

# Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg

Begründung zum vorhabenbez. Bebauungsplan in der Gemeinde Perl

ENTWURF



Quelle: EC Engineering & Consulting GmbH / pixellab. GmbH, Stand: 26.09.2016, Beispielansicht von Osten

10.10.2017

Victor's  
RESIDENZ-HOTELS

KERN  
PLAN

# Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg

## Im Auftrag:

Victor's Unternehmensgruppe  
Deutszmühlental 19  
66117 Saarbrücken

## IMPRESSUM

Stand: 10.10.2017

## Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter  
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner  
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

## Projektbearbeitung:

Dipl.-Ing. Dominik Teller, Raum- und Umweltplaner

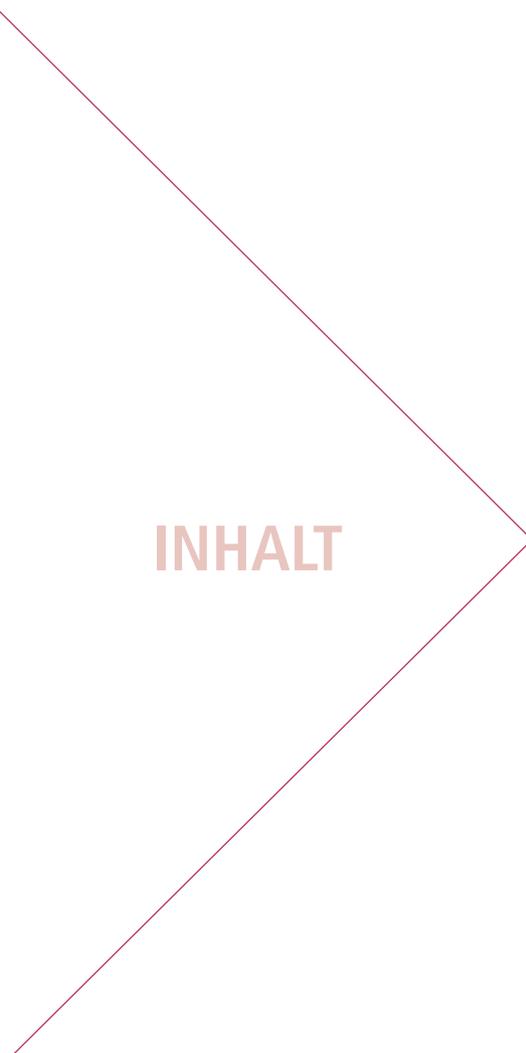
## Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N  
P L A N 



# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	6
Das Projekt	14
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	16
Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung	19

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Der Vorhabenträger, die Victor's Unternehmensgruppe, Deutschmühlental 19, 66117 Saarbrücken, beabsichtigt auf dem Areal der Sportanlage Hammelsberg im Ortsteil Perl der Gemeinde Perl die Realisierung

- einer Seniorenresidenz mit 39 Betten,
- einer Wohnanlage für betreutes Wohnen, bestehend aus 5 Wohngebäuden mit jeweils 11 Wohneinheiten, und
- eines Gebäudes mit „Seniorencafé“ und 15 barrierefreien Appartements (ebenfalls betreutes Wohnen).

Die Sportanlage ist zentral im Ortskern gelegen. Mit dem Neubau der Sportanlagen am Schengen-Lyzeum besteht kein Bedarf mehr für diese Sportstätte in Innerortslage. Die künftig brachliegende Fläche bietet enormes Potenzial einer qualitätsvollen Innenentwicklung und Nachverdichtung des Bestandes. Zentrales Anliegen der Gemeinde ist es daher, das Areal der Sportanlagen strategisch und zukunftsfähig zu entwickeln. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Perl als Eigentümerin der Fläche im Jahr 2012 beschlossen, ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen. Die Entscheidung des Gemeinderates fiel auf das Konzept der Victor's Unternehmensgruppe.

Durch die vorliegende Planung wird das Angebot im Bereich des betreuten Wohnens und der Pflegeeinrichtungen durch die Seniorenresidenz ausgebaut, um dem im Zuge des demografischen Wandels in Zukunft steigenden Bedarf an altersgerechten Wohnformen gerecht werden zu können. Darüber hinaus ist ein „Seniorencafé“ vorgesehen, das als Treffpunkt dienen kann und somit insgesamt zur Belebung beiträgt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,4 ha.

Die Fläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quirinusstraße - Hammelsberg IV“. Das Vorhaben ist auf dieser Grundlage nicht realisierbar. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieses Vorhabens bedarf es daher der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Die Gemeinde Perl hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB auf Antrag des Vorhabenträgers die

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg“ im beschleunigten Bebauungsplanverfahren beschlossen.

Bereits im Jahr 2014 wurde der Beschluss gefasst, auf der Fläche einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (damaliger Titel: „Hotelanlage mit angegliederter Seniorenresidenz, Perl“) aufzustellen. Aufgrund der damals vorgebrachten Bedenken und Anregungen, insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhe, der Anzahl der geplanten Wohneinheiten und zu den verkehrlichen Auswirkungen, wurde 2015 ein überarbeitetes Konzept vorgelegt, das nach anschließender intensiver Beteiligung der Bürger und der Politik nochmals überarbeitet wurde.

Mit dem jetzt vorliegenden, überarbeiteten Konzept wird nun - entgegen den beiden Vorgängervarianten - auf den ursprünglich geplanten Bau eines Hotels verzichtet. Damit liegt jetzt ein weiter optimiertes, verträgliches Projekt vor. Die grundsätzliche städtebauliche Willensbekundung und die Konzeptidee sind mit Ausnahme des Hotels gemäß der Interessensbekundung unverändert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg“ soll in einem neuen Verfahren in einer überarbeiteten und geänderten Fassung aufgestellt werden. Im Zuge dessen wurde auch die verkehrsplanerische Begleituntersuchung und das schalltechnische Gutachten erstellt/ aktualisiert. Diese kommen bei Beachtung entsprechender Vorgaben zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben vertraglich realisiert werden kann.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt worden.

## Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt es sich bei der Pla-

nung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung, Entwicklung eines künftig brachliegenden Grundstückes im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 in Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 m<sup>2</sup> weg. Mit einer Größe von ca. 1,4 ha wird der maßgebliche Schwellenwert nicht überschritten.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft für den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu.

Damit sind die in § 13a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Die Vorschriften des vereinfachten/ beschleunigten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend: Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

## Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Perl stellt für das Plangebiet eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar. Der Flächennutzungsplan muss gem. §

13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

## Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von dem Vorhabenträger zu erarbeiten, der Gemeinde Perl vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Kommune abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen des Vorhabenträgers hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

# Grundlagen und Rahmenbedingungen

## Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Perl im Ortszentrum südlich der Quirinusstraße.

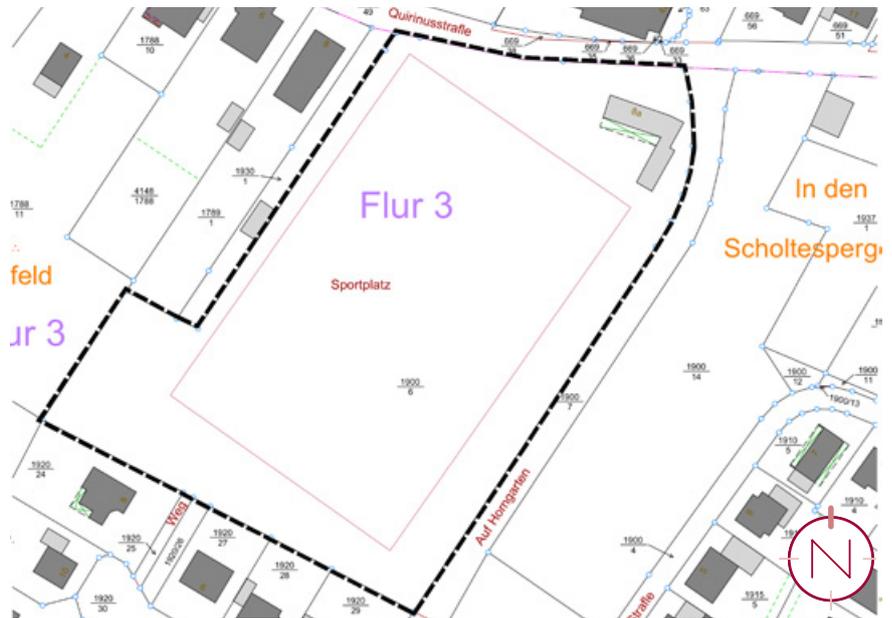
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg“ wird wie folgt begrenzt:

- Norden: durch die „Quirinusstraße“, nördlich der „Quirinusstraße“ schließen Wohnbebauung sowie das kath. Vereinshaus an,
- Osten: durch die Straße „Auf Horngarten“ mit der angrenzenden Rückhaltefläche und Spielplatzfläche,
- Süden, Westen: durch Einfamilienhausbebauung mit zugehörigen Freiflächen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind der Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen.

## Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich im Eigentum der Gemeinde Perl und wird durch den Vorhabenträger erworben.



Kataster mit Geltungsbereich, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Das Plangebiet wird derzeit entsprechend den Festsetzungen des aktuell noch rechtskräftigen Bebauungsplans „Quirinusstraße - Hammelsberg IV“ als Sportplatz mit zugehörigen Nebenanlagen (Sportanlage des FC Perl) genutzt. Außerdem befinden sich hier Grün- und Abstandsflächen, die dem Lärmenschutz gegenüber der Sportnutzung dienen.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes dient überwiegend dem Wohnen. Hier befinden sich v.a. frei stehende Einfamilien-

häuser mit zugehörigen Freiflächen in der direkten Nachbarschaft zum Plangebiet.

Im Norden sind darüber hinaus noch Mehrfamilienhäuser sowie der Kindergarten und das Vereinshaus mit zugehörigen Stellplatzflächen gelegen. Östlich grenzen Rückhalteflächen und ein Spielplatz an den Geltungsbereich.

## Topografie des Plangebietes

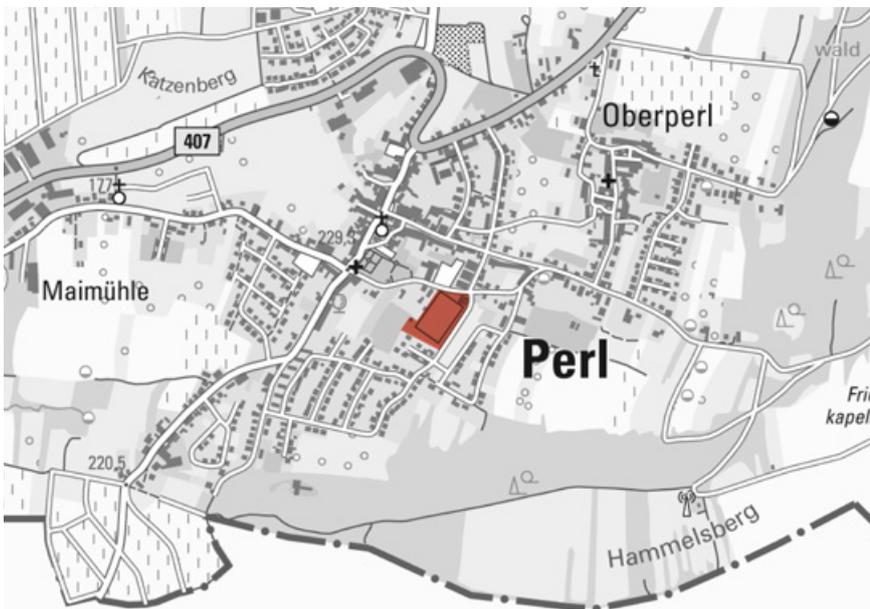
Die Sportplatzfläche ist eben. Im Süden des Geltungsbereiches befindet sich ein begrünter Lärmschutzwall.

Mit Ausnahme des Lärmschuttwalls und der Böschung zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche Auf Horngarten weist das Plangebiet keine hervorzuhebende Topografie vor.

Es ist nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie in irgendeiner Weise auf die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auswirken wird (insbesondere Festsetzungen der Baufenster; mit Ausnahme der Böschung im rückwärtigen Bereich).

## Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Über „Am Juck“ und die „Saarburger Straße“ sowie die B 407 ist die Autobahn A 8 Luxemburg-



Lage im Raum, ohne Maßstab; Quelle: LVGL; Bearbeitung: Kernplan



Nutzung des Plangebietes und Umgebungsnutzung, ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Perl, Bearbeitung: Kernplan

Karlsruhe (ca. 3,2 km) und über die B 407 und die B 419 die Rue Nationale D 654 in kurzer Zeit zu erreichen.

Die Zufahrt zum Plangebiet befindet sich in der „Quirinusstraße“. Anlagen zur inneren Erschließung des Plangebietes sind nicht vorhanden.

### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung bereits vorhanden.

Die grundstücksinterne Infrastruktur muss auf den Bedarf zugeschnitten noch hergestellt werden.

Die nach § 49a SWG geltenden Vorgaben zur Beseitigung des Niederschlagswassers sind durch die Entwässerung des Plangebietes im Trennsystem erfüllt.

### Fachgutachten

Eine ausführliche Beschreibung der Ergebnisse sowie der zu Grunde liegenden Berechnungsverfahren und Beurteilungsgrundlagen ist den Gutachten zu entnehmen.

### Verkehrsplanerische Begleituntersuchung

Gegenstand des Gutachtens der V-KON S.à.r.l. Ingenieurbüro für Verkehrsplanung (Stand: November 2016):

- „Analyse der bestehenden Verkehrsverhältnisse (Querschnittbelastungen) im Bereich des Vorhabens (Quirinusstraße, Auf Horngarten, Am Juck)
- Bestimmung des zukünftigen Verkehrsaufkommens der geplanten Seniorenresidenz
- Aufzeigen der zu erwartenden Verkehrsbelastungen, Beurteilung der Leistungsfähigkeit und Straßenkategorisierung



Erschließung des Plangebietes über die Quirinusstraße

Der Untersuchungsbereich umfasst den Kreuzungsbereich der Quirinusstraße mit der Straße Auf Horngarten.“

Demnach stellt sich die Verkehrssituation im Bestand wie folgt dar:

„Die Quirinusstraße erfährt im westlichen Bereich der Anbindung eine Zunahme der Belastungen von ca. 74 Kfz/d und erreicht eine Belastung von rd. 1.400 Kfz/d. Die Zu- und Abfahrten aus/in diese Richtung erfolgten im weiteren Netz über die Bahnhofstraße bzw. Trierer Straße. Im Querschnitt östlich der neuen Anbindung ergeben sich Belastungszunahmen von ca. 150 Kfz/d und eine Gesamtbelastung von rd. 1.460 Kfz/d. Durch die Verteilung des Verkehrs und der Führung innerhalb von Perl läuft der Großteil des Verkehrs über die Straße Am Juck, Hubertus-von-Nell-Straße und Saarburger

