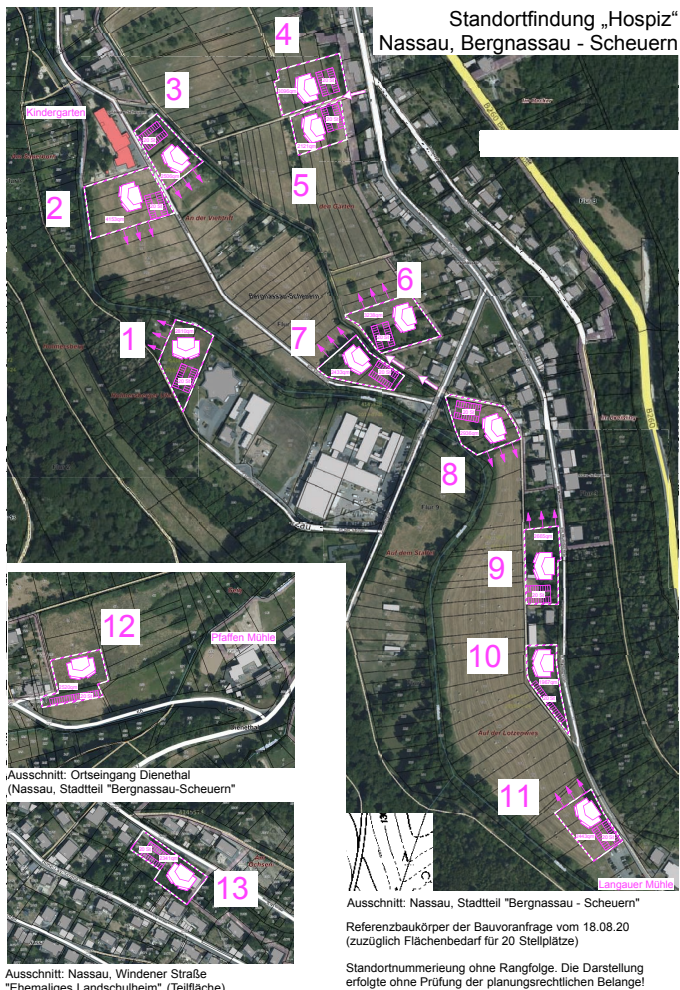




Anlage 1

Konzepterläuterung Vorhaben- und Erschließungsplan

„Hospiz am Sauerborn“ Stadt Nassau Stadtteil Bergnassau - Scheuern

Erläuterungen zur Standortfindung:

Die Standortsuche erfolgte im gesamten Stadtgebiet, unabhängig vom Grundeigentum und vom vorhandenen Planungsrecht (s. Ziff. 3 der Begründung).

- Die Grundstücksgröße sollte mind. ca. 3.000 m² betragen.
- Beabsichtigt ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss (Zimmer und Funktionsräume als „Station“ auf einer Ebene).
- Synergieeffekte mit vorhandenen Einrichtungen werden angestrebt.
- Das Grundstück sollte frei von Immissionen sein (vgl. WA-Gebiet, § 4 BauNVO).

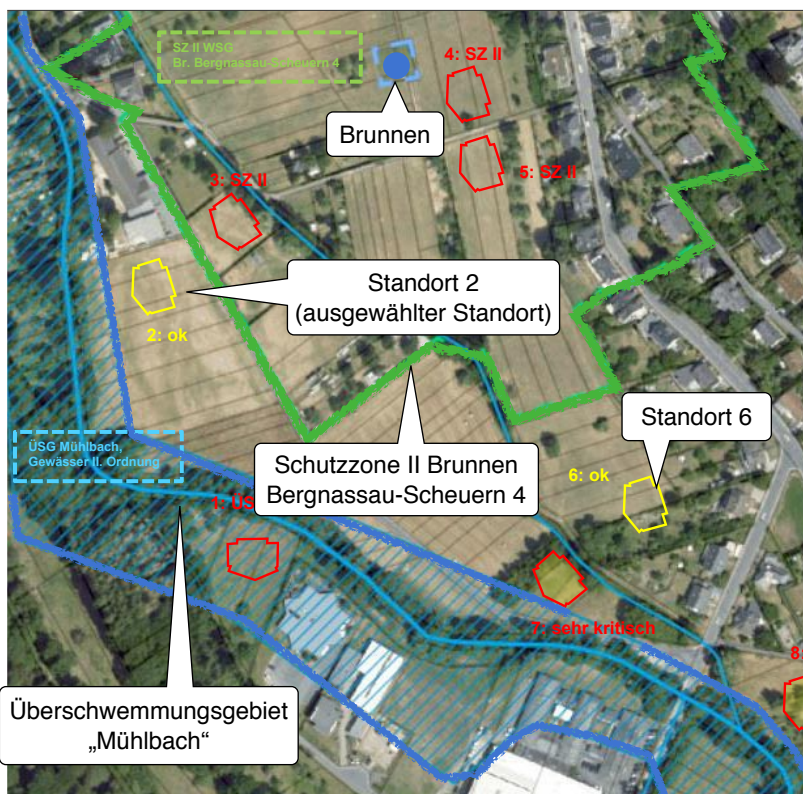
Unter Berücksichtigung der Anforderungen wurden in der Kernstadt Nassau keine geeigneten Standorte gefunden.

Auch im Talbereich von „Bergnassau - Scheuern“ wurden mehrere Standorte untersucht. Zwei Standorte wurden als geeignet eingestuft.

Planungsbüro Uhle 22.05.2022

1

„Hospiz am Sauerborn“ Stadt Nassau Stadtteil Bergnassau - Scheuern



Konkretisierung des Standortes

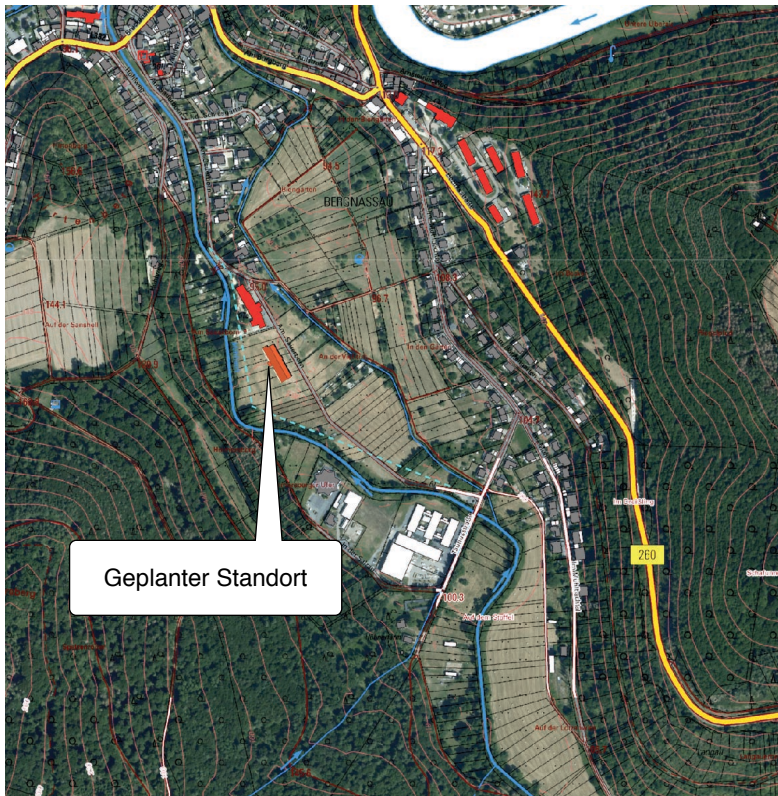
Wesentliche für die Standortauswahl ist auch die gesicherte Erschließung des Vorhabens (Ver- und Entsorgung, Zuwegung, etc.) und der Gewässerschutz.

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

Die Aufwendungen zur Herstellung der Erschließung (Ver- und Entsorgungsleitungen, Zuwegung, etc.) und die damit verbundenen Eingriffe sind bei Standort 2 geringer als bei Standort 6. Aus diesem Grund wurde für Standort 2 die Grundstücksverfügbarkeit geprüft. Die Prüfung ergab ein positives Ergebnis.

Planungsbüro Uhle 22.05.2022

2



„Hospiz am Sauerborn“
Stadt Nassau
Stadtteil Bergnassau - Scheuern

Geplanter Standortes

Die Stadt Nassau hat auf Antrag des Fördervereins Stationäres Hospiz Rhein-Lahn e.V. (Vorhabenträger), nach pflichtgemäßem Ermessen entschieden, das Bebauungsplanverfahren für den geplanten Standort einzuleiten (§ 12 Abs. 2 BauGB).

