



Stadtverwaltung Bad Elster
- Bauamt -
Kirchplatz 1
08645 Bad Elster

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Verbandsgeschäftsstelle

Datum: 20. Juli 2016
Bearbeiter: Fr. Peter
Telefon: (0375) 289 405 19
E-Mail: petra.peter@pv-rc.de
Ihre Nachricht vom:
Ihre Zeichen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "Altenpflegeheim Endersstraße Bad Elster"

Stellungnahme des Planungsverbandes Region Chemnitz im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

Schreiben der Büro für Städtebau GmbH Chemnitz vom 23. Juni 2016 mit den Anlagen:

- VBP-Vorentwurf Stand Juni 2016 M 1 : 1.000
- Begründung Stand Juni 2016
- Anlagen 1 - 6

Sehr geehrte Damen und Herren,

Der Planungsverband Region Chemnitz wurde mit o. g. Schreiben um Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet "Altenpflegeheim Endersstraße Bad Elster" gebeten.

Sachverhalt

Mit der vorliegenden Standortplanung beabsichtigt der Vorhabenträger MEDICLIN GMBH & CO. KG die Errichtung eines Altenpflegeheims mit 90 Plätzen auf einer Fläche von ca. 0,85 ha. Der Standort an der Endersstraße wird zum aktuellen Zeitpunkt überwiegend als Parkplatz und Grünland genutzt.

Der Geltungsbereich erstreckt sich im östlichen Bereich des Stadtgebietes, zwischen dem Brunnenberg und dem Paul-Schindel-Park und ist ca. 1,6 km vom Stadtzentrum entfernt. Die Umgebung des Standortes ist durch Kliniken (Paracelsus-Klinik "Am Schillergarten" und MediClin "Klinik am Brunnenberg"), Beherbergungsstätten und die MediClin Seniorenresidenz "Brunnenbergblick" geprägt. Im südlichen Bereich schließt Wohnbebauung an.

Die Stadt Bad Elster verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Darin ist das Plangebiet als Sonderbaufläche dargestellt.

Die Stadt Bad Elster hat parallel zum Bebauungsplanverfahren einen Antrag auf Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet gemäß § 20 SächsNatSchG bei der Unteren Natur-schutzbehörde des Landratsamtes Vogtlandkreis gestellt. Die Befreiung vom Verbot der Ausweisung neuer Baugebiete in der Schutzzone II nach § 7 Abs. 2 Nr. 1.01 der Heilquellen-schutzgebietsverordnung wurde unter einer aufschiebenden Bedingung erteilt. Es sind ent-sprechende Nachweise zu erbringen und in der Begründung darzulegen.

Beurteilungsgrundlage

Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der am 6. Oktober 2011 in Kraft getretene Regio-nalplan Südwestsachsen (SächsABI Nr. 40/2011). Durch das mit Beschluss des Bundesver-waltungsgerichtes vom 23. Oktober 2012 rechtskräftige Urteil des Sächsischen Oberverwal-tungsgerichtes vom 19. Juli 2012 ist Kapitel 2.5 „Windenergienutzung“ des Regionalplanes für unwirksam erklärt worden, soweit es Vorrang-/Eignungsgebiete für die Windenergienutzung ausweist.

Weitere Beurteilungsgrundlage ist der durch die Verbandsversammlung des Planungsverban-des am 15. Dezember 2015 für die öffentliche Auslage gemäß §§ 9 und 10 ROG in Verbin-dung mit § 6 Abs. 2 SächsLPIG beschlossene Entwurf des Regionalplanes Region Chemnitz. Die im Planentwurf des Regionalplanes enthaltenen Ziele sind entsprechend § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung und somit als sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 4 Abs.1 ROG in Abwägungsentscheidungen und bei der Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Regionalplanerische Beurteilung

Im Hinblick auf die Ziel- und Rahmensetzungen des Regionalplanes Südwestsachsen und des Regionalplanes Region Chemnitz gibt es auf Grund der fehlenden planerischen Auseinander-setzung mit den Rahmensetzungen zur Siedlungsflächenentwicklung Bedenken gegen die Planung des Sondergebietes "Altenpflegeheim Endersstraße Bad Elster". Ausweisungen in der Karte 1 „Raumnutzung“ des Regionalplanes Region Chemnitz sind nicht betroffen.

Auf der Grundlage der Rahmensetzungen des Regionalplanes Region Chemnitz, wonach die Entwicklung der Siedlungen an den Prinzipien der Nachhaltigkeit orientiert und flächensparend erfolgen soll sowie der Festlegung, dass die Entwicklung der Baugebiete hinsichtlich Größen-ordnung und Schwerpunktsetzung darauf zu richten ist, die Flächeninanspruchnahme im Au-ßenbereich auf das unabdingbar notwendige Maß zu minimieren (s. dazu insbesondere G 1.2.4 und Z 1.2.7), ist die Planung des Altenpflegeheimes, insbesondere hinsichtlich seiner Lage und auch des dargestellten Bedarfes, nicht hinreichend begründet. In diesem Zusam-menhang wird auf das Anpassungsgebot an die Ziele der Raumordnung nach § 1 (4) BauGB verwiesen, da der seit 1998 wirksame Flächennutzungsplan nach Auffassung des Planungs-verbandes nicht als alleinige Begründung zur Entwicklung des Standortes herangezogen wer-den kann.

Entsprechend der Rahmensetzungen des LEP 2013 können stationäre Einrichtungen der Al-tenpflege auch außerhalb der Zentralen Orte angesiedelt werden, sofern keine negativen Auswirkungen auf die Tragfähigkeit der in den Zentralen Orten vorhandenen Einrichtungen er-folgen (s. dazu LEP Kap. 6.1 Daseinsvorsorge). Insofern besteht unter raumordnerischen Ge-sichtspunkten ein erhöhter Begründungsbedarf zur standörtlichen Einordnung im Hinblick auf die vorhandenen Pflegeeinrichtungen im Grundzentrum Adorf. In die Betrachtungen sind die Pflegeeinrichtungen „Brunnenbergblick“ und „Haus am See“ mit insgesamt 110 Pflegeplätzen in der Stadt Bad Elster sowie die Pflegeeinrichtungsplanung des Vogtlandkreises mit einzubezie-hen. Hier ist mit dem Landkreis Vogtlandkreis abzustimmen, inwieweit die geplante Pflegeein-richtung in die bedarfsgerechte pflegerische Versorgungsstruktur eingebunden werden kann. Die Begründung ist um die entsprechenden Aussagen zu ergänzen.

In Bezug auf die Lage des Standortes am Stadtrand sind im Hinblick auf die Nachvollziehbarkeit der Planung eine detaillierte Begründung und der Nachweis der vollzogenen Prüfung von möglichen Standortalternativen erforderlich. In der Standortbegründung wird nur darauf verwiesen, dass der beplante Bereich im Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche ausgewiesen und der Standort bereits durch eine Pflegeeinrichtung, Kliniken und Beherbergungsstätten geprägt ist. Bei der Konkretisierung der Planungsunterlagen ist es ebenfalls erforderlich, eine Standortalternativenprüfung durchzuführen und diese entsprechend in der Begründung zu dokumentieren. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass insbesondere Pflegeeinrichtungen in städtebaulich integrierter Lage angesiedelt werden sollen, um für die Bewohner die Teilnahme am städtischen und öffentlichen Leben zu gewährleisten. Deshalb sollten innerstädtische Lagen bevorzugt untersucht werden.

Weiterhin ist aus regionalplanerischer Sicht bei der weiteren Bearbeitung zu beachten, dass innerhalb des Gutachtens „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Fledermäuse in der Region Chemnitz“ (PLANUNGSVERBAND REGION CHEMNITZ 2013, Link: http://www.pv-rc.de/downloads/fledermaus_web.pdf) im Bereich des Vorhabens sehr relevante und relevante Multifunktionsräume für Fledermäuse detektiert wurden. Innerhalb der Planungen ist i. Z. m. mit der Abarbeitung des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Verwirklichung der Zugriffsverbote auszuschießen.

Im Hinblick auf die Abwägungsrelevanz der Inhalte des Durchführungsvertrages zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie zur besseren Nachvollziehbarkeit der Planungsunterlagen (hier der textlichen Festsetzungen im Plan) sollte dieser der Begründung beigelegt werden.

Verfahrenshinweis

Die Stellungnahme ergeht ausschließlich aus der Sicht der Regionalplanung. Im Hinblick auf die sich im Übrigen aus § 2 ROG und dem Landesentwicklungsplan Sachsen ergebenden Erfordernisse der Raumordnung wird auf die Stellungnahme der Landesdirektion Sachsen als obere Raumordnungsbehörde verwiesen.

Zu gegebener Zeit ist der Planungsverband Region Chemnitz schriftlich über das Ergebnis der Abwägung und erneut am Verfahren zu beteiligen.

Für Fragen steht Ihnen die Verbandsgeschäftsstelle des Planungsverbandes der Region Chemnitz gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kropop
Leiter der Verbandsgeschäftsstelle
i. A. des Vorsitzenden des
Planungsverbandes Region Chemnitz

Verteiler

Landesdirektion Sachsen, Ref. 34
Landkreis Vogtlandkreis/Frau Kümmerling
Büro für Städtebau GmbH Chemnitz