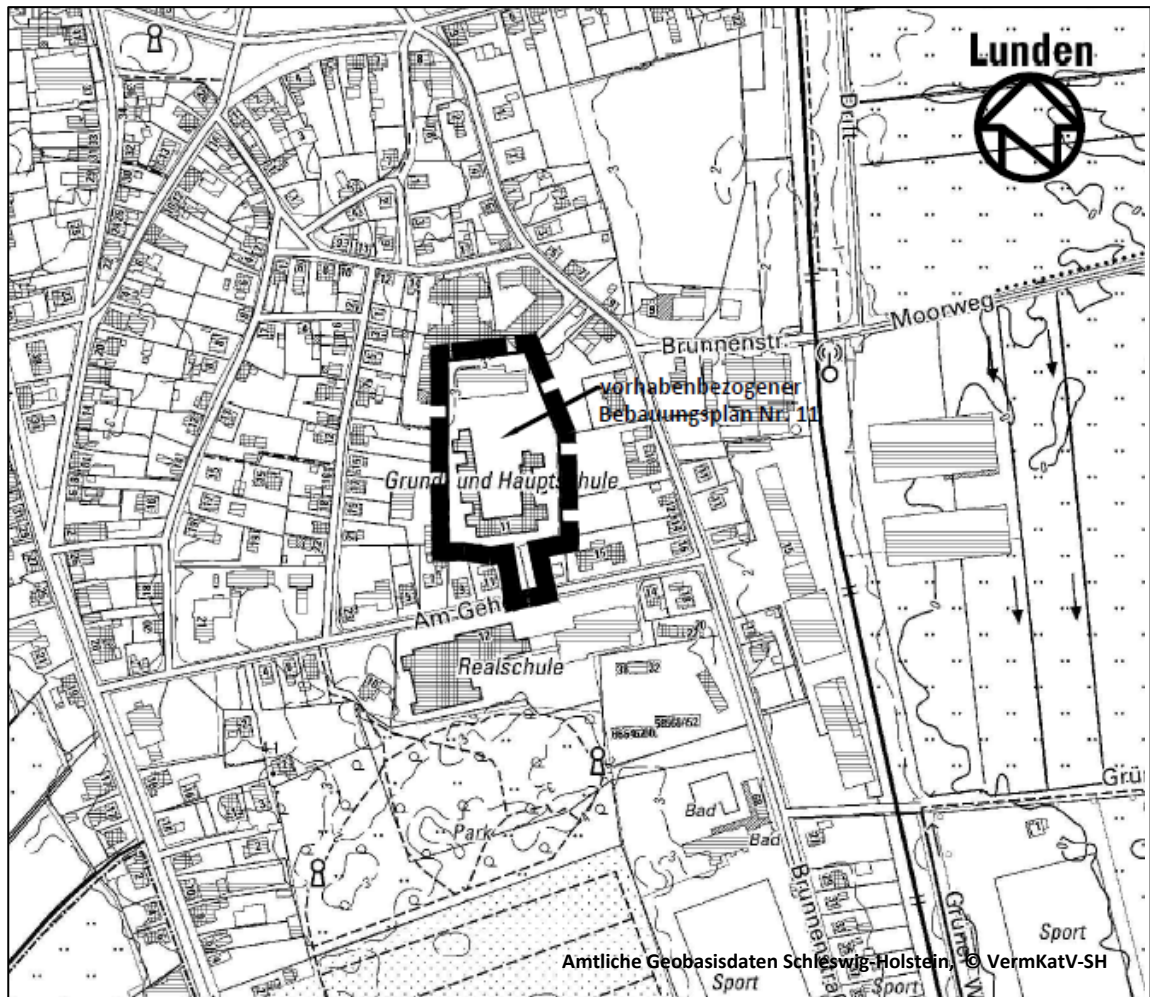


# BEGRÜNDUNG

## Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lunden (Demenzzentrum)

für das Gebiet:  
„Grundstück Am Gehölz 11a - ehemalige Grundschule“



**PLANUNGSGRUPPE**  
Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung

Stand:

