

Standortfindung „Hospiz“
Nassau, Bergnassau - Scheuern

Vorabzug 081120



Ausschnitt: Ortseingang Dienethal
(Nassau, Stadtteil "Bergnassau-Scheuern")



Ausschnitt: Nassau, Windener Straße
"Ehemaliges Landschulheim" (Teilfläche)

Ausschnitt: Nassau, Stadtteil "Bergnassau - Scheuern"
Referenzbaukörper der Bauvoranfrage vom 18.08.20
(zuzüglich Flächenbedarf für 20 Stellplätze)

Standortnummerierung ohne Rangfolge. Die Darstellung
erfolgte ohne Prüfung der planungsrechtlichen Belange!

Erläuterungen:

Die Standortsuche erfolgte im gesamten Stadtgebiet, unabhängig vom Grundeigentum und vom vorhandenen Planungsrecht.

Die Grundstücksgröße sollte mind. ca. 3.000 m² betragen.

Beabsichtigt ist eine eingeschossige Bauweise.

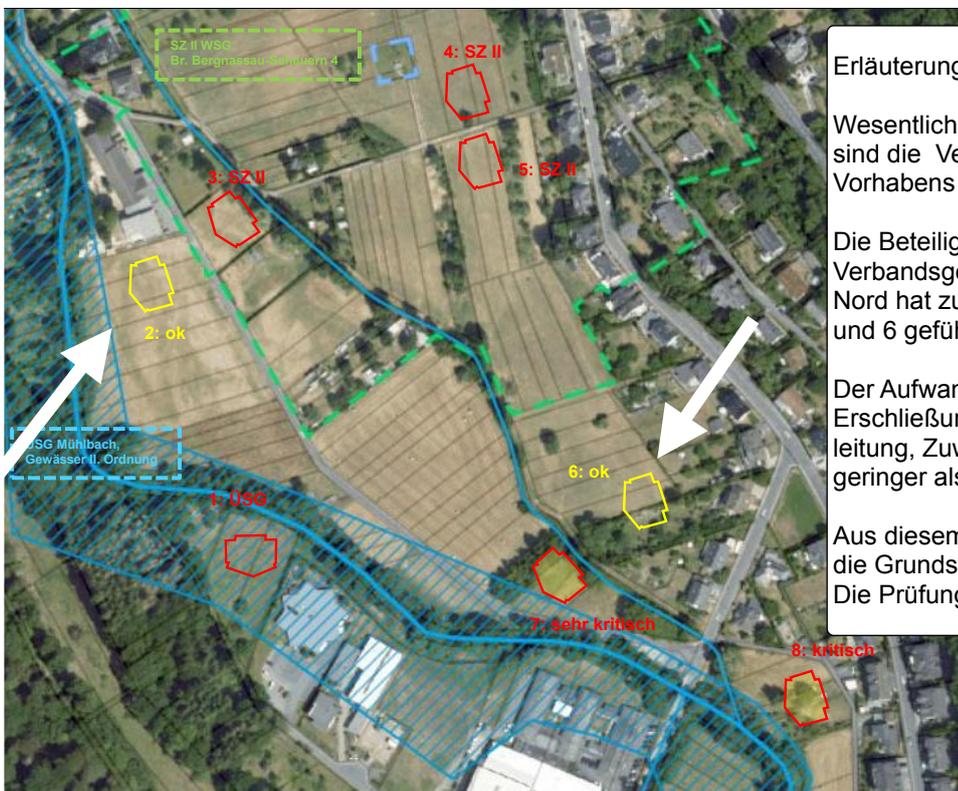
Synergieeffekte mit vorhandenen Einrichtungen werden angestrebt.

Das Grundstück sollte frei von Immissionen sein.

Unter Berücksichtigung der Anforderungen besitzt der Talbereich „Bergnassau - Scheuern“ Standortvorteile.

