
STADT KATZENELNBOGEN



BEBAUUNGSPLAN

**„SENIORENSTIFT
THEODOR-FLIEDNER-STIFTUNG
SENIORENWOHN- UND
-PFLEGEEINRICHTUNG“**

- BEGRÜNDUNG

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB und
der Behörden sowie
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Stadt Katzenelnbogen
Bebauungsplan „Seniorenstift Theodor-Flidner-Stiftung
- Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung“
Begründung

Stand:

29.07.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFODERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE.....	6
2.1	ÜBERSICHT ÜBER DAS VERFAHREN	6
3	WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4	STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
5	BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	11
5.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	11
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
6.2.1	Grundflächenzahl.....	12
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse.....	13
6.2.3	Höhe baulicher Anlagen.....	13
6.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE	14
6.3.1	Bauweise	14
6.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
6.4	FLÄCHEN NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE	15
6.5	VERKEHRSFLÄCHEN	16
6.5.1	Öffentliche Verkehrsfläche	16
6.5.2	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	17
6.6	GRÜNFLÄCHE	17
6.7	FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	18
6.7.1	Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen.....	18
6.7.2	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	19

7	VER- UND ENTSORGUNG	20
7.1	WASSERVERSORGUNG	20
7.2	ABWASSERBESEITIGUNG	20
7.3	STROMVERSORGUNG	20
8	STARKREGENVORSORGE	20
9	FLÄCHENBILANZ	24

1 **ERFODERNIS DER PLANUNG**

Die Theodor Fliedner Stiftung als Maßnahmenträger betreibt im Seniorenstift Katzenelnbogen ein umfassendes Angebot der stationären Pflege, der Kurzzeitpflege sowie der Tagespflege. Die Stiftung ist bundesweit in unterschiedlichen sozialen Handlungsfeldern tätig und bietet vielfältige Pflege-, Therapie-, Wohn- und Bildungsangebote an. Diese richten sich insbesondere an pflegebedürftige ältere Menschen, an such- oder psychisch erkrankte Personen sowie an Menschen mit Behinderung. Mit rund 2.600 Mitarbeitenden in 50 Einrichtungen in fünf Bundesländern setzt die Stiftung das diakonische Wirken Theodor Fliedners in zeitgemäßer Form fort.

Das Seniorenstift Katzenelnbogen verfolgt das Ziel, den breit gefächerten Bedürfnissen älterer Menschen nach Individualität, sozialem Austausch, Sicherheit und verlässlicher Unterstützung gerecht zu werden. Hierzu werden verschiedene Wohn- und Betreuungsformen vorgehalten. Die Einrichtung ist seit 1885 fest im Stadtgebiet Katzenelnbogen verankert und stellt einen zentralen Bestandteil der örtlichen sozialen Infrastruktur dar.

Um die langfristige Sicherung und Weiterentwicklung des Seniorenstifts am Standort zu gewährleisten, hat der Maßnahmenträger einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans für das rund 2,41 ha große Areal gestellt. Die planungsrechtliche Absicherung soll eine nachhaltige Entwicklung der Einrichtung ermöglichen und zugleich die Grundlage für zukünftige Investitionen sowie strategische Entscheidungen schaffen. Mit der bauplanungsrechtlichen Steuerung soll dem Maßnahmenträger eine dauerhafte Planungssicherheit gegeben werden, um das Seniorenstift Katzenelnbogen zukunftsfest auszurichten.

Die demografische Entwicklung führt in Rheinland-Pfalz in den kommenden Jahrzehnten zu einem deutlichen Anstieg des Pflegebedarfs. Nach der aktuellen Vorausberechnung des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz wird die Zahl der pflegebedürftigen Menschen ab 60 Jahren bis 2035 von derzeit rund 116.000 auf etwa 162.000 steigen (+39 %). Langfristig ist bis 2060 ein Anstieg auf rund 220.000 Pflegebedürftige zu erwarten (+89 %). Besonders stark wächst die Gruppe der Hochbetagten ab 80 Jahren, deren Pflegebedarf bis 2035 um rund 48 % zunimmt.

Bei konstanten Pflegequoten erhöht sich die Zahl der stationär versorgten Menschen bis 2035 um etwa 16.600 Personen (+49 %), die Zahl der ambulant versorgten Pflegebedürftigen um rund 10.300 Personen (+38 %). Diese Entwicklungen verdeutlichen den erheblichen pflegepolitischen und infrastrukturellen Handlungsbedarf, insbesondere im Hinblick auf die Sicherung und Weiterentwicklung bedarfsgerechter Pflegeangebote in den Kommunen.

Die fortschreitende Alterung der Bevölkerung und die damit verbundene Veränderung der Altersstruktur zeigen sich auch in der Stadt Katzenelnbogen und ihrer Umgebung. Die Altersstruktur einer Gemeinde besitzt eine wesentliche Bedeutung für die Ortsentwicklung, da sie Rückschlüsse auf die demografische Alterung zulässt und damit die Grundlage für gezielte kommunale Entwicklungsmaßnahmen bildet. Insbesondere für die Bevölkerungsgruppen der Senioren sowie der Kinder und Jugendlichen ergeben sich hieraus relevante Auswirkungen auf die kommunale Infrastruktur.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden demografischen Entwicklung ergibt sich für die Stadt Katzenelnbogen die Aufgabe, eine den Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechende Wohn- und Versorgungsinfrastruktur bereitzustellen. Neben der Schaffung eines seniorengerechten Wohnangebotes umfasst dies die Berücksichtigung der veränderten Ansprüche dieser Bevölkerungsgruppe an das Leben in der Stadt, die sich insbesondere aus eingeschränkter Mobilität und einer erhöhten Pflegeanfälligkeit im Seniorenalter ergeben. Hinzu kommen

veränderte Wohnraumanprüche, wie eine geringere Belegungsdichte und kleinere Haushaltsgrößen (1- bis 2-Personen-Haushalte).

Für die Stadt ergibt sich die Gelegenheit, gemeinsam mit dem Maßnahmenträger das bestehende Angebot für ein seniorengerechtes Leben im Alter planungsrechtlich zu sichern und weiterzuentwickeln.

Der vorliegende Bebauungsplan basiert auf einer vom Maßnahmenträger entwickelten Zukunftsstrategie zur künftigen Entwicklung des Seniorenstifts. Diese umfasst neben der Aufrechterhaltung des stationären Pflegeangebots auch die Bereitstellung von Wohnmöglichkeiten für ein selbstbestimmtes Leben im Alter unter Nutzung verschiedener Serviceangebote des Seniorenstifts sowie die Kurzzeitpflege.

Zur Rechtfertigung des städtebaulichen Erfordernisses des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind – unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen – im Wesentlichen die folgenden städtebaulichen Gründe anzuführen:

1. Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB, insbesondere im Hinblick auf die demografisch bedingte Zunahme älterer und pflegebedürftiger Menschen.
2. Berücksichtigung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung im Seniorenalter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, insbesondere hinsichtlich eines selbstbestimmten Lebensalltags, der Wahrung sozialer Kontakte sowie der bedarfsgerechten Inanspruchnahme von Pflege- und medizinischen Leistungen.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans weitere Belange zu berücksichtigen und einer verträglichen Lösung zuzuführen. Dies betrifft insbesondere die Einbindung der geplanten baulichen Entwicklungen in das Orts- und Landschaftsbild unter Berücksichtigung des topographisch bewegten Geländes, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie die Aufrechterhaltung eines verträglichen Nebeneinanders des Seniorenstifts mit der angrenzenden, überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Bebauung.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Übersicht über das Verfahren

Der Stadtrat hat in der Sitzung am 21.05.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.

In der Sitzung am 15.06.2026 wurde der Plananerkennungsbeschluss gefasst und die Durchführung der Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB bereitgestellt.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung. Die Ortsgemeinde erwartet hierbei Hinweise zum notwendigen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie etwaig notwendig werdende Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Fachbeitrag Naturschutz, Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP 1)) sowie der abschließende Umweltbericht werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Stadt Katzenelnbogen zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

3 WIRKSAMER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Aar-Einrich stellt die im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Parzellen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Altenheim“ dar. Am nördlichen Gebietsrand ist zudem eine Grünfläche ausgewiesen.

Als Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO vorgesehen. Die Zweckbestimmung wird konkretisiert als „Seniorenstift Theodor-Fliedner-Stiftung – Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung“.

Trotz der abweichenden Gebietsart wird das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt. Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der genannten Zweckbestimmung beschränkt der Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung auf eine Nutzung, die auch im Rahmen der im Flächennutzungsplan dargestellten Gemeinbedarfsfläche zulässig wäre. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt damit unberührt; vielmehr konkretisiert der Bebauungsplan die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung unter Wahrung des durch § 8 Abs. 2 BauGB eingeräumten gemeindlichen Ermessens- und Handlungsspielraums.

Die Wahrung des Entwicklungsgebots ergibt sich insbesondere daraus, dass der wirksame Flächennutzungsplan bereits eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Altenheim“ darstellt und der Bebauungsplan diese Darstellung durch die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Seniorenstift Theodor-Fliedner-Stiftung – Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung“ inhaltlich fortführt und präzisiert. Die Festsetzung trägt somit der städtebaulichen Zielsetzung des Flächennutzungsplans Rechnung.

Darüber hinaus entspricht ein Bebauungsplan auch dann dem Entwicklungsgebot, wenn die im Flächennutzungsplan dargestellte Baufläche und die im Bebauungsplan festgesetzte Gebietsart „artverwandt“ sind (vgl. Gierke/Lenz in Brügmann, Kommentar zum Baugesetzbuch, 132. Lieferung 2024, § 8 BauGB Rn. 109). Dies ist im vorliegenden Fall gegeben, da die dargestellte Gemeinbedarfsfläche und das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der definierten Zweckbestimmung funktional und städtebaulich übereinstimmen.

Nachfolgend ist ein Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan abgebildet.

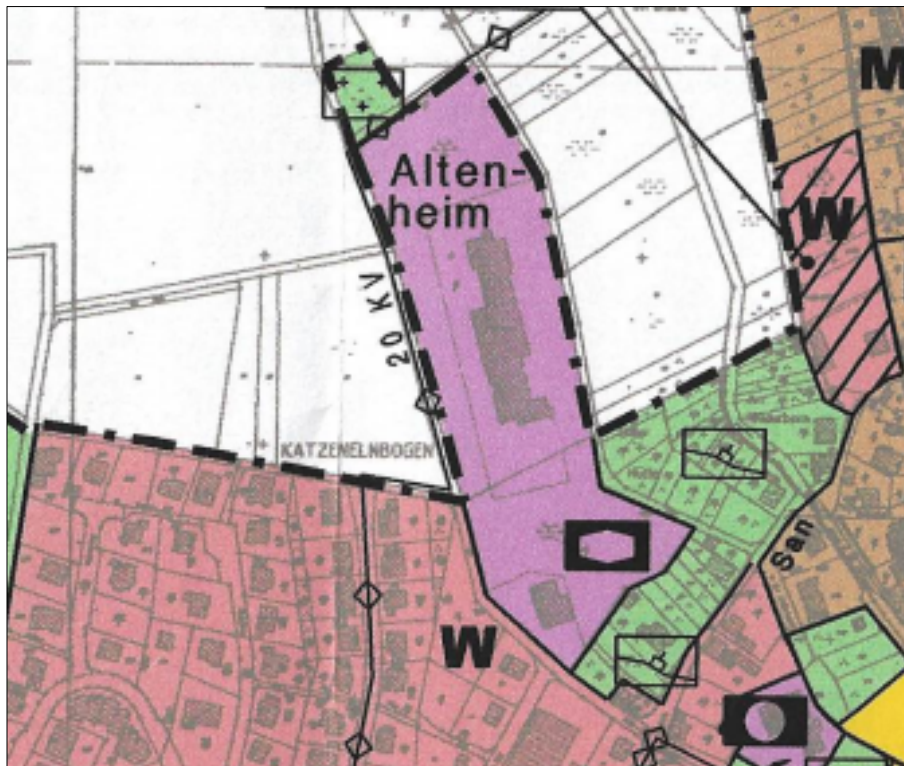


Abb.: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Darstellung der Lage des Plangebiets, Quelle Verbandsgemeinde Aar-Einrich

4 STÄDTEBAULICH RELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Beschreibung der zum derzeitigen Planungsstand bekannten städtebaulich relevanten Rahmenbedingungen erfolgt in Form eines Steckbriefs und stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Erläuterungen
Lage im Raum	Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Stadtbereich von Katzenelnbogen. Es liegt westlich des „Stadtzentrums“ und östlich der innerörtlichen Erschließungsstraße „Stiftstraße“, im Übergangsbereich zwischen dem innerstädtischen Siedlungsgebiet und dem landschaftlich geprägten Außenbereich. Der Geltungsbereich wird durch die Flurstücke Gemarkung Katzenelnbogen, Flur 3, Nr. 75/3 sowie Flur 14 Nr. 37/5 gebildet.

Merkmal	Erläuterungen
	 Abb. Lage des Plangebiets, Quelle Geoportal RLP
Nutzung	Die zur Überplanung vorgesehene Fläche wird bereits heute durch die Theodor-Fliedner-Stiftung als Seniorenstift genutzt. Das Hauptgebäude, in dem die Räume für die Pflege- und Serviceeinrichtungen untergebracht sind, befindet sich in zentraler Lage des Plangebiets. Südwestlich schließt der Ein- und Ausfahrtsbereich zur „Stiftstraße“ an. Dem Gebäude vorgelagert befindet sich eine Fläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, die den Hauptzugang funktional ergänzt. Östlich daran anschließend liegt eine mit Bäumen bestandene Grünfläche, die das Areal landschaftlich gliedert und zur Durchgrünung beiträgt. Die innergebietliche Erschließung der einzelnen Funktionsbereiche erfolgt über einen befestigten Weg, der von der „Stiftstraße“ ausgehend westlich, nördlich und nordöstlich entlang des Hauptgebäudes verläuft. Über diese Erschließung wird der zentrale Andienhof des Seniorenstifts erreicht, der der internen Versorgung und Anlieferung dient. Nördlich des Gebäudes ist eine derzeit noch unbebaute Grünfläche vorhanden, die durch einen lockeren, parkartigen Gehölzbestand geprägt ist. Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft eine dicht gewachsene Baum-Strauchhecke, die das Gelände des Seniorenstifts zur angrenzenden Grünfläche hin abschirmt. Sie besteht aus mehreren Laubbäumen und Strauchgruppen, bildet eine geschlossene Vegetationslinie und übernimmt Funktionen des Sicht- und Windschutzes sowie der landschaftlichen Einbindung des Areals. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze befinden sich vereinzelte Baumstandorte, die als punktuelle Gehölzstrukturen ausgebildet sind. Die Bäume stehen nicht in einer geschlossenen Linie, sondern treten einzeln bzw. gruppenweise auf und gliedern den Übergang zwischen der bebauten Fläche und der angrenzenden Umgebung.

Merkmal	Erläuterungen
Erschließung	Die Anbindung der zur Überplanung anstehenden Flächen wird über die innerörtliche Erschließungsstraße „Stiftstraße“ sichergestellt. Wie bereits erwähnt, liegt im südwestlichen Bereich der Ein- und Ausfahrtbereich zum Seniorenstift. Dieser mündet unmittelbar in die „Stiftstraße“. Im weiteren Verlauf Richtung Norden geht die „Stiftstraße“ in einen land- und forstwirtschaftlichen Weg über und dient neben der Erschließung der angrenzenden Landwirtschafts- und Waldflächen der Feierabend- und Naherholung. Diese Funktion übernimmt auch die entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze vorbeiführende Wegeparzelle. Des Weiteren ist an der nördlichen Grenze des Plangebiets die katastermäßige Wegeparzelle Flur 14, Nr. 37/3 vorhanden.
Topographie	Die Auswertung der Topographie zeigt ein von West nach Ost abfallendes Gelände mit einer Neigung von rund 20%. Hieraus ergeben sich erhöhte Anforderungen die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild. Bereits heute zeigt sich eine terrassenförmig ausgebildete Geländemodellierung.
Ver- und Entsorgung	Zurzeit sind dem Nutzungszweck der vorhandenen Einrichtung entsprechende Einrichtungen der technischen Infrastruktur vorhanden.
Schutzgebiete	a) Natura-2000-Gebiete In einer Entfernung von ca. ≥ 60 m zum Plangebiet liegt östlich das FFH-Gebiet FFH-7000-035 „Lahnabhäng“. Das Gebiet „Lahnabhäng“ reicht vom Limburger Becken bis Lahnstein und schließt einige der Seitentäler, so die von Mühl- und Dörsbach, Dau- und Gelbach und einige angrenzende Waldbereiche mit ein. Die Schutzgebietsausweisung erfasst im betroffenen Bereich ausschließlich den Dörsbach (= Gewässer III. Ordnung). Weitere Schutzgebiete sind zum derzeitigen Stand der Planung bzw. den vorliegenden Erkenntnissen nicht betroffen. b) Naturpark Nassau Das Plangebiet liegt im Naturpark Nassau gemäß Rechtsverordnungen zum Schutzgebiet NTP-7000-003 „Naturpark Nassau“ vom 30.10.1979. In § 1 (2) der Rechtsverordnung ist geregelt, dass die Flächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bestehenden oder künftig zu erlassenden Bebauungsplanes mit baulicher Nutzung und innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne des § 34 des Bundesbaugesetzes nicht Bestandteile des Naturparks sind.

5 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

5.1 Art der baulichen Nutzung

Auf der Grundlage der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsleitzielen wird zur Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.

Mit der Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Seniorenstift Theodor-Fliehdner-Stiftung – Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung“ wird die bestehende Nutzung des Standorts planungsrechtlich gesichert und die Grundlage für deren Weiterentwicklung geschaffen. Die Zweckbestimmung konkretisiert die Art der baulichen Nutzung und gewährleistet eine eindeutige Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeitsbeurteilung sowie eine verlässliche Planungssicherheit für die Gemeinde.

Die besondere Konstellation des Planungsfalls besteht darin, dass eine ausschließlich auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtete Wohn- und Pflegeanlage einschließlich zugehöriger Einrichtungen und Angebote geschaffen werden soll. Der Standort erfüllt die spezifische Anforderung einer möglichst städtebaulich integrierten Lage. Trotz der Lage am Siedlungsrand bestehen unmittelbare Bezüge zu öffentlichen Gemeinbedarfseinrichtungen und zur angrenzenden Wohnnutzung, sodass zentrale Einrichtungen fußläufig erreichbar bleiben und die Bewohner weiterhin in die Dorfgemeinschaft eingebunden sind.

Die Festsetzung des Sondergebiets stellt sicher, dass die Nutzung des Standorts dauerhaft auf die besonderen Anforderungen eines Seniorenwohn- und Pflegekomplexes ausgerichtet bleibt und zugleich die notwendige Flexibilität für zukünftige Entwicklungen innerhalb dieses Nutzungsspektrums gewahrt wird. Sie trägt damit den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde Rechnung und schafft die planungsrechtliche Grundlage für eine bedarfsgerechte Versorgung der älteren Bevölkerung.

Das Nutzungskonzept des Sondergebiets basiert im Wesentlichen auf drei funktionalen Bausteinen, die gemeinsam die Versorgung, Betreuung und Wohnqualität für Menschen im Seniorenalter sicherstellen:

1. Pflege und Betreuung,
2. selbstständiges Wohnen mit der Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Service- und Unterstützungsangeboten,
3. ambulante Tagespflege.

Diese drei Bausteine bilden das integrative Gesamtkonzept des Seniorenstifts und begründen die Notwendigkeit einer Festsetzung nach § 11 BauNVO.

1. Pflege und Betreuung

Der Bereich der Pflege umfasst die Aufnahme älterer oder pflegebedürftiger Menschen in stationären Pflegeeinrichtungen sowie die Bereitstellung von Betreuung, Verpflegung und medizinisch-pflegerischen Leistungen. Dieser Baustein bildet den klassischen Kern eines Seniorenstifts und gewährleistet eine umfassende Versorgung der Bewohner im Bedarfsfall.

2. Selbstständiges Wohnen mit Serviceangeboten

Das Senioren-Wohnen dient der Befriedigung der Wohnbedürfnisse älterer Menschen und ermöglicht ein selbstbestimmtes Leben in altersgerecht ausgestatteten Wohnungen oder Appartements. Die Wohnform ist auf Dauerwohnen im Sinne einer häuslichen Heimstatt ausgerichtet. Ergänzend ist die Wohn- und Lebensform des betreuten Wohnens zulässig.

Sie erlaubt den Bewohnern, neben dem selbstständigen Wohnen qualifizierte Betreuungsleistungen wie den Anschluss an eine Notrufanlage, Kurzzeitpflegeangebote sowie die Nutzung von Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen in Anspruch zu nehmen. Damit wird ein flexibles Wohn- und Betreuungskonzept geschaffen, das sich an den individuellen Bedürfnissen der Bewohner orientiert.

3. Ambulante Tagespflege

Als dritter Baustein ist die Unterbringung einer ambulanten Tagespflegeeinrichtung zulässig. Diese ergänzt das Angebot des Seniorenstifts um eine teilstationäre Versorgungsform, die insbesondere für weniger mobile oder alleinlebende Senioren eine wichtige Entlastung und soziale Einbindung bietet. Die Tagespflege stärkt die wohnortnahe Versorgung und ermöglicht eine flexible Kombination aus häuslichem Wohnen und professioneller Betreuung.

4. Zubehöranlagen und ergänzende Einrichtungen

Zulässig sind zudem alle Zubehöranlagen, die in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen. Hierzu zählen insbesondere eine Cafeteria, Stellplätze und Garagen, untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Fahrradabstellanlagen, Außenmöblierung, Geräteunterbringung) sowie Räume für Betreuungs-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens.

Das Serviceangebot oder einzelne Einrichtungen könnten durchaus – über die reine Versorgung der Bewohner hinaus – auch der Nachbarschaft und der örtlichen Bevölkerung zugänglich sein und damit die Integration der Einrichtung in das Gemeinwesen unterstützen. Die Bewirtschaftung mit dem Ziel eines erwerbswirtschaftlichen Ertrags ist zulässig und entspricht der üblichen Organisationsform moderner Pflege- und Betreuungseinrichtungen.

6.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich durch verschiedene Bestimmungsfaktoren wie die Zahl der Vollgeschosse, Grund- und Geschoßflächenzahl sowie die Steuerung der Höhe baulicher Anlagen festgelegt werden.

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientiert sich der Bebauungsplan an dem Ziel nach Gewährleistung einer funktions- und nutzergerechten Grundstücksausnutzung und berücksichtigt – soweit das Planungsziel der funktionsgerechten Ausnutzung umsetzbar ist - die Vorgaben aus der Umgebung des Plangebiets. Im vorliegenden Planungsfall ist wegen der topographischen Rahmenbedingungen und dem nach Osten stark abfallenden Gelände die Steuerung der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen von Bedeutung. Insbesondere ist eine überdimensioniert wirkende Gebäudeansicht von der östlich des Plangebiets gelegenen Bachau des Dörsbach zu vermeiden.

Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl wird verzichtet, da für diese Festsetzungen aus städtebaulicher Sicht keine Notwendigkeit besteht. Die sonstigen getroffenen Regelungen bewirken eine hinreichende Steuerung.

6.2.1 **Grundflächenzahl**

Mit der Nutzung der Festsetzungsmöglichkeit in Form der Grundflächenzahl erfolgt im Bebauungsplan grundsätzlich die Steuerung der zulässigen Bodenversiegelung.

Zum derzeitigen Stand der Planung wird die Grundflächenzahl mit GRZ = 0,8 festgesetzt.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans und der angestrebten Errichtung einer Seniorenwohnanlage ist grundsätzlich eine flächenintensive Grundstücksausnutzung durch das Hauptgebäude sowie der dazugehörigen Funktionsflächen wie etwa die Flächen für den gebietsbezogenen ruhenden Verkehr zu erwarten.

Demgegenüber ergibt sich jedoch keine vollständige Ausnutzbarkeit der Baugrundstücksfläche, da insbesondere entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen Flächen für die Erhaltung und (ergänzenden) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt sind.

Die abschließende „Ausgestaltung“ des Baugrundstücks wird nach Vorliegen der natur- und artenschutzrechtlichen Gutachten sowie den Erkenntnissen aus der frühzeitigen Beteiligung vorgenommen.

Dementsprechend kann sich im weiteren Verfahren die „endgültige“ Festsetzung der Grundflächenzahl noch ändern.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse wird mit $Z = IV$ festgesetzt. Diese Festsetzung trägt den funktionalen Anforderungen des Sondergebiets „Seniorenstift Theodor-Fliedner-Stiftung – Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung“ Rechnung und stellt sicher, dass die baulichen Anlagen in ihrer Dimensionierung den Bedürfnissen der vorgesehenen Nutzungsbausteine entsprechen.

Die Festsetzung von vier Vollgeschossen ermöglicht eine kompakte, städtebaulich verträgliche Bauweise, die erforderlich ist, um die drei zentralen Bausteine des Nutzungskonzeptes – Pflege und Betreuung, selbstständiges Wohnen mit Serviceangeboten sowie ambulante Tagespflege – in einem funktional zusammenhängenden Gebäudekomplex unterzubringen. Die Höhe erlaubt eine effiziente räumliche Organisation der Pflegebereiche, der Wohnangebote und der gemeinschaftlichen Einrichtungen, ohne eine übermäßige bauliche Verdichtung zu erzeugen.

Zugleich fügt sich die Festsetzung in die maßstäbliche Umgebung ein. Die vorhandenen Gebäude des Seniorenstifts weisen bereits eine entsprechende Höhenentwicklung auf, sodass die Festsetzung die bestehende Struktur aufnimmt und fortführt. Die Höhenbegrenzung gewährleistet eine verträgliche Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild, eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude sowie die Wahrung der nachbarschaftlichen Interessen.

Mit der Festsetzung von vier Vollgeschossen wird somit ein ausgewogenes Verhältnis zwischen baulicher Dichte, funktionaler Erforderlichkeit und städtebaulicher Verträglichkeit erreicht. Sie schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung einer modernen, integrierten Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung und unterstützt die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde.

6.2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen dienen der funktionalen, städtebaulichen und landschaftsbildverträglichen Einordnung des Sondergebiets „Seniorenstift Theodor-Fliedner-Stiftung – Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung“. Die gewählten Höhenparameter orientieren sich an den baulichen Vorgaben des Bestands, den betrieblichen Anforderungen des Seniorenstifts sowie den ausgeprägten topographischen Gegebenheiten des Plangebiets, das einen Höhenunterschied von rund 20 % in Richtung Osten aufweist.

Um eine hinreichend konkrete und verlässliche Steuerung der Höhe baulicher Anlagen gewährleisten zu können, wird als unterer Maßbezugspunkt eine fest definierte NN-Höhe festgesetzt. Dieser Maßbezugspunkt ist – anders als das natürliche Gelände – unveränderbar und ermöglicht eine präzise, rechtssichere Höhenfestsetzung unabhängig von späteren Geländeänderungen. Der Maßbezugspunkt liegt im südwestlichen Bereich des Plangebiets und damit gegenüber der Geländesituation im östlichen Teil an einer topographisch erhöhten Stelle. Diese Lage ist bewusst gewählt, da sie eine einheitliche und nachvollziehbare Höhenbemessung ermöglicht und die besonderen Geländeverhältnisse des nach Osten abfallenden Hangbereichs berücksichtigt.

Die festgesetzten Höhenmaße – Firsthöhe (FH) bis 14 m, Gebäudehöhe (GH) bis 10 m und talseitige Traufhöhe (TH) bis 20 m – ermöglichen eine funktionsgerechte vertikale Gliederung der baulichen Anlage.

Die Höhenentwicklung ist erforderlich, um die drei zentralen Bausteine des Nutzungskonzeptes – Pflege und Betreuung, selbstständiges Wohnen mit Serviceangeboten sowie ambulante Tagespflege – in einem kompakten, zusammenhängenden Gebäudekomplex unterzubringen. Durch die bewusste Entwicklung in die Höhe kann eine flächensparende Bebauung erreicht werden, die den Bodenverbrauch minimiert und die erforderlichen Freiflächen für Grünstrukturen, Erschließung und Aufenthaltsbereiche erhält.

Die Festsetzung der talseitigen Traufhöhe (TH talseitig = 20 m) berücksichtigt die ausgeprägte Geländeneigung nach Osten und stellt sicher, dass die bauliche Anlage trotz des Geländesprungs maßstäblich bleibt und sich nicht übermäßig in den Außenbereich hinein entwickelt. Insbesondere wird die Sichtbeziehung zum Dörsbach geschützt. Die Höhenbegrenzung soll eine optische Dominanz der Gebäude im Talraum verhindern und dazu beitragen, die landschaftliche Offenheit entlang des Baches zu erhalten. Hierbei unterstützt die getroffene Festsetzung nach Erhaltung und ergänzender Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der seitlichen Grenzen das Planungsziel.

Die gewählten Höhenparameter orientieren sich an der bestehenden baulichen Struktur des Seniorenstifts und führen deren Maßstäblichkeit fort. Die Höhenbegrenzungen unterstützen eine verträgliche Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild.

Insgesamt ermöglichen die festgesetzten Höhenmaße in Verbindung mit dem definierten Maßbezugspunkt eine präzise, funktionsgerechte und landschaftsbildverträgliche Steuerung der baulichen Entwicklung im topographisch anspruchsvollen Gelände. Sie unterstützen die Einbindung der Anlage in das Orts- und Landschaftsbild, sichern die Maßstäblichkeit gegenüber der Umgebung und schaffen die planungsrechtliche Voraussetzung für eine nachhaltige und flächensparende bauliche Entwicklung des Sondergebiets.

6.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Der Bebauungsplan setzt keine Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO fest. Hintergrund ist, dass das bestehende Hauptgebäude des Seniorenstifts bereits die in der offenen Bauweise höchstzulässige Gebäudelänge von 50 m überschreitet. Eine Festsetzung der offenen Bauweise wäre daher nicht mit dem Bestand vereinbar und würde die planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen baulichen Anlage verhindern.

Zudem wird mit der Planung die Umsetzung einer funktions- und nutzergerechten Bebauung angestrebt. Das Nutzungskonzept des Sondergebiets basiert auf drei Bausteinen – Pflege und Betreuung, selbstständiges Wohnen mit Serviceangeboten sowie ambulante Tagespflege – die eine kompakte, funktional zusammenhängende Gebäudestruktur erfordern. Eine starre

Festlegung der Bauweise würde die hierfür notwendige flexible Gebäudekonfiguration unnötig einschränken.

Die Steuerung des Umfangs und der räumlichen Ausdehnung der Bebauung erfolgt daher über die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (insbesondere Gebäudehöhe, Firsthöhe, Traufhöhe, Zahl der Vollgeschosse) sowie über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen. Diese Instrumente gewährleisten eine präzise und rechtssichere Begrenzung der baulichen Entwicklung und stellen sicher, dass sich die Gebäude trotz fehlender Bauweise maßstäblich in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Darüber hinaus sind die landesrechtlichen Vorgaben, insbesondere die Abstandsflächenregelungen der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, einzuhalten. Diese gewährleisten eine ausreichende Belichtung, Belüftung und nachbarschaftliche Verträglichkeit der baulichen Anlagen und übernehmen damit einen Teil der städtebaulichen Steuerungsfunktion, die in anderen Fällen durch die Bauweise geregelt würde.

Insgesamt ermöglicht der Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise eine bestandsorientierte, funktional angemessene und städtebaulich verträgliche Entwicklung des Sondergebiets und trägt den besonderen Anforderungen der Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung Rechnung.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Steuerung der Bebauung des Hauptgebäudes wird eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, die durch Baugrenzen definiert wird. Die Festlegung der überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bedeutet, dass diese Bereiche nicht überbaut werden dürfen, ein Gebäude jedoch hinter der Baugrenze zurückbleiben kann. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche trägt damit zu einer räumlichen Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei und lenkt die Versiegelung gezielt auf die hierfür vorgesehenen Bereiche.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele für das Plangebiet sowie des Charakters einer Angebotsplanung wird eine große zusammenhängende überbaubare Fläche festgesetzt. Das Baufeld orientiert sich an den Vorgaben der bereits vorhandenen randlichen Eingrünung und ermöglicht den künftigen Bauherren einen ausreichenden Spielraum für die Unterbringung ihrer Gebäude. Gleichzeitig wird eine funktions- und nutzergerechte Unterbringung der geplanten Seniorenwohnanlage gewährleistet.

„Besondere“ Regelungen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO zur Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen sind aufgrund des ausreichenden Umfangs der überbaubaren Grundstücksflächen nicht erforderlich.

Die Festsetzung der zusammenhängenden Baufläche wirkt sich auch auf die Unterbringung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen aus. Hierzu wird auf die Ausführungen im nachfolgenden Kapitel 5.4 verwiesen.

6.4 Flächen Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Die Festsetzungen zu Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen dienen der funktionalen Ordnung des Sondergebiets „Seniorenstift Theodor-Fliedner-Stiftung – Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung“ und stellen sicher, dass diese Anlagen maßstäblich, landschaftsbildverträglich und nutzergerecht untergebracht werden.

Stellplätze und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Festsetzung gewährleistet eine räumliche Konzentration der verkehrsbezogenen Anlagen und verhindert eine Ausdehnung der Stellplatzflächen in die angrenzenden

Grün- und Freiräume. Die Unterbringung innerhalb des Baufeldes trägt dazu bei, die landschaftliche Offenheit des Umfelds zu erhalten und die Gestaltungsziele der Parkanlage sowie die Eingrünung des Sondergebiets nicht zu beeinträchtigen.

Zudem wird durch die Konzentration der Stellplätze im Baufeld eine funktionsgerechte Erschließung der Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung ermöglicht. Die Wegebeziehungen zwischen Stellplätzen, Eingängen und Pflegebereichen bleiben kurz und barrierearm, was insbesondere für ältere und mobilitätseingeschränkte Menschen von Bedeutung ist.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind ebenfalls nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass bauliche Nebenanlagen – wie Abstellräume, Müllstandorte, Fahrradunterstände oder technische Einrichtungen – geordnet und gestalterisch verträglich in das Gesamtgefüge des Sondergebiets eingebunden werden.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind Nebenanlagen nur zulässig, wenn sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen. Hierzu zählen insbesondere Geräteschuppen für die Pflege der Grünflächen, Hinweisschilder, ortsgebundene Möblierung oder andere kleinteilige Einrichtungen, die der Nutzung und Aufenthaltsqualität der Parkanlage dienen. Diese Einschränkung gewährleistet, dass die Parkanlage ihre gestalterische und ökologische Funktion behält und nicht durch bauliche Anlagen überprägt wird.

Zu den angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Verkehrsflächen und Wegen im Sinne des § 1 Abs. 5 Landesstraßengesetz müssen Nebenanlagen einen Mindestabstand von 3 m einhalten. Der Abstand wird ab der jeweils angrenzenden Straßengrenze gemessen. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit, der Freihaltung des Straßenraums, der Wahrung des Straßenprofils sowie der Vermeidung von Sichtbehinderungen. Gleichzeitig wird eine klare räumliche Trennung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und privater Nutzung gewährleistet.

Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen eine geordnete, funktionale und gestalterisch verträgliche Unterbringung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen. Sie unterstützen die Funktionsfähigkeit der Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung, sichern die Qualität der Freiräume und gewährleisten die Einbindung des Sondergebiets in das Orts- und Landschaftsbild.

6.5 Verkehrsflächen

6.5.1 Öffentliche Verkehrsfläche

In den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird eine Teilfläche der „Stiftstraße“ einbezogen und wird auf der Grundlage des § 9 (1) Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzung einer Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist grundsätzlich nur rein bodenrechtlicher Natur. Sie normiert lediglich die Flächen, die künftig für die Abwicklung von verkehrsplanerischen Aspekten zur Verfügung stehen.

Dies bedeutet, dass auf der Ebene des Bebauungsplans ausschließlich die planungsrechtliche Sicherung der Flächen für die Herstellung von Verkehrsanlagen erfolgt.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der für die Abwicklung des Verkehrs notwendigen Flächen werden auf diese Weise die Voraussetzungen für eine gesicherte Erschließung i.S. des § 30 BauGB geschaffen. Dies ist unabdingbare Voraussetzung für eine künftige Bebauung im Plangebiet.

Weitergehende Ausbaudetails sowie Regelungen anderer Rechtsbereiche wie beispielsweise der Widmung, Verkehrssicherung und Verkehrslenkung erfolgen in den der Bauleitplanung

nachfolgenden Verfahren. Die Breite der Verkehrsfläche ist mit 6 m ausgewiesen. Damit steht eine ausreichend bemessene Fläche für die Unterbringung der Ansprüche der künftigen Nutzer (Fahrverkehr, Parkverkehr, Fußgänger) zur Verfügung.

6.5.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Der Anschluss des Sondergebiets erfolgt ausschließlich über die öffentliche Verkehrsfläche „Stiftstraße“ und ist nur innerhalb des in der Planurkunde festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs zulässig. Diese Festsetzung dient der geordneten verkehrlichen Erschließung des Sondergebiets und stellt sicher, dass sämtliche gebietsbezogenen Verkehrsbewegungen gebündelt über einen klar definierten Punkt abgewickelt werden.

Durch die Konzentration der Ein- und Ausfahrt auf eine einzige Stelle wird eine möglichst hohe Wohnruhe für die angrenzenden Bereiche gewährleistet. Ungesteuerte oder zusätzliche Ein- und Ausfahrten – insbesondere in den sensiblen Randbereichen, die der Pflanzenerhaltung und Eingrünung dienen – werden ausgeschlossen. Damit wird verhindert, dass Verkehr in Bereiche gelangt, die aus städtebaulicher, ökologischer oder gestalterischer Sicht besonders schutzwürdig sind.

Die Bündelung des Verkehrs an einer definierten Stelle trägt zudem zur Verkehrssicherheit bei, da klare Bewegungsmuster entstehen und Konflikte mit Fußgängern, Radfahrern oder Nutzern der Parkanlage minimiert werden. Gleichzeitig wird die Funktionsfähigkeit der „Stiftstraße“ als Erschließungsstraße gestärkt, da die Verkehrsströme nachvollziehbar und planbar bleiben.

Die Festsetzung unterstützt darüber hinaus die Gestaltungsziele des Sondergebiets: Die Randbereiche sollen dauerhaft als grüneprägt Übergangszone erhalten bleiben und nicht durch zusätzliche Zufahrten, Stellplatzbewegungen oder technische Nebenanlagen beeinträchtigt werden. Die klare Zuordnung der Erschließung verhindert eine Zersplitterung der Freiräume und trägt zur landschaftsbildverträglichen Einbindung des Sondergebiets bei.

Insgesamt gewährleistet die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB eine funktionsgerechte, sichere und städtebaulich verträgliche Erschließung des Sondergebiets. Sie schützt die sensiblen Randbereiche, stärkt die Wohnruhe und schafft die Grundlage für eine geordnete und nachhaltige verkehrliche Anbindung der Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung.

6.6 Grünfläche

Die festgesetzte private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dient der funktionalen, gestalterischen und sozialen Aufwertung des nördlichen Grundstücksbereichs. Sie übernimmt eine wesentliche Rolle für die Auflockerung der baulichen Struktur sowie die Erhaltung und Entwicklung der Grünfläche. Gleichzeitig dient die Fläche der Bereitstellung von Kommunikations- und Aufenthaltsbereichen, die für die Bewohner des Seniorenstifts und deren soziale Integration von besonderer Bedeutung sind.

Der Zusatz „privat“ stellt klar, dass die Grünfläche nicht der Allgemeinheit, sondern ausschließlich einem bestimmten, gebietsbezogenen Personenkreis zur Verfügung steht. Hierzu zählen insbesondere die Bewohner des Seniorenstifts, deren Besucher sowie das Personal. Die Fläche dient damit der internen Nutzung, der gebietsnahen Erholung und der sozialen Teilhabe innerhalb der Einrichtung, ohne eine öffentliche Inanspruchnahme zu ermöglichen oder zu fördern.

In der Parkanlage ist die Unterbringung von Kommunikations- und Erholungsgrünflächen sowie von befestigten Fußwegen, die eine barrierearme und sichere fußläufige Erreichbarkeit

der verschiedenen Nutzungsbereiche ermöglichen, zulässig. Die Fläche im nördlichen Teil des Grundstücks stellt einen „grüngeprägten“ Übergang zum Außenbereich her.

Bauliche Anlagen wie Hinweisschilder, Geräteschuppen, ortsgebundene Möblierung, Spielgeräte, Einfriedungen oder Fahrradabstellplätze sind innerhalb der Parkanlage ebenfalls zulässig, sofern sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur Hauptnutzung stehen. Diese Einschränkung gewährleistet, dass die Parkanlage ihre gestalterische und ökologische Funktion behält und nicht durch bauliche Anlagen überprägt wird. Die zulässigen Einrichtungen dienen ausschließlich der Nutzung, Pflege und Erlebbarkeit der Grünfläche durch den gebietsbezogenen Personenkreis.

Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige oder stark geschädigte Bäume und Gehölze sind durch einheimische Arten zu ersetzen. Diese Festsetzung dient der Sicherung der ökologischen Funktion, der landschaftlichen Einbindung sowie der Aufrechterhaltung des Ortsbildprägenden Grünbestands.

Ein- und Ausfahrtsbereiche zu den angrenzenden Verkehrsflächen sind innerhalb der Parkanlage nur zulässig, wenn sie der Pflege und Unterhaltung der Grünfläche oder der fußläufigen Erreichbarkeit dienen. Damit wird verhindert, dass die Parkanlage durch verkehrliche Nutzungen zerschnitten oder durch ungeordnete Ein- und Ausfahrten beeinträchtigt wird. Gleichzeitig wird der sensible Randbereich, der der Pflanzenerhaltung und Eingrünung dient, vor verkehrlichen Störungen geschützt.

Die Parkanlage übernimmt insgesamt eine zentrale soziale Funktion und ermöglicht als Kommunikationsfläche Begegnungen, Austausch und gemeinschaftliche Aktivitäten.

Für die Bewohner des Seniorenstifts – insbesondere für ältere und weniger mobile Menschen – stellt sie einen niedrighschwelligen, wohnungsnahen Aufenthaltsraum dar, der wesentlich zur sozialen Teilhabe und Integration beiträgt. Die Fläche unterstützt damit die städtebauliche Zielsetzung, eine lebenswerte, gemeinschaftsfördernde Umgebung zu schaffen.

Insgesamt gewährleistet die Festsetzung der privaten Grünfläche „Parkanlage“ eine gestalterisch hochwertige, sozial wirksame und ökologisch verträgliche Freiraumstruktur, die die Funktionsfähigkeit des Sondergebiets stärkt und die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild unterstützt.

6.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.7.1 Überstellung von Stellplätzen mit Bäumen

Die Festsetzung zur Überstellung von Stellplatzflächen mit Laubbäumen dient der gestalterischen, funktionalen und klimatischen Aufwertung der im Plangebiet vorgesehenen Stellplatzbereiche. Bei der Anordnung von Doppelreihen ist je 10 Stellplätze, bei Einzelreihen je 5 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind durch einen geeigneten Anfahrtsschutz dauerhaft zu sichern.

Diese Festsetzung trägt wesentlich zur Einbindung der Stellplatzflächen in das Orts- und Landschaftsbild bei. Stellplätze gehören zu den stärker versiegelten und funktional geprägten Bereichen eines Baugebiets. Durch die angestrebte Überstellung mit Bäumen wird ihre optische Wirkung deutlich gemildert und die Fläche in eine grüngeprägte Gesamtstruktur eingebunden. Die Bäume übernehmen eine strukturierende Funktion, gliedern die Stellplatzflächen und verhindern großflächige, ungestaltete Versiegelungsbereiche.

Darüber hinaus erfüllen die Bäume eine wichtige klimatische Funktion. Sie sorgen für eine Verschattung der Stellplätze an heißen Tagen und reduzieren die Aufheizung der befestigten

Flächen. Auf diese Weise kann ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas im unmittelbaren Umfeld der Seniorenwohn- und Pflegeeinrichtung geleistet werden. Dies ist insbesondere für ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Menschen von Bedeutung, da stark aufgeheizte Flächen die Aufenthaltsqualität und die Nutzbarkeit der Außenräume beeinträchtigen können.

Insgesamt gewährleistet die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB eine gestalterisch hochwertige, klimatisch wirksame und ökologisch sinnvolle Begrünung der Stellplatzflächen.