Entwurf/öffentliche Auslegung

Datum:

19. März 2019

Verfasser:

Dipl. Geogr. Hannes Lyko  
M.Sc. Dana Michaelis



## Inhaltsverzeichnis

1.	Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan .....	2
2.	Lage und Umfang des Plangebietes .....	2
3.	Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen .....	2
4.	Verkehrerschließung und -anbindung .....	5
5.	Ruhender Verkehr .....	5
6.	Naturschutz und Landschaftspflege .....	5
7.	Ver- und Entsorgung .....	6
7.1	Abwasserbeseitigung .....	6
7.2	Wasser .....	7
7.3	Elektrizität .....	7
7.4	Gas .....	7
7.5	Abfallbeseitigung .....	7
7.6	Telekommunikation .....	7
7.7	Feuerlöscheinrichtungen .....	7
8.	Denkmalschutz .....	7
9.	Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens .....	8
10.	Flächenbilanz .....	8
11.	Kosten .....	8
12.	Quellen- und Literaturverzeichnis .....	9

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Flächenbilanzierung .....	8
------------	---------------------------	---

## 1. Entwicklung der Planung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lunden verfügt über einen gemeinsamen Flächennutzungsplan mit den Nachbargemeinden Lehe und Krempel. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinden Krempel-Lehe-Lunden mit seinen Änderungen stellt den Plangeltungsbereich als **Fläche für den Gemeinbedarf** dar. Durch die vorliegende Planung wird der gesamte Plangeltungsbereich als Sonstiges Sondergebiet - SO - festgesetzt. Der gemeinsame Flächennutzungsplan der Gemeinden Krempel-Lehe-Lunden wird im Rahmen einer Berichtigung angepasst und die Bauflächen des gesamten Plangeltungsbereiches als **Sonstiges Sondergebiet - SO - „Seniorenwohn- und Pflegeanlage“** dargestellt.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lunden wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im sog. „beschleunigten Verfahren“ aufgestellt; er dient der „Wiedernutzbarmachung“ einer innerstädtischen Fläche die bisher der Standort für eine Grundschule war.

## 2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südlichen Siedlungsbereich der Gemeinde Lunden an der Straße Am Gehölz. Bisher befindet sich auf diesem Grundstück das Schulgebäude inklusive Turnhalle der inzwischen geschlossenen Grundschule. In den letzten Jahren wurde der Gebäudekomplex kaum noch genutzt und er steht inzwischen leer. Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 8.635 m<sup>2</sup>.

Begrenzt wird der Plangeltungsbereich:

- im Süden durch die Straße Am Gehölz und daran gelegener Wohnbebauung,
- im Westen durch Wohnbebauung entlang der Großen Bergstraße,
- im Norden durch das Seniorenzentrum „Sonnenhof und Rosengarten“ und
- im Osten durch Wohnbebauung entlang der Brunnenstraße.

Das Gelände des Plangebietes weist keine nennenswerten topografischen Bewegungen auf.

## 3. Notwendigkeit der Planaufstellung und städtebauliche Maßnahmen

Mit Stand vom 31.12.2017 hatte die Gemeinde Lunden insgesamt 1.674 Einwohner. Lunden ist amtsangehörige Gemeinde des Amtes Kirchspielslandgemeinden Eider mit Verwaltungshauptsitz in Hennstedt.

