

Bauleitplanung

Städtebau | Architektur  
Freiraumplanung

Umweltplanung  
Landschaftsplanung

Dienstleistung  
CAD | GIS



## Kreisstadt Neunkirchen / Saar

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132  
„Seniorenresidenz Süduferstraße“ und  
parallele Teiländerung des Flächennutzungs-  
planes

Zusammenfassende Erklärung



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 132 „Seniorenresidenz Süduferstraße“ und  
parallele Teiländerung des Flächennutzungsplanes**

Bearbeitet im Auftrag der

**Römerhaus Bauträger GmbH**

Hofstückstraße 26  
D 67105 Schifferstadt

In Zusammenarbeit mit der

**Kreisstadt Neunkirchen / Saar**

Rathaus  
Oberer Markt 16  
66538 Neunkirchen / Saar

Verfahrensbetreuung:

**ARGUS CONCEPT**

Gesellschaft für Lebensraumentwicklung mbH  
Gerberstraße 25  
66424 Homburg / Saar

Tel.: 06841 / 95932-70

Fax: 06841 / 95932 - 71

E-Mail: [info@argusconcept.com](mailto:info@argusconcept.com)

Internet: [www.argusconcept.com](http://www.argusconcept.com)

Projektleitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Projektbearbeitung:

Dipl.-Geogr. Thomas Eisenhut

Dipl.-Geogr. Ilka Minnerath

Stand: **12.02.2020**

## Inhaltsverzeichnis

Seite

<u>1</u>	<u>VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG</u>	<u>1</u>
<u>2</u>	<u>ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>1</u>
2.1	Neubau eines Senioren- und Pflegeheims	1
<u>3</u>	<u>BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</u>	<u>1</u>



## 1 VORBEMERKUNGEN ZUR PLANAUFSTELLUNG

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan und gem. § 10 Abs.4 BauGB dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem jeweiligen Bauleitplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsalternativen gewählt wurde.

## 2 ZIEL UND ZWECKE DER PLANUNG

### 2.1 NEUBAU EINES SENIOREN- UND PFLEGEHEIMS

Die Römerhaus Bauträger GmbH beabsichtigt die Errichtung einer Senioren-Residenz auf dem rund 0,5 ha großen Grundstück Süduferstraße 18 in Neunkirchen / Saar. Diese Einrichtung soll von dem Partnerunternehmen „Römertgarten Senioren-Residenzen GmbH“ aus Schifferstadt betrieben werden.

Vorgesehen ist hier eine Senioren-Residenz mit ca. 90 Pflegebetten verteilt auf drei Geschosse. Darin enthalten sind ca. 18 Pflegebetten im Erdgeschoss für demente Bewohner. In allen Geschossen sind zudem die erforderlichen Sozial- und Pflegeräume geplant. Ergänzt werden soll die Einrichtung durch eine hauseigene Cafeteria mit Großküche.

Das geplante Gebäude besteht aus einem U-förmigen Baukörper mit drei Vollgeschossen und Teilunterkellerung. Die geplante Traufhöhe beträgt max. 10,0 m, die Firsthöhe des Satteldachs max. 13,00 m.

Da das Vorhaben sich nicht nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung die Erstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Die Kreisstadt Neunkirchen / Saar unterstützt die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und damit das Ansinnen des Pflegeheimbetreibers. Angesichts der zunehmenden Zahl älterer Menschen in der Stadt sieht sie in der Errichtung einer weiteren Pflegeeinrichtung eine wichtige Ergänzung der kommunalen sozialen Infrastruktur.

## 3 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand der Neunkircher Innenstadt zwischen Süduferstraße, Taubenstraße und Ringstraße.

Das Plangebiet bewegt sich auf einer Höhe zwischen 248 und 249 m über NN und ist, auch bedingt durch die Vornutzung, fast eben.

Das Plangebiet ist derzeit bereits vollständig bebaut und wurde durch einen Baufachmarkt als Verkaufs- und Lagerfläche genutzt.

Die Bestandsaufnahme der Biotoptypen erfolgte im September 2018 durch Begehung vor Ort. Wie oben bereits dargelegt, stellt sich das Plangebiet derzeit größtenteils als bereits stark anthropogen überformter Raum dar. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von den Betriebsflächen des Baumarktes eingenommen. Diese Bereiche sind stark durch die gewerbliche Nutzung geprägt, entsprechend stark überformt und gestört. Ein Großteil der Flächen ist eingeebnet und in ihrem Relief verändert. Im südwestlichen Randbereich der Fläche befinden kleinflächig Gehölzstrukturen. Das unmittelbare Umfeld der Fläche ist deutlich durch Siedlungsstrukturen und Gewerbeflächen geprägt.

