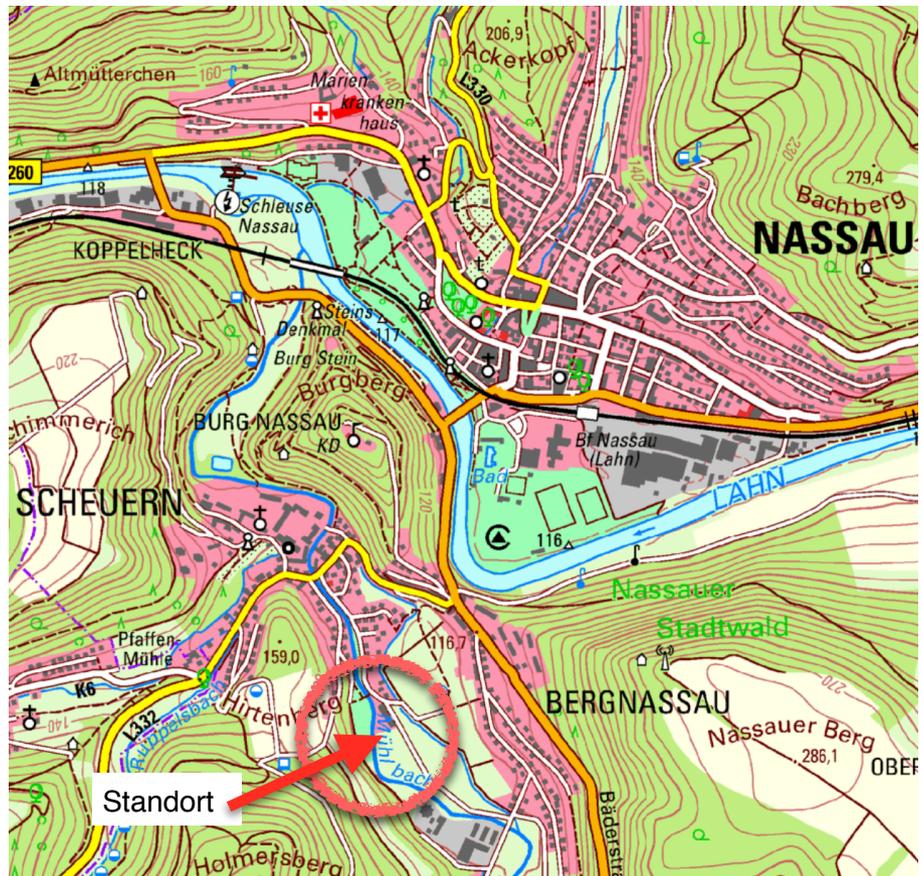


Stadt Nassau Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ (Entwurf)  
im Stadtteil Bergnassau - Scheuern, Stand November 2021



Lage im Stadtgebiet (o. Maßstab)

## Begründung

Stand:  
Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) (§ 3 Abs. 2 BauGB)  
und  
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange  
(§ 4 Abs. 2 BauGB)

Planverfasser:

PLANUNGSBÜRO UHLE  
Prof. M. Uhle  
Auf dem Acker 25  
56379 Winden  
Tel. 02604 - 1502  
Email: [prof-uhle@t-online.de](mailto:prof-uhle@t-online.de)

Vorläufiger Vorhabenträger:

Förderverein Stationäres  
Hospiz Rhein-Lahn e.V

## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Anlass und planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass	3
1.2 Planungsrechtliche Situation	3
<b>2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen (Standortfindung)</b>	<b>4</b>
<b>4 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit</b>	<b>5</b>
4.1 Vorgetragene Aspekte zur „Verbindlichkeit der Planungsunterlagen“	5
4.2 Vorgetragene Aspekte zur „Verkehrerschließung“	7
4.3 Vorgetragene Aspekte zum „Naturschutz“	8
4.4 Vorgetragene Aspekte zu „Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz“	9
4.5 Vorgetragene Aspekte zum „Immissionsschutz“	10
4.6 Vorgetragene Aspekte zur „Gleichbehandlung“	11
4.7 Vorgetragene Aspekte zum „Nebeneinander von Kindertagesstätte und Hospiz“	12
4.8 Vorgetragene Aspekte zur „Standortentscheidung“	13
<b>5 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB's</b>	<b>14</b>
5.1 Vorgetragene Belange des LBM, Schreiben vom 10.06.21	14
5.2 Belange der SGD-Nord, Schreiben vom 16.06.21	14
5.2.1 Gewässerschutz	14
5.2.2 Trinkwasserschutz	15
5.2.3 Entwässerung	15
<b>6 Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>
6.1 Auswirkung des Vorhabens auf die Bewohner der Ortslage	15
6.1.1 Schallimmissionen und Luftverunreinigungen	15
6.1.2 Verkehrssicherheit	16
6.2 Auswirkung des Vorhabens auf die Kindertagesstätte	16
6.2.1 Entwicklungsmöglichkeit	16
6.2.2 Erscheinungsbild	17
6.2.3 Nutzungskonflikte	17
6.3 Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt und die Natur	17
6.3.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	17
<b>5 Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen</b>	<b>19</b>
5.1 Geltungsbereich (Planungsgebiet)	19
5.2 Art der Nutzung	19
5.3 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse	20
5.4 Fläche für Stellplätze	21
5.5 Öffentliche Verkehrsfläche	21
5.6 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich	21
<b>6 Sonstige Hinweise</b>	<b>22</b>
<b>Anlage 1 - „Konzepterläuterung“</b>	<b>22</b>
<b>Anlage 2 - „Umweltbericht“</b>	<b>22</b>
<b>Anlage 3 - „FFH Prognose“</b>	<b>22</b>
<b>Anlage 4 - „Vegetationsaufnahme des Grünlands“</b>	<b>22</b>

## 1 Anlass und planungsrechtliche Situation

### 1.1 Anlass

Die Stadt Nassau hat auf Antrag des Fördervereins Stationäres Hospiz Rhein-Lahn e.V. (Vorhabenträger)<sup>1</sup>, nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden, das Bebauungsverfahren einzuleiten.

Die Errichtung des Hospizes dient dem Wohl der Allgemeinheit. Das Vorhaben entspricht damit Belangen, die nach § 1 Abs. 6 BauGB, bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind. Die palliativ-medizinische Versorgung der Bevölkerung ist eine wesentliche öffentliche Aufgabe.

Durch das Hospiz wird die zentralörtliche Funktion der Stadt Nassau unterstützt. Das Vorhaben entspricht damit auch den Zielen der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB).

### 1.2 Planungsrechtliche Situation

Der Vorhabenträger beabsichtigt, das Hospiz im Stadtteil Bergnassau - Scheuern zu errichten. Das Grundstück befindet sich in Nähe der Kindertagesstätte, am Rand der Ortslage. Es wird über den Erschließungsweg „Am Sauerborn“ erschlossen.

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als „Naturbestimmte Fläche“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan muss auf der Grundlage des Vorhabens angepasst werden.

Durch den Zusammenschluss der Verbandsgemeinden Bad Ems und Nassau müssen die Flächennutzungspläne zusammengeführt und fortgeschrieben werden. Das dafür erforderliche Verfahren wird voraussichtlich mehrere Jahre dauern.

Auf der Grundlage des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Rahmen der Abwägung entschieden, einen „vorzeitigen Bebauungsplan“ (§ 8 Abs. 4 BauGB) aufzustellen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte in Form einer Offenlage, für die Dauer von vier Wochen. Die Beteiligungsunterlagen wurden der Öffentlichkeit auch über das Internet zugänglich gemacht. Es fand eine Unterrichtung statt, über:

- die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
- sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen,
- und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung.

Die Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Die Beteiligung erfolgte durch Anschreiben. Die Beteiligungsfrist betrug vier Wochen.

## 2 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Hospize sind selbständige Einrichtungen mit einem eigenständigen Versorgungsauftrag, die für Menschen mit unheilbaren Krankheiten in ihrer letzten Lebensphase eine palliativ-pflegerische und palliativ-medizinische Versorgung erbringen. In der Regel sind es kleine Einrichtungen mit familiärem Charakter, mit acht bis sechzehn Plätzen.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Für die Trägerschaft eines Hospizes ist die Rechtsform einer „gGmbH“ erforderlich. Bis zum Abschluss des Gründungsverfahrens bereitet der Förderverein Stationäres Hospiz Rhein-Lahn e.V. als vorläufiger Vorhabenträger, alle erforderlichen Schritte der Planung vor.

<sup>2</sup> s. [https://www.vdek.com/presse/glossar\\_gesundheitswesen/hospiz.html](https://www.vdek.com/presse/glossar_gesundheitswesen/hospiz.html)

# Stadt Nassau Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ (Entwurf) im Stadtteil Bergnassau - Scheuern, Stand November 2021

Der Vorhabenträger plant die Errichtung eines Hospizes mit ca. 8 - 9 Plätzen<sup>3</sup> für den Bedarf im Einflussbereich des Rhein-Lahn-Kreises.

Die Größe und Ausstattung eines Hospizes ist in Gesetzen und Verordnungen geregelt.<sup>4</sup>

Das Gebäude und die Freiflächen müssen barrierefrei errichtet werden. Eine eingeschossige Bauweise und ein möglichst höhengleich angrenzendes Gelände sind eine wichtige Voraussetzung für den nachhaltigen Betrieb.

Für das Vorhaben ist ein möglichst immissionsfreier Standort erforderlich (entsprechend einem WA-Gebiet, nach § 4 BauNVO). Eine naturnahe Umgebung beeinflusst positiv die palliativ-medizinische Versorgung.

Geeignet sind Standorte, die in zumutbarer Entfernung eine ergänzende Infrastruktur besitzen (z.B. Ärzte, Apotheken, soziale Einrichtungen, Fahrdienste, etc.).

## 3 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen (Standortfindung)

Seit einigen Jahren ist der Förderverein Stationäres Hospiz Rhein-Lahn e.V. auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück / einer Immobilie für den Betrieb eines Hospizes.