In der Fortschreibung des Regionalplanes aus dem Jahr 2005 für den Planungsraum IV (REG) ist der Gemeinde die Funktion eines ländlichen Zentralortes zugeordnet. Dementsprechend ist Lunden auch Realschulstandort mit einem Grund- und Hauptschulteil. Daneben werden auch weitere zentralörtliche Funktionen durch den Ort erfüllt. Generell ist das Gemeindegebiet von Lunden im REG als *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung* gekennzeichnet. Weiterhin ist das östliche Gemeindegebiet als *Vorbehaltsraum für*

*Natur und Landschaft* dargestellt. Darüber hinaus stellt der Regionalplan die durch das Gemeindegebiet verlaufende Bahnstrecke Hamburg-Westerland als Element der regionalen Infrastruktur dar.

Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Lunden sollen auf dem Grundstück Am Gehölz 11 a die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des angrenzenden Seniorenzentrums „Sonnenhof & Rosengarten“ schaffen. Das Seniorenzentrum soll um ein gerontopsychiatrisches Zentrum erweitert werden. Vorhabenträger ist die Landhaus Seeth Immobilien GmbH & Co. KG.

Aufgrund des demographischen Wandels und der damit einhergehenden Alterung der Bevölkerung steigt der Bedarf an Wohnungen, Pflege- und Betreuungseinrichtungen für Senioren nach wie vor weiter an. Ein besonderer Bedarf besteht dabei an Betreuungsplätzen für demenzkranke Senioren. Diesem Bedarf möchte das Seniorenzentrum „Sonnenhof & Rosengarten“ durch einen entsprechend geeigneten Erweiterungsbau auf dem Grundstück der ehemaligen Grundschule gerecht werden.

### **Projektbeschreibung**

Das geplante Demenzhaus ist als eine Erweiterung des benachbarten Seniorenzentrums „Sonnenhof & Rosengarten“ vorgesehen. Durch den geplanten Erweiterungsbau sollen 64 Betreuungsplätze für Demenzkranke Senioren geschaffen werden. Insgesamt würde das Seniorenzentrum dann über 158 Betreuungsplätze verfügen. Die Vollküche, Wäscherei und Verwaltung des vorhandenen Seniorenzentrums sollen auch für den Erweiterungsbau mitgenutzt werden. Dadurch entstehen Synergieeffekte, welche zur Minimierung der Betriebskosten beitragen. Die vorhandenen Einrichtungen verfügen über ausreichend Kapazitäten.

Die geplanten 64 zusätzlichen Betreuungsplätze werden in 5 Wohngruppen aufgeteilt. Für die einzelnen Wohnbereiche/Wohngruppen ist ein Aufenthalts-, Speise- und Gemeinschaftsraum vorgesehen. Darüber hinaus ist im Erdgeschoss die Einrichtung einer Cafeteria geplant. Die 64 Einzelzimmer werden jeweils mit einem Bewohnerbad ausgestaltet und erhalten insgesamt eine wohnliche Gestaltung.

Das geplante Gebäude wird mit zwei Vollgeschossen hergerichtet und unterteilt sich in drei Gebäudebereiche. Die äußeren Riegel, welche den Großteil der Bewohnerzimmer beherbergen erhalten ein Satteldach während der verbindende mittlere Eingangskörper ein Flachdach erhält. Die Planung sieht einen energetischen KfW 55 Standard vor. Die Versorgung mit Wärmeenergie soll mittels eines Blockheizkraftwerkes realisiert werden.

Das gerontopsychiatrische Zentrum mit dem Schwerpunkt Demenz soll den Zielsetzungen und Wünschen moderner Altenpflege gerecht werden und für einen zunehmenden Wettbewerb gerüstet sein.

Die Verkehrliche Erschließung erfolgt im Süden des Plangebietes über die Straße Am Gehölz. In diesem Bereich wird auch eine Stellplatzfläche mit 37 Stellplätzen hergerichtet.

Die vorgesehene Anzahl der Stellplätze geht über den zusätzlichen Bedarf, der sich aus dem Erweiterungsbau ergibt, hinaus. Die zusätzlichen Stellplätze sollen die eingeschränkte Parksituation des bestehenden Seniorenzentrums entzerren.

### **Standortalternativen**

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Erweiterung eines bestehenden Seniorenzentrums handelt, kommen für dieses Projekt nur direkt an die bestehenden Strukturen angrenzende Flächen in Frage. Eine Erweiterung abseits des bestehenden Seniorenheimes ist nicht möglich da verschiedenen Versorgungseinrichtungen sowohl für den Bestand als auch für den Erweiterungsbau genutzt werden sollen. Da das bestehende Seniorenheim in die Ortslage von Lunden integriert wurde, gibt es für eine Erweiterung keine Alternativen zu dem nun gewählten Standort. Das angrenzende Grundstück der ehemaligen Grundschule stellt die einzige verfügbare Fläche für die geplante Erweiterung dar.

Der Standort ist hinsichtlich seiner Lage im Innenbereich und der Nachnutzung eines ehemaligen Schulgrundstückes als besonders positiv zu bewerten. Hinsichtlich einer Standortwahl genießen Standorte im Innenbereich Vorrang vor möglichen alternativen im Außenbereich. Da das Plangebiet im Innenbereich liegt wird dieses Vorangebot berücksichtigt. Darüber hinaus ist es als positiv zu bewerten, dass für das ehemalige Schulgrundstück eine Nachnutzung gefunden werden konnte. Die Schule war inzwischen seit einiger Zeit geschlossen und eine Nachnutzungsmöglichkeit des Gebäudekomplexes war nicht vorhanden, sodass das Schulgebäude nur noch vereinzelt genutzt wurde. Darüber hinaus stand das Schulgebäude in den letzten Jahren weitestgehend leer. Da eine Nachnutzung des bestehenden Gebäudes nahezu ausgeschlossen war ist es umso positiver zu bewerten das nun eine Nachnutzung für das Grundstück gefunden werden konnte.

Die Fläche des Geltungsbereiches wird als **Sonstiges Sondergebietes - SO** - mit der **Zweckbestimmung – Seniorenwohn- und Pflegeanlage** festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind grundsätzlich nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet hat. Insbesondere die Quantität der zulässigen Nutzungen soll mit Hilfe des Durchführungsvertrages verbindlich gesichert werden.

Innerhalb des **Sondergebietes - SO** - mit der **Zweckbestimmung – Seniorenwohn- und Pflegeanlage** sind zulässig:

- seniorenrechtliche Wohn- und Pflegeeinrichtungen – insbesondere Gerontopsychiatrische Pflegeeinrichtungen,
- mit der Hauptnutzung in Zusammenhang stehende Betriebs- und Versorgungseinrichtungen (Büroräume, Personalräume, Gemeinschaftsräume, Cafeteria etc.)
- sowie Stellplätze, für den durch die zugelassenen Nutzungen verursachten Bedarf.

Das Maß der baulichen Nutzung für diesen Teil des Plangebietes wird mit einer GR von 2.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein entsprechendes Baufenster definiert.

Darüber hinaus werden im Textteil B des Bebauungsplanes Regelungen zur zulässigen Versiegelung durch Nebenanlagen getroffen. Es wird festgesetzt, dass im **Sondergebiet – Seniorenwohn- und Pflegeanlage** die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Zufahrten und die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO aufgeführten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer maximalen Versiegelung durch Nebenanlagen von 2.500 m<sup>2</sup> überschritten werden darf. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Anteil an versiegelten und teilversiegelten Flächen ausreichend berücksichtigt ist. Insbesondere um die Stellplatzfläche herzurichten ist die Versiegelung relativ großer Flächenanteile notwendig.

Die zulässige Höhe von baulichen Anlagen wird mit einer textlichen Festsetzung auf 10,0 m über der mittleren Höhenlage überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

Weiterhin wird hinsichtlich der Bauweise eine festgesetzt, dass maximal zwei Vollgeschosse zulässig sind. Dadurch wird sichergestellt, dass sich das geplante Gebäude hinsichtlich der Geschossigkeit in den Umgebungsbereich einfügt.

