durch vielfältige freiraumbezogene Maßnahmen, wie Dachbegrünungen und der dauerhaften gärtnerischen Anlage und Pflege von nicht überbauten Grundstücksflächen wird eine größtmögliche Kompensation gewährleistet.

Kfz-Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und der gekennzeichneten Flächen für Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zulässig. Hierdurch wird ein städtebaulich stimmiges Gesamtbild erreicht.

Ergänzend wird eine Festsetzung getroffen, dass außerhalb des im Plan dargestellten Baufensters Balkone und Terrassen sowie Zufahrten und Zuwegungen zulässig sind.

5.3 Bauweise:

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die der offenen Bauweise, jedoch ohne Begrenzung der maximalen Gebäudelänge, entspricht.

Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlage werden über die Baugrenze getroffen.

5.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen:

In den Festsetzungen zur Gestaltung der Dachform und Dachneigung sind Pult- und Flachdächer zulässig. Dies ermöglicht das Einplanen von Dachbegrünung.

5.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke:

Zur größtmöglichen Kompensation der Baumaßnahme sind nicht überbaute Grundstückflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und instand zu halten.

5.6 Verkehr und Technische Infrastruktur

Eine technische Erschließung des Gebietes kann grundsätzlich durch den Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Lindenstraße) gewährleistet werden.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt ebenfalls über diese Straße von Nordosten und geht in eine innere Erschließung (Zufahrt zu den Stellplätzen, Garagen und Carports, Zuwegung) über eine festgesetzte private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung über.

Die Einmündung auf die öffentliche Verkehrsfläche wurde in Abstimmung mit dem LBM um die notwendigen Abbiege- und Querungsmöglichkeiten integriert.

5.7 Ruhender Verkehr:

Um eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Vorhabenbereich zu gewährleisten, sind Stellplätze und Garagen auf den Flächen für Private Parkflächen festgesetzt.

5.8 Grün- und Freiflächen (ökologische Aspekte)

Im Rahmen der Natura 2000-Gebietskulisse benannte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden und werden somit durch die Planung nicht beeinträchtigt. Darüber hinaus befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet sowie im das Plangebiet umgebenden Wirkungsbereich.

Dies kann dem Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz entnommen werden.

Die vorhandene Fläche wurde in den vergangenen Jahren landwirtschaftlich genutzt.

Zur Vermeidung/Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft und zur Anpassung an den Klimawandel werden Festsetzungen getroffen, die Dachbegrünungen, das Anpflanzen von Bäumen, die gärtnerische Anlegung und Instandhaltung von nicht überbauten Grundstücksflächen zum Ziel haben.

Die Anpassung des Fachbeitrags Naturschutz und des damit verbundenen landespflegerischen Ausgleichs erfolgt nach Festlegung der erforderlichen Verkehrsflächen.

5.9 Oberflächenwasserbewirtschaftung

Zur Berücksichtigung der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf den Wasserhaushalt wurde eine Wasserhaushaltsbilanz vom Ingenieurbüro Knodel GmbH nach den Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 100 *Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung* und des Merkblattes DWA-A 102 Teil 4 *Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwasserabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 4: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers* erstellt. Hierbei wurde der Rückhalt und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, die Grundwasserneubildung und Verdunstung im geplanten bebauten Zustand vom unbebauten Zustand ermittelt. Die Berechnung bezieht sich auf die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan und die Bebauungsplanänderung geplanten baulichen Entwicklungen der Fläche.

Die derzeit vorliegende Wasserhaushaltsbilanz kann derzeit nur die Planungen ohne die erforderlichen Anbindungsnotwendigkeiten an die öffentliche Verkehrsfläche betrachten, da sich diese noch in der Detailplanung befindet.