6.7.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die festgesetzten Flächen entlang den randlichen Grenzen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dienen der Sicherung der bereits vorhandenen Vegetationsstrukturen im Plangebiet. Die vorhandenen Baum- und Gehölzbestände sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Sie übernehmen eine wesentliche Funktion für die abschirmende Wirkung gegenüber dem Außenbereich und tragen maßgeblich zur landschaftsbildverträglichen Einbindung der baulichen Anlagen des Sondergebiets bei.

Die bestehenden Gehölzstrukturen bilden einen grüingeprägten Rahmen, der die bauliche Anlage optisch gliedert, Übergänge zum Außenbereich abmildert und die Wahrnehmung des Gebäudekomplexes im Orts- und Landschaftsbild positiv beeinflusst. Durch den Erhalt dieser Vegetation wird die maßstäbliche Einbindung des Seniorenstifts gesichert und weiterentwickelt.

Darüber hinaus erfüllen die vorhandenen Bäume und Sträucher wichtige ökologische Funktionen. Sie bieten Lebensraum, Nahrung und Rückzugsbereiche für Vögel, Kleinsäuger und Insekten und tragen damit zur Förderung der Biodiversität im Siedlungsraum bei.

Gleichzeitig verbessern sie das Mikroklima, indem sie Schatten erzeugen, die Umgebungstemperatur an heißen Tagen reduzieren und die Luftqualität durch Filterung von Staub und Schadstoffen verbessern. Die Vegetationsbestände leisten zudem einen Beitrag zur Regenrückhaltung und zur Verminderung von Oberflächenabfluss.

Um diese Funktionen dauerhaft zu sichern, sind die Bäume und Sträucher vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu sind die Vorgaben der RAS-LG 4 sowie der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden. Diese Maßnahmen gewährleisten, dass die Vegetation auch während der Bauausführung unbeschädigt bleibt und ihre Funktionen langfristig erfüllen kann.

Abgängige oder stark geschädigte Bäume sind durch einheimische Arten zu ersetzen, um die ökologische und gestalterische Kontinuität der Grünstrukturen sicherzustellen.

Innerhalb der Erhaltungsflächen sind bauliche Anlagen und Einrichtungen unzulässig. Diese Festsetzung verhindert eine Beeinträchtigung der Vegetationsbestände und stellt sicher, dass die Flächen ausschließlich ihrer ökologischen, klimatischen und gestalterischen Funktion dienen.

Insgesamt trägt die Festsetzung der Erhaltungsflächen wesentlich dazu bei, die abschirmende Wirkung, die landschaftsbildverträgliche Einbindung, die ökologische Wertigkeit und die klimatische Funktion der vorhandenen Vegetationsstrukturen dauerhaft zu sichern und weiterzuentwickeln.

7 VER- UND ENTSORGUNG

7.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Trink- und Löschwasser) soll durch den Anschluss an das örtliche Netz sichergestellt werden.

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

7.2 Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung soll über die örtliche Kanalisation erfolgen.

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Abwasserwerks der Verbandsgemeinde Aar-Einrich sowie der zuständigen Stelle der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu klären.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich hat die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser gemäß den Vorgaben des Landeswasser- und Wasserhaushaltsgesetzes zu erfolgen. Hierbei ist der Versickerung bzw. der gedrosselten Ableitung durch Zwischenspeicherung in ein Gewässer in räumlicher Nähe ein Vorrang gegenüber der Ableitung in die Kanalisation einzuräumen.

Weitergehende Einzelheiten sind auch hierzu im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Abwasserwerks der Verbandsgemeinde Aar-Einrich sowie der zuständigen Stelle der SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz zu klären.

7.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch das örtliche Netz sichergestellt werden.

Weitergehende Einzelheiten sind im weiteren Verfahren unter Einbeziehung des zuständigen Versorgungsträgers zu klären.

8 STARKREGENVORSORGE

Die Betrachtung eines vorbeugenden Starkregenkonzeptes ergibt sich aus der Pflicht für eine planende Gemeinde, die Sicherheit und die Gesundheit der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB zu gewährleisten und in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen. Dies verpflichtet die planende Gemeinde bereits in der Ebene der Bauleitplanung vorbeugende Maßnahmen für einen hinreichenden Schutz vor Hochwasser und/ oder Starkregenereignissen zu betrachten.

Die Auswertung der Sturzflutgefahrenkarten für das Bebauungsplangebiet zeigt ein deutliches, aber differenziertes Gefährdungsbild.

Das Grundstück liegt in einem topographisch bewegten Hangbereich, der nach Osten zum Dörsbach hin abfällt. Diese Geländesituation führt dazu, dass bei extremen Starkregenereignissen (SRI 10 / 4 Std.) oberflächiger Abfluss aus den höher gelegenen westlichen und südwestlichen Flächen in Richtung des Talraums konzentriert wird.

Die Karten zeigen, dass sich mehrere Fließpfade entlang der südlichen und östlichen Grundstücksgrenzen bündeln. Das Hauptgebäude selbst liegt auf einer leicht erhöhten Geländekante und ist damit nicht direkt im Kernbereich der höchsten Fließgeschwindigkeiten oder Wassertiefen, jedoch von potenziellen Abflusslinien umgeben.

▪ **Gefährdungscharakteristik**

- Fließrichtung: überwiegend von Westen und Südwesten nach Osten in Richtung Dörsbach.
- Fließgeschwindigkeit: lokal erhöht an den Böschungsfüßen und Zufahrtsbereichen.
- Wassertiefen: im östlichen Randbereich und an der südlichen Zufahrt mäßig bis deutlich ausgeprägt.
- Gefährdungsniveau: insgesamt mittlere Sturzflutgefährdung, mit lokal erhöhter Intensität an den Randzonen.

▪ **Schutz- und Minderungsaspekte**

- Das Gebäude profitiert von seiner erhöhten Lage und der bestehenden Vegetationsstruktur, die den Abfluss bremst und eine natürliche Filterwirkung entfaltet.
- Die Erhaltung und Pflege der Gehölzbestände ist wesentlich, da sie zur Abschirmung und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild beiträgt und gleichzeitig die Abflussgeschwindigkeit reduziert.

▪ **Empfohlene Maßnahmen**

- Oberflächenwasserführung: gezielte Ableitung über Mulden, Rinnen oder Rigo- len entlang der befestigten Wege.
- Geländeanpassung: Modellierung zur Vermeidung von Wasseransammlungen an Gebäudekanten.
- Vegetationsmanagement: Erhalt und Ergänzung der bestehenden Gehölze zur Stabilisierung der Böschungen.
- Technischer Schutz: Drainagen oder Schwellen an Zufahrten und Eingängen zur Vermeidung von Wassereintritt.