#### **4. Verkehrserschließung und -anbindung**

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über eine Zufahrt zur Straße Am Gehölz. In diesem Bereich befindet sich auch die Zufahrt zum bestehenden Schulgebäude. An der generellen Zufahrtssituation werden dementsprechend keine Änderungen vorgenommen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die Erschließungssituation detailliert dar.

#### **5. Ruhender Verkehr**

Im südlichen Teil des Grundstückes wird eine Stellplatzfläche mit insgesamt 37 Stellplätzen für Mitarbeiter und Besucher hergerichtet. Diese zusätzlichen 37 Stellplätze gehen weit über den durch die Erweiterung des Seniorenheims verursachten Bedarf hinaus. Die über den verursachten zusätzlichen Bedarf hinausgehenden Stellplätze sollen die eingeschränkte Stellplatzsituation im Bereich des bestehenden Seniorenzentrums entzerren.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die geplante Stellplatzanlage detailliert dar.

#### **6. Naturschutz und Landschaftspflege**

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lunden ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung. Gemäß § 13a BauGB kann im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB abgesehen werden.

Durch diese Regelung wird der Inanspruchnahme von „unbebauten“ Außenbereichsflächen entgegengewirkt, wodurch insgesamt ein positives Ergebnis für die Umwelt erzielt werden kann.

Im gesonderten ARTENSCHUTZRECHTLICHEN FACHBEITRAG wird gem. § 44 BNatSchG geprüft, ob durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Lunden Verbotstatbestände für die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ausgelöst werden und ob gegebenenfalls artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zu ergreifen sind.

Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag kommt zu folgendem Ergebnis:

*Die artenschutzrechtliche Betrachtung für den vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lunden für das Gebiet „Grundstück Am Gehölz 11a - ehemalige Grundschule“ hat ergeben, dass durch das Planvorhaben Fledermäuse und Brutvögel potentiell betroffen sind. Das Plangebiet weist aufgrund des Gebäude- und Gehölzbestandes grundsätzlich Brutmöglichkeiten für Gehölzfrei- und Gebäudebrüter auf. Mit dem Rückbau des Gebäudekomplexes gehen (potentielle) Brutplätze verloren. Es handelt sich dabei um Brutplätze der häufigen und weit verbreiteten Arten, die anpassungsfähig sind. Weiterhin wird die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erfüllt.*

*Für die potentiell vorkommenden Fledermäusen ist das Plangebiet vor allem für siedlungstypische Arten von Bedeutung. Auch wenn sich der abzureißende Gebäudekomplex insgesamt in einem guten baulichen Zustand befindet, gibt es dennoch Potentiale, vor allem in Form von Tagesquartieren. Eine potentielle Besiedlung der spaltenbewohnenden Fledermäuse kann somit nicht vollständig ausgeschlossen werden. Indirekte Hinweise auf eine Nutzung wurden allerdings nicht festgestellt.*

*Um baubedingte Schädigungen oder Tötungen von Brutvögeln und Fledermäusen auszuschließen, sind Vermeidungsmaßnahmen in Form von Bauzeitenregelungen zu ergreifen. Durch die Umsetzung des Planvorhaben werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die streng geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten ausgelöst, sofern die entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden.*

## **7. Ver- und Entsorgung**

### **7.1 Abwasserbeseitigung**

#### **Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser aus dem Plangeltungsbereich wird mit Rücksicht auf die Reinhaltung der Gewässer über Kanalisationsleitungen der gemeinsamen Kläranlage der Gemeinden Krempel, Lehe und Lunden in der Gemeinde Lehe zur Reinigung zugeführt. Die Einleitung, insbesondere das Erfordernis der Vorklärung gewerblicher Abwässer ist durch die Abwassergemeinschaft per Satzung geregelt. Bei der Herstellung neuer Hausanschlüsse zur Abwasserbeseitigung gelten die Regelungen der Satzung der Abwassergemeinschaft.

