

öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache Nr.
Bautechnik	10.10.2023	2023/638

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Ausschuss für Bau, Planung und Denkmalpflege	23.10.2023
Hauptausschuss	25.10.2023
Stadtrat	01.11.2023

Betreff:

Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 42-23 "Psychiatrisches Pflegeheim"

Beschlussvorschlag:

1. Auf einer nördlich des Zentrums für soziale Psychiatrie (ZSP), Hoyersburger Straße 60, gelegenen Fläche, im Westen begrenzt durch ehemalige Gärten, im Norden durch Wiesen und Gärten, im Osten durch genutzte Gärten und im Süden durch die Erschließungsstraße und das Gebäude des ZSP (siehe Anlagen 1+3) soll ein Bebauungsplan aufgestellt werden.
Der Geltungsbereich umfasst teilweise mit Lauben und Nebengebäuden stark überbaute Gärten der Gemarkung Salzwedel, Flur 30, Flurstücke 470/8, 461/8, 462/8, 7/1, 457/6, 456/6, 455/6, 454/6, 453/6, 6/3 sowie eine Teilfläche der Erschließungsstraße (Flurstück 369).
2. Es wird folgendes Planungsziel angestrebt:
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Psychiatrischen Pflegeheims.
3. Die Änderung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden.
4. Der Beschluss sowie die Unterrichtungsmöglichkeiten der Öffentlichkeit über die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (§ 13a Abs. 3 BauGB) sind gemäß Hauptsatzung bekannt zu machen.

Sachverhalt:

Das Zentrum für Soziale Psychiatrie (ZSP) hat am 23.8.2023 (Eingang Stadt 1.9.2023) einen Antrag zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Das ZSP ist eine voll- und teilstationäre Einrichtung mit psychiatrischem Schwerpunkt. Nach den Erfahrungen mit der Corona-Pandemie plant der Betreiber, die Zahl der Doppelzimmer im zweigeschossigem Bestandgebäude zu reduzieren und durch Einzelzimmer zu ersetzen. Um die Angebots-Kapazität der Einrichtung (etwa 87 vollstationäre Plätze und 30 Dauer- / Kurzzeitpflegeplätze) zu halten und nach heutigen Standards weiterzuentwickeln, ist ein Ersatzneubau erforderlich. Das ZSP hat in nördlicher Nachbarschaft zwei Gartengrundstücke geschenkt bekommen und konnte weitere hinzugewinnen. Nun soll auf den verfügbaren Flurstücken 457/6, 7/1, 461/8, 462/6 und 470/8 (Flur 30, Gemarkung Salzwedel) ein Neubau mit 35 Pflegeplätzen nach der aktuellen Heimmindestbauverordnung errichtet werden. Das Gebäude ist eingeschossig und barrierefrei geplant;

die Traufhöhe soll maximal 4 m betragen. Der seitliche Grenzabstand zu den benachbarten Kleingärten soll ca. 10 m betragen.

Eine Bauvoranfrage beim Altmarkkreis Salzwedel hat ergeben, dass der Standort bauplanungsrechtlich nicht als Innenbereich gemäß § 34 BauGB eingestuft wird. Der Altmarkkreis hat die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens zur Schaffung von Baurechten empfohlen.

Der geplante Erweiterungsbau an diesem siedlungsvorgeprägten Standort wird als Vorhaben der Innenentwicklung eingestuft, d.h. es soll ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Salzwedel sind in diesem Bereich gemischte Bauflächen und Grünflächen dargestellt (Anlage 2). Da eine größeren Bebauungstiefe als die Baufläche im Flächennutzungsplan benötigt wird, ist eine zeichnerische Berichtigung des Flächennutzungsplans (ohne Planverfahren) erforderlich. (Bei einem Verfahren nach § 13a BauGB ist der Flächennutzungsplan gem. Abs 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.)

Um die gebietstypische Nutzungsmischung im Mischgebiet zu gewährleisten, soll das Plangebiet nach Westen erweitert werden. Die beiden östlich angrenzenden Gärten sollen entsprechend des Flächennutzungsplanes als Abstandsfläche zum Gewerbegebiet (Gewächshäuser) dienen und sollen daher nicht planerisch einbezogen werden.

Die Antragstellerin hat sich zur Übernahme der Planungskosten bereit erklärt.
Die Kostenübernahme wird in einem Vorvertrag zum späteren städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Anlage 1: Übersichtsplan TOP-Karte M 1:10.000 - Lage des Plangebietes

Anlage 2: Bereich der 8. Änderung Flächennutzungsplan

Anlage 3: Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan