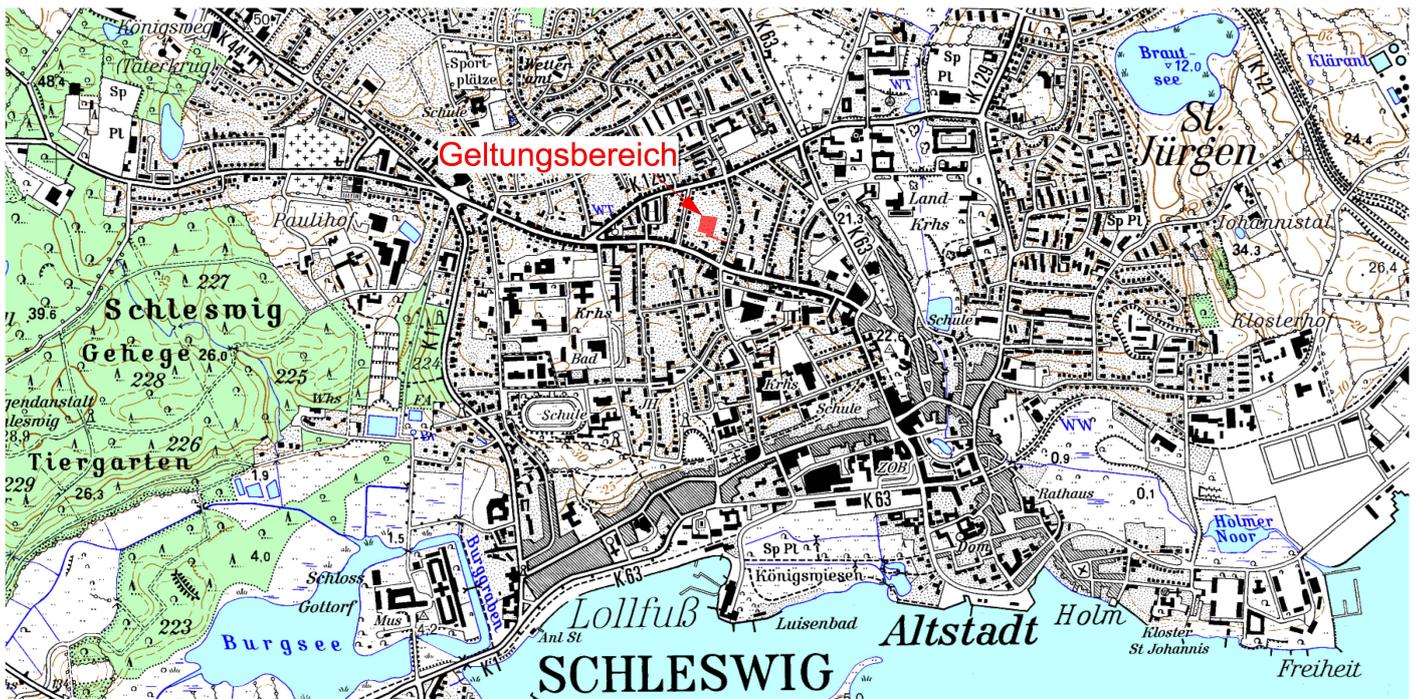

Stadt Schleswig

Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 12
„Hospiz im Garten“

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan



Auftraggeber: Petri Haus
Hospiz im Garten G. und R Meier Stiftung
Flensburger Straße 23
24837 Schleswig

Planung:

effplan.

Brunk & Ohmsen
Große Straße 54
24855 Jübek
Tel.: 0 46 25 / 18 13 503
Mail: info@effplan.de

Stand:

April 2019

gelbe Markierungen: Änderungen zum Auslegungsexemplar vom Dezember 2018

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung.....	3
2	Verfahren, Rechtsgrundlagen.....	3
3	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
4	Ziele und Zwecke, Beschreibung, Nutzungskonzept und Gestaltung des Vorhabens und der Erschließung.....	4
5	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	5
6	Zusammenfassung.....	6

Anlagen:

- Ansicht: „PETRI HAUS – Hospiz im Garten“, Blick von Südosten, Planungsring Mumm + Partner GbR, Januar 2019

1 Einführung

Im Bereich hinter der Bebauung an der Moltkestraße und der Gartenstraße, nördlich der Schubystraße, befindet sich ein ca. 3.000 m² großes Grundstück, welches derzeit unbebaut ist. Zuletzt war geplant, auf dem Grundstück drei Doppelhäuser zu errichten (vorhabenbezogener B-Plan Nr. 10). Der damalige Vorhabenträger hat sich jedoch zugunsten des Hospizneubaus dazu entschlossen, sein Vorhaben nicht zu realisieren. Die „Hospiz- und Palliativ- G. und R. Meier Stiftung“ plant für dieses Grundstück den Neubau eines Hospizes für die Region Schleswig mit acht bis zwölf Plätzen.