Der Bedarf an Grund und Boden im Planungsgebiet lässt sich wie folgt tabellarisch zusammenfassen (Flächenermittlung auf CAD-Basis):

- gesamtes Plangebiet: ca. 4.890 m<sup>2</sup>
- Überbaubare Fläche im Sondergebiet (GRZ 0,8, ohne zulässige Überschreitung): Versiegelte Fläche: ca. 3.910 m<sup>2</sup>
- Nicht überbaubare Flächen im Sondergebiet: Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB (Gärtnerische Gestaltung P1): ca. 980 m<sup>2</sup>

Damit sind im Plangebiet bei maximaler Ausnutzung der zulässigen Grundfläche 3.910 m<sup>2</sup> versiegelbar. Dies entspricht 80 % des Geltungsbereiches. Das Plangebiet ist bisher bereits auf einer Fläche von 4.370 m<sup>2</sup> (entspricht 89 % der Gesamtfläche) versiegelt, wovon 4.245 m<sup>2</sup> auf vollversiegelte Flächen (87 %) und 125 m<sup>2</sup> (2 %) auf teilversiegelte Flächen entfallen.

Damit ist mit keinerlei nachhaltigen Eingriffen in die abiotischen und biotischen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna zu rechnen.

Eine Betroffenheit schützenswerter Arten besteht nicht. Die ökologische Bilanzierung im Plangebiet ergab ein geringes Plus an ökologischen Werteinheiten im Plangebiet.

Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit können im vorliegenden Fall in erster Linie durch Lärm entstehen. Aus diesem Grund wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das zusammengefasst zu folgendem Ergebnis kommt:

#### **Verkehrslärm**

*Das Plangebiet ist durch die o. a. Straßen- und Schienenstrecken stark verlärm. Für den Beurteilungszeitraum Tag werden an den der Süduferstraße angrenzenden Fassaden Beurteilungspegel bis 68 dB(A) ermittelt, für den Beurteilungszeitraum Nacht bis 60 dB(A). Der Orientierungswert der DIN 18.005 für WA von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts wird nicht überall eingehalten; es werden Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bereich des Innenhofs kann der Orientierungswert durchgängig eingehalten werden.*

#### **Anlagenlärm**

*Sowohl für den Beurteilungszeitraum Tag als auch für die Nacht sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an allen Fassadenpunkten eingehalten.*

#### **Lärmschutzkonzept Verkehrslärm**

*Für das Planvorhaben werden passive Schallschutzmaßnahmen konzipiert. Zur Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden unterschiedliche maßgebliche Außenlärmpegel zugrunde gelegt, aus denen sich über den Schutzanspruch eines Innenraumpegels von 30 dB(A) für Aufenthaltsräume in Wohnungen und 35 dB in Büroräumen das erforderlich gesamte Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile ergibt. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.*

*Die maßgeblichen Außenlärmpegel an der Seniorenresidenz liegen zwischen 51 und 73 dB(A) und erfordern ein gesamtes Bauschalldämmmaß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile bis 43 dB(A).*

*Gemäß VDI 2719 sind bei Beurteilungspegeln von größer 50 dB(A) nachts an den Fassaden der zum Schlafen genutzten Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) schalldämmende Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art vorzusehen, die bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen. Diese Maßnahme wird an mehreren Gebäudefassaden erforderlich.*

*Der Schutz der Außenwohnbereiche an den Wohngebäuden sollte einen ebenso wichtigen Stellenwert haben wie der Schutz der Aufenthaltsräume. Der Beurteilungspegel tags sollte*

*einen Wert von 62 dB(A) nicht übersteigen. An den vorgesehenen Balkonen an der Nordfassade sind Maßnahmen zu ergreifen, um eine Einhaltung dieses Wertes sicherzustellen (bspw. Verglasung, Erhöhung der Brüstung) oder es ist auf Balkone an diesen Fassaden zu verzichten.*

**Anlagenlärm durch das Planvorhaben**

*Durch das Planvorhaben werden an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung keine schalltechnischen Konflikte ausgelöst, wenn zur Einhaltung des Spitzenpegelkriteriums im Beurteilungszeitraum Nacht nur eine Nutzung des nördlichen Teils des östlichen Parkplatzes (PP\_S\_O\_N) erfolgt. Der Beurteilungspegel unterschreitet an allen Immissionsorten den Immissionsrichtwert.*

Damit sind Beachtung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen Auswirkungen auf den Menschen auszuschließen.