

## Städtebauliche Stellungnahmen

---

zu den Beteiligungsverfahren  
nach § 3 Abs. 1 BauGB

## Ergebnis der Beteiligung (Zusammenfassung)

Stand: 01.10.2021

### Hinweis:

Die Zusammenfassung enthält die wesentlichen Aspekte der Beteiligung, in stark verkürzter Form.  
Zur Abwägung der vorgetragenen Belange dient die „Städtebauliche Stellungnahme (Langfassung)“.

### Inhaltsverzeichnis

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 Vorgetragene Aspekte zur „Verbindlichkeit der Planungsunterlagen“         | 2  |
| 2 Vorgetragene Aspekte zur „Verkehrerschließung“                            | 3  |
| 3 Vorgetragene Aspekte zum „Naturschutz“                                    | 4  |
| 4 Vorgetragene Aspekte zu „Wasserwirtschaft und Hochwasserschutz“           | 5  |
| 5 Vorgetragene Aspekte zum „Immissionsschutz“                               | 6  |
| 6 Vorgetragene Aspekte zur „Gleichbehandlung“                               | 7  |
| 7 Vorgetragene Aspekte zum „Nebeneinander von Kindertagesstätte und Hospiz“ | 8  |
| 8 Vorgetragene Aspekte zur „Standortentscheidung“                           | 9  |
| 9 Handlungsempfehlung auf der Grundlage der Beteiligungsergebnisse          | 10 |

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)

## 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“.*

## 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).

## Dem Stadtrat wird folgende Abwägung empfohlen:

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.

## 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.*

### Städtebauliche Stellungnahme

Von der Verkehrsfläche „Am Sauerborn“ werden ab Einmündung der „Mühlstraße“ ca. 20 - 30 Gebäude, die Kindertagesstätte und das geplante Hospiz erschlossen. Nach RAS 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 Transerverkehr 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 Transerverkehr 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.

### Dem Stadtrat wird folgende Abwägung empfohlen:

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 bisher 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.*

### 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?

### Städtebauliche Stellungnahme

Durch die Errichtung des Hospizes erfolgt ein Eingriff im Sinne des Naturschutzrechtes. Der Standort des geplanten Hospizes befindet sich vermutlich 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 / vegetationsoziologischen 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 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.

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.

### Dem Stadtrat wird folgende Abwägung empfohlen:

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 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).*

##### 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 Mühlbaches, des Sulzbaches und des Ruppelsbaches. 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.

##### Dem Stadtrat wird folgende Abwägung empfohlen:

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.

## 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.

### 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.

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

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

Das geplante Hospiz hat zum Fitnessstudio einen Abstand von ca. 130 m. Bei dieser Entfernung entstehen auf der Grundlage des Abstandserlasses keine Konflikte. Die Einschätzung erfolgte durch Analogiebetrachtung zu Gewerbebetrieben, die in einem Abstand von 100m zulässig sind.

### Dem Stadtrat wird folgende Abwägung empfohlen:

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.



## 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?*
- *Jahrzehntelang wurden Bauanfragen in dem Bereich aufgrund des vorhandenen Wasserschutzgebietes abgelehnt, Gartengrundstücke sollen aufgrund des Schutzgebietes zurückgebaut werden.*

### 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. 3.400 m<sup>2</sup> Wiesenfläche bleiben im Wesentlichen „unangestastet“.

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.

### Dem Stadtrat wird folgende Abwägung empfohlen:

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.

## 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 zu 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.*

### 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. 130m) 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.

### Dem Stadtrat wird folgende Abwägung empfohlen:

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.

#### *Hinweis:*

*Mit dem Träger der Kindertagesstätte und den angestellten Fachpersonen werden Gespräche geführt. Die Abwägung des Ergebnisses erfolgt durch den Stadtrat.*



## 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.*

## 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.

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 (...), Seite 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 Teilnahmungsverfahren (Öffentlichkeit, Behörden) wurden keine geeigneten Alternativstandorte bekannt.

## Dem Stadtrat wird folgende Abwägung empfohlen:

Die im Teilnahmungsverfahren 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 Teilnahmeverfahrens, nicht entgegen.

## 9 Handlungsempfehlung auf der Grundlage der Beteiligungsergebnisse

### A Veranlassung Stadt Nassau (Stadtrat)

- Abwägung des Beteiligungsergebnisses (§ 1 Abs. 7 BauGB).
- Entscheidung über die Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens.
- Verkehrszählung für die Verkehrsflächen „Am Sauerborn“ und „Im Mühlbachtal“ (zur Versachlichung der Diskussion über die Verkehrsbelangen, im nächsten Planungsschritt).

### B Veranlassung Stadt Nassau und Vorhabenträger des Hospizes

- Gespräch mit dem Träger der Kindertagesstätte und den angestellten Fachpersonen über das Nebeneinander von Hospiz und Kindertagesstätte.

### C Veranlassung Vorhabenträger des Hospizes

- Risikoabwägung „Hochwasserschutz“ für das Hospiz.
- Antrag zur Befreiung nach § 67 BNatschG für den Eingriff in ein pauschalgeschütztes Biotop nach § 15 Landesnaturschutzgesetz (bei Fortsetzung des Verfahrens).

### D Veranlassung Stadt Nassau (unabhängig vom weiteren Bebauungsplanverfahren)

- Prüfung von Ad-hoc-Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrssituation im Stadtteil Bergnassau - Scheuern.
- *Hinweis:*  
*Unabhängig vom Bebauungsplanverfahren wird von der Verbandsgemeinde Bad Ems - Nassau ein Hochwasserschutzkonzept erstellt. Ergebnisse werden voraussichtlich Anfang 2022 vorliegen.*