Besonders geeignet sind Standorte im Bereich der Städte Bad Ems und Nassau. Durch die vorhandene Infrastruktur, im Einflussbereich der Städte, entstehen für den Betrieb eines Hospizes Vorteile.

Die geographische Lage von Nassau, im Rhein-Lahn-Kreis, ist im Vergleich zu Bad Ems, etwas günstiger. Nassau ist über die Hauptverkehrswege des Kreises gut erschlossen und liegt näher zur geographischen Kreismitte.

Die lange Tradition der Stadt als Standort gemeinnütziger Institutionen sowie von Erholungs- und Pflegeeinrichtungen sprechen ebenfalls für die Errichtung des Hospizes in ihrem Einflussbereich. Aus diesen Gründen wird der Standort Nassau für die Errichtung des Hospizes favorisiert. Über einen langen Zeitraum war die Suche nach einem geeigneten Grundstück in der Stadt erfolglos. Deshalb wurden in den Prozess der Standortfindung auch einige Ortsgemeinden der ehemaligen VG Nassau einbezogen.

Folgende Standorte für ein Hospiz wurden untersucht:

- Nassau, Umnutzung von Bestandsgebäuden
- Nassau, Grundstück Windener Straße (ehemaliges Landschulheim)
- Nassau, Grundstück Paul Schneider Straße (Eigentum der Stadt)
- Nassau, Teilgrundstück, ehemaliges Marienkrankenhaus (Einmündung Neuzebachweg / Emser Str.)
- Nassau, Grundstück „Ehemaliger Kindergarten“ an der Freiherr vom Stein Schule
- Nassau, Grundstücke im Umfeld der Park- und Erholungsflächen an der Lahn
- Stadtteil Bergnassau - Scheuern, mehrere Grundstücke (s. Anlage 1)
- Dienethal, Grundstück Talstraße 8 -10
- Seelbach, Grundstück „Am Weiher“
- Winden, Grundstück im Bereich der neuen Kindertagesstätte

---

<sup>3</sup> Es handelt sich um 8 Betten (Zimmer) für die palliativmedizinische Versorgung und um 1 Bett (Zimmer) als Übernachtungsmöglichkeit eines Angehörigen (Regelung s. unten, Fußnote <sup>4</sup>).

<sup>4</sup> z.B. Rahmenvereinbarung nach § 39a Abs. 1 Satz 4 SGB V über Art und Umfang sowie Sicherung der Qualität der stationären Hospizversorgung vom 13.03.1998, i. d. F. vom 31.03.2017, § 7 Abs. 4.

# Stadt Nassau Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ (Entwurf) im Stadtteil Bergnassau - Scheuern, Stand November 2021

Die Vorprüfung der Standorteignung erfolgte auf der Grundlage:

- der in Ziff. 2 dargelegten „Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung“,
- der Erschließung (Zuwegung, Ver- und Entsorgung),
- der wasserrechtlichen Belange (z.B. Grundwasserschutz, Hochwasser, etc.),
- die Einschätzung des Grunderwerbs.

In der Kernstadt Nassau steht zur Zeit (Stand 2021) kein geeignetes Grundstück / Gebäude zur Verfügung. In den Hangflächen erschwert die Topografie die barrierefreie Erschließung des Gebäudes und der Freiflächen. Im Talbereich der Kernstadt unterliegen die geeigneten Grundstücke dem Hochwasserschutz oder sind als „Park- und Erholungsflächen“ unverzichtbarer Bestandteil der Stadtentwicklung. Im Bereich der Bestandsbebauung beeinflussen hohe Aufwendungen für den barrierefreien Umbau, Immissionen (Verkehr) und das relativ geringe Freiflächenangebot den nachhaltigen Betrieb des Hospizes.

Die Standorte außerhalb von Nassau, in den Ortsgemeinden, scheitern im Wesentlichen am Fehlen der ergänzenden Infrastruktur und an der geringen Zentralität der Lage.

Im Stadtteil Bergnassau - Scheuern befinden sich Arrondierungsflächen, die sich für die Errichtung des Hospizes eignen können (s. Anlage 1, Bild 1). Zunächst wurde jede Fläche als geeignet betrachtet, auf der ein Referenzbaukörper<sup>5</sup>, einschließlich der erforderlichen Stellplätze, errichtet werden kann. Für diese Flächen erfolgte eine Vorprüfung unter Beteiligung der SGD - Nord<sup>6</sup> und der Verbandsgemeindewerke. Die Belange „Erschließung“, „Ver- und Entsorgung“ und „Gewässerschutz“<sup>7</sup> führten zur Auswahl des Standortes, in Nähe der Kindertagesstätte.

Für den ausgewählten Standort wurden drei Varianten einer möglichen Bebauung ausgearbeitet (s. Anlage 1, Bilder 5 - 10). Damit erfolgt der Nachweis, dass die Anforderungen an die Qualität der Hospizversorgung (Nutzflächenangebot, barrierefreie Erschließung, etc.) erfüllt werden können und sich das Vorhaben in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

## 4 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Öffentlichkeit hat sich im frühzeitigen Beteiligungsverfahren (§ 3 Abs. 1 BauGB) zum geplanten Standort des Hospizes „Am Sauerborn“ geäußert. Zu jeder Äußerung erfolgte eine schriftliche Erörterung in Form einer „Städtebaulichen Stellungnahme“.

Für die wesentlichen Aspekte wurde das Erörterungsergebnis zusammengefasst (s. Ziff. 4.1 - 4.8):

### 4.1 Vorgetragene Aspekte zur „Verbindlichkeit der Planungsunterlagen“

- *Dem Vorhabenträger wird unterstellt, das Vorhaben mit Tricks und Raffinesse geschönt zu haben.*
- *Der Stadt Nassau wird vorgeworfen, dem Vorhaben kritiklos gegenüberzustehen.*
- *Die in den Planungsunterlagen verwendeten Formulierungen „kann“, „könnte“ bedeuten keine Verpflichtung (man kann es auch bleiben lassen).*
- *Auch die Formulierungen „vergleichsweise gering“ oder „nicht erheblich“ sind nicht „stichhaltig“ bzw. „beweisbare Inhalte“.*

<sup>5</sup> Als Referenz diente der Baukörper, der in der Bauvoranfrage für den Standort Dienethal dargestellt war.

<sup>6</sup> Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Montabaur

<sup>7</sup> Die genannten Belange sind „KO-Kriterien“, sie können im Rahmen der Abwägung (§ 1 Abs. 7 BauGB) nicht überwunden werden.

## Stadt Nassau Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ (Entwurf) im Stadtteil Bergnassau - Scheuern, Stand November 2021

### Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Die veröffentlichten Planungsunterlagen wurden unter Berücksichtigung der Anforderungen des BauGB erstellt. Sie verdeutlichen im erforderlichen Maß, mit Skizzen und textlichen Erläuterungen, die Planungsabsicht.

Die Planungsunterlagen für die „frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit“ sind im planungsrechtlichen Sinn nur eine Absichtserklärung. Die Öffentlichkeit wird über die „allgemeinen Ziele und Zwecke“ der Planungsabsicht unterrichtet (§ 3 Abs. 1 BauGB). Auf der Grundlage der Unterrichtung „äußert“ sich die Öffentlichkeit zur Planungsabsicht (z.B. schriftlich). Die Äußerungen werden erörtert (z.B. durch schriftliche Stellungnahmen). Das Erörterungsergebnis wird vom Stadtrat abgewogen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Auf der Grundlage der Abwägung entscheidet der Stadtrat über die Planungsabsicht (z.B. Verzicht, Korrektur, Fortsetzung, etc.). Bei Fortsetzung der Planung muss das Abwägungsergebnis berücksichtigt werden, aus den Formulierungen „kann“ oder „soll“ wird ein „muss“.

Die Formulierung „vergleichsweise gering“ wird bei der Beschreibung (Beurteilung) von Veränderungen in Bezug auf Basiswerte gebraucht. Von der Verkehrsfläche „Am Sauerborn“ werden ab der Einmündung „Mühlstraße“ ca. 20 - 30 Gebäude und die Kindertagesstätte erschlossen, anteilig auch das Gewerbegebiet, Einrichtungen der Stiftung Scheuern und zum Teil die Gebäude in der Straße „Im Mühlbachtal“ (ab der Einmündung der Taunusstraße). Im Vergleich zu dieser bestehenden Verkehrsbelastung, ist die vom geplanten Hospiz verursachte Verkehrszunahme, von ca. 5 Kfz/Std., vergleichsweise gering.

Der Begriff „erheblich“ (oder „wesentlich“) bezeichnet im Baurecht (z.B. BauNVO oder BauGB) die größte Wirkungsstufe einer Beeinträchtigung. Sie führt zum Verlust der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Der geplante Baukörper hat ungefähr die Größe der Kindertagesstätte. Im Vergleich zur vorhandenen Bebauung von Bergnassau - Scheuern und der Größe des Talraums, wird die vorhandene städtebauliche Ordnung und Entwicklung von Bergnassau - Scheuern, durch die Errichtung des Hospizes, nicht wesentlich beeinflusst.

Der Vorhabenträger hat nach § 12 BauGB die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens bei der Stadt Nassau beantragt. Die Stadt Nassau muss nach pflichtgemäßem Ermessen prüfen, ob sie dazu bereit ist (§ 12 Abs. 2 BauGB). Die Prüfung erfolgt nach sachlichen Gesichtspunkten, unter Abwägung der öffentlichen und der privaten Belange. Die öffentlichen und privaten Belange werden in den Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB ermittelt. Die gegen das Vorhaben vorgetragenen Belange werden in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einbezogen.

Ob das Bebauungsplanverfahren weitergeführt wird, entscheidet der Stadtrat auf der Grundlage der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB).

Der Vorhabenträger hat keinen Rechtsanspruch, dass für sein Vorhaben ein Bebauungsplan aufgestellt wird (§ 1 Abs. 3 BauGB).

Der Vorhabenträger hat mit sachlichen Argumenten sein Vorhaben und den geplanten Standort begründet.

Mit der Durchführung der „frühzeitigen Beteiligungsverfahren“ hat die Stadt Nassau das Vorhaben nach „pflichtgemäßem Ermessen“ (§ 12 Abs. 2 BauGB) geprüft. Durch Abwägung der bekanntgewordenen Belange wird über die Fortführung des Verfahrens entschieden.

## 4.2 Vorgetragene Aspekte zur „Verkehrerschließung“

- *Das zunehmende Verkehrsaufkommen auf den Verkehrsflächen „Im Mühlbachtal“ und „Am Sauerborn“ war oft Gegenstand von öffentlichen Veranstaltungen, warum wurde nicht gehandelt?.*
- *Die Verkehrsbelastung der Straße „Am Sauerborn“ und „Im Mühlbachtal“ ist bereits in der Bestandssituation zu hoch.*
- *Es wird befürchtet, dass sich die Verkehrssituation „Am Sauerborn“ erheblich verschärft.*
- *Die vom Hospiz verursachte Verkehrszunahme (5 Kfz/Std.) ist eine Verharmlosung.*
- *Die Verkehrszunahme gefährdet Fußgänger, insbesondere Kinder.*
- *Bürgersteige und Ausweichstellen fehlen, nur die Begegnung von Pkw/Pkw ist möglich.*
- *Bei Begegnung Pkw/Transporter bzw. LKW müssen zum Ausweichen private Grundstücksfläche genutzt werden.*
- *Die Begegnung Lkw und Busse ist nur im Bereich der Kita und der Einmündung „Schießgärten“ möglich.*
- *Die Verkehrsflächen werden mit zu hoher Geschwindigkeit befahren*
- *Der Ausbau der Verkehrsflächen ist für die Bestandssituation nicht ausreichend.*
- *Die Verkehrsflächen sind in einem schlechten Zustand.*
- *Die Verkehrsfläche „Am Sauerborn“ sollte ursprünglich am Kindergarten als Sackgasse enden.*
- *Der Wirtschaftsweg „Am Sauerborn“ (Viehtrift) ist nicht als Verkehrsfläche gewidmet.*
- *Die Benutzung des Wirtschaftsweges „Am Sauerborn“ (Viehtrift) wird verbotswidrig geduldet.*
- *Ein Verkehrskonzept für den Ortsteil Scheuern ist erforderlich.*

Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Von der Verkehrsfläche „Am Sauerborn“ werden ab Einmündung der „Mühlstraße“ ca. 20 - 30 Gebäude, die Kindertagesstätte und das geplante Hospiz erschlossen. Nach RAST 06 handelt es sich um eine Wohnstraße, mit Teilfunktion einer Sammelstraße. Verkehrsflächen mit dieser Funktion können als Tempo-30 Zone oder als verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325.1) ausgewiesen werden. Die Gestaltung kann mit Fahrbahneinengungen, Ausweichstellen und Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung erfolgen. Die beschriebene Verkehrssituation wird durch die vom geplanten Hospiz verursachte Verkehrszunahme (ca. 5 Kfz/Std.) nicht wesentlich beeinflusst.

Die vorhandene Verkehrsbelastung und die Konfliktsituationen entstehen im Wesentlichen durch den Transferverkehr zum Gewerbegebiet, den Einrichtungen der Stiftung Scheuern und teilweise zu den Wohngebäuden „Im Mühlbachtal“ (ab der Einmündung der Taunusstraße). Im Begegnungsfall mit Lkw's und Bussen verschärft sich die Konfliktsituation für Fußgänger, insbesondere für Kinder.

Ab der Kindertagesstätte benutzt der Transferverkehr den Wirtschaftsweg (Viehtrift). Der Wirtschaftsweg ist als Verkehrsfläche nicht gewidmet. Für die Begegnung von Kraftfahrzeugen ist die befestigte Wegefläche nicht breit genug. Im Begegnungsfall ist das Ausweichen auf die Bankette bzw. auf die angrenzenden Wiesenränder erforderlich.

Verkehrslösungen unterschiedlichster Art wurden bereits 1983, im Zusammenhang mit der geplanten Errichtung eines Hotels, vorgeschlagen. Neben der „Einbahnregelung“ wurde auch die Ertüchtigung des Wirtschaftsweges „Am Sauerborn“ („Viehtrift“) diskutiert. Für den Begegnungsverkehr sollten im Abstand von ca. 50 - 100 m Ausweichstellen eingerichtet werden. Auch ein Durchfahrtsverbot für den allgemeinen Verkehr war im Gespräch. Die Verkehrsfläche „Am Sauerborn“ sollte in der Ortslage, unter Berücksichtigung der Anliegerbelange, einen funktionsfähigen Ausbau erhalten.

Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren bekanntgewordenen Belange zur bestehenden Verkehrssituation werden durch das geplante Hospiz (Verkehrszunahme ca.5 Kfz/Std.) nicht wesentlich beeinflusst. Das Gewicht der vorgetragenen Belange erfordert im Rahmen der Abwägung keine Änderung der städtebaulichen Konzeption.

*Hinweise:*

*Eine Verkehrszählung für die Verkehrsflächen „Am Sauerborn“ und „Im Mühlbachtal“ wird für erforderlich erachtet. Die Ergebnisse der Verkehrszählung können im nächsten Verfahrensschritt zur Versachlichung der Diskussion und Abwägung beitragen.*

*Zur Verbesserung der bestehenden Verkehrssituation für den Stadtteil Bergnassau - Scheuern erfolgt eine Prüfung von Ad-hoc-Maßnahmen.*

#### **4.3 Vorgetragene Aspekte zum „Naturschutz“**

- *Die Planung soll gewährleisten, dass der vorhandene Landschaftsraumtyp nicht beeinträchtigt wird.*
- *Das „Naturparadies Mühlbachtal“ soll erhalten werden.*
- *Der Standort befindet sich im Bereich eines Fauna-Flora-Habitat-Gebietes (Schutz gefährdeter Pflanzen und Tiere).*
- *Die ökologische Wertigkeit der Grünfläche wird ohne genaue Kenntnis verharmlost.*
- *Warum liegen die Untersuchungsergebnisse noch nicht vor?*
- *Die Bodenversiegelung kann nicht ausgeglichen werden (Landgewinnung?).*
- *Die „Viehtrift“ ist ein Naherholungsgebiet.*
- *Wer vergibt den Auftrag an einen unabhängigen Gutachter?*

Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Durch die Errichtung des Hospizes erfolgt ein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes. Der Standort des geplanten Hospizes befindet sich auf einer „mageren Flachland-Mähwiese“, die nach § 15 Landesnaturschutzgesetz pauschal geschützt ist. Der Mühlbachabschnitt ist Teil des schutzwürdigen Biotops „Mühlbachtal zwischen Geisig und Nassau“.

Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes sind zulässig (auch eine Befreiung nach § 67 BNatSchG), wenn sie auf der Grundlage einer Abwägung erforderlich sind und ausgeglichen werden können.

In den frühzeitigen Beteiligungsverfahren erfolgt in der Regel nur eine vorgezogene floristische Inaugenscheinnahme und eine Auswertung von Daten aus bekannten Fachunterlagen. Die detaillierten floristischen / vegetationssoziologischen Untersuchungen verursachen einen relativ hohen Bearbeitungsaufwand. Die Untersuchungen werden deshalb erst nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchgeführt. In diesen Beteiligungsverfahren können Belange bekannt werden, die den Standort aus anderen Gründen bereits ausschließen.

Der Ausgleich von Eingriffen in die Natur, z.B. bei Bodenversiegelungen, erfolgt funktional. Im Idealfall wird eine versiegelte Fläche entsiegelt und ökologisch aufgewertet. Denkbar ist auch, dass z.B. der Versiegelungsgrad einer bebauten Fläche reduziert wird. Es kann auch eine ökologisch geringwertige unbebaute Fläche „aufgewertet“ werden. Der Eingriff wird dadurch minimiert (z.B. auch durch eine Dach- und Fassadenbegrünung). Im Naturschutzrecht wird kein Ausgleich „Auge um Auge, Zahn um Zahn“ gefordert.

Das Mühlbachtal, im Bereich der Ortslage, ist durch Bebauung und Freizeitnutzung vorgeprägt. Es handelt sich um keine unberührte Naturlandschaft. Der nichtbebaute Talraum (ca. 120.000 m<sup>2</sup>) wird durch die Errichtung des Hospizes (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) nicht wesentlich verkleinert (Anteil ca. 0,8%). Das Naherholungsgebiet in der Talmitte wird durch das geplante Hospiz nicht beeinflusst.

## Stadt Nassau Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ (Entwurf) im Stadtteil Bergnassau - Scheuern, Stand November 2021

Die detaillierten landschaftsökologischen Untersuchungen müssen vom Vorhabenträger beauftragt werden. Die Untersuchungen erfolgen in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, von einem anerkannten Fachbüro. Über eine Befreiung nach § 67 BNatschG entscheidet die Naturschutzbehörde. Die Abwägung der Zulässigkeit des Eingriffs erfolgt auf der Grundlage des BauGB durch den Stadtrat, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde.

Der Vorhabenträger muss, in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde, die erforderlichen landschaftsökologischen Untersuchungen und Anträge der Stadt Nassau zur Zustimmung vorlegen.

Die Bereitstellung und Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird mit einem „Städtebaulichen Vertrag“ (§11 BauGB) oder mit dem „Durchführungsvertrag“ (§ 12 BauGB) gesichert. Der Vertrag muss vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen werden.