Straße. Auf diese Streckenzüge verteilen sich ca. 120 Kfz/d.“

Verkehrliche Auswirkungen: „Um die verkehrlichen Auswirkungen der Maßnahme auf das umliegende Straßennetz zu beurteilen, werden die Belastungen an den umliegenden Knotenpunkten betrachtet. Aufgrund der geringen Belastungen an den Knotenpunkten, wird auf eine Berechnung der Leistungsfähigkeit verzichtet. Vorfahrtsgeregelte Knotenpunkte bis zu einer Knotensumme von 500 – 600 Kfz/h gelten generell als uneingeschränkt leistungsfähig. Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit an Knotenpunkten sind aufgrund der Umsetzung der Planungen nicht erforderlich.“

Ebenfalls unberührt bleiben die Streckenzüge der Quirinusstraße, Auf Horngarten und

Am Juck in ihrer bisherigen Funktion. Bei heutigen Belastungen zwischen 750 – 1.300 Kfz/d sind alle Streckenzüge als Wohnstraße zu charakterisieren. Sie dienen als Erschließungsstraße für die angrenzende Wohnbebauung und werden für den Aufenthalt und zum Parken genutzt. (vgl. Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen; RAST 06; Kap. 5.2 Querschnitte) Durch die Steigerung der Belastungen auf rd. 1.500 Kfz/d nach Umsetzung der Planungsmaßnahme, wird diese Funktion in keiner Weise beeinträchtigt bzw. behindert. Aus verkehrsplannerischer Sicht ist durch die Umsetzung der geplanten Seniorenresidenz nicht mit maßgebenden Verschlechterungen im umliegenden Straßennetz von Perl zu rechnen.“

(Quelle: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen in Perl, V-KON S.à.r.l., November 2016)

Gegenstand der verkehrsplannerischen Stellungnahme der V-KON S.à.r.l. Ingenieurbüro für Verkehrsplanung (Stand: Juni 2017) waren weitere Aussagen zu den verkehrlichen Auswirkungen auf die sich in der Quirinusstraße befindliche KiTa und zu den Belastungen im Zuge der Saarbrurger Straße. Des Weiteren wurde zur Aktualität der Verkehrszahlen Stellung genommen. Die verkehrsplannerische Stellungnahme kommt zu folgendem Ergebnis: „(...) Es kann festgehalten werden, dass für die betroffenen Streckenzüge der Quirinusstraße und Saarbrurger Straße keine maßgeblichen Verschlechterungen durch den Neubau der Seniorenresidenz zu erwarten sind. Das Belastungsniveau verändert sich durch die Mehrverkehre nur unmerklich, sodass auch für die naheliegende KiTa in der Quirinusstraße nicht von einem höheren Sicherheitsrisiko durch den Mehrverkehr auszugehen ist. Des Weiteren kann festgehalten werden, dass unabhängig von der geplanten Seniorenresidenz mögliche Entwicklungen im Umfeld der Quirinusstraße oder Saarbrurger Straße (z.B. Erweiterung KiTa, zus. Wohnbauflächen etc.), nicht zu extremen Belastungssteigerungen führen werden, sodass sich auch zukünftig die Charakteristik und Funktion der betrachteten Streckenzüge nicht maßgeblich verändern wird. Darüber hinaus sind ausreichend aktuelle Verkehrsdaten (2014) in die Verkehrsuntersuchung zur geplanten Seniorenresidenz eingegangen.“

(Quelle: Verkehrsplanerische Stellungnahme, Verkehrsbelastungen Saarbrurger Straße und Quirinusstraße in Perl, V-KON S.à.r.l., Juni 2017)



Streckenbelastungen Prognose; Modellbelastungen Kfz/d (SV-Fz/d); Quelle: V-KON S.à.r.l., Stand November 2016

## Schalltechnisches Gutachten

Zur Beurteilung der durch das Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen und -immissionen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt. Das Gutachten kommt zu dem folgenden Ergebnis:

„Die Geräusche des Parkverkehrs auf dem Parkplatz und in der Tiefgarage der geplanten Wohnanlage mit Seniorenresidenz wurden anhand der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, 6. Auflage 2007 berechnet. Die Fahrgeräusche für die Ein- und Ausfahrt wurden nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 ermittelt. Die für die Berechnung erforderlichen maßgebenden stündlichen Verkehrsstärken wurden der verkehrsplanerischen Begleituntersuchung entnommen. Die Berechnung der mit der Be- und Entladung der Lkw verbundenen Geräusche sowie die Berechnung der Fahrgeräusche der Lkw erfolgte nach der Untersuchung der Hessischen Landesanstalt für Umwelt zu Lkw- und Ladergeräuschen sowie deren Aktualisierung durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie aus dem Jahr 2005 auf der Basis der in der verkehrsplanerischen Begleituntersuchung angegebenen Daten zum Lkw-Aufkommen. Die an den maßgeblichen Immissionsorten zu erwartenden Geräuschemissionen wurden mit Hilfe einer Schallausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 berechnet. Die Beurteilungspegel wurden gemäß TA Lärm gebildet und mit den zulässigen Werten verglichen.

In den nachfolgenden Tabellen sind die in der vorliegenden Untersuchung für die geplante Wohnanlage mit Seniorenresidenz auf dem Areal der ehemaligen Sportanlage Hammelsberg in der Quirinusstraße 8a in Perl ermittelten Geräuschemissionen den gemäß TA Lärm geltenden Immissionsrichtwerten gegenübergestellt.

- Beurteilungspegel tags: Der Vergleich der ermittelten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten tags zeigt, dass diese an allen betrachteten Immissionsorten um mindestens 12 dB(A) unterschritten werden.
- Beurteilungspegel nachts: Der Immissionsrichtwert nachts wird danach an den betrachteten Immissionsorten um mindestens 4 dB(A) unterschritten.

Die tagsüber und nachts zulässigen Spitzenpegel werden ebenfalls eingehalten.



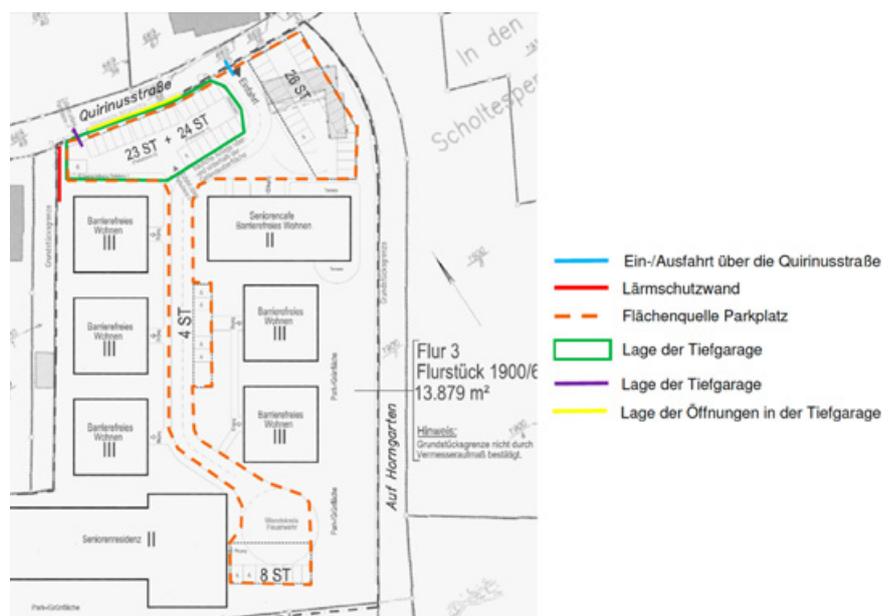
Sportanlage mit angrenzender Wohnbebauung

