

Zusammenfassende Erklärung

zur 7.Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg" - Stadt Haldensleben

Nach § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Inhalt

	Seite
1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes	2
2. Öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes	2
3. Beteiligung der Behörden	3
4. Belange von Natur und Umwelt	3
5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	3
6. Zusammenfassung	4

1. Ziel der Änderung des Flächennutzungsplanes

Im Jahr 1991 wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan "Seniorenheim Haldensleben" aufgestellt, der mit öffentlicher Bekanntmachung vom 18.10.1991 rechtsverbindlich wurde. Er umfasst das Seniorenpflegeheim Süplinger Berg, das nach der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes errichtet wurde und durch die Eleos Gruppe betrieben wird.

Die Eleos Gruppe plant eine Ergänzung des derzeit nur in geringem Umfang baulich genutzten Standortes durch weitere Einrichtungen. Diese umfassen nach der derzeitigen Planung:

- eine Anlage zum betreuten Wohnen mit Restaurant, Schwimmbad, Sauna, Kino, Physiotherapie, Fitnessbereich, Büro und Nebenräumen im Erdgeschoss und 102 betreuten Wohnungen in den Obergeschossen
- ein Appartementhaus für betreutes Wohnen mit 30 Ein-Zimmer-Appartements in den Obergeschossen, Restaurant und Werkstattbereich im Erdgeschoss
- ein Bürogebäude mit ambulanter Pflegestation im Erdgeschoss und flexibel zugeschnittenen Büroräumen für Existenzgründer in den Obergeschossen
- Einzelhäuser als barrierefreie Einfamilienhäuser mit der Möglichkeit Pflegeleistungen in Anspruch zu nehmen, die vom Baugebiet Am Klingteich aus erschlossen werden sollen.

Die Flächen, auf denen die bauliche Entwicklung vorgesehen ist, werden vom Vorhaben- und Erschließungsplan "Seniorenheim Haldensleben" nicht erfasst. Sie sind unbeplant. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen bisher als landwirtschaftliche Flächen mit der Konkretisierung Grünland dar. Dies entspricht der derzeitigen Weidetierhaltung. Das Seniorenpflegeheim ist als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke dargestellt. Zur Umsetzung der Planungsziele der Entwicklung des Standortes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die ergänzenden Nutzungen für Restaurants, Freizeiteinrichtungen, betreutes Wohnen und Büros sollen den derzeit peripher und singulär gelegenen Standort durch eine Nutzungsmischung und Angebotsergänzung attraktiver machen, so dass er der in den letzten Jahren zunehmenden Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Angeboten für Senioren entspricht. Durch die Nutzungsmischung mit anderen Angeboten soll den Senioren durch Integration die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben ermöglicht werden. Für diese Erweiterungen der Nutzungen besteht aufgrund der demografischen Entwicklung ein erheblicher Bedarf.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie den sozialen und kulturellen Bedürfnissen älterer, gegebenenfalls auch behinderter Menschen im Sinne des § 1 Abs.6 Nr.2 und 3 BauGB.

2. Öffentliche Auslegung der Änderung des Flächennutzungsplanes

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur 7.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Flächennutzungsplanänderung einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 09.08.2021 bis zum 10.09.2021.

Beteiligung der Öffentlichkeit – öffentliche Auslegung

Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zur 7.Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte durch eine öffentliche Auslegung des Entwurfes einschließlich Begründung und Umweltbericht vom 20.12.2021 bis einschließlich zum 24.01.2022.

Es wurden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

3. Beteiligung der Behörden

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in zwei Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 und Abs.2 BauGB statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 27.07.2021 unter Zusendung des Vorentwurfes um Stellungnahme gebeten.

Unter Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte die Erarbeitung des Entwurfes der Flächennutzungsplanänderung.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut mit Anschreiben vom 06.12.2021 unter Zusendung des Entwurfes um Stellungnahme gebeten.

Abwägungsrelevante Sachverhalte wurden nicht vorgetragen.

4. Belange von Natur und Umwelt

Im Umweltbericht wurden die wesentlichen umweltrelevanten Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes ermittelt und dargestellt. Die Planung beinhaltet die Schaffung der Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Standortes des Seniorenpflegeheimes Süplinger Berg durch eine Ergänzung durch betreutes Wohnen einschließlich der damit verbundenen gastronomischen, sozialen, kulturellen und medizinischen Einrichtungen sowie eines Gebäudes für nichtstörende gewerbliche Nutzungen.

Das Plangebiet wird derzeit außerhalb des bestehenden Seniorenpflegeheimes überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Die Fläche ist von allgemeiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schwerpunkt der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft ist der Entzug von Bodenfläche für eine Bebauung und Versiegelung. Der Eingriff ist die Bodenfunktion ist erheblich und nicht reversibel. Die Böden sind bisher überwiegend unversiegelt.

Ein Eingriff ist ebenfalls in den Boden - Wasserhaushalt zu erwarten, da durch die Versiegelung mit einer Erhöhung der Oberflächenwasserabflusses zu rechnen ist.

Das Landschaftsbild wird sich durch die Realisierung des Baugebietes nur kleinflächig verändern. Das Plangebiet wird im Bestand wirksam durch Waldbereiche eingegrünt.

Durch die Planung findet ein erheblicher Eingriff in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes statt, der auf einer externen Fläche kompensiert wird.

5. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Stadt Haldensleben verfolgt mit der 7.Änderung des Flächennutzungsplanes das Ziel, den Standort des Seniorenpflegeheimes Süplinger Berg durch ergänzende Nutzungen zukunftsorientiert zu entwickeln. Das Vorhaben ist standortgebunden angrenzend an das vorhandene Seniorenpflegeheim vorzusehen, da mit diesen eine Funktionsverflechtung besteht. Da angrenzend nur Waldflächen vorhanden sind, die bezüglich der Biotopausstattung deutlich hochwertiger zu bewerten sind, wären alternative Standorte mit höheren Eingriffen in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes verbunden.

6. Zusammenfassung

Die 7.Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Betreutes Wohnen und Quartier am Lerchenweg" in der Stadt Haldensleben dient den Belangen der Wohnbedürfnisse, den sozialen und kulturellen Bedürfnissen insbesondere der Menschen im fortgeschrittenen Alter (§ 1 Abs.6 Nr.2 und 3 BauGB). Durch die Planung werden Flächen für insgesamt 102 Wohnungen des betreuten Wohnens und 30 Wohnungen in Apartments sowie für ein Bürohaus und Einzelhäuser geschaffen. Die Belange einer geordneten Erschließung werden beachtet.

Die Belange von Natur und Landschaft werden beeinträchtigt. Die Bebauung greift in Flächen ein, deren Bodenfunktion derzeit weitgehend intakt ist. Die Flächen sind unversiegelt. Innerörtliche Verdichtungsmöglichkeiten wurden geprüft. Sie stehen in Haldensleben jedoch nicht in ausreichendem Umfang zur Verfügung. Das Vorhaben soll das bestehende Seniorenpflegeheim ergänzen und ist daher an den gewählten Standort gebunden.

Die Belange der Landwirtschaft werden beeinträchtigt. Die Belange des Immissionsschutzes sind nicht betroffen.

Insgesamt rechtfertigen die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung für betreutes Wohnen und weitere Einrichtungen die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Beeinträchtigung der Belange des Bodenschutzes und der Landwirtschaft.

Haldensleben, März 2022

gez. i.V. Wendler (Siegel)

Der / Die Bürgermeister(in)