Standortfindung „Hospiz“
Erläuterungen zum Ergebnis

Planungsbüro Uhle 13.03.21



Erläuterungen:

Wesentliche Aspekte der Standortfindung sind die Ver- und Entsorgung des Vorhabens und der Gewässerschutz.

Die Beteiligung (Grobeinschätzung) der Verbandsgemeindewerke und der SGD-Nord hat zur Vorauswahl der Standorte 2 und 6 geführt (gelbe Kennzeichnung).

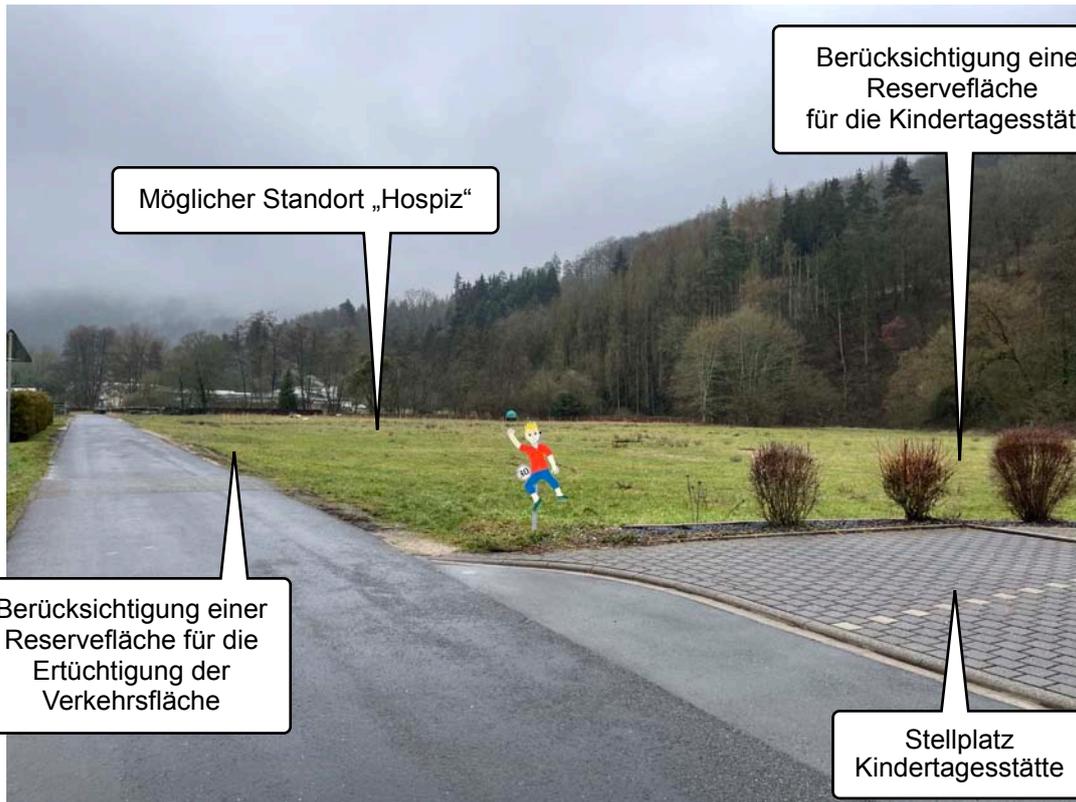
Der Aufwand zur Herstellung der Erschließung (Ver- und Entsorgungsleitung, Zuwegung) ist bei Standort 2 geringer als bei Standort 6.

Aus diesem Grund wurde für Standort 2 die Grundstücksverfügbarkeit geprüft. Die Prüfung ergab ein positives Ergebnis.