Immissionsort		Beurteilungspegel	Immissionsrichtwert
Nr.	Bezeichnung	$L_{r,Tag}$ in dB(A)	tags in dB(A)
1	Quirinusstraße 8	43	55
2	Saarburger Straße 42	47	60
3	Pastor-Michels-Straße 6	32	55
4	Nelkenweg 2	43	55

Immissionsort		Beurteilungspegel	Immissionsrichtwert
Nr.	Bezeichnung	$L_{r,Nacht}$ in dB(A)	nachts in dB(A)
1	Quirinusstraße 8	36	40
2	Saarburger Straße 42	41	45
3	Pastor-Michels-Straße 6	24	40
4	Nelkenweg 2	33	40

Gegenüberstellung der ermittelten Geräuschemissionen mit den Immissionsrichtwerten bzw. zulässigen Spitzenpegeln, die Tabellen sind dem Schalltechnischen Gutachten zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg“ der Gemeinde Perl, SGS-TÜV Saar GmbH, November 2016) entnommen



Lageplan Ein-/ Ausfahrt und Stellplatzflächen; Quelle: Schalltechnisches Gutachten zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg“ der Gemeinde Perl, SGS-TÜV Saar GmbH, November 2016

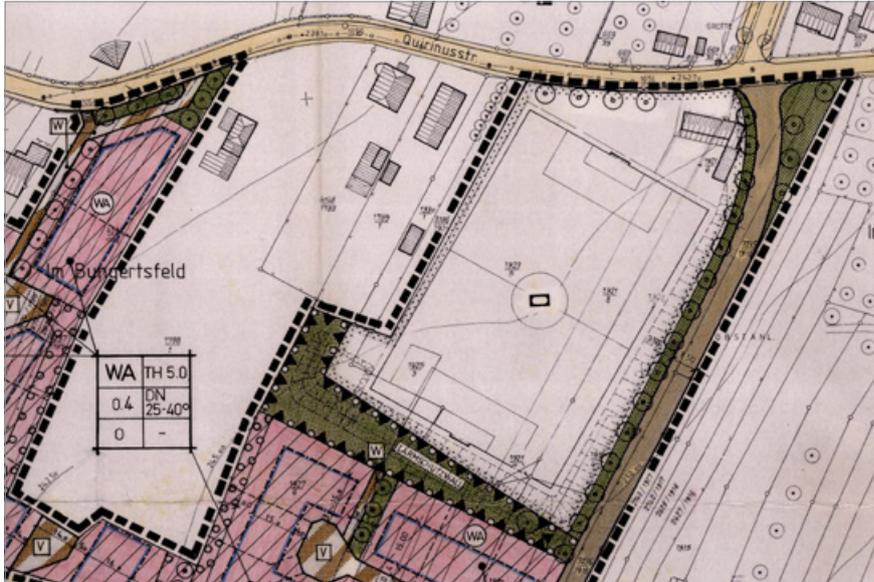
Dies setzt jedoch voraus, dass an der nordwestlichen Grenze der Stellplatzfläche im Norden des Grundstücks eine mindestens 14 m lange und ca. 1,5 m hohe Lärmschutzwand errichtet wird.“

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg“ der Gemeinde Perl, SGS-TÜV Saar GmbH, November 2016)

## Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
<b>Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)</b>	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum
Vorranggebiete	Nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen</li> <li>• (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale an Brach- und Konversionsflächen: erfüllt</li> <li>• (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt</li> <li>• Beachten von demografischen Rahmenbedingungen als ein übergeordnetes Prinzip des LEP: durch Schaffung von Angeboten des betreuten Wohnens erfüllt</li> <li>• keine Restriktionen für das Vorhaben</li> </ul>
Besonderheit	<p>Die Nicht-Anrechnung auf den Wohnungsbedarf der Gemeinde wird beantragt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage des Plangebietes im Ortskern / Zentrum</li> <li>• Einrichtungen / Wohneinheiten, die nicht als Wohnungen im Sinne des LEP gelten (hier: pflegebetreutes Wohnen, Seniorenresidenz)</li> <li>• bedarfsgerechte und sinnvolle Nutzung eines erschlossenen Grundstückes</li> </ul>
<b>Landschaftsprogramm</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen</li> <li>• Lage am Rand des Natur- und Kulturerlebensraums Moseltal: Aber aufgrund innerörtlicher Lage und Ausbildung als Sportplatz keine Bedeutung für Natur- und Kulturerlebensraum</li> </ul>
<b>Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange</b>	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	nicht betroffen
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Naturparks, Regionalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage im „Naturpark Saar-Hunsrück“: Keine Beeinträchtigung des Schutzzwecks durch vorliegende Planung (keine nennenswerte Veränderung des Landschaftsbildes des Naturparkes, infrastrukturelle Förderung des Tourismus und der Erholungsfunktion)</li> <li>• Übrige Schutzgebiete nicht betroffen</li> </ul>
Naturdenkmäler, in der Denkmalliste nach § 6 SDSchG verzeichnete Denkmäler oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	nicht betroffen
Informelle Fachplanungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• keine Biotoptypen oder Arten, die aufgrund der offiziell vorliegenden Geofachdaten als ökologisch hochwertig erfasst wurden</li> <li>• keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms oder durch Biotopkartierung erfasst</li> <li>• ABSP-Fläche 6504 005 „südöstlich Perl“ (Streuobstgebiet mit Magerwiesen) ca. 150 m vom Geltungsbereich entfernt, der Geltungsbereich besitzt weder die Ausstattung noch das Potenzial eines Streuobstgebietes mit Magerwiesen, durch dazwischenliegende Wohnbebauung räumliche und funktionale Trennung von der ABSP-Fläche</li> <li>• keine gesetzlich geschützten Biotope oder FFH-Lebensraumtypen</li> <li>• keine Beeinträchtigung von ABSP-Flächen oder von im ABSP-Artpool erfassten Arten</li> </ul>
<b>Allgemeiner Artenschutz</b>	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen	Einzelbäume und Gehölzbestände betroffen, die als Gelege für Vögel dienen können: Hinweis auf § 39 Abs. 5 BNatSchG (Rodungsfrist)