Vorbehaltlich einer zu erstellenden Wasserhaushaltsbilanz, welche die Abweichung von Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im geplanten bebauten Zustand vom unbebauten Zustand ermittelt, wurde festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser vorrangig im Plangebiet versickert/verdunstet werden soll. Ergänzend sind Versiegelungen so gering wie möglich zu halten, sowie Zufahrten und Stellplätze mit teildurchlässigen Flächenbelägen herzustellen. Dies hat die Minderung und Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses, sowie den Erhalt der Grundwasserneubildung und der Verdunstung zum Ziel.

In diesem Zusammenhang sind Versiegelungen so gering wie möglich zu halten und der Großteil der befestigten Außenflächen wasserdurchlässig herzustellen.

Zur weiteren Verbesserung und Annäherung der Wasserhaushaltsbilanz an den natürlichen Zustand, wird die Realisierung von Regenwasserzisternen zur Bewässerung der Grünflächen im Gebiet festgesetzt. Durch diese Bewässerung entsteht laut Wasserhaushaltsbilanz eine konstante Verdunstung im Vegetationszeitraum und es wird eine große Menge des Niederschlagswassers im Plangebiet zurückgehalten.

Mit diesen Festsetzungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung führen die geplanten Bebauungen gemäß dem Ergebnis der Wasserhaushaltsbilanz zu einer wesentlichen Optimierung des Wasserhaushalts. Die Zielvorgabe, den Referenzwerten bezüglich Grundwasserneubildung, jährlicher Abflusshöhe und Verdunstungshöhe mit einer tolerierbaren Abweichung von 5 – 10% möglichst nahe zu kommen, wird entsprochen. Die Faktoren Grundwasserneubildung und Verdunstung liegen im Rahmen der 10%-Vorgabe der DWA-A 102.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass sich das Plangebiet außerhalb der gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie nicht in Gebieten mit Überflutungsgefährdung befindet. Dies kann der Gefahrenkarte HQ10, HQ100, HQextrem des Ministeriums Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität entnommen werden.

Die für die Verkehrserschließung ggf. erforderlichen zusätzlichen Veränderungen der Wasserhaushaltsbilanz werden nach Festlegung der erforderlichen Verkehrsflächen (Abbiegespuren, etc.) angepasst

5.10 Schutz von Boden

Um das Schutzgut Boden, in diesem Falle den Ober- und Unterboden im Plangebiet, während der Baumaßnahmen zu schützen, wird hierzu eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.11 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzung dient zum einem der Verminderung des Eingriffs als auch der gestalterischen Fassung des Plangebiets.

5.12 Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen

Aufgrund des Verkehrslärms der L 532 ist es notwendig, an den West-, Nord- und Ost-Fassaden des parallel zur L 532 stehenden Gebäudeteils passive Lärmschutzmaßnahmen durch entsprechende Fenster und Belüftungsanlagen zu gewährleisten.

5.13 Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

Um einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, sind die Gebäude und Dachflächen so zu konstruieren, das auf diesen Anlagen für erneuerbare Energien errichtet werden können.

5.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

Um eine fußläufige Verbindung zwischen dem Jugendhof und der Ortslage herzustellen, werden der bestehende Wirtschaftsweg im Osten und der Gehweg im Westen über das Gelände des Wohnparks verbunden. Der Fußverkehr wird somit von Osten her über einen Fußweg östlich und südlich der Einfahrt über den verkehrsberuhigten Bereich nach Westen zum Wendehammer geführt, wo dein weiterer Fußweg in Richtung Ortslage Haßloch anschließt.

6. **Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7. **Verfahren**

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenwohnpark Lindenstraße“ gemäß § 12 BauGB wurde am 21.09.2022 vom Gemeinderat Haßloch gefasst.

Es wird ein Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zwischen der Gemeinde Haßloch und dem Vorhabenträger Römerhaus im Laufe des weiteren Verfahrens geschlossen.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum Projekt „Seniorenwohnpark Lindenstraße“ liegt bei.

Ludwigshafen, im Juli 2024/S372/BG 240716

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportsstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal
Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de