Planungsbüro Uhle 22.05.2022

3

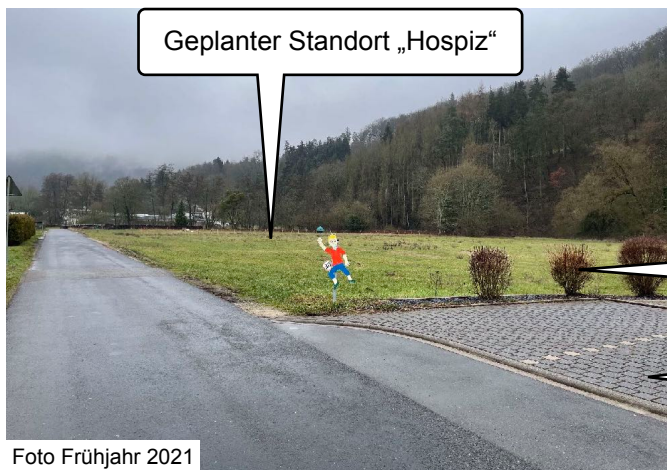


Foto Frühjahr 2021

„Hospiz am Sauerborn“
Stadt Nassau
Stadtteil Bergnassau - Scheuern

Standort

Berücksichtigung einer
Reservefläche
für die Kindertagesstätte

Kindertagesstätte

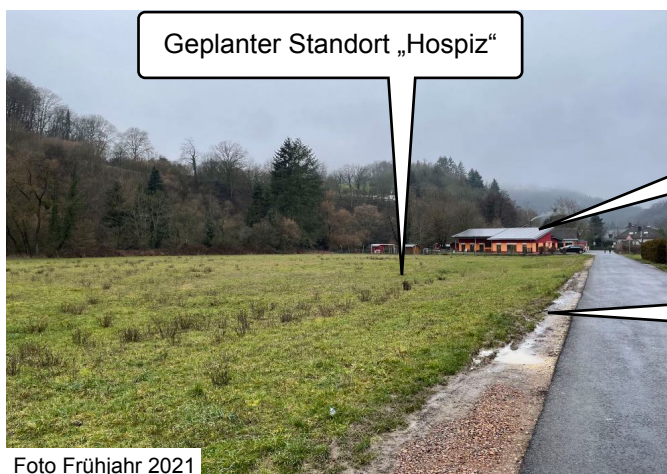


Foto Frühjahr 2021

Kindertagesstätte

Berücksichtigung einer
Reservefläche für die
Ertüchtigung der
Verkehrsfläche

Planungsbüro Uhle 22.05.2022

4

Ergebnis der Beteiligungsverfahren:

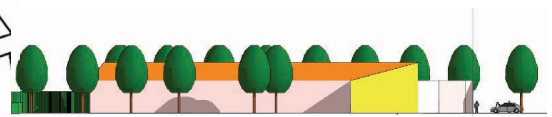
Die Lösung ist grundsätzlich genehmigungsfähig. Die Belange des Gewässerschutzes innerhalb des 40 m Abstandes zum Mühlbach werden aber betroffen. Die damit verbundenen Auflagen können zur Modifikation der Lösung führen.



Entwurfskonzept „Hospiz am Sauerborn“

Stadt Nassau
Stadtteil Bergnassau - Scheuern

A



Mögliches Gebäudeprofil
(eingeschossig mit Flach- und Pultdach)

Erläuterungen:

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

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

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

Planungsbüro Uhle 22.05.2022

5

Ergebnis der Beteiligungsverfahren:

Die Belange des ÜSG und des Gewässerschutzes innerhalb des 40 m Abstandes zum Mühlbach werden betroffen. Die damit verbundenen Auflagen können zur Aufgabe der Lösung führen.



Entwurfskonzept „Hospiz am Sauerborn“

Stadt Nassau
Stadtteil Bergnassau - Scheuern

B



Mögliches Gebäudeprofil
(eingeschossig mit Flach- und Pultdach)

Diese Lösung wird aufgegeben.

Erläuterungen:

Die Grundstücksfreifläche ist fast ausschließlich Verkehrs- und Abstandsfläche.

Es entsteht eine sehr funktionale Lösung mit wenig Gestaltungsspielraum.

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

Planungsbüro Uhle 22.05.2022

6

Ergebnis der Beteiligungsverfahren:

Es sind keine Belange der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange bekannt geworden, die grundsätzlich gegen diese Lösung sprechen. Zur Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes ist eine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Hinweis zur Berechnung (Tabelle):

Der "Testentwurf" dient zur Ermittlung der planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die Geschossfläche (Brutto) ist die Summe der Nutzflächen (Brutto) des Gebäudes. Die Umrechnung zur Nutzfläche (Netto) erfolgt mit dem Faktor 0,8 (80%).

Die Art der Nutzflächen und deren Größe (Soll - Flächen) wurden 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 entnommen.