Kriterium	Beschreibung
<b>Besonderer Artenschutz (§§ 19 und 44 des BNatSchG)</b>	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten, d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten. „Allerweltsarten“ mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit (d. h. bei diesen Arten sind keine populationsrelevanten Störungen und keine Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion ihrer Lebensstätten, insbesondere der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu erwarten) werden nicht speziell geprüft</p>	<p>Besondere Berücksichtigung von streng und besonders geschützten Arten oder natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadensgesetzes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorbelastungen mit hohem Störgrad (Lärm, Bewegungsunruhe): Lage im Ortskern von Perl, „Sportanlage Hammelsberg“ mit Rasenplatz und zugehörigen Nebenanlagen (Vereinsheim etc.), anschließende Wohn- und Gartennutzungen</li> <li>• Habitatausstattung: Fast ausschließlich Zierrasen, daher geringe ökologische Wertigkeit</li> <li>• Keine abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten, insbesondere keine Fortpflanzungsräume streng geschützter Tierarten zu erwarten, dies bezieht sich auf sämtliche im Saarland vorkommenden potenziell betroffenen Tiergruppen des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (Libellen, Fische, Rundmäuler, Weichtiere, Reptilien, Amphibien, Tagfalter, Käfer, Säugetiere, Vögel)</li> <li>• Keine erheblichen Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Vogelarten zu erwarten: Keine Brutstätten von Vogelarten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie oder Fundnachweise für Rast- und Zugvogelarten im Geltungsbereich bekannt und aufgrund der Habitatausstattung sowie der bestehenden Vorbelastungen auch nicht zu erwarten. Dies stimmt mit den offiziell zur Verfügung stehenden Geofachdaten überein, deren Datenmaterial für das betroffene Gebiet keine ökologisch bedeutsamen Arten aufführt.</li> <li>• Vorkommen sonstiger europäischer Vogelarten in umgebenden Gärten und Grünflächen, die auch Teile des Geltungsbereichs potenziell als Teilhabitat zur Jagd und auch als Fortpflanzungsraum nutzen könnten, möglich; aufgrund des hohen Störgrades des Gebietes lediglich mit häufigen und ubiquitären störungsunempfindlichen Arten wie z. B. Amsel, Rotkehlchen, Buchfink und Kohlmeise zu rechnen; Ausweichmöglichkeiten bei potenziell infolge des Planvorhabens entstehenden lokalen, sehr kleinflächigen Habitatverlusten im Umfeld vorhanden; gleiches gilt auch für alle anderen Artgruppen</li> <li>• Teil des Plangebietes wird nach Vorhabenrealisierung als Grünanlage mit Gehölz- und Baumbestand angelegt: Schaffung neuen Lebensraums und potenzielle Erhöhung der ökologischen Bedeutung, insbesondere für die Vogelwelt</li> <li>• Dem Geltungsbereich kommt aktuell keine Bedeutung im Artenschutzrecht zu. Erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten können insgesamt ausgeschlossen werden</li> <li>• Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten im Sinne des Umweltschadensgesetzes sind nicht zu erwarten, da über die oben beschriebenen Ausführungen hinaus keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Pflanzenarten oder Lebensräume innerhalb des Eingriffsbereichs existieren</li> </ul>
Fazit	kein Verbotstatbestand im Sinne des § 44 BNatSchG, Voraussetzungen für Haftungsfreistellung für Schäden an bestimmten Arten und natürlichen Lebensräumen nach § 19 BNatSchG erfüllt

Kriterium	Beschreibung
<b>Geltendes Planungsrecht</b>	
Flächennutzungsplan (s. Anhang)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Darstellung: Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz</li> <li>• Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB nicht erfüllt, Konsequenz: FNP wird gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst</li> <li>• aktuell gültiger FNP in Fortschreibungsphase (Entwurf, Stand Vorplanung Januar 2012) mit Darstellung einer Grünfläche bzw. potenzieller Entwicklungsbereich</li> </ul>  <p>Das Bild zeigt einen Ausschnitt aus einem Flächennutzungsplan. Ein zentrales Element ist eine grün schattierte Fläche, die als 'Möglicher weiterer Entwicklungsbereich 6' beschriftet ist. Diese Fläche ist von einem blauen Linienrand umgeben, der die Grenzen des Bereichs markiert. Um die grüne Fläche herum sind verschiedene andere Flächenfarben zu sehen: Rosa für Wohngebiete, Gelb für Verkehrsflächen und Grün für Grünflächen. Die Karte zeigt auch Gebäude, Straßen und andere städtische Strukturen.</p>
Bebauungsplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bebauungsplan „Quirinusstraße - Hammelsberg IV“</li> <li>• Großteil des Plangebietes: Fläche für Sportanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB</li> <li>• Südlich: Lärmschutzwall zur angrenzenden Wohnnutzung als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)</li> <li>• Übrige Flächen südlich und östlich der Fläche für Sportanlagen: Öffentliche Grünfläche</li> <li>• Umgebung der Sportanlage: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>• Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg“ ersetzt Bebauungsplan „Quirinusstraße - Hammelsberg IV“ in seinem Geltungsbereich</li> </ul>  <p>Das Bild zeigt einen Ausschnitt aus einem Bebauungsplan. Die Karte ist detaillierter als der FNP und zeigt Gebäude, Straßen und Grünflächen. Eine Straße oben ist als 'Quirinusstr.' beschriftet. In der unteren linken Ecke befindet sich eine Tabelle mit den Angaben: 'WA TH 5.0', '0.4 DN 25-40°' und '0 -'. Die Karte zeigt auch eine 'Lärmschutzwand' und eine 'Grünfläche'. Die Flächen sind in verschiedenen Farben schattiert, um die unterschiedlichen Nutzungszwecke darzustellen.</p>
Erforderlichkeit von neuem Planungsrecht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine Vorhabenzulässigkeit nach den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans „Quirinusstraße - Hammelsberg IV“</li> </ul>

# Das Projekt

## Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Planungsabsichten sind konkret auf die Fläche der Sportanlagen zugeschnitten. Das Grundstück steht unter Entwicklungsdruck, da durch den Neubau der Sportanlagen am Schengen-Lyzeum kein Bedarf für die Sportfläche in Innerortslage besteht. Von einer alternativen Standortwahl kann abgesehen werden, da Planungsanlass und Auslöser des Interessenbekundungsverfahrens zukunftsfähige, innovative und qualitätsvolle Nachnutzungsideen für diesen Standort waren.

Bei dem Plangebiet steht demnach die Konzentration auf den Status quo und dessen planungsrechtliche Nachnutzung im Vordergrund. An die Stelle der Standortalternativen sind damit die Nutzungsalternativen getreten.

Für die zur Disposition stehende Fläche wurde im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens von den Teilnehmern überwiegend Wohnnutzung vorgeschlagen, wobei die Victor's Unternehmensgruppe ursprünglich die Kombination aus Hotel und Seniorenresidenz vorgeschlagen hatte. Bewertung- und Beurteilungskriterien aller eingereichten Projektideen waren v.a.:

- Städtebauliche Qualität des Konzeptes,
- Beitrag des Konzeptes zum Wohn-, Tourismus- und Wirtschaftsstandort und
- Mehrwert für die Gemeinde Perl.

Die Auswahl erfolgte durch den Gemeinderat. Infolge der daraufhin stattgefundenen Bürgerbeteiligungen wurde das Konzept überarbeitet, mit dem Ergebnis, dass u.a. auf den ursprünglich vorgesehenen Bau eines Hotels verzichtet wird.

Das Konzept zeichnet sich v.a. durch

- die aufgelockerte und gegliederte Bauweise, die eine Durchgrünung des Grundstücks erlaubt,
- den Ausbau des Angebots im Bereich des Seniorenwohnens vor dem Hintergrund des demografischen Wandels,
- die Schaffung eines gastronomischen Angebots/ sozialen Treffpunkts („Seniorencafé“) und
- die Schaffung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen

aus.