Die landschaftsökologischen Untersuchungen und die Antragstellung zur Befreiung nach § 67 BNatschG, für eine pauschalgeschützte Biotopfläche, können parallel zu den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

### 4.4 Vorgetragene Aspekte zu „Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz“

- *Das Hospiz befindet sich in einem Wasserschutzgebiet.*
- *Der geplante Standort ist hochwassergefährdet.*
- *Mit der allgemeinen Häufung der Starkregenereignisse wird die Gefährdung erhöht.*
- *Das Vorhaben verringert den Retentionsraum.*
- *Die „Variante B“ befindet sich im Überschwemmungsgebiet.*
- *Gravierende Auswirkungen für die Anlieger im Bereich „Mühlgraben“ werden befürchtet.*
- *Materielles und körperliches Leid für die Bewohner von Scheuern soll verhindert werden (Verzicht auf das Hospiz).*

#### Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Der geplante Hospizstandort befindet sich nach einem aktuellen Gutachten in der Wasserschutzzone III. Die Schutzzone ist durch Rechtsverordnung noch nicht festgesetzt. Bauvorhaben in Zone III sind mit Auflagen zulässig.

Die Standorte der „Varianten A - C“ liegen außerhalb des rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes und sind wasserrechtlich zulässig. Lediglich bei „Variante B“ befinden sich 3 Stellplätze im Überschwemmungsgebiet.

Die SGD-Nord hat für den Fall der Realisierung, aus wasserrechtlicher Sicht, die „Variante C“ empfohlen.

Die Grenze des Überschwemmungsgebietes „Mühlbach“ wurde nicht auf der Grundlage einer hydraulischen Berechnung bestimmt. Deshalb kann das tatsächliche Überflutungsgeschehen sich bei extremen Hochwasserereignissen über die Begrenzung ausbreiten.

Der Vorhabenträger muss für das geplante Hospiz eine eigene Risikoabwägung vornehmen und mit den Fachbehörden und der Stadt Nassau abstimmen.

Der unbebaute Talraum zwischen Taunusstraße und Ortslage Scheuern hat eine Fläche von ca. 120.000 m<sup>2</sup>. Die bebaute Grundfläche des geplanten Hospizes hat eine Größe von ca. 1.000 m<sup>2</sup>, das entspricht einem Anteil von ca. 0,8%. Die Auswirkungen für den Hochwasserschutz werden im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

Die Ortslage von Scheuern befindet sich im Einflussbereich des Mühlbachs, des Sulzbaches und des Ruppelsbachs. Durch den Klimawandel besteht die latente Gefahr der Häufung von Starkregenereignissen. Die geographische Lage von Scheuern erfordert eine Risikoanalyse und ein Hochwasserschutzkonzept.

Der Verzicht auf die Errichtung des Hospizes würde den Katastrophenfall nicht verhindern.

## Stadt Nassau Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ (Entwurf) im Stadtteil Bergnassau - Scheuern, Stand November 2021

Das geplante Hospiz befindet sich in einem Trinkwasserschutzgebiet, Schutzzone III. Die Auflagen der Schutzzone werden vom Vorhaben erfüllt.

Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren bekanntgewordenen Belange erfordern keine Änderung der städtebaulichen Konzeption.

Das geplante Hospiz befindet sich außerhalb des rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mühlbaches und ist rechtlich zulässig. Das tatsächliche Überflutungsgeschehen kann sich bei extremen Hochwasserereignissen über die Begrenzung ausbreiten. Dem Vorhabenträger wird empfohlen für das geplante Hospiz eine eigene Risikoabwägung vorzunehmen. Aufgrund der Risikoabwägung ist das städtebauliche Konzept gegebenenfalls für den nächsten Verfahrensschritt zu modifizieren und mit den Fachbehörden und der Stadt Nassau abzustimmen.

*Hinweis:*

*Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren wird von der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau ein Hochwasserschutzkonzept erstellt. Ergebnisse werden voraussichtlich Anfang 2022 vorliegen.*

### **4.5 Vorgetragene Aspekte zum „Immissionsschutz“**

- *Für das Hospiz soll nach Aussage der Planungsunterlagen ein möglichst immissionsfreier Standort angestrebt werden.*
- *Der geplante Standort wird durch Lärm der B 260 beeinflusst.*
- *Die Freizeitnutzung der Gärten verursacht Lärm durch „Rasenmähen“ und „Holzsägen“.*
- *Für die Menschen im Hospiz ist der Lärm von spielenden Kindern der Kindertagesstätte problematisch.*
- *Der Standort wird vom Freizeitlärm des Bolzplatzes beeinflusst.*
- *Durch die Errichtung des Hospizes wird ein Nutzungskonflikt mit dem Gewerbebetrieb „Lahntechnik“ und dem „Fitnessstudios“ befürchtet.*

#### Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Als „möglichst immissionsfrei“ gilt ein Standort der die Anforderungen für ein „reines Wohngebiet“ (§ 3 BauNVO) bzw. „allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) erfüllt. Der geplante Standort entspricht diesen Anforderungen, auch unter Berücksichtigung der Kindertagesstätte, der Freizeitaktivitäten, des Gewerbegebietes und des Erschließungsverkehrs.

Die bisher in der Stadt Nassau geprüften ausreichend großen Standorte werden durch Schalleinwirkung der B 260, der Bahn und des städtischen Erschließungsverkehrs in erheblich größerem Maß beeinflusst.

Der Freizeitlärm durch z.B. „Rasenmähen“ und „Holzsägen“ ist in allen Wohngebieten ein Übel. Der Freizeitlärm kann durch Verhaltensänderung (z.B. Einsatz von geräuscharmen Geräten) und Rücksichtnahme (z.B. Tageszeit) vermindert werden. Es handelt sich dabei um keinen Grund, der eine Standortentscheidung beeinflusst.

Die Geräusche von spielenden Kindern auf dem Grundstück der Kindertagesstätte und dem Bolzplatz (Abstand ca. 150 m) sind in den Innenräumen des Hospizes nicht wahrnehmbar. Auf den Terrassen und im gebäudenahen Grünbereich können die Geräusche spielender Kinder und Jugendlicher auch einen positiven therapeutischen Effekt darstellen.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans „Auf dem Staffel / Auf der Salzau“ sind im Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 BauNVO). Der Gewerbebetrieb und das Fitnessstudio sind baurechtlich genehmigt und erfüllen damit die planungsrechtlichen Anforderungen.

## Stadt Nassau Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ (Entwurf) im Stadtteil Bergnassau - Scheuern, Stand November 2021

Die Nutzungsverträglichkeit zwischen dem geplanten Hospiz, dem Gewerbebetrieb und dem Fitnessstudio wurden auf der Grundlage des Abstandserlasses des Landes NRW<sup>8</sup> beurteilt. Die Berücksichtigung des Lärmschutzes erfolgt nach den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind („reine Wohngebiete“, nach § 3 BauNVO).

Das geplante Hospiz hat zum Gewerbebetrieb einen Abstand von ca. 200 - 250 m. Bei dieser Entfernung entstehen auf der Beurteilungsgrundlage des Abstandserlasses keine Konflikte.

Das geplante Hospiz hat zum Fitnessstudio einen Abstand von ca. 100 -130 m. Bei dieser Entfernung entstehen auf der Beurteilungsgrundlage des Abstandserlasses ebenfalls keine Konflikte.

Die Einschätzung erfolgte durch Analogiebetrachtung zu Gewerbebetrieben, die in einem Abstand von 100 m zulässig sind.

Das geplante Hospiz wird von Immissionen, über das zulässige Maß hinaus, nicht beeinflusst.

Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren bekanntgewordenen Belange erfordern keine Änderung der städtebaulichen Konzeption.

### 4.6 Vorgetragene Aspekte zur „Gleichbehandlung“

- *Nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz Art. 3 GG müssten alle Grundstückseigentümer der „Viehtrift“ das Recht haben, ihr Grundstück zu bebauen.*
- *Seit Jahrzehnten wurden Bauvorhaben im Bereich des geplanten Standortes abgelehnt. Warum kann heute ein Vorhaben errichtet werden. Was hat sich geändert?*
- *Jahrzehntlang wurden Bauanfragen in dem Bereich aufgrund des vorhandenen Wasserschutzgebietes abgelehnt, Gartengrundstücke sollen aufgrund des Schutzgebietes zurückgebaut werden.*

#### Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Das Recht auf Gleichbehandlung (GG Art. 3) ist mit „Inhalt und Schranken“ in Gesetzen geregelt. Für die Nutzung des Grundeigentums gilt das Baurecht und das Naturschutzrecht. Ob auf einer Fläche gebaut werden kann, wird auf der Grundlage des BauGB, durch Abwägung der betroffenen Belange, vom Stadtrat entschieden.

Der Vorhabenträger hat nach § 12 Abs. 2 BauGB einen Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens gestellt. Die Stadt Nassau muss darüber nach „pflichtgemäßem Ermessen“ entscheiden. Grundlage dieser Entscheidung bzw. der Fortführung des Verfahrens ist u.a. das Ergebnis der „frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit“ (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Die Einzelgenehmigung für die Errichtung von Wohngebäuden schafft in der Regel „Präzedenzfälle“. Die Entwicklung zu einem größeren Baugebiet kann die Folge sein.

Das Hospiz erfüllt eine wichtige soziale Aufgabe, ein Alternativstandort steht nicht zur Verfügung (Verfahrensstand 2021). Präzedenzfälle, z.B. für die Errichtung von Wohngebäuden entstehen nicht.

Für eine Wohnbebauung wurden in der Stadt an anderer Stelle Grundstücke erschlossen.

Die Belange „Verkehr“, „Klima“ und „Umweltschutz“ werden von der Errichtung mehrerer Wohngebäude stärker betroffen als vom geplanten Hospiz. Die für das Hospiz vorgesehenen Grundstücke sind vom Wirtschaftsweg und vom Mühlbach begrenzt (Grundstückstiefe ca. 100 m). Es muss deshalb eine Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> erworben werden (Verfahrensstand 2021). Durch das Gebäude, die Zuwegungen und die Stellplätze wird eine Fläche von ca. 1.600 m<sup>2</sup> beansprucht, ca. 3.400 m<sup>2</sup> Wiesenfläche bleiben im Wesentlichen „unangetastet“ (die Flächenangabe steht im Vorbehalt der Bodenordnung).