Die Stadt unterstützt das Vorhaben, schafft durch den B-Plan die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben und hat zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung entschieden, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

2 Verfahren, Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist der § 12 Baugesetzbuch (BauGB). Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein von dem Investor des Vorhabens vorgelegter und mit der zuständigen Stadt abgestimmter Plan über die Durchführung eines Bauvorhabens einschließlich der Erschließung. Die Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden in die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans übernommen und die Durchführung des Vorhabens wird in einem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt zu schließenden städtebaulichen Vertrages (Durchführungsvertrag) gem. § 12 BauGB geregelt.

Im Durchführungsvertrag übernimmt der Vorhabenträger die Verpflichtung

- zur Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist
- zur Durchführung der Erschließung
- zur Übernahme der Planungs-, Erschließungs- und erforderlicher anderer Kosten.

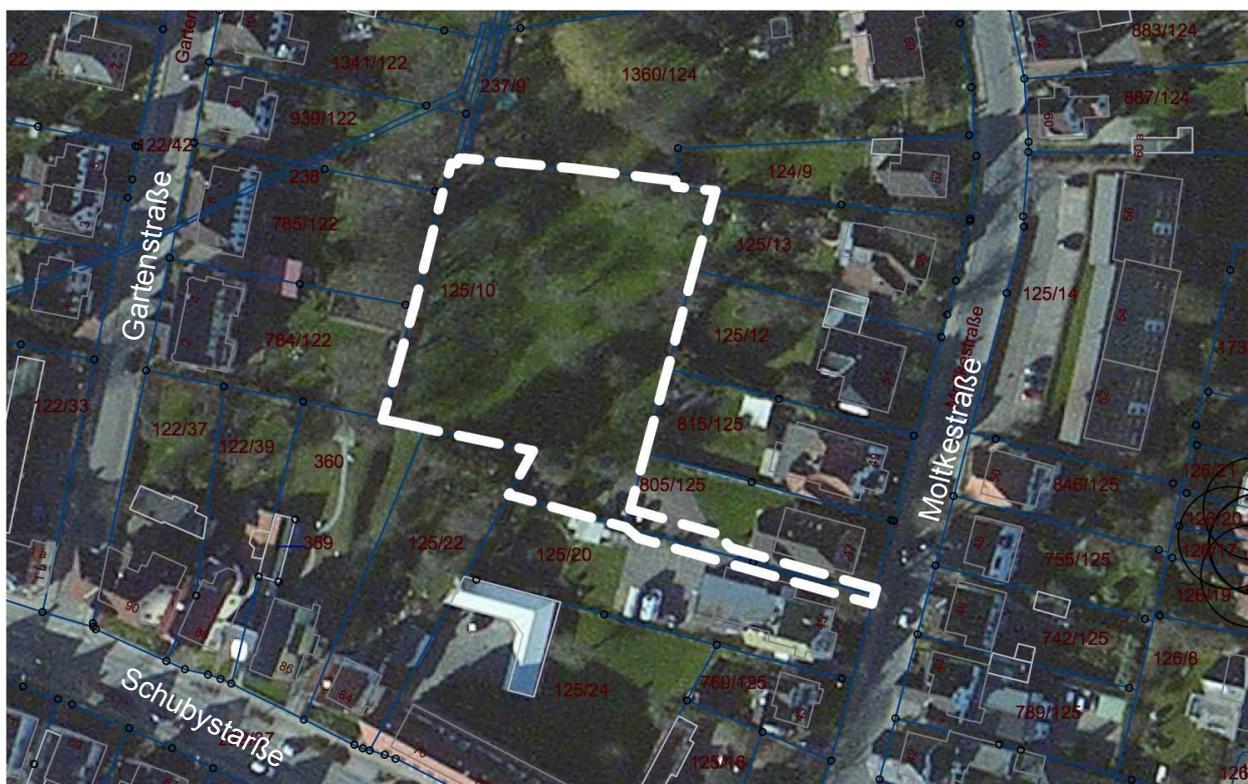
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht damit i.w.S. aus:

- Vorhaben- und Erschließungsplan,
- Durchführungsvertrag,
- vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Planzeichnung und Begründung.