SGD NORD
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft,
Bodenschutz, Montabaur

Planungsbüro Uhle 13.03.21

Vorläufige Einschätzung



Möglicher Standort „Hospiz“

Berücksichtigung einer Reservefläche für die Kindertagesstätte

Berücksichtigung einer Reservefläche für die Ertüchtigung der Verkehrsfläche

Stellplatz Kindertagesstätte

Planungsbüro Uhle 13.03.21



Kindertagesstätte

Berücksichtigung einer Reservefläche für die Kindertagesstätte



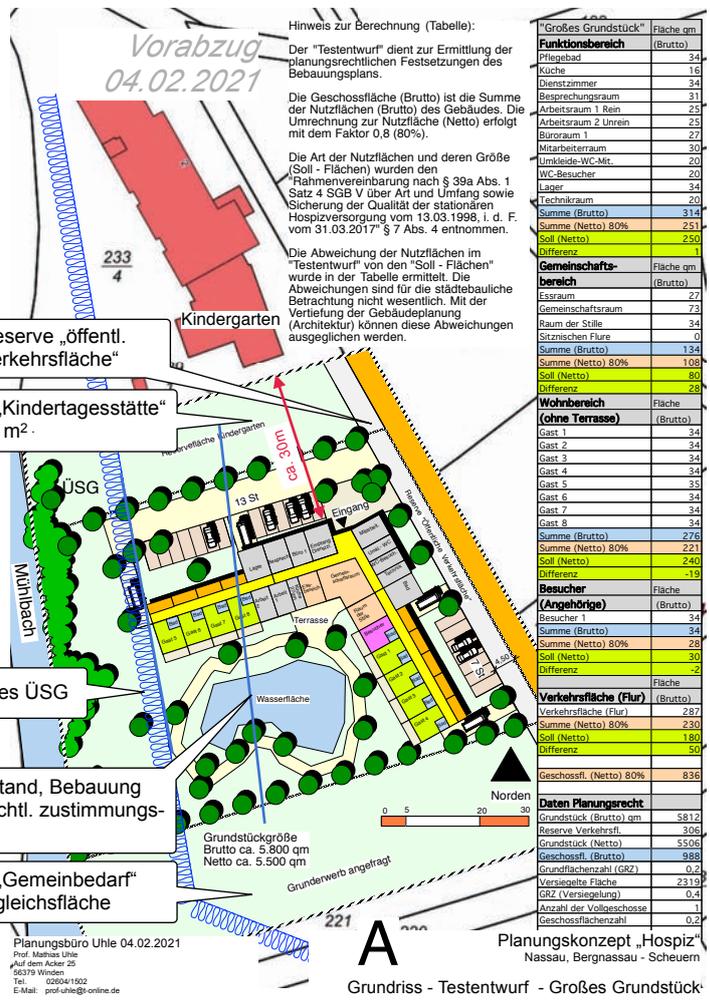
Möglicher Standort „Hospiz“

Kindertagesstätte

Berücksichtigung einer Reservefläche für die Ertüchtigung der Verkehrsfläche

Planungsbüro Uhle 13.03.21

A



Erläuterungen:

Die Größe und Ausstattung für ein Hospiz ist auf der Grundlage des **Sozialgesetzbuches** geregelt (s. Erläuterung und Tabelle links).

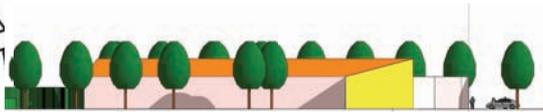
Nach den Vorgaben sind ca. 800 - 1.000 m² Bruttogeschossfläche erforderlich.

Zur Ermittlung der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Belange wurden Testentwürfe ausgearbeitet.

Mit den Testentwürfen soll geprüft werden, welche Festsetzungen im Bebauungsplan für das „Hospiz“ erforderlich sind.

Die Auswirkungen des Vorhabens für das Stadt- und Landschaftsbild soll mit den Testentwürfen der Öffentlichkeit erkennbar gemacht werden.