<sup>8</sup> Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß) (MBL. NW. 1998 S. 744) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4. 1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)

Für die geordnete Freizeitnutzung der Gärten kann die Stadt Nassau einen Bebauungsplan aufstellen. Dabei müssen die Belange der betroffenen „Schutzgebiete“ berücksichtigt werden. Der Bebauungsplan für das geplante Hospiz kann dafür einen Impuls geben. Die Entscheidung über die Veranlassung trifft der Stadtrat.

Durch das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren „Hospiz am Sauerborn“ werden nach dem Gleichheitsgrundsatz (GG Art. 3) keine Präzedenzfälle geschaffen. Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren bekanntgewordenen Belange erfordern keine Änderung der städtebaulichen Konzeption.

#### **4.7 Vorgetragene Aspekte zum „Nebeneinander von Kindertagesstätte und Hospiz“**

- *Der Konflikt zwischen Hospiz und Kindertagesstätte ist nicht ausreichend thematisiert.*
- *Die zitierte Quelle wird als Grundlage der Argumentation als ungeeignet bezeichnet.*
- *Das Hospiz in der Nähe zur Wohnung und zur Kindertagesstätte beeinträchtigt das Lebensgefühl.*
- *Das Nebeneinander von Hospiz und Kindertagesstätte widerspricht dem Grundsatz, Kinder zu schützen und eine unbeschwerte Kindheit zu ermöglichen.*
- *Die Kinder werden mit einer Situation konfrontiert, die manch ein Kind so ohne weiteres nicht verkraften kann.*
- *Eltern können die Nähe des Hospizes zur Kindertagesstätte als „abschreckend“ empfinden.*
- *Die Meinung der Eltern und der Angestellten der Kindertagesstätte sollen nicht ausser Acht gelassen werden.*
- *Für die Menschen im Hospiz ist der Lärm von spielenden Kindern problematisch.*

#### **Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)**

Einwände gegen soziale Einrichtungen, ob Kindertagesstätte, Seniorenheime oder Hospize, sind in den letzten Jahren zur Regel geworden. Das Nebeneinander von Kindertagesstätten, Seniorenheimen, Hospizen und Wohngebäuden entspricht dem angestrebten Prozess der Inklusion. Kein Mensch darf ausgeschlossen, ausgegrenzt oder an den Rand gedrängt werden.

Die in der Begründung zitierte Quelle beinhaltet im Vorwort folgenden Text:

*„ Sterben, Tod und Trauer machen vor den Toren eines Kindergartens nicht halt. Ausgelöst durch den Tod der Katze, die das Kind am Straßenrand leblos liegen sah, aber schwerwiegender noch: durch den Tod der Großmutter oder des Vaters eines Kindergartenkindes kommt das Thema in den Kindergarten, muss und darf dort seine Zeit und seinen Raum finden.“*

Die in der zitierten Quelle bezeichneten Aspekte stehen im Zusammenhang mit der Aufgabe eines Hospizes.

Kinder erleben auch in der Familie, bei den Großeltern, Eltern, und Geschwistern Krankheit und Tod. Die Kenntnis darüber beeinflusst weder die „unbeschwerte Kindheit“ noch wirkt sie „abschreckend“. In der Kindertagesstätte werden junge Menschen in ihrem ersten Lebensabschnitt betreut. Im Hospiz erfolgt für Menschen jedes Alters die Betreuung für den letzten Lebensabschnitt.

Die Geräusche von spielenden Kindern der Kindertagesstätte und von Jugendlichen auf dem Bolzplatz (Entfernung ca. 130 m) sind in den Innenräumen nicht wahrnehmbar. Auf den Terrassen und dem gebäudenahen Grünbereich können die Geräusche spielender Kinder und Jugendlicher auch einen positiven therapeutischen Effekt darstellen.

Die Beteiligungsverfahren der Bebauungsplanung haben die Aufgabe alle planungsrelevanten Belange zu ermitteln. Eltern, Angestellte des Kindergartens, Behörden und Träger sozialer Dienstleistungen können sich, wie jede andere Person oder Institution, am Verfahren beteiligen.

## Stadt Nassau Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ (Entwurf) im Stadtteil Bergnassau - Scheuern, Stand November 2021

Das Nebeneinander von Hospiz und Kindertagesstätte entspricht dem angestrebten Prozess der Inklusion. Die im frühzeitigen Beteiligungsverfahren bisher bekanntgewordenen Belange erfordern keine Änderung der städtebaulichen Konzeption.

Mit der Kindergartenleitung und den Elternvertreterinnen und Elternvertretern haben Gespräche stattgefunden. In den Gesprächen wurden keine Belange bekannt, die einem „Nebeneinander“ von Hospiz und Kindertagesstätte entgegenstehen.

### 4.8 Vorgetragene Aspekte zur „Standortentscheidung“

- *Die Betreuung von Menschen am Ende ihres Lebens ist in der Region vollumfänglich gesichert.*
- *Warum wurde das ehemalige Marienkrankenhaus für das Hospiz nicht genutzt?*
- *Warum der Standort Nassau? Diez, Lahnstein, etc. liegen im Rhein-Lahn-Kreis auch zentral.*
- *Es fehlen Standortuntersuchungen für die Ortsgemeinden der ehemaligen VG Bad Ems und für die Stadt Bad Ems .*
- *Die beschriebenen Standortvorteile der Stadt / Stadtteil Bergnassau-Scheuern (z.B. Lage zu Verkehrswegen, ergänzende Infrastruktur, Zentralität der Lage) sind falsch eingeschätzt.*
- *Der Standort Nassau wird begründet in der Tradition von gemeinnützigen Einrichtungen. Von dieser Tradition ist nichts übrig geblieben.*
- *Warum wurde ein Grundstück ausgesucht, das bisher kein Bauland ist.*

### Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Die Aufgaben eines Hospizes sind in den „Rahmenvereinbarung nach § 39a Abs. 1 Satz 4 SGB V über Art und Umfang sowie Sicherung der Qualität der stationären Hospizversorgung“ geregelt. Es handelt sich um baulich, organisatorisch, personell und wirtschaftlich selbstständige kleine Einrichtungen, mit familiärem Charakter (mind. 8 und max. 16 Plätzen). Es ist deshalb ausgeschlossen, dass ein stationäres Hospiz Bestandteil einer stationären Pflegeeinrichtung oder eines Krankenhauses ist. Darin liegt auch ein Grund warum die Betriebskonzepte für die Folgenutzung des Marienkrankenhauses und des Hospizes nicht in Einklang gebracht werden konnten.

Bei der wohnortnahen palliativ - medizinischen Versorgung besteht im Rhein-Lahn-Kreis ein Defizit. Aus diesem Grund ist nicht ausgeschlossen, dass im Rhein-Lahn-Kreis, auch in Diez oder Lahnstein eine Einrichtung entsteht.

In den Ortsgemeinden der ehemaligen VG Bad Ems und der ehemaligen VG Nassau, fehlen die wesentlichen Voraussetzungen für den nachhaltigen Betrieb eines Hospizes. In der Stadt Bad Ems wurden mehrere Standorte geprüft. Ein Standort wurde als grundsätzlich geeignet eingestuft. Aufgrund der geographischen Lage (Kreuzungspunkt B 260, B 417, Bahn, etc.) wird der Standort Nassau günstiger eingeschätzt als der Standort Bad Ems. Der Standort Nassau beinhaltet darüberhinaus, nach Einschätzung des Trägers, organisatorische und wirtschaftliche Vorteile für den nachhaltigen Betrieb des Hospizes.

Gemeinnützige Einrichtungen in der Stadt Nassau und dem Stadtteil Bergnassau-Scheuern haben eine Tradition (z.B. die Stiftung Scheuern). Leider wurden vor einigen Jahren das Marienkrankenhaus und die Lahntalklinik aufgegeben. An die Traditionen dieser Einrichtungen kann die Stadt anknüpfen und ihre Bedeutung zurückgewinnen.

Als ergänzende Infrastruktur ist z.B. das Angebot durch Ärzte, Apotheken, Taxi, ÖPNV und potentielle Dienstleistungen der Stiftung Scheuern gemeint. Der geplante Standort des Hospizes befindet sich im Einflussbereich dieses Angebotes. Bei den Standorten in den Ortsgemeinden sind diese Ergänzungen, in angemessener Entfernung, nicht vorhanden.

# Stadt Nassau Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ (Entwurf) im Stadtteil Bergnassau - Scheuern, Stand November 2021

Erschlossene Grundstücke sind in der Regel für eine ganz bestimmte Nutzung vorgesehen (z.B. Einfamilienhaus). In Nassau sind erschlossene Grundstücke für den Nutzungszweck „Hospiz“ nicht vorhanden. Die Standortfindung erfolgt auf der Grundlage von Nutzungsanforderungen. Die Anforderungen, die ein Einfamilienhaus stellt, können von vielen Standorten erfüllt werden. Je spezieller die Nutzung ist, umso schwieriger wird die Standortfindung.

Die Standortentscheidung wurde in den Teilnehmungsunterlagen (Unterrichtung (...), S. 4, Ziff. 3 ff.) begründet und ebenfalls in der Anlage 1. Bei den bisher geprüften Standorten (Verfahrensstand 2021) erfüllt nur der geplante Standort die wesentlichen Standortkriterien. In den Teilnehmungsverfahren (Öffentlichkeit, Behörden) wurden keine geeigneten Alternativstandorte bekannt.

Die im Teilnehmungsverfahren bisher bekanntgewordenen Belange des „Naturschutzes“ und des „Hochwasserschutzes“ erfordern vom Vorhabenträger eine Vertiefung der Planung. Das kann im nächsten Planungsschritt erfolgen. Andere Belange stehen dem Standort, nach Abwägung des frühzeitigen Teilnehmungsverfahrens, nicht entgegen.

## 5 Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und TöB's

Im Teilnehmungsverfahren der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurden keine Belange bekannt, die eine Änderung der städtebaulichen Konzeption erfordern.

Von den Versorgungsträgern erfolgten die üblichen Hinweise zum Schutz der vorhandenen Anlagen.