3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 „Hospiz“ (Vorhaben- und Erschließungsplan) erstreckt sich über das Gebiet zwischen den Grundstücken an der Moltkestraße und Gartenstraße, nördlich der Schubystraße. Es hat eine Gesamtgröße von ca. 3.260 m².

Der Geltungsbereich umfasst in der Flur 6 der Gemarkung Schleswig das Flurstück 125/10 sowie Teile der Flurstücke 805/125 und 125/20 für die Zufahrt zum Grundstück.



Luftbild mit räumlichem Geltungsbereich des B-Planes (weiße Strichlinie) und Kataster

4 Ziele und Zwecke, Beschreibung, Nutzungskonzept und Gestaltung des Vorhabens und der Erschließung

Seit Jahren besteht in der Stadt Schleswig mit ihrer Umlandregion ein ambulanter Hospizdienst. Ein stationärer Hospizdienst existiert jedoch bislang nicht. Die Schleswiger Gesellschaft und insbesondere der Freundeskreis des Hospizdienst Schleswig e.V. streben deswegen seit langem die Schaffung einer Einrichtung dieser Art in der Region Schleswig an. In diesem Zusammenhang wurde vor kurzem die „Hospiz- und Palliativ- G. und R. Meier Stiftung“ gegründet (im Folgenden als Vorhabenträger bezeichnet). Die Stiftung ist mit dem 23. April 2018 als rechtsfähig und gemeinnützig anerkannt. Die Stiftung finanziert sich durch Spenden. Ziel der Stiftung ist die Schaffung einer stationären Hospizeinrichtung für die Region Schleswig.

In dieser Hinsicht plant die „Hospiz- und Palliativ- G. und R. Meier Stiftung“ nun auf dem zentral gelegenen Grundstück zwischen Moltkestraße, Gartenstraße und Schubstraße den Neubau eines stationären Hospizes in Schleswig mit acht bis zwölf Betten. Ausgewählt wurde das Grundstück nicht nur aufgrund der zentralen Lage. Das geplante Hospiz wird von Mehrfamilienhäusern umgeben sein und somit ganz bewusst „mitten im Leben“ stehen. Ebenso wohltuend für die Seele ist auch der das Grundstück umgebene alte Baumbestand, der erhalten bleiben wird. Ebenfalls für das Grundstück spricht die gute Infrastruktur vor Ort, mit einem Einkaufsmarkt und einer Bushaltestelle in direkter Nähe. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stiftung. Die Planung umfasst den Neubau eines Hospizes und der erforderlichen Erschließungsanlagen wie Zufahrt, Zuwegung, Stellplätze.

Grundprinzip des Vorhabens „Hospiz im Garten“ ist der Erhalt des vorhandenen Gartencharakters des Standortes mit seinem alten, umgebenen Gehölzbestandes an den Grenzen des Grundstücks (teils durchgewachsene Hecken mit großen, durchgewachsener Rotbuche, Ahorn,

Hasel und einer lückigen Strauchschicht) sowie der noch vorhandenen Obstbäumen in den randlichen Bereichen des Grundstücks, die in die zukünftige Gartenanlage des Hospizes einbezogen werden. Ergänzt werden diese durch mind. sieben neue Obstbäume als Ersatzmaßnahme für bereits entfernte Obstbäume. Durch die bis zum Boden reichenden großzügigen Glaselemente im Bereich der Terrassen soll der ruhige lichtdurchflutete Gartenaspekt des Außenraumes tief in das Gebäude hineinwirken.

Das Gebäude wird als eingeschossiges Gebäude mit einem Vollgeschoss und einem von allen Gebäudekanten des Erdgeschosses eingerückten Dachgeschoss mit Flachdach und einem Lichthof errichtet. In der ersten Ausbaustufe werden 8 Plätze (Wohnräume) vorgesehen, 4 weitere könnten später im Obergeschoss untergebracht werden, ebenso 2 Gästezimmer für Besucher.

Die Wohnräume sind nach Süden und Osten ausgerichtet an denen sich Terrassen- und Gartenbereiche angliedern. Des weiteren sind Besucherräume vorgesehen, in denen den Insassen nahestehende Bezugspersonen untergebracht werden können. Zum Aufenthalt sind je im Norden und Süden des Erdgeschosses je ein Gemeinschaftsraum, zur Andacht ein Raum der Stille vorgesehen. Die Funktionsräume wie Küche, Dienstzimmer, Technik, Lager u.a. verteilen sich auf Erd- und Obergeschoss (siehe auch Anlage: Ansicht des „Hospiz im Garten“ von Südost).