▪ **Fazit**

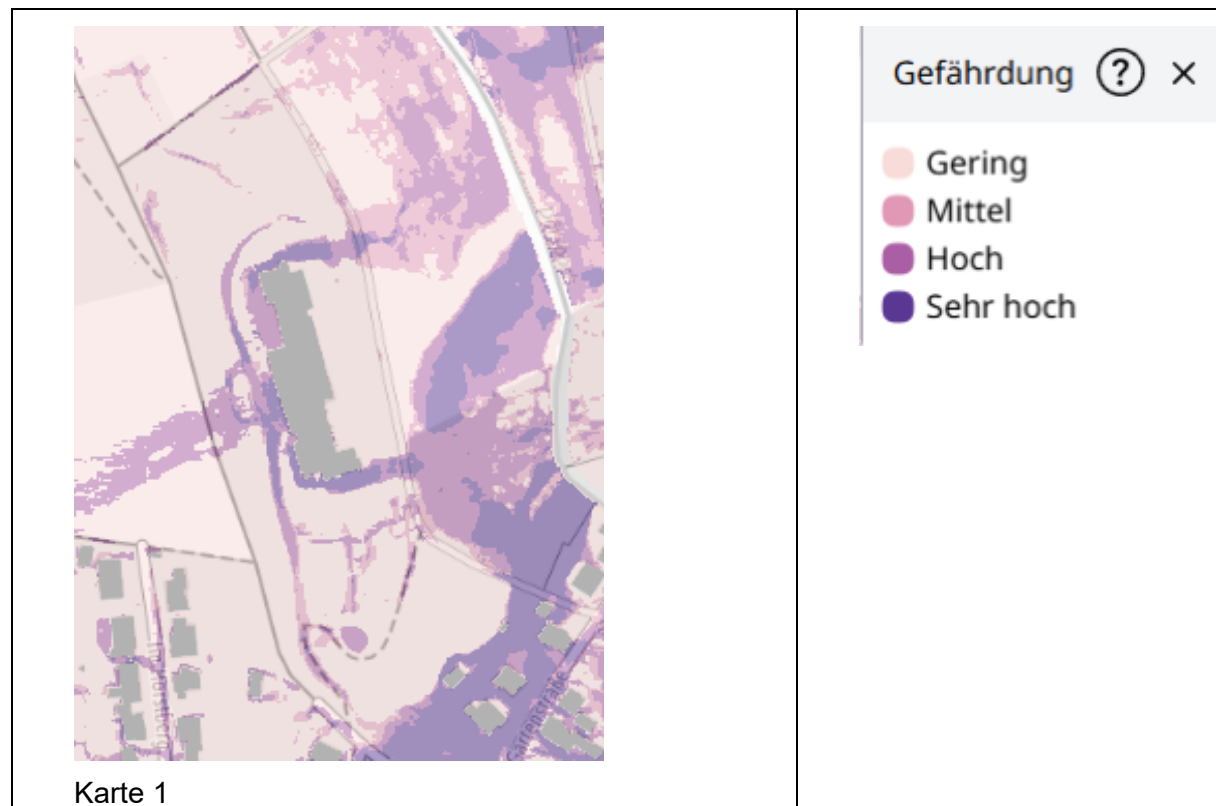
Das Grundstück des Seniorenstifts liegt am Rand einer Sturzflutgefährdungszone mit mittlerem Risiko. Das Gebäude selbst ist weitgehend geschützt, während die Randbereiche und Zufahrten bei Starkregenereignissen potenziell betroffen sein können. Durch die Erhaltung der Vegetationsstrukturen, die gezielte Wasserführung und die Pflege der Grünflächen kann die Gefährdung deutlich reduziert und die landschaftsbildverträgliche Einbindung des Standorts langfristig gesichert werden.

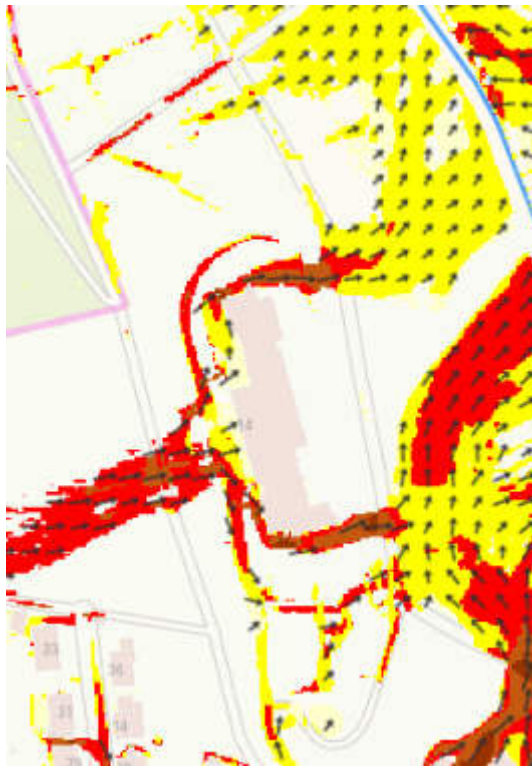
Die abschließende Klärung hat in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der dann konkreten Ausbauplanung zu erfolgen.

Es gilt anzumerken, dass gemäß der Sturzflutgefährdungskarte nicht der vorliegende Bebauungsplan der Auslöser für das Gefährdungspotenzial ist und die Konfliktsituation auslöst. Für eine hinreichende Starkregenvorsorge bedarf es vielmehr einer über den Geltungsbereich

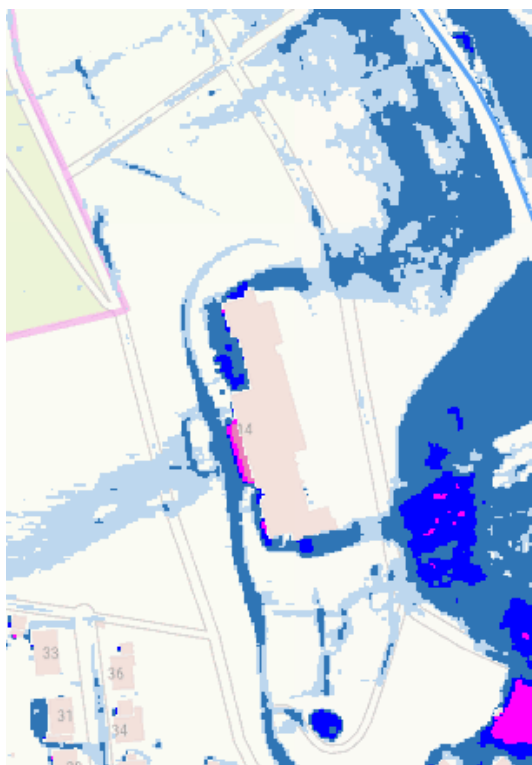
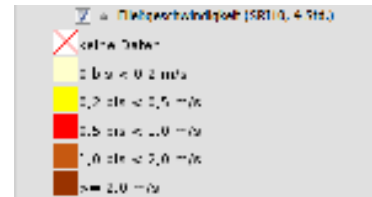
des Bebauungsplans hinausgehenden Betrachtung. Die Umsetzung von „nur“ gebietsbezogenen Maßnahmen kann allenfalls zu einer punktuellen Verbesserung der Situation führen.

In Verbindung mit auf der Ebene des Planvollzugs einschlägig geltenden bauordnungsrechtlichen sowie wasserrechtlichen und hochwasserschützenden Verpflichtungen, wie etwa die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG oder den §§ 3, 13 und 14 LBauO, kann an dieser Stelle für die Ebene der Bauleitplanung ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher, über die im Bebauungsplan getroffenen Maßnahmen hinausgehender, Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB werden dem Zuständigkeits- und Aufgabenbereich des Bebauungsplans hinreichend berücksichtigt und gewahrt.

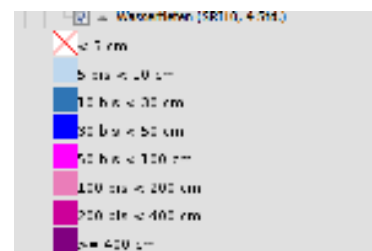




Karte 2



Karte 3



9 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz der angestrebten Teilfortschreibung des Flächennutzungsplans stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Flächenanteil in ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,04
Sondergebiet	1,94
Private Grünfläche	0,43
Gesamtgröße	2,41

Katzenelnbogen, den

Siegel

(Petra Popp, Stadtbürgermeisterin)