Von folgenden Behörden wurden wesentliche planungsrelevante Aspekte vorgetragen (siehe Ziff 5.1 - 5.2).

### 5.1 Vorgetragene Belange des LBM, Schreiben vom 10.06.21

*Straßenrechtliche Belange werden vom Vorhaben nicht berührt. Es ist zu prüfen, ob die Immissionen der L 332 und der B260 Lärmschutzmaßnahmen beim Vorhaben erfordern.*

Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Die L 332 hat zum Hospiz einen freien Abstand von ca. 380 m und die B 260 ca. 350 m. Bei der Beurteilung der Schallimmission ist die B 260 maßgebend. Die Abschätzung der zu erwartenden Schallimmissionen der B 260 erfolgt mit einem Lärmrechner (<https://laermkontor.de/laermberechnungen/>) nach RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen).

Der Tagesverkehr (5630 Kfz/24/h) wird mit dem Faktor 0,06 auf die stündliche Verkehrsmenge (ca. 340 Kfz/h, Tag) umgerechnet. Unter Berücksichtigung der Straßenparameter beträgt im Abstand von ca. 350 m der Mittelungspegel 45 db(A). Die Anforderungen für ein „Allgemeines Wohngebiet“ (Tag 55 db(A)) werden nach dieser Einschätzung erfüllt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass straßenrechtliche Belange vom Vorhaben nicht berührt werden.

Die Änderung der städtebaulichen Konzeption ist nicht erforderlich.

### 5.2 Belange der SGD-Nord, Schreiben vom 16.06.21

#### 5.2.1 Gewässerschutz

*Das Vorhaben befindet sich außerhalb des rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Mühlbachs und ist wasserrechtlich zulässig. Bei extremen Ereignissen können die Grenzen des Überschwemmungsgebietes überschritten werden. Eine wasserrechtliche Zustimmung für Vorhaben in der 40m - Abstandszone ist erforderlich. Die „Variante C“ wird aus wasserrechtlicher Sicht bevorzugt. Die Ausgleichsfläche am Bachufer soll eine autotypische Entwicklung anstoßen.*

### Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Vorhaben außerhalb des rechtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes befindet. Der Vorhabenträger wird für sein Vorhaben eine Risikoanalyse durchführen (Betrachtungsfall „extreme Hochwasserereignisse“).

Wenn das Vorhaben in der 40 m Abstandszone errichtet werden sollte, erfolgt die Beteiligung der SGD-Nord.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Variante C wasserrechtlich am günstigsten ist.

Die geplante Ausgleichsfläche am Bachufer wird autentypisch gestaltet (siehe Bebauungsplan „Textliche Festsetzungen“ Ziff. 5.4.1“).

Die vorgetragenen Belange werden beachtet.

### 5.2.2 Trinkwasserschutz

*Das Vorhaben befindet sich in der Wasserschutzzone III (rechtlich jedoch noch nicht festgesetzt, Stand 2021). Die in der Stellungnahme der SGD-Nord genannten Auflagen der Schutzzone III und die Hinweise sind zu beachten.*

### Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Die in der Stellungnahme der SGD-Nord genannten Auflagen der Schutzzone III und die Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen (siehe Bebauungsplan „Hinweise“ Ziff. 1“). Bei der Errichtung des Hospizes müssen die Auflagen und Hinweise beachtet werden.

Die vorgetragenen Belange werden beachtet.

### 5.2.3 Entwässerung

*Die Abwasserbeseitigung muss mit der SGD-Nord abgestimmt werden. Die in der Stellungnahme der SGD-Nord gemachten Hinweise und Empfehlungen sind zu beachten.*

*Das Niederschlagswasser soll über eine Rückhaltung in den Mühlbach eingeleitet werden.*

### Ergebnis der Erörterung (Städtebauliche Stellungnahme)

Die Abwasserbeseitigung wird mit der SGD-Nord abgestimmt. Die Hinweise und Empfehlungen wurden in den Bebauungsplan übernommen (siehe Bebauungsplan „Hinweise“ Ziff. 2“)

Es wird geprüft, wie eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Mühlbach erfolgen kann.

Die vorgetragenen Belange werden beachtet.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Auswirkung des Vorhabens auf die Bewohner der Ortslage

#### 6.1.1 Schallimmissionen und Luftverunreinigungen

Das Vorhaben wird durch den Erschließungsweg „Am Sauerborn“ erschlossen.

Die vom Hospiz verursachte Verkehrszunahme wurde geschätzt (s. Anlage 1, Bild 12). Der Betrieb des Hospizes wird voraussichtlich eine Verkehrszunahme von 5 Kfz/Std. Tag (6.00 - 22.00 Uhr) verursachen. Eine morgendliche Spitzenbelastung<sup>9</sup>, wie z.B. bei einem Gewerbebetrieb, ist nicht vorhanden.

---

<sup>9</sup> Die morgendliche Spitzenbelastung tritt in der Regel Werktags, zwischen 7.00 - 8.00 Uhr auf, wenn Personen zur Arbeit fahren, wenn die Öffnungszeit bei Geschäften oder öffentlichen Einrichtungen beginnt.

Das Hospiz selbst verursacht keine nutzungsbedingte Schallimmission. Luftverunreinigungen, z.B. durch die Heizungsanlage können durch ein zeitgemäßes Energiekonzept vermieden werden.

Durch den Betrieb des Hospizes und die relativ geringfügige Verkehrszunahme werden für die Bewohner des Stadtteils Bergnassau - Scheuern keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen entstehen.

### **6.1.2 Verkehrssicherheit**

Die Breite der Verkehrsfläche, in der Ortslage bis zur Kindertagesstätte, variiert zwischen ca. 3,50 m (Engpass) und ca. 5,00 - 6,00m (Regelbreite)<sup>10</sup>. Das entspricht einem Verkehrsweg mit „schmaler Zweirichtungsfahrbahn“ (Regelbreite nach RSt 06, 3,50 - 4,75 m)<sup>11</sup>.

Der Erschließungsweg wird durch die Anlieger, den Transferverkehr der Heime Scheuern zur Langauer Mühle und teilweise vom Erschließungsverkehr des Gewerbegebietes „Staffel / Salza“ genutzt.

Bei den größten Fahrzeugen, die den Weg befahren, handelt es sich vereinzelt um Busse und Lkw's, und an bestimmten Tagen um Müllfahrzeuge.

Im Begegnungsfall von Kraftfahrzeugen mit Personen (zu Fuß oder mit dem Rad) entsteht ein Konfliktpotential, das besondere Rücksichtnahme erfordert.

Der Begegnungsfall von großen Fahrzeugen (Bus, Lkw) besitzt im Tagesverlauf eine relativ geringe Häufigkeit. Die Begegnung der Fahrzeuge ist nur in Abschnitten mit entsprechend breiter Fahrbahn oder an Ausweichstellen möglich.

Das Hospiz wird in der Regel mit Pkw's und Lieferwagen angefahren (ca. 5 Kfz/Std. Tag, 6 -22.00 Uhr). Durch die Müllentsorgung wird kein zusätzlicher Verkehr verursacht.

Die Verkehrssicherheit auf dem Erschließungsweg „Am Sauerborn“ wird durch die, vom Hospiz verursachte, geringe Verkehrszunahme nicht wesentlich beeinflusst.

## **6.2 Auswirkung des Vorhabens auf die Kindertagesstätte**

### **6.2.1 Entwicklungsmöglichkeit**

Die Kindertagesstätte ist eine wichtige Einrichtung des Gemeinbedarfs.

Durch gesetzliche Vorgaben und / oder die demographische Entwicklung kann eine Erweiterung des Betreuungsangebotes erforderlich werden. Aus Vorsorgegründen ist zu prüfen, ob zwischen dem Grundstück des geplanten Hospizes und der Kindertagesstätte eine „Reservefläche“ freigehalten werden kann.

Das Planungskonzept berücksichtigt, vorsorglich, eine Flächenreserve von mind. ca. 1.000 m<sup>2</sup>. Wie die Fläche eigentumsrechtlich gesichert wird, liegt im Ermessen des Trägers der Kindertagesstätte.

---

<sup>10</sup> Im Kataster gemessen.

<sup>11</sup> Die Abschnittlänge (z.B. zwischen Ausweichstellen) soll 50 - 100m nicht überschreiten. Ausweichstellen sollen angeordnet werden, wenn die Fahrbahnbreite geringer als 4,00m ist. Die angestrebte Geschwindigkeit ist dabei max. 30 km/h (s. RSt 06, S. 72).

## 6.2.2 Erscheinungsbild

Das Hospiz wird, wie die Kindertagesstätte, eingeschossig errichtet. Das geplante Bauvolumen entspricht voraussichtlich der Größe der Kindertagesstätte. Die Architektur des Hospizes und die Gestaltung der Freiflächen wird auf die Kindertagesstätte Rücksicht nehmen und ihr Umfeld nicht negativ beeinträchtigen.

## 6.2.3 Nutzungskonflikte

Durch die Nähe des Hospizes zur Kindertagesstätte entsteht kein Nutzungskonflikt. Erfahrungen zeigen, dass Kinder die Aufgaben eines Hospizes offen und wertfrei wahrnehmen.<sup>12</sup> Mit der Kindergartenleitung und den Elternvertreterinnen und Elternvertretern haben Gespräche stattgefunden. In den Gesprächen wurden keine Belange bekannt, die einem „Nebeneinander“ von Hospiz und Kindertagesstätte entgegenstehen.

Durch die verhältnismäßig geringe Verkehrszunahme im Bereich der Kindertagesstätte (ca. 5 Fahrten / Std. Tag, 6 - 22 Uhr) wird die Verkehrssicherheit und der Betrieb der Kindertagesstätte nicht wesentlich beeinflusst.

## 6.3 Auswirkung des Vorhabens auf die Umwelt und die Natur

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Natur und Umwelt wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan "Hospiz am Sauerborn" dargelegt. Der Umweltbericht ist als Anlage 2 der Begründung beigefügt. Die „Allgemein verständliche Zusammenfassung“ des Umweltberichtes wird im folgenden Absatz wiedergegeben.

### 6.3.1 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes<sup>13</sup>

Der Bebauungsplan dient dazu, die bauplanungsrechtliche Voraussetzung für den Bau eines Hospizes zu schaffen. Vorgesehen ist im Wesentlichen die Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf. Das Plangebiet ist etwa 1 Hektar groß.

Bei der Bebauungsplanung sind die Ziele des Umweltschutzes zu beachten. Zu diesem Zweck müssen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Umwelt ermittelt und festgesetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Bergnassau-Scheuern. Es liegt in der Talaue des Mühlbachtals. Das Plangebiet stellt sich derzeit überwiegend als Wiese dar. Es schließt nach Süden an das Gelände der Kindertagesstätte an.

Unmittelbar westlich verläuft der Mühlbach, welche von einem Ufergehölzsaum begleitet wird.

Die östliche Grenze des Plangebiets wird durch die Straße `Am Sauerborn` gebildet, auf welche nach Osten weitere Wiesenflächen und Gärten anschließen. Südlich befinden sich weitere Wiesen.

Die Pflanzenwelt der Wiese im Plangebiet wurde durch eine Biologin näher untersucht (s. Anlage 4 der Begründung). Es zeigte sich, dass die Wiese relativ artenreich ist und nach dem Naturschutzgesetz geschützt ist. Für eine Bebauung muss also eine Ausnahme beantragt werden. Auch der Mühlbach ist nach dem Naturschutzgesetz geschützt. Zudem ist der Bachlauf Teil des FFH-Gebiets „Lahnhänge“, also eines europäischen Schutzgebiets.

Was die Tierwelt betrifft, wurden von einem ortskundigen Biologen Hinweise auf Artenvorkommen gegeben. Am Mühlbach und in den bachnahen Bäumen treten demnach verschiedene Vogelarten als Nahrungsgäste auf. Auf der Wiese wurden verschiedene Heuschreckenarten und Libellenarten festgestellt.

---

<sup>12</sup> Hospiz-Dialog Nordrhein-Westfalen, Oktober 2018 Ausgabe 77 „Schwerpunkt: Sterben, Tod und Trauer in der KITA“

<sup>13</sup> Bearbeitung: Büro für Landschafts- und Freiraumplanung Dipl.-Ing. Erhard Wilhelm Jahnstraße 2 65558 Heistenbach

## Stadt Nassau Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ (Entwurf) im Stadtteil Bergnassau - Scheuern, Stand November 2021

Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um einen Bodentyp, dessen Verbreitung auf Talauen beschränkt ist. Die Natürlichkeit des Bodens ist nur wenig beeinträchtigt.

Der westliche Teil des Plangebiets befindet sich im festgelegten Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs.

Das Plangebiet liegt zudem in der Schutzzone III des abgrenzten Trinkwasserschutzgebiets „Brunnen Bergnassau-Scheuern 4“.

Der Talraum des Mühlbachs stellt eine Luftleitbahn in Richtung des Siedlungsgebiets von Scheuern dar.

Das Landschaftsbild wird vom Talraum des Mühlbachtals, zwischen dem Siedlungsbereich der Ortslage Scheuern und dem Gewerbegebiet unterhalb der alten Hühnerfarm, geprägt. In diesem Bereich im Unterlauf des Mühlbachs ist der Talboden aufgeweitet. Der Talboden bei Scheuern ist durch Siedlungsflächen und Grünland, welches teilweise durch Gehölze gegliedert wird, gekennzeichnet. Die Hangzonen sind zumeist bewaldet. Westlich des derzeit als Grünland genutzten Plangebiets grenzt der Mühlbach mit seinem begleitenden Ufergehölzsaum an, im Norden die Kindertagesstätte und im Osten und Süden Wiesenflächen und Gärten.

Markant sind die Blickbeziehungen zu der auf einer bewaldeten Kuppe gelegenen Burg Nassau. Im Übrigen werden weitreichende Sichtbeziehungen durch die überwiegend bewaldeten Seitenhänge des Talraums begrenzt. Das Plangebiet liegt im „Naturpark Nassau“.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan werden sich nicht vermeidbare Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Bei den wesentlichen Umweltauswirkungen der Planung handelt es sich um:

- Inanspruchnahme der Wiesenfläche innerhalb des Plangebiets; Da es sich um eine artenreiche und geschützte Wiese handelt, muss eine Ausnahme bei der Naturschutzbehörde beantragt werden.
- Verlust von Bodenfunktionen aufgrund der Überbauung und Befestigung von Bodenflächen.
- Erhöhung des Oberflächenabflusses von Regenwasser durch die Versiegelung von Boden, Verlust oder Einschränkung der Versickerungsfähigkeit.
- Veränderung des örtlichen Erscheinungsbilds durch die Erweiterung des Siedlungsgebiets und die Inanspruchnahme einer Talwiese.

Wegen der räumlichen Nähe des Plangebiets zum FFH-Gebiet „Lahnabhäng“ wurde auch eine Verträglichkeitsprognose erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Schutzgebiet durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt wird.

Im Bebauungsplan sollen verschiedene Maßnahmen vorgegeben werden, welche der Vermeidung, Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen. Vorgehen sind unter anderem:

- Ausweisung einer Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebiets, Schaffung einer nicht überbaubaren Pufferzone im Übergangsbereich zum Mühlbach
- Anlage einer Randeingrünung aus Sträuchern und Bäumen im Übergang zur anschließenden freien Landschaft
- Maßnahmen zur inneren Durchgrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen des Hospizes (Mindestbepflanzung mit Laubbäumen oder Sträuchern)

Die zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden. Deshalb müssen zusätzlich auf außerhalb liegenden Flächen weitere Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Diese Ausgleichsmaßnahmen müssen bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans festgelegt werden.

Als Untersuchungsmethoden wurden insbesondere örtliche Begehung, eine Vegetationsaufnahme des Grünlands und die Auswertung von digitalen Informationsdiensten angewandt.

## 5 Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

### 5.1 Geltungsbereich (Planungsgebiet)

Das Planungsgebiet grenzt an die Kindertagesstätte, den Mühlbach, den Erschließungsweg „Am Sauerborn“<sup>14</sup> und an Wiesenflächen.

Die Größe des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan (ca. 1 ha) wird durch die folgenden Aspekte bestimmt:

- Das Hospiz erfordert auf der Grundlage von Vorschriften eine Mindestgrundfläche von mind. ca. 900 - 1.000 m<sup>2</sup> und mind. ca. 500 m<sup>2</sup> Erschließungsfläche. Eine angemessen große begrünte Freifläche ist für die Funktion ebenfalls erforderlich.
- Für die nachhaltige Entwicklung der Kindertagesstätte ist eine angemessen große „Reservefläche“ zu berücksichtigen.
- Der Erschließungsweg „Am Sauerborn“ dient als Zu- und Abfahrt für das geplante Hospiz. Zu diesem Zweck muss im Einflussbereich des Hospizes eine Ertüchtigung der Verkehrsfläche erfolgen.
- Das Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs erfordert den rechtlich vorgeschriebenen Abstand.
- Der vom Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft erfordert einen geeigneten Ausgleich.
- Aus Gründen der Bodenordnung ist der Geltungsbereich ausreichend groß zu bemessen. Die Flurstücksgrenzen sind zu beachten.

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen wurde das Planungsgebiet abgegrenzt.

Flächenanteile	Flächen (ca. ha)	Anteil %
Größe des Geltungsbereiches	1,0	100
Ausgleichsfläche (Bachufer)	0,2	20
Verkehrsfläche (Wirtschaftsweg und Erweiterungsfläche)	0,1	10
Gemeinbedarfsfläche	0,7	70
Anteil Grundstück „Hospiz“	0,55	
Anteil Reservefläche „Kita“	0,15	

### 5.2 Art der Nutzung

Das Hospiz dient, wie die Kindertagesstätte, dem Gemeinbedarf. Aus diesem Grund soll für die Errichtung des Hospizes eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB) festgesetzt werden. Die Zweckbestimmung lautet „Soziale Einrichtungen, z.B. Kindertagesstätte, Hospiz, Gesundheitsvorsorge“.

Diese Zweckbestimmung entspricht den Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO auch in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ zulässig sind.

Für die Kindertagesstätte soll eine angrenzende Erweiterungsfläche von mind. ca. 1.000 m<sup>2</sup> innerhalb des Geltungsbereiches, bereitgestellt werden. Die genaue Größe der Fläche kann erst nach der Bodenordnung (z.B. Grunderwerb durch den Vorhabenträger) bestimmt werden.

<sup>14</sup> Es handelt sich um die katasteramtliche Bezeichnung des Flurstückes (Wegeparzelle).

# Stadt Nassau Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ (Entwurf) im Stadtteil Bergnassau - Scheuern, Stand November 2021

Nach § 9 Abs. 2 BauGB sind nur Vorhaben zulässig zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB) verpflichtet hat. Damit ist sichergestellt, dass nach Rechtskraft des Bebauungsplans vom Vorhabenträger nur das Hospiz errichtet werden kann. Mit Zustimmung der Stadt Nassau ist die Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig.

Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, die vom Vorhaben nicht beansprucht werden, können gemäß der Zweckbestimmung nach Ziff. 2.1 der Festsetzungen, z.B. von der Stadt Nassau, genutzt werden (§ 12 Abs. 4 BauGB). Das gilt insbesondere für die Erweiterungsfläche der Kindertagesstätte.

Der geplante Standort wird von Schallimmissionen der B 260 und eines Gewerbegebietes beeinflusst. Die Schallimmission des Standortes, verursacht durch das Gewerbegebiet, wurden mit dem Abstandserlass des Landes NRW<sup>15</sup> beurteilt (siehe dazu Ziff. 4.5).

Die Abschätzung der zu erwartenden Schallimmissionen der B 260 erfolgt mit einem Lärmrechner (<https://laermkontor.de/laermberechnungen/>) nach RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen).

Die Abschätzung bzw. Beurteilung kommt zum Ergebnis, dass die für ein „Allgemeines Wohngebiet“ geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm, außerhalb von Gebäuden von tags 55 db(A) und nachts von 40 db(A) nicht überschritten werden (siehe dazu Ziff. 5.1).

## 5.3 Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse

Palliativstationen (Hospize) sollen nach den Standards und Richtlinien für die Hospiz- und Palliativversorgung „eine heimische Atmosphäre mit ruhigen und privaten Bereichen“

bieten. Angestrebt werden separate Einheiten mit einer Kapazität von 8–15 Betten.<sup>16</sup>

Für den Bedarf im Einflussbereich der Stadt Nassau wird eine Einrichtung mit 8 - 9 Betten<sup>17</sup>, in Einzelzimmern, angestrebt.

Die Art der Nutzflächen und deren Größe ist in den "Rahmenvereinbarung nach § 39a Abs. 1 Satz 4 SGB V über Art und Umfang sowie Sicherung der Qualität der stationären Hospizversorgung vom 13.03.1998, i. d. F. vom 31.03.2017" § 7 Abs. 4 geregelt (s. Anlage 1, Bild 5).

Nach dieser Vorgabe beträgt die Brutto - Grundfläche des geplanten Baukörpers ca. 900 - 1.000 m<sup>2</sup>. Das entspricht in etwa der Grundfläche der benachbarten Kindertagesstätte.

Für den nachhaltigen Betrieb des Hospizes ist es von Vorteil, wenn alle Nutzflächen auf einer Geschossebene angeordnet werden. Aus diesem Grund ist ein eingeschossiger Baukörper geplant. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung muss einen angemessenen Entwicklungsspielraum für das Hospiz und die Erweiterungsfläche der Kindertagesstätte berücksichtigen. Aus diesem Grund wurde die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl mit 0,3 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Grundstücksanteile sind planungsrechtlich die folgenden Grundflächen zulässig (s. Tabelle):

Maß der Nutzung	Flächen (ca. m <sup>2</sup> )	Grundflächenzahl (GRZ)	Grundfläche „Gebäude“ (gleich Geschossfläche)
Flächenanteil Grundstück „Hospiz“	5.500	0,3	1.650
Reservefläche Grundstück „Kita“	1.500	0,3	450

<sup>15</sup> Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß) (MBI. NW. 1998 S. 744) RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft v. 2. 4. 1998 - V B 5 - 8804.25.1 (V Nr. 1/98)

<sup>16</sup> Standards und Richtlinien für Hospiz- und Palliativversorgung in Europa: Teil 2  
Weißbuch zu Empfehlungen der Europäischen Gesellschaft für Palliative Care (EAPC)

<sup>17</sup> Es handelt sich um 8 Betten (Zimmer) für die palliativmedizinische Versorgung und um 1 Bett (Zimmer) als Übernachtungsmöglichkeit eines Angehörigen.

## Stadt Nassau Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ (Entwurf) im Stadtteil Bergnassau - Scheuern, Stand November 2021

Die planungsrechtlich zulässige Grundfläche für das Hospiz ist größer als der tatsächlich ermittelten Bedarf von ca. 900 - 1.000m<sup>2</sup>.

Die genaue Größe des Baugrundstückes für das Hospiz steht erst nach der Bodenordnung fest. Nach der Bodenordnung kann das zur Verfügung stehende Grundstück auch kleiner sein. Dadurch würde sich auch die Grundfläche des Gebäudes verringern, da jeweils nur 30% der Fläche bebaut werden darf. Deshalb ist ein Entwicklungsspielraum erforderlich.

Die Größe der Grundfläche des Hospizes wird auch im Durchführungsvertrag (§ 12 BauGB) zwischen der Stadt Nassau und dem Vorhabenträger geregelt. Die Stadt Nassau hat damit auch außerhalb der Bebauungsplanfestsetzungen Einfluss auf das Vorhaben.

### 5.4 Fläche für Stellplätze

Nach der Verwaltungsvorschrift zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge<sup>18</sup> sind für Krankenhäuser und vergleichbaren Einrichtungen ca. 1 Stellplatz/ 3-4 Betten erforderlich. Für die geplanten 8 - 9 Betten wären danach nur ca. 3 Stellplätze zu errichten. Das erscheint zu wenig. In Anlage 1, Bild 12, wurde der Stellplatzbedarf auf der Grundlage des vorausgerichtlichen Betriebsablaufes ermittelt. Für den Bedarf des Hospizes sind nach dieser Ermittlung ca. 20 Stellplätze erforderlich.

Unter Berücksichtigung des Betriebsablaufes wurde der zusätzliche Verkehr auf dem Erschließungsweg „Am Sauerborn“ mit ca. 5 Fahrten/Std. Tag (6 - 22.00 Uhr) angenommen (s. Anlage 1, Bild 12).

In den Testentwürfen A - C (s. Anlage 1, Bilder 5 - 10) wurden Varianten der Stellplatzanordnung dargestellt. Die Lage der Stellplätze ist von der architektonischen Konzeption des Gebäudes abhängig. Die Lage wird auch durch den Hochwasserschutz und durch ökologische Aspekte beeinflusst. Im Bebauungsplan erfolgt aus diesem Grund keine verbindliche Festsetzung der Fläche für Stellplätze.

### 5.5 Öffentliche Verkehrsfläche

Für die Erschließung des Hospizes ist einer Ertüchtigung der Verkehrsfläche im Geltungsbereich erforderlich.

Der zur Zeit vorhandene Wirtschaftsweg wird im Geltungsbereich auf 9,50 m verbreitert. Damit steht für Personen zu Fuß, mit dem Rad und dem Begegnungsverkehr (Pkw/LkW) ein ausreichend breiter Verkehrsraum zur Verfügung.

Angestrebt wird eine Verkehrsflächengestaltung, die geschwindigkeitsdämpfend wirkt und in das Landschaftsbild passt. Denkbar sind Gestaltungselemente die in verkehrsberuhigten Bereichen Anwendung finden.

Die Verkehrssituation im Stadtteil Bergnassau - Scheuern wird durch die vom geplanten Hospiz verursachte Verkehrszunahme (ca. 5 Kfz/Std.) nicht wesentlich beeinflusst.

Zur Verbesserung der bestehenden Verkehrssituation im Stadtteil Bergnassau - Scheuern werden, unabhängig vom Bebauungsplanverfahren, Ad-hoc-Maßnahmen geprüft.

### 5.6 Grünordnung und naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der Umweltbericht, siehe Anlage 2 der Begründung, enthält die für den Bebauungsplan erforderlichen landschaftsplanerischen Aussagen. Der landschaftsplanerische Bestandsplan (Anhang 1 des Umweltberichts) stellt den Zustand des Grundstücks dar (Stand 2021).

Die im Umweltbericht Ziff. 4 vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

---

<sup>18</sup> Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen, vom 24. Juli 2000 (12 150 - 4533), (MinBl. S. 231)

# Stadt Nassau Bebauungsplan „Hospiz am Sauerborn“ (Entwurf) im Stadtteil Bergnassau - Scheuern, Stand November 2021

Die Freiflächengestaltung und die Empfehlungen zur Grünordnung sind in Ziff. 5 der textlichen Festsetzungen enthalten. Im Anhang 2 des Umweltberichts wurden diese Festsetzungen mit einem Freiflächengestaltungsplan visualisiert.

Der vorgesehene räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich am südlichen Ortsrand von Bergnassau-Scheuern und liegt in der Talau des Mühlbachtals. Der westlich des Plangebiets verlaufende Mühlbach ist Teil des FFH-Gebiets „Lahnhänge“. Zudem gehört ein Mühlgraben, ab etwa 50 m östlich des Plangebiets, zu der Gebietskulisse.

Die von dem Bebauungsplan betroffene Wiesenfläche ist als FFH- Lebensraumtyp „magere Flachland-Mähwiese“ einzuordnen. Die Inanspruchnahme einer mageren Flachland-Mähwiese außerhalb des Schutzgebiets wird sich aber auf den guten Erhaltungszustand des Lebensraumtyps innerhalb des FFH-Gebiets nicht nachteilig auswirken.

Die Wiesenfläche ist nach § 15 LNatSchG pauschal geschützt (magere Flachland-Mähwiese). Die Vegetationsaufnahme des Grünlandes wurde als Anlage 4 der Begründung beigefügt (siehe dort). Nach § 15 Abs. 2 LNatSchG kann auf Antrag eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können ( § 30 Abs. 3 BNatSchG).

Die Inanspruchnahme der mageren Flachland- Mähwiesen beträgt ca. 7.500 m<sup>2</sup>. Ein Ausgleich kann z.B. durch Neuanlage entsprechender Wiesenfläche auf einem geeigneten Standort oder durch Aufwertung von vorhandenem Grünland (Extensivierung/ Aushagerung) geleistet werden.

Dieser Ausgleich kann im Sinne einer Multifunktionalität mit dem sonstigen erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich verknüpft werden (siehe Umweltbericht, Ziff. 4).

Der Vorhabenträger ist verpflichtet, die erforderlichen Ausgleichsflächen bis zum Satzungsbeschluss bereitzustellen. Die Bereitstellung und die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird in einem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB gesichert.

## **6 Sonstige Hinweise**

Alle Aufwendungen für die Erschließung des Vorhabens und den naturschutzrechtlichen Ausgleich werden vom Vorhabenträger getragen. Geregelt wird das mit einem Städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB oder im Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB zwischen der Stadt Nassau und dem Vorhabenträger. Das gilt auch für die Planungskosten.

Der Bebauungsplan enthält im Abschnitt „Hinweise“ wichtige Informationen zum Trinkwasserschutz, zur Entwässerung des Vorhabens und zum Umgang mit archäologischen Denkmälern. Diese Hinweise sind zu beachten.

Stand: November 2021

Stadt Nassau

Anlage 1 - „Konzepterläuterung“

Anlage 2 - „Umweltbericht“

Anlage 3 - „FFH Prognose“

Anlage 4 - „Vegetationsaufnahme des Grünlands“