Die Oberkante des Gebäudes wird mit etwa 8 m über Gelände deutlich niedriger sein als die das Vorhaben umgebenden und vorhandenen Bebauung.

Die Erschließung des Grundstücks wird von Osten (Moltkestraße) erfolgen. Die Erschließung von der Moltkestraße zwischen den Häusern Nr. 45 und 47 ist privatrechtlich abgesichert.

Die vorhandene, gepflasterte, von der Moltkestraße zwischen den oben genannten Häusern bis zum Rand des Flurstücks 125/10 führende Zufahrt, bleibt erhalten. Das Hospiz wird direkt mit einer Verlängerung dieser vorhandenen Zufahrt erschlossen. Neben der Zuwegung zum Hospizgebäude sind zwölf Stellplätze für das Hospiz geplant.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Planung eines stationären Hospizes auf einer ehemaligen Gärtnerfläche sowie der erforderlichen Erschließung führt zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Landschaftsbild, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und Sachgüter.

Der Charakter des Landschaftsbildes wird sich durch die Bebauung verändern. Die neue Bebauung fügt sich aber in die umgebenden Baustrukturen ein.

Durch das Hospiz kann es zu einer Mehrbelastung durch Verkehr in der Moltkestraße kommen, die aber unwesentlich ist.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Teil- und Vollversiegelung von Flächen, und daher zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere. Die Bodenstruktur wird in den Bereichen der baulichen Anlagen oberflächennah zerstört werden. Die gewachsene Struktur der Lebensgemeinschaften und Lebensstätten wird sich auf Grund der stärkeren Versiegelung verändern. Durch die geänderte Bodennutzung im Bereich der Anlage kommt es zu einer Veränderung der Lebensraumeignung für Pflanzen und Tiere.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten diese Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies gilt mit der Einschränkung, dass keine gesetzlich geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG betroffen sind. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützte Biotop getroffen.

Gemäß § 44 BNatSchG besteht ein Tötungs-, ein Störungsverbot sowie ein Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Arten, die unter dem besonderen Artenschutz stehen.

Für den rechtskräftig aufgehobenen vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 10 „Wohngebiet zwischen den Grundstücken an der Moltkestraße und Gartenstraße, nördlich der Schubyastraße“, der nun durch den B-Plan Nr. 12 „Hospiz im Garten“ abgelöst werden soll, wurde 2017 ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag¹ erstellt. Dabei wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Zur Durchführung des damaligen Vorhabens (6 Stadtwohnungen) war die Fällung von zahlreichen Obstbäumen erforderlich, die dem vorhandenen Fledermausvorkommen als Lebensraum und Nahrungshabitat auf Grund des vermehrten Insektenvorkommens durch die Obstwiese dienten. Zum Schutz der Fledermäuse wurde in Abstimmung mit der UNB eine artenschutzrechtliche Maßnahme geplant und im B-Plan Nr. 10 festgesetzt: die Anpflanzung von 7 regional-typischen Obstbäumen nach der Bebauung der Fläche.

Die Festsetzung der Anpflanzung wird nun im B-Plan Nr. 12 „Hospiz im Garten“ vom B-Plan Nr. 10 übernommen. Die Nachpflanzung auf dem Grundstück von sieben Obstbäumen wird durch eine textliche Festsetzung im Text (Teil B) des B-Plans Nr. 12 sichergestellt.

Die UNB ist über die Fertigstellung der Anpflanzungen zwecks Abnahme in Kenntnis zu setzen.

6 Zusammenfassung

Mit der Vorlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes soll die Grundlage für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Stadt Schleswig geschaffen werden. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Umsetzung der städtebaulichen Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Schleswig mit den dort festgelegten Inhalten zur zukünftigen Nutzung, Bebauung und Gestaltung des Grundstücks.

Geplant ist die Errichtung eines Hospiz unter Einbezug der vorhandenen Grünstruktur und der angrenzenden Bebauung.

Aufgestellt: *effplan.*, Große Straße 54, 24855 Jübek, Februar 2019

¹ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bauvorhaben einer Wohnanlage im Siedlungsraum der Stadt Schleswig, Dr. Bodo Grajetzky und Jan Blew, BioConsult SH GmbH & Co. KG, Husum, Januar 2017

Anlage: Ansicht „PETRI HAUS – Hospiz im Garten“, Blick von Südosten, Planungsring Mumm + Partner GbR, Januar 2019



Planungsring Mumm + Partner GbR
Architekten und Ingenieure