Quelle: EC Engineering & Consulting GmbH, Stand: 16.09.2016

## Städtebauliche Konzeption

„Zuhause am ehem. Sportplatz Hammelsberg“ ist das neue Konzept der Victor's Unternehmensgruppe. Hier soll eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen mit angegliederter Seniorenresidenz und barrierefreien Appartements (ebenfalls betreutes Wohnen) entstehen. Der Standort bietet „Wohnen Plus Service“ und ein Café für die Bewohner, in dem das tägliche Leben stattfindet.

Nach Vorlage zweier Konzepte 2014 und 2015 und jeweils anschließender intensiver Beteiligung der Bürger und der Politik soll entgegen den beiden Vorgängervarianten auf das Hotel verzichtet werden. Damit liegt jetzt ein weiter optimiertes, verträgliches Projekt zur Entscheidung vor. Die grundsätzliche städtebauliche Willensbekundung und die Konzeptidee sind mit Ausnahme des Hotels gemäß der Interessensbekundung unverändert.

Der ursprünglich III-geschossige z-förmige Baukörper wurde in fünf III-geschossige Stadtvillen für Betreutes Wohnen und ein II-geschossiges Kopfgebäude an der Quirinussstraße (Café) aufgelöst. Im südlichen Bereich ist ein Neubau der Seniorenresidenz mit II Vollgeschossen angedacht. Zusätzlich entsteht auf den Gebäuden ein zurückversetztes Staffelgeschoss. Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei erschlossen.



Visualisierung Lageplan des geplanten Vorhabens; Quelle: EC Engineering & Consulting GmbH / pixellab. GmbH, Stand: 26.09.2016

Die Barrierefreiheit setzt sich im Innern der Gebäude fort. Die Neubebauung orientiert sich an den Höhen der vorhandenen Bebauung und hat sich gegenüber dem letzten Konzept nicht geändert.

Die Erschließung erfolgt über die Quirinussstraße. Ausreichend Stellplätze werden oberirdisch und in einer Tiefgarage vorgehalten.

Kleinräumige Nachbarschaften durch die Ausbildung von Wohnhöfen, die zum Verweilen einladen, verknüpfen die zentralen

Gemeinschaftsangebote mit den Wohnungen.



Visualisierung des geplanten Vorhabens mit Berücksichtigung der verschiedenen Höhenniveaus, Beispiel, Blick von Südosten aus Straße Am Horngarten; Quelle: EC Engineering & Consulting GmbH / pixellab. GmbH, Stand: 26.09.2016

# Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB

Der Bebauungsplan gibt einen Rahmen vor (z.B. durch die Ausweisung des Baugebietes). Die bauliche Zulässigkeit wird im Detail mithilfe des § 9 Abs. 2 BauGB und dem Durchführungsvertrag auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan beschriebene Vorhaben beschränkt.

Auf diese Weise sind Änderungen der geplanten Nutzung möglich, ohne dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan ein Änderungsverfahren durchlaufen muss.

## Art der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Sonstiges Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung: Seniorenresidenz und betreutes Wohnen

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenresidenz und betreutes Wohnen“ festgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen ermöglichen die planungsrechtliche Realisierung der geplanten Nutzung (Pflegeeinrichtung, betreutes Wohnen, Café).

Gemäß der städtebaulichen Konzeption sollen an diesem Standort die Pflegeeinrichtung und das betreute Wohnen mit den jeweils zugehörigen ergänzenden Einrichtungen zulässig sein. Während die Nutzungen im Einzelfall als besondere Formen des Wohnens auch in den Wohngebieten der BauNVO zulassungsfähig wären, rechtfertigt die geplante Betriebskonzeption mit

dem funktionalen Zusammenhang zwischen der Pflegeeinrichtung, der Wohnanlage für betreutes Wohnen und dem „Seniorencafé“ die Festsetzung als Sondergebiet.

Durch die exakte Festsetzung der Anzahl maximal zulässiger Wohneinheiten (Wohneinheiten für betreutes Wohnen, Plätze in der Pflegeeinrichtung) wird eine vertragliche Nutzung des Grundstückes gewährleistet.

Zulässig sind alle Einrichtungen und Anlagen, die für die Realisierung der Seniorenresidenz als Pflegeeinrichtung und der Anlage für betreutes Wohnen, gemäß dem beschriebenen Konzept, notwendig sind.

## Maß der baulichen Nutzung

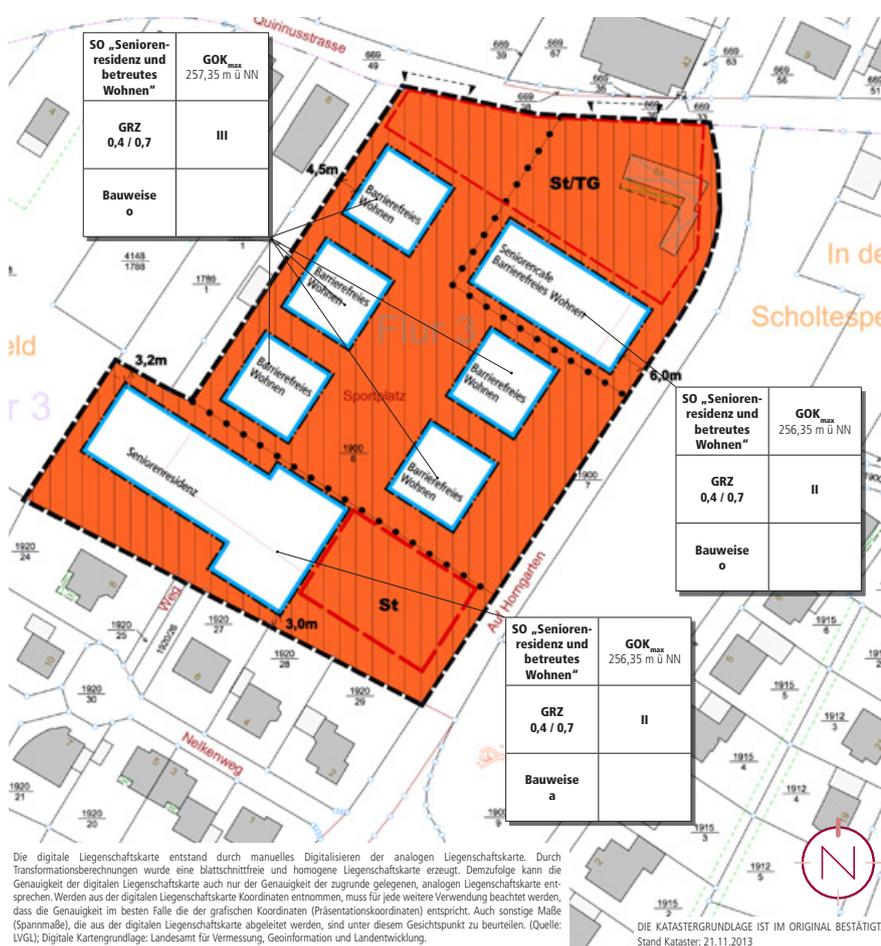
Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

## Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf und dient zugleich der Einhaltung der Mindestfreiflächen auf den Baugrundstücken (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 unterschreitet gemäß § 17 BauNVO die Bemessungsgrenze für die bauliche Nutzung in Sonstigen Sondergebieten. Sie entspricht der Bemessungsgrenze für die bauliche Nutzung in Wohngebieten.