Die Abweichung der Nutzflächen im "Testentwurf" von den "Soll - Flächen" wurde in der Tabelle ermittelt. Die Abweichungen sind für die städtebauliche Betrachtung nicht wesentlich. Mit der Verkleinerung der Gebäudeplanung (Architektur) können diese Abweichungen ausgeglichen werden.

Querschnitt	Fläche qm
(Brutto)	
Pflegebad	22
Küche	20
Diensträume	34
Besprechungsraum	31
Arbeitsraum 1 Rein	25
Arbeitsraum 2 Unrein	25
Büroraum 1	27
Mitarbeiteraum	30
Umkleide-WC-Mit.	20
WC-Besucher	20
Lager	34
Technikraum	20
Summe (Brutto)	305
Summe (Netto) 80%	244
Soll (Netto)	250
Differenz	-6

Gemeinschaftsbereich	Fläche qm
(Brutto)	
Essraum	20
Gemeinschaftsraum	55
Raum der Stille	20
Summe (Brutto)	95
Summe (Netto) 80%	76
Soll (Netto)	80
Differenz	-4

Wohnbereich	Fläche
(ohne Terrassen)	
(Brutto)	
Gast 1	34
Gast 2	34
Gast 3	34
Gast 4	34
Gast 5	34
Gast 6	34
Gast 7	34
Gast 8	34
Summe (Brutto)	276
Summe (Netto) 80%	221
Soll (Netto)	240
Differenz	-19

Besucher	Fläche
(Angehörige)	
(Brutto)	
Besucher 1	34
Summe (Brutto)	34
Summe (Netto) 80%	28
Soll (Netto)	30
Differenz	-2

Verkehrsfläche (Flur)	Fläche
(Brutto)	
Verkehrsfläche (Flur)	179
Summe (Netto) 80%	143
Soll (Netto)	180
Differenz	-37

Geschossfl. (Netto) 80%	Fläche
	711

Daten Planungsrecht	Fläche
Grundstück (Brutto) qm	5800
Reserve Verkehrsfl.	300
Grundstück (Netto)	5500
Geschossfl. (Brutto)	889
Grundflächenzahl (GRZ)	0,2
Verriegelte Fläche	1570
GRZ (Verriegelung)	0,3
Anzahl der Vollgeschosse	1
Geschossflächenzahl	0,2

Entwurfskonzept „Hospiz am Sauerborn“

Stadt Nassau
Stadtteil Bergnassau - Scheuern

C

Favorisierte Lösung

Raumprogramm und Flächenbedarf

Erläuterungen:

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

Nach den Vorgaben sind ca. 800 - 1.000 m² Bruttogeschossfläche erforderlich. Für den Betrieb ist es günstig, wenn die Nutzflächen als „Station“ auf der gleichen Geschosebene untergebracht werden können.

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

Planungsbüro Uhle 22.05.2022

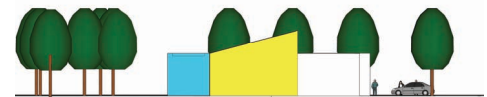
Grundriss - Testentwurf "Zeile - Quer"

7

Entwurfskonzept „Hospiz am Sauerborn“

Stadt Nassau
Stadtteil Bergnassau - Scheuern

C



Mögliches Gebäudeprofil
(eingeschossig mit Flach- und Pultdach)

Favorisierte Lösung

Erläuterungen:

Die Gebäudekonzeption entspricht der Lösung „B“. Der Baukörper und die Stellplätze sind aber parallel zur Verkehrsfläche „Am Sauerborn“ angeordnet, außerhalb des ÜSG und des 40m Abstandes zum Mühlbach.

Planungsbüro Uhle 22.05.2022

Lageplan - Testentwurf "Zeile - Quer"

8

Für den nachhaltigen Betrieb des Hospizes wurde die erforderliche Nutzfläche von ca. 1.000 m² auf einer Geschosebene angeordnet (Zimmer und Funktionsräume als „Station“ auf einer Ebene).

In den Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB wurde darauf hingewiesen, dass bedingt durch den Klimawandel, bei Starkregenereignissen, die Grenzen des ÜSG des Mühlbachs überschritten werden können.

Aus diesem Grund wurde angeregt, in Eigenvorsorge, Maßnahmen zum Schutz von Personen und Sachen bei der Gebäudeplanung vorzusehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Geschossflächenzahl, Anzahl der Vollgeschosse, und zu den Dachformen ermöglichen unter Beachtung von § 2 Abs. 4 LBauO (Vollgeschossregelung) folgende Vorsorgemaßnahmen:

1. Einen Gebäudesockel (z.B. überflutbar), mit einer mittleren Höhe von max. 1,40 m.
2. Die Errichtung von Aufenthalts- und Funktionsräumen im Dachraum oder in einem Staffelgeschoss (Nichtvollgeschoss), zum Schutz von Personen und Sachen im Vorsorgefall.

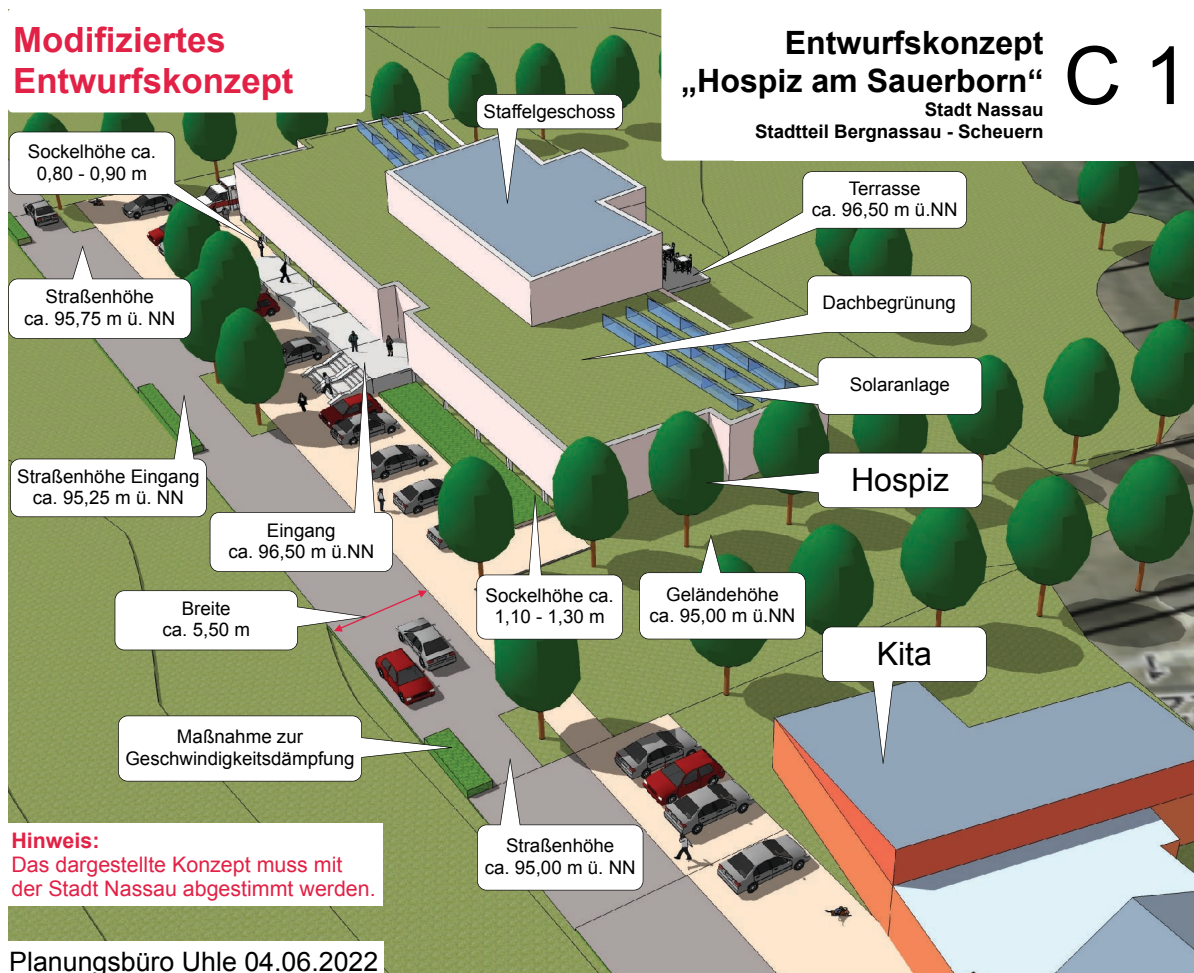
Die Vorsorgemaßnahmen können im Durchführungsvertrag geregelt werden. Eine Entscheidung darüber ist auch im Bauantragsverfahren möglich.