**Niederschlagswasser**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser kann soweit eine Versickerung auf den Grundstücken selbst nicht möglich ist, dem gemeindlichen Leitungssystem zur Oberflächenentwässerung zugeführt werden.

**7.2 Wasser**

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Norderdithmarschen.

**7.3 Elektrizität**

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Hanse AG über Erdkabel.

**7.4 Gas**

Die Erdgasversorgung erfolgt durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.ON Hanse AG.

**7.5 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt in geschlossenen Behältern über die öffentliche Einrichtung des Kreises Dithmarschen zur Entsorgung von Abfällen. Die Abfallentsorgung ist durch die Satzung über die Abfallwirtschaft im Kreis Dithmarschen (Abfallwirtschaftssatzung) geregelt und wird im Rahmen einer Drittbeauftragung durch die Abfallwirtschaft Dithmarschen GmbH (AWD) durchgeführt.

**7.6 Telekommunikation**

Im Bereich der Straßen und Wege sind zum Zeitpunkt der Erschließung Telekommunikationskabel als Erdkabel auszulegen.

**7.7 Feuerlöscheinrichtungen**

Die notwendigen Feuerlöscheinrichtungen zur Sicherung des Löschwasserbedarfes sind in erforderlicher Anzahl und Umfang sicherzustellen.

**8. Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind derzeit keine Denkmäler oder Fundstellen bekannt. Da verborgene Fundstellen innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden können, sind im Rahmen geplanter Erdarbeiten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Grundsätzlich heißt dies, dass bei Funden oder dem Entdecken auffälliger



Bodenverfärbungen die Denkmalschutzbehörden unverzüglich zu benachrichtigen sind.

## 9. Maßnahmen zur Ordnung des Grundes und Bodens

Die Flächen befinden sich in der Verfügung des Vorhabenträgers; allgemein gilt: Soweit sich das zu bebauende Gelände in privatem Eigentum befindet und die jetzigen Grundstücksgrenzen eine Bebauung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht erlauben, müssen bodenordnende Maßnahmen gemäß §§ 45 ff BauGB, bei Grenzregelungen das Verfahren nach §§ 80 BauGB sowie bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke das Verfahren nach §§ 85 ff BauGB vorgesehen werden.

Die vorgenannten Maßnahmen und Verfahren sollen jedoch nur dann durchgeführt werden, falls die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht zu tragbaren Bedingungen oder nicht rechtzeitig im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

## 10. Flächenbilanz

**Tabelle 1: Flächenbilanzierung**

<b>Bruttobauland</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
Sondergebiet – SO - Seniorenwohn- und Pflegeanlage	8.635	100
<b>Gesamt</b>	<b>8.635</b>	<b>100</b>

## 11. Kosten

Der Gemeinde Lunden entstehen durch die Umsetzung der Planungsinhalte und deren Planung keine Kosten. Zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger der Landhaus Seeth Immobilien GmbH & Co. KG. wird ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB geschlossen, der die Kostenübernahme durch den Vorhabenträger regelt.

Lunden, den

\_\_\_\_\_  
- Bürgermeister -

## 12. Quellen- und Literaturverzeichnis

GEMEINDE LUNDEN (2019): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Lunden für das Gebiet: „Grundstück Am Gehölz 11a - ehemalige Grundschule“.

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.), 2010: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010. Kiel

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (HRSG.), 2005: Regionalplan für den Planungsraum IV – Schleswig-Holstein Süd-West - Kreise Dithmarschen und Steinburg. Kiel

### Gesetze, Richtlinien und Verordnungen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.05. 2017 (BGBl. I. S. 1298)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) m.W.v. 29.09.2017 bzw. 01.04.2018

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (Inkrafttreten 1. März 2010), mehrfach geändert