Der Grad der durch die getroffene Festsetzung entstehenden Grundstücksbebauung lässt auf den Grundstücken ausreichend Freiflächen für eine Durchgrünung des Gebietes. Trotz reduzierter GRZ wird eine wirtschaftliche und funktionale Nutzung der Grundstücke gewährleistet.



Ausschnitt der Planzeichnung des Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

Die Grundflächenzahl darf gemäß BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden. Dies ist vertretbar, da eine aufgelockerte und gegliederte Bebauung vorgesehen ist. Mit der differenzierten Regelung der GRZ wird sichergestellt, dass lediglich Wege, Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten, Terrassen etc. zu einem höheren Maß der baulichen Nutzung führen können. Unvertretbaren Versiegelungen durch Hauptgebäude wird damit begegnet, die anteilmäßige Flächenbegrenzung wird gewahrt.

Insgesamt wird die Obergrenze des § 17 BauNVO (0,8) nicht überschritten.

Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die Bebauung durch die Differenzierung der Zahl der Vollgeschosse und der Anordnung und Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen aufgelockert ist und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vollständig innerhalb des Plangebietes gelöst werden kann.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

### Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung erforderlich.

Mit der differenzierten Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (II bis III) entsteht ein aufgelockertes Erscheinungsbild der geplanten Bebauung. Die Zahl der Vollgeschosse der Seniorenresidenz und des Gebäudes mit „Seniorencafé“ liegt bei zwei, die Gebäude für betreutes Wohnen weisen drei Vollgeschosse auf. Diese sind jedoch von der Straße Auf Horngarten zurückversetzt. Gegenüber der südlich angrenzenden freistehenden Wohnbebauung ist die Zahl der Vollgeschosse mit II reduziert.

Mit der gewählten Differenzierung der Zahl der Vollgeschosse wird der städtebauliche Charakter der Umgebung gewahrt und ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand gesichert. Einer gegenüber dem Bestand unverhältnismäßigen Höhenentwicklung wird vorgebeugt. Das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt. Gleichzeitig wird die für das Vorhaben notwendige Höhen-

entwicklung ermöglicht, sodass die Funktionalität der baulichen Anlagen gegeben ist.

Wird eine Tiefgarage errichtet, ist diese nicht auf die Zahl der Vollgeschosse anzurechnen. Diese Festsetzung ermöglicht die Unterbringung von Stellplätzen in flächensparender Weise.

### Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen exakt geregelt.

Die festgesetzten Höhen sind aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Mit der Definition der absoluten Höhe der baulichen Anlagen auf eine Maximale wird das Ziel verfolgt, die Errichtung überdimensionierter Baukörper zu verhindern und eine angemessene Integration in die Umgebung ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erreichen.

Mit der gewählten Höhe der baulichen Anlagen ist gewährleistet, dass unabhängig von der Geschossigkeit das angestrebte Einfügen der Baukörper in die Umgebung nicht gefährdet und dass die topografischen Gegebenheiten angemessen berücksichtigt werden.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen sind gem. § 18 BauNVO eindeutige Bezugshöhen erforderlich, um die Höhe der baulichen Anlagen genau bestimmen zu können. Die Bezugshöhen sind der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die definierte Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile überschritten werden darf, ermöglicht beispielsweise die Errichtung technischer Aufbauten oberhalb der Gebäudeoberkante zur Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebes der baulichen Anlage. Die Definition eines maximalen Flächenanteils zur Überschreitung der Höhe vermeiden eine unverhältnismäßige Ausnutzung dieser Festsetzung.

### Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken in Bezug auf die seitlichen Nachbargrenzen

auf den Baugrundstücken angeordnet werden.

Für die Wohnanlage für betreutes Wohnen und das Gebäude des Seniorencafés wird eine offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Die Festsetzung der offenen Bauweise ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung.

Für die Seniorenresidenz ist die Festsetzung einer abweichenden Bauweise erforderlich. Die abweichende Bauweise ermöglicht Gebäudelängen über 50 m und ist an den funktionalen Ansprüchen entsprechender Pflege- und Betreuungseinrichtungen orientiert.

### Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung baulicher Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich eng an der städtebaulichen Konzeption und werden entsprechend der Grundidee des städtebaulichen Entwurfs in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen.

Die Abmessungen der durch Baugrenzen beschriebenen Baufenster wurden so gewählt, dass dem Vorhabenträger für die spätere Realisierung geringfügig Spielraum verbleibt. Mit der geringen Größe des Plangebietes sind die Entwicklungsmöglichkeiten gleichzeitig auf eine Maximale begrenzt. Umfangreiche Erweiterungen mit nachteiligen Auswirkungen sind damit ausgeschlossen.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (Balkone, Stellplätze, Terrassen, etc.), sofern sie dem Nutzungszweck des Baugebiets selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen. Damit ist eine zweckmäßige Bebauung des Grundstückes mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen si-

chergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Dem Vorhabenträger bleibt somit für die spätere Realisierung ausreichend Spielraum bei der Anordnung dieser untergeordneten baulichen und sonstigen Anlagen.

Näheres dazu ist mit der Festsetzung der Flächen für Stellplätze / Tiefgaragen geregelt.

## Flächen für Stellplätze / Tiefgaragen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Um den Standort der Stellplätze und die dafür erforderliche Fläche gemäß der städtebaulichen Konzeption zu definieren, wird festgesetzt, dass die Errichtung oberirdischer Stellplätze und von Tiefgaragen innerhalb der Fläche für Stellplätze / Tiefgaragen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist. Die Festsetzung dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes Stellplatzangebot. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden vollständig auf dem Grundstück bereitgestellt. Parksuchverkehr auf den angrenzenden Straßen wird vermieden. Die Konzentration oberirdischer Stellplätze im Eingangsbereich vermeidet umfangreichen inneren Erschließungsaufwand.

Stellplätze für Menschen mit Behinderung werden von dieser Festsetzung ausgenommen. Diese können bedarfsorientiert vorgehalten werden.

## Ein- und Ausfahrtbereiche

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Um die Ein- und Ausfahrten zu den Stellplatzflächen der Seniorenresidenz und der Wohnanlage für betreutes Wohnen an zentraler Stelle im Plangebiet zu definieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten ausschließlich in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig sind. Ein- und Ausfahrten im Bereich der Straße „Auf Horngarten“ sind unzulässig.

## Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

„Aufgrund der geringen Entfernung der Stellplatzfläche (...) im Nordwesten des Grundstücks vom Wohnhaus Quirinusstraße 8 (Immissionsort Nr. 1) wird der zulässige Spitzenpegel nachts von dem Türeenschlagen an den Pkw rechnerisch geringfügig überschritten. Zur sicheren Einhaltung der zulässigen Geräuschemissionen ist daher geplant, an der Grenze der Stellplatzfläche in Richtung des Wohnhauses Quirinusstraße 8 eine (...) Lärmschutzwand zu errichten. (...) Eine schallabsorbierende Ausgestaltung der zu den Stellplätzen gerichteten Seite der Wand ist nicht erforderlich.“

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg“ der Gemeinde Perl, SGS-TÜV Saar GmbH, November 2016)

## Erhaltung von Bäumen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Zur Eingrünung des Plangebietes an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches soll die Allee entlang der Straße Auf Horngarten als vorhandener Baumbestand erhalten werden.

## Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (gem. §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO und SWG)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Landeswassergesetz)

Die Oberflächenentwässerung wird detailliert geregelt. Schmutz- und Regenwasser werden getrennt betrachtet.

Das Regenwasser ist in das Regenwasserrückhaltebecken oberhalb der Sportanlage einzuleiten. Ein Anschluss der Regenwasserableitung an den Auslaufkanal der Becken ist aus hydraulischen Gründen nicht zulässig. (Quelle: Büro Paulus & Partner)

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes. Die Entsorgungsinfrastruktur ist aufgrund der bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft

sowie der ehemaligen Nutzung bereits vorhanden.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sichergestellt.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen berücksichtigen die Umgebungssituation und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

- Werbeanlagen werden nicht generell ausgeschlossen. Das Aufstellen von Werbeanlagen wird lediglich nach Art und Ausgestaltung beschränkt. Dies vermeidet dominierende Wirkungen von Werbeanlagen und gestattet eine angemessene Ausstattung des Plangebietes. Auf weitere Einschränkungen wird verzichtet, um zweckentsprechende Werbung für die zulässigen Nutzungen zu erlauben.
- Stellplätze: Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen werden nachzuweisende Stellplatzzahlen definiert. Der Stellplatzschlüssel ist aus der Garagenverordnung abgeleitet. Aufgrund der geplanten Nutzung ist von einem geringen Anteil des zu erwartenden motorisierten Individualverkehrs auszugehen, sodass der definierte Stellplatzbedarf aus stadtplanerischer Sicht ausreichend ist.
- Stützmauern, Lärm- und Sichtschutzwände: Um zu gewährleisten, dass zur Modellierung des Geländes auch Stützmauern erforderlich sind, wird eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen. Lärm- und Sichtschutzwände können ebenfalls an den Grundstücksgrenzen gewünscht sein, so dass bauplanungsrechtlich die Option zur Realisierung dieser Anlagen geschaffen wird.

# Auswirkungen des Bebauungsplanes, Abwägung

## Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials (siehe „Auswirkungen der Planung“)
- Gewichtung der Belange (siehe „Gewichtung des Abwägungsmaterials“)
- Ausgleich der betroffenen Belange (siehe „Fazit“)
- Abwägungsergebnis (siehe „Fazit“)

## Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den Bebauungsplan eingestellt:

### Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Beeinträchtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Das Plangebiet umfasst lediglich eine Fläche von ca. 1,4 ha, die bisher als Sportanlage genutzt wurde. Von der Sportanlage sind in der Vergangenheit nachteilige Auswirkungen ausgegangen (v.a. Lärmauswirkungen des Spielbetriebes und des Vereinsheimes).

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Sondergebiet hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksflächen in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt.

Bei der vorgesehenen Nutzung handelt es sich um eine besondere Form des Wohnens, die einen geringen Störgrad aufweist. Die unmittelbare Umgebung dient ebenfalls überwiegend dem Wohnen bzw. als Standort von Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Durch die Festsetzungen innerhalb des Plangebiets wird jede Form der Nutzung ausgeschlossen, die innergebietslich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit Beeinträchtigungen der Umgebung führen können.

Beeinträchtigungen von der Umgebung auf die geplante Nutzung sind somit nicht zu erwarten. Umgekehrt werden von dem Plangebiet ebenfalls keine die Umgebungsnutzung erheblich beeinträchtigenden Auswirkungen erwartet. Dies wurde auch in einer verkehrlichen Begleituntersuchung (vgl. Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs) und in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen.

Entsprechend dem Schalltechnischen Gutachten wurde festgesetzt, dass an der nordwestlichen Grenze der Stellplatzfläche im Norden des Grundstücks eine mindestens 14 m lange und ca. 1,5 m hohe Lärmschutzwand zu errichten ist. Bei Realisierung dieser Lärmschutzmaßnahme werden die Immissionsrichtwerte und zulässigen Spitzenpegel eingehalten.

(Quelle: Schalltechnisches Gutachten zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen am Hammelsberg“ der Gemeinde Perl, SGS-TÜV Saar GmbH, November 2016)

Somit geht die Planung mit diesem Grundsatz konform.

## Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung

Mit dem demografischen Wandel wird auch die Zahl der pflegebedürftigen Personen ansteigen. Mit diesem Vorhaben werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer besonderen Form des seniorengerechten Wohnens geschaffen. Mit dem Ausbau des Angebotes von betreutem Wohnen, insbesondere der Pflegeplätze, wird die Gemeinde der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage gerecht. Auch unterschiedlichen Wohnbedürfnissen wird Rechnung getragen.

## Auswirkungen auf die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Das Plangebiet liegt zentral im Ortskern von Perl. Die Seniorenresidenz und die Wohnanlage für betreutes Wohnen runden den Siedlungskörper ab. Eine isolierte Flächeninanspruchnahme im Außenbereich an anderer Stelle wird durch die Planung vermieden.

Die Dimensionierung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der in der näheren Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen (u.a. Vereinshaus) und der Funktionalität der geplanten Nutzung vorgenommen.

Aufgrund der differenziert festgesetzten Zahl der Vollgeschosse im Zusammenspiel mit der Grundflächenzahl, der optimierten Anordnung der Baukörper und der absoluten Gebäudehöhe fügt sich die Planung in die Umgebung ein. Die umgebende Bebauung südlich und östlich des Plangebietes liegt ohnehin auf einem Höhenniveau mehrere Meter über dem Höhenniveau des Sportplatzes, wodurch die Wirkung des Baukörpers auf die Umgebung weiter reduziert wird.

Eine hochwertige Fassadenausführung und Freiflächengestaltung unterstützen das Einfügen in den Bestand und schaffen einen harmonischen Übergang in die Umgebung.

Zudem wird mit der geplanten Bebauung die bisher als Sportanlage genutzte Freifläche im Siedlungskörper im Sinne einer „Baulücke“ geschlossen.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung nicht negativ beeinflusst.

### **Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die intensive Nutzung als Sportstätte (Bewegungsunruhe, Lärm) sind die Lebensraumstrukturen des Plangebietes und der näheren Umgebung stark eingeschränkt, so dass der Geltungsbereich aktuell nur eine geringe ökologische Wertigkeit für Tiere und Pflanzen hat. Auch hinsichtlich der Arten und Biotope sowie der biologischen Vielfalt ist der Geltungsbereich geringwertig und deutlich beeinträchtigt. Es wird zwar zu Versiegelungen durch die vorgesehene Bebauung kommen, erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Das Gebiet hat keine besondere naturschutzfachliche oder ökologische Bedeutung. Von dem Planvorhaben sind keine gesetzlich geschützten Biotope, FFH-Lebensraumtypen und bestandsgefährdeten Biotoptypen oder Tier- und Pflanzenarten betroffen.

Es kommen ebenfalls keine Tier- oder Pflanzenarten mit besonderem Schutzstatus vor, so dass der geplanten Seniorenresidenz und der Wohnanlage für betreutes Wohnen auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegenstehen.

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind nicht betroffen.

Aufgrund der starken Vorbelastungen finden über das bisherige Maß hinausgehende relevante Eingriffe in Natur und Landschaft nicht statt. Gem. § 13 a BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs**

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Quirinusstraße“. Weitere Anlagen zur äußeren Erschließung sind nicht erforderlich. Die Ansiedlung der Wohnanlage wird im Vergleich zum Status quo zwar zu einer Zunahme des Verkehrs-

aufkommens führen (Bewohner, Besucher, etc.); dieses wird ein für