Planungsbüro Uhle 22.05.2022

9

**Modifiziertes
Entwurfskonzept**

**Entwurfskonzept
„Hospiz am Sauerborn“** C 1
Stadt Nassau
Stadtteil Bergnassau - Scheuern

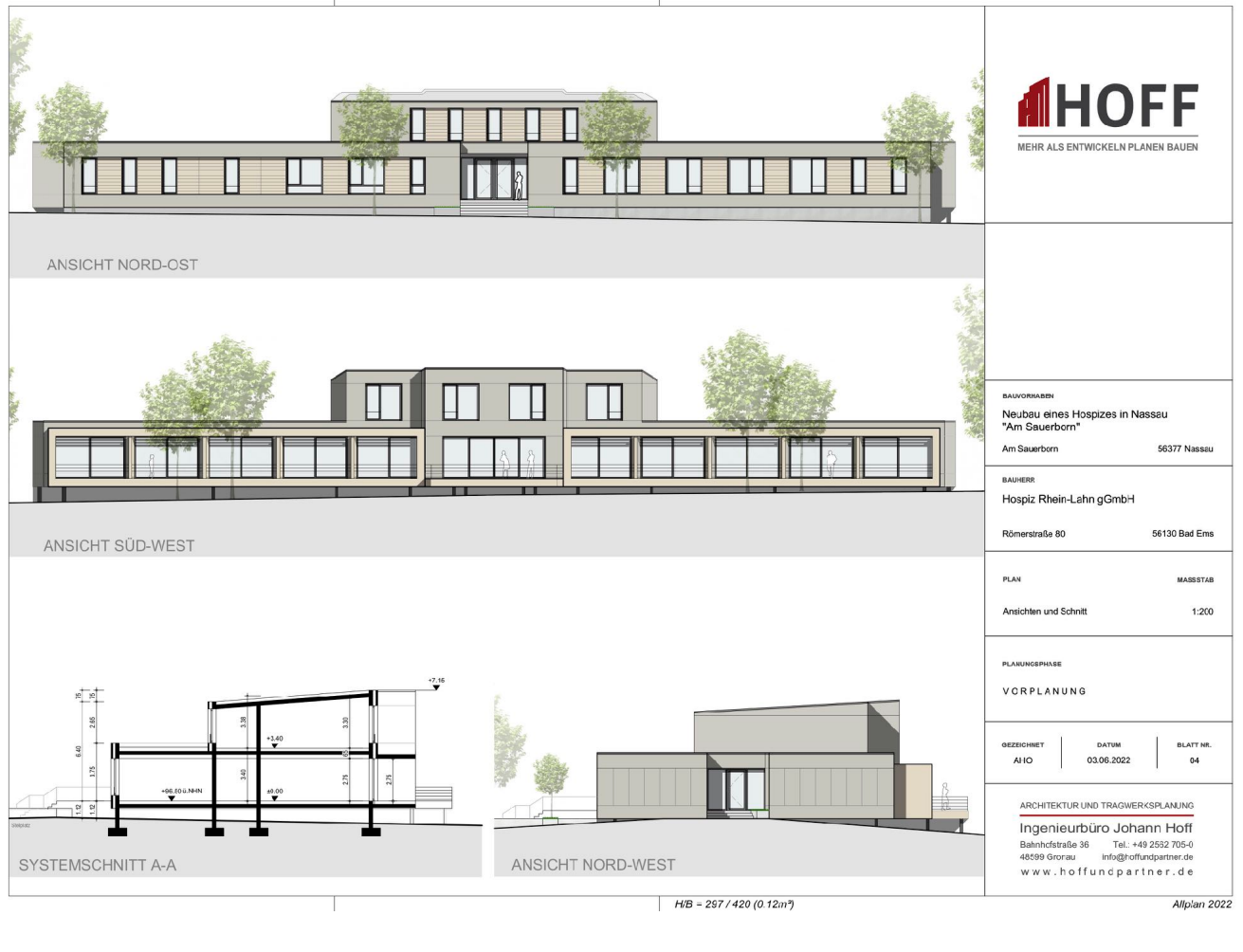




11



12



13

<i>Gründung</i>	_ aufgeständerte Gründung (Hochwasserschutz) auf Streifenfundamenten		
<i>Sohle</i>	_ Stahlbetonsohle nach Statik		
<i>Tragende Wände innen u. außen</i>	_ je nach Wirtschaftlichkeits-Betrachtung 1. Holzständerwerk oder 2. Mauerwerk, Stahlbetonwände		
<i>Dachdecke</i>	_ Stahlbetondecke nach Statik		
<i>Fassade</i>	_ vorgehängte, hinterlüftete und gedämmte großformatige Fassadenplatten, Farbton: beige bis grau _ waagrecht verlegte Holzstäbe, Rohmbusleisten aus Lärche		
<i>Fenster</i>	_ Aluminiumfenster und- Türen _ anthrazitfarben, Farbton: DB 703		
<i>Flachdachausbildung</i>	_ Dämmung, Abklebung und Dachbegrünung		
<i>Haustechnik</i>	_ Wärmeversorgung durch Wärmepumpe mit Fußbodenheizung- und Kühlung _ Stromerzeugung durch Photovoltaik-Anlage		
<i>Flächenangebot</i>	<u>BGF</u>	<u>NGF</u>	
<i>Erdgeschoss</i>	1038 m²	865 m²	
<i>Obergeschoss</i>	242 m²	185 m²	
gesamt	1280 m²	1050 m²	