A



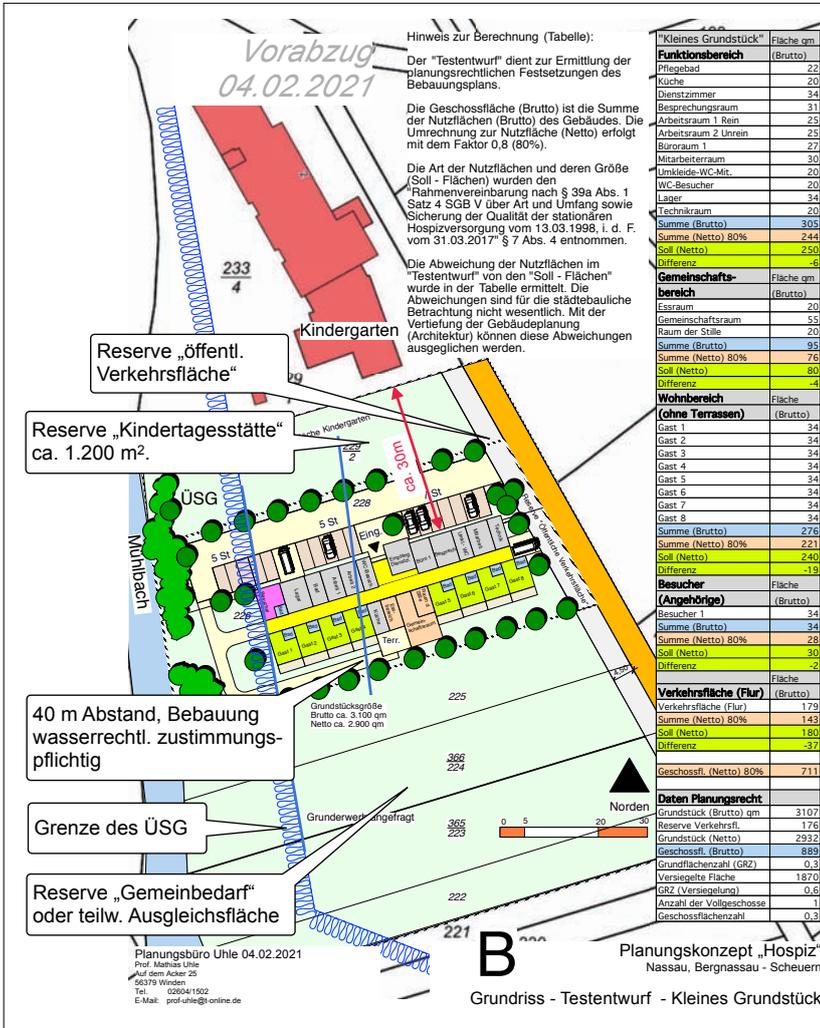
Mögliches Gebäudeprofil
(eingeschossig mit Flach- und Pultdach)

Erläuterungen:

Der winkelförmig gegliederte Baukörper umschließt eine parkähnlich gestaltete Grünfläche. Dadurch entsteht eine sehr private Atmosphäre.

Für die Gestaltung des Baukörpers und der Freifläche besteht ein relativ großer Spielraum.

Diese Bauform erfordert unter Berücksichtigung des ÜSG eine Grundstücksgröße von ca. 5.000 - 6.000 m².



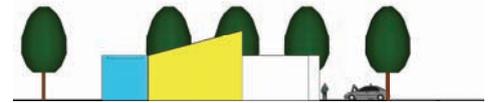
B

Erläuterungen:

Die Größe der Nutzfläche entspricht der Lösung „A“.
Die Aufenthaltsbereiche im Gebäude sind auf das unbedingt notwendige Maß reduziert.



B

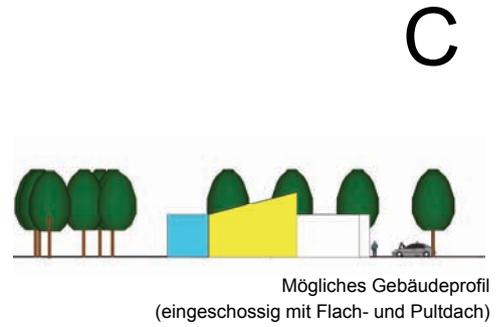
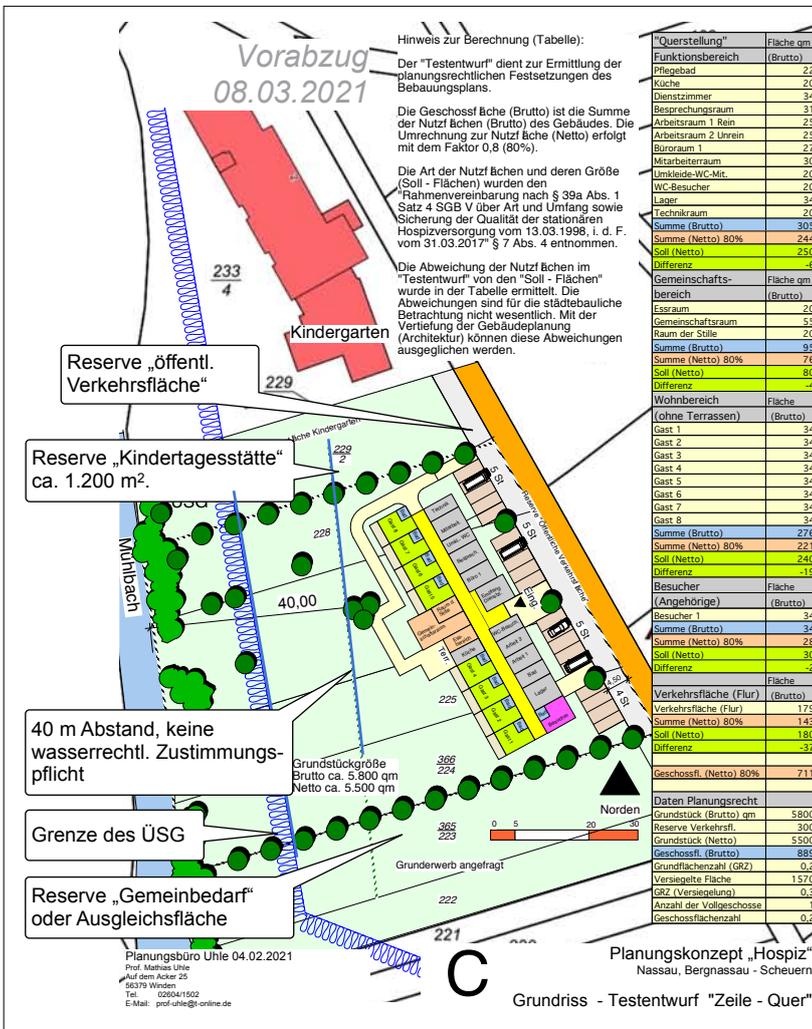


Mögliches Gebäudeprofil
(eingeschossig mit Flach- und Pultdach)

Erläuterungen:

Die Grundstücksfreifläche ist fast ausschließlich Verkehrs- und Abstandsfläche.
Es entsteht eine sehr funktionale Lösung mit wenig Gestaltungsspielraum.

Diese Bauform erfordert unter Berücksichtigung des ÜSG eine Grundstücksgröße von ca. 3.000 m².



Erläuterungen:

Die Gebäudekonzeption entspricht der Lösung „B“. Der Baukörper und die Stellplätze sind aber parallel zur Verkehrsfläche „Am Sauerborn“ angeordnet.



Erläuterungen:

Die Baukörper- und Freiflächengestaltung besitzt im Gegensatz zur Lösung „B“ einen relativ großen Spielraum.
Die Freifläche kann wie bei Lösung „A“ parkähnlich gestaltet werden.

Durch die Gebäudestellung und die vorhandene Grundstücksteilung beträgt die Grundstücksgröße, wie bei Lösung „A“, ca. 5.000 - 6.000 m².

Fazit

Auf der Grundlage der Testentwürfe „A - C“ wird eine Grundstücksgröße von 5.000 - 6.000 m² empfohlen.

Die Architektur und die Freiflächengestaltung kann, im Rahmen der Planungsvertiefung, von den Testentwürfen abweichen.

Schätzung der Verkehrszunahme

	Anzahl (ca.)	Stellplätze (ca.)
Anzahl der Betten	9	12
Anzahl Beschäftigte	6	6
Andienungsfahrzeuge	2	2
Summe		20
Fahrten pro Stellplatz/Tag		4
Anzahl Stellplätze		20
Verkehrsstärke (Fahrten Kfz/ Tag)		80
Umrechnung tags (6-22 Uhr) Kfz/h, Faktor		0,056
Verkehrsstärke (Fahrten Kfz/h)		4,48
Verkehrsstärke (Fahrten Kfz/h), gerundet		5

Planungsbüro Uhle 13.03.21

Erläuterungen zur Schätzung:

Es wird angenommen, dass pro betreuter Person, jeden Tag, Angehörige über längere Zeit anwesend sind.

In der Tabelle (s. links) werden deshalb 1 Stellplatz / Bett und zusätzlich drei weitere Stellplätze berücksichtigt.

Es wird angenommen, dass sechs Beschäftigte ständig anwesend sind, für die je ein Stellplatz erforderlich ist.

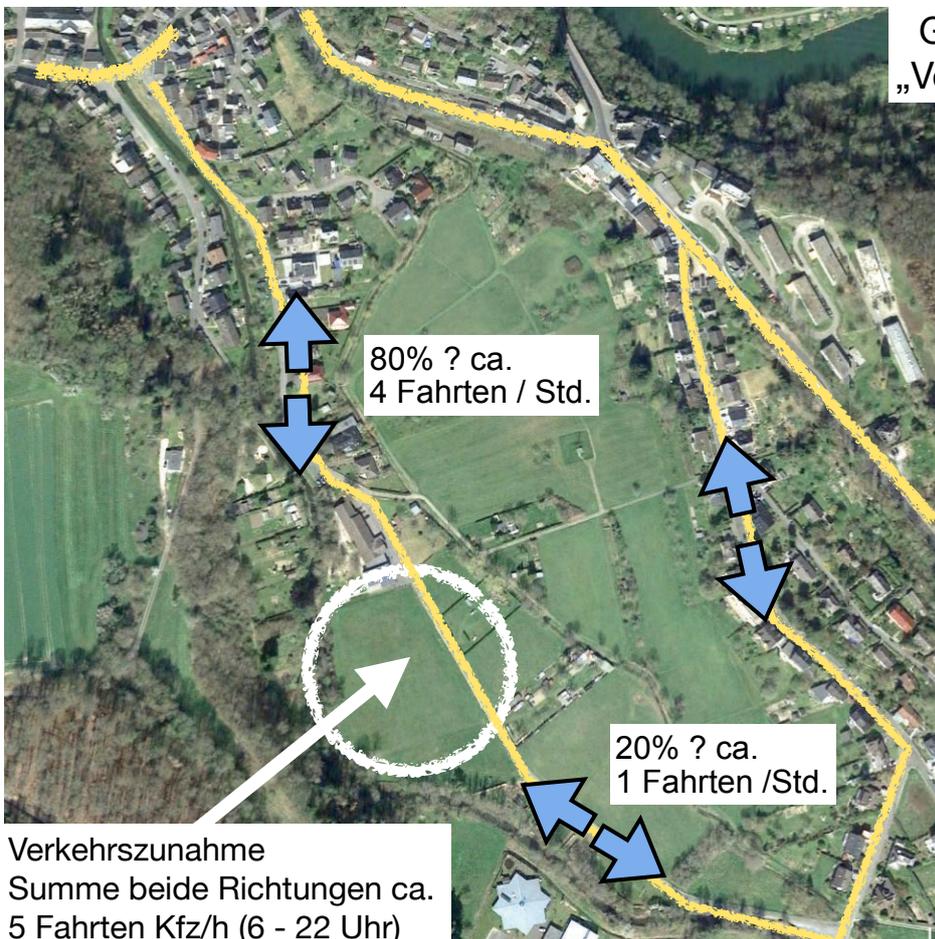
Für Andienungsfahrzeuge werden zwei Stellplätze angeboten.

Es wird angenommen dass jeder Stellplatz zweimal am Tag mit Hin- und Rückfahrt angedient wird. Nach dieser Annahme werden 80 Fahrten / Tag (6 - 22 Uhr) verursacht.

Die Verkehrsstärke für eine Tagesstunde wird nach den Regeln der Verkehrsplanung mit dem Faktor 0,056 ermittelt.

Daraus ergeben sich im Mittel 5 Fahrten / Stunde Tag (6 - 22 Uhr).

Es wird angenommen, dass sich das Verkehrsaufkommen gleichmäßig über den Tagesverlauf (6 - 22 Uhr) verteilt.



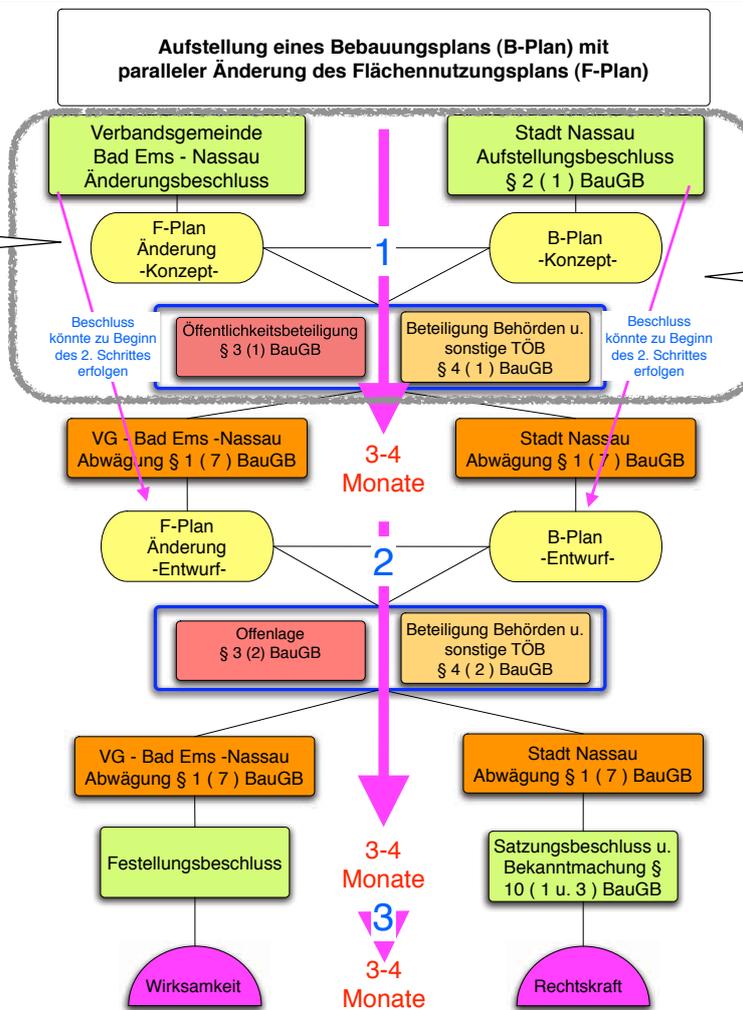
Grobeinschätzung „Verkehrszunahme“

Planungsbüro Uhle
10.03.21

Aufstellung eines Bebauungsplans (B-Plan) mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans (F-Plan)

Über die Änderung des Flächennutzungsplans entscheidet die Verbandsgemeinde.

Ein Bebauungsplan kann auch ohne diese Änderung aufgestellt werden.



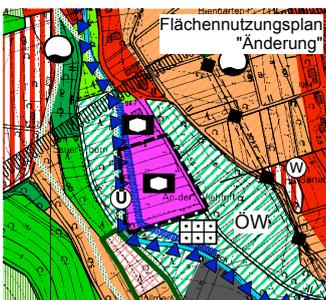
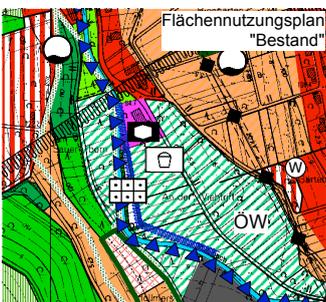
1. Planungsschritt

„Frühzeitige Beteiligung“ der Öffentlichkeit und der TÖB's

Prüfung der Auswirkung des Vorhabens auf:

- die Bewohner der Ortslage,
- die Kindertagesstätte,
- die Natur und die Umwelt.

Planungsbüro Uhle
10.03.21



Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau
Flächennutzungsplan
Teilbereich **Stadt Nassau**
?? Änderung
Stand: ????

Konzept der Bauleitplanung

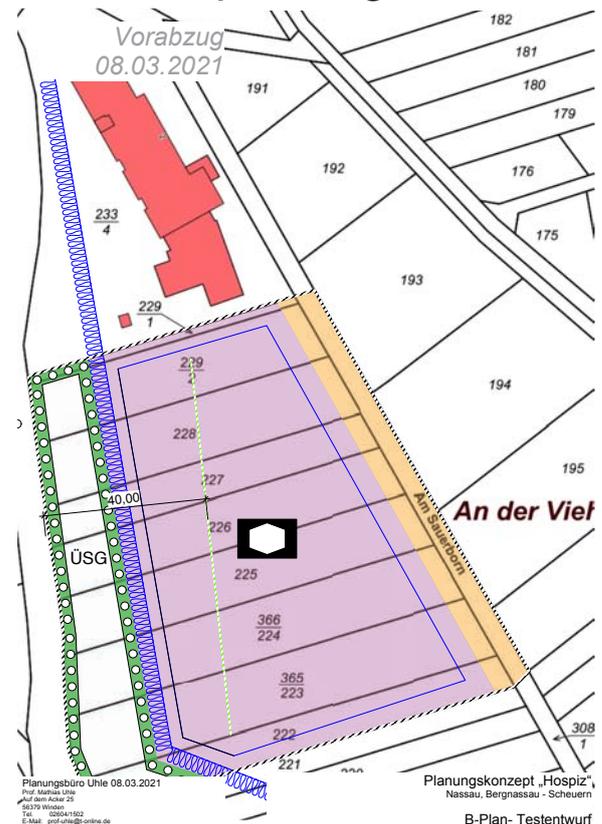
Stadt Nassau
Bebauungsplan (Konzept)

Legende Bestand

- Naturbestimmte/extensiv genutzte Flächen feuchter Standorte
- Baufäche für den Gemeinbedarf Zweck: Soziale Einrichtung, z.B. Kindertagesstätte
- Verbesserung / Renaturierung von Bachläufen
- Nachrichtliche Übernahme "Überschwemmungsgebiet"
- Spielplatz
- Kleingärten

Legende der Änderung

- Geltungsbereich der Änderung
- Baufäche für den Gemeinbedarf Zweck: Soziale Einrichtung, z.B. Kindertagesstätte, Hospiz, Gesundheitsvorsorge, etc.
- Verbesserung / Renaturierung von Bachläufen
- Nachrichtliche Übernahme "Überschwemmungsgebiet"



Planungsbüro Uhle 10.03.21