MEHR ALS ENTWICKELN PLANEN BAUEN

BAUVORHABEN

Neubau eines Hospizes in Nassau
"Am Sauerborn"

Am Sauerborn 56377 Nassau

BAUHERR

Hospiz Rhein-Lahn gGmbH

Römerstraße 80 56130 Bad Ems

BAUBESCHREIBUNG und
FLÄCHEN

PLANUNGSPHASE

VORPLANUNG

GEZEICHNET	DATUM	BLATT NR.
AHO	03.06.2022	05

ARCHITEKTUR UND TRAGWERKSPLANUNG

Ingenieurbüro Johann Hoff

Bahnhofstraße 36 Tel.: +49 2562 705-0
48599 Gronau info@hoffundpartner.de
www.hoffundpartner.de

Allplan 2022

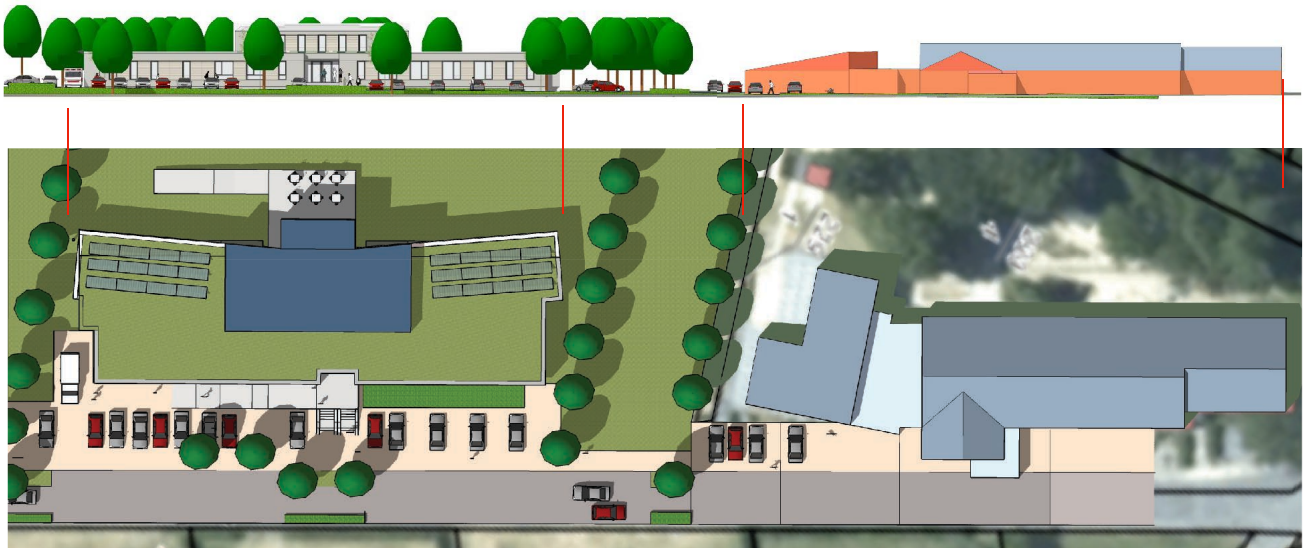
14

Entwurfskonzept „Hospiz am Sauerborn“ Stadt Nassau Stadtteil Bergnassau - Scheuern

Hospiz

Vorentwurf 03.06.22
Ingenieurbüro Hoff

Kita



Planungsbüro Uhle 19.06.2022

Vergleich - Bauvolumen

15



Planungsbüro Uhle 19.06.2022

Vergleich - Bauvolumen

16

Entwurfskonzept „Hospiz am Sauerborn“

Stadt Nassau
Stadtteil Bergnassau - Scheuern

Schätzung der Verkehrszunahme

	Anzahl (ca.)	Stellplätze (ca.)
Anzahl der Betten	9	12
Anzahl Beschäftigte	6	6
Andienungsfahrzeuge	2	2
Summe		20
Fahrten pro Stellplatz/Tag		4
Anzahl Stellplätze		20
Verkehrsstärke (Fahrten Kfz/Tag)		80
Umrechnung tags (6-22 Uhr) Kfz/h, Faktor		0,06
Verkehrsstärke (Fahrten Kfz/h)		4,8
Verkehrsstärke (Fahrten Kfz/h) (gerundet)		5

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

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

Es wird angenommen, dass sechs Beschäftigte ständig anwesend sind, für die sechs Stellplätze benötigt werden. Für Andienungsfahrzeuge werden zwei Stellplätze angeboten.

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

Die Verkehrsstärke für eine Tagesstunde wird nach den Regeln der Verkehrsplanung mit dem Faktor 0,06 ermittelt. Daraus ergeben sich im Mittel 5 Fahrten / Stunde Tag (6 - 22 Uhr).

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

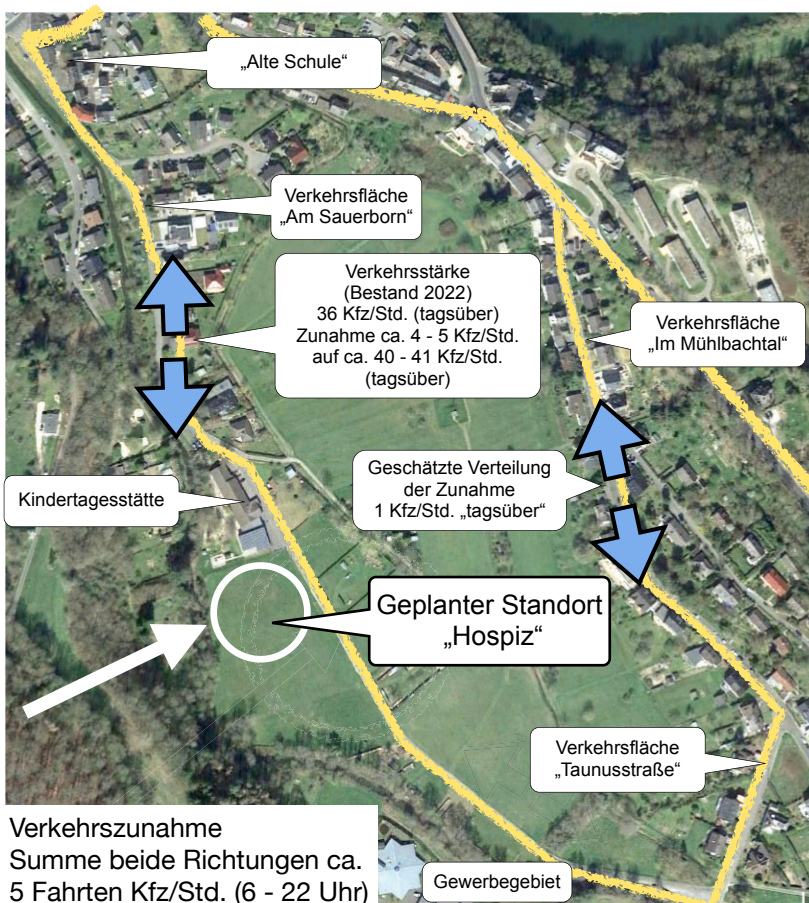
Planungsbüro Uhle 22.05.2022

17

Entwurfskonzept „Hospiz am Sauerborn“

Stadt Nassau
Stadtteil Bergnassau - Scheuern

Schätzung „Verkehrsverteilung“



Von der VG-Verwaltung wurde vom 14.02.22 - 24.02.22 in der Straße „Am Sauerborn“, in Fahrtrichtung Kindertagesstätte, die Verkehrsstärke erhoben. Der höchste Wert beträgt 314 Kfz/24 Std..

Vom 07.03.22 - 13.03.22 erfolgte die Erhebung in Fahrtrichtung „Alte Schule“. Der höchste Wert betrug 290 Kfz/24 Std. Somit ergibt sich eine maximale Querschnittsbelastung (beide Fahrtrichtungen) von ca. 604 Kfz/24 Std.

Die Umrechnung auf die mittlere Verkehrsstärke „tagsüber“ erfolgt mit dem Faktor 0,06 x 604 Kfz/24 Std. = 36 Kfz/Std. „tagsüber“.

Die Verkehrsstärke erhöht sich durch das Hospiz um ca. 5 Kfz/Std. auf den Wert von ca. 41 Kfz/ Std. „tagsüber“.

Die Zunahme der Verkehrsstärke verteilt voraussichtlich sich auf die Verkehrsfläche „Am Sauerborn“ mit ca. 4 Kfz/Std. und mit ca. 1 Kfz/Std. auf die Verkehrsfläche „Im Mühlbachtal“.

Planungsbüro Uhle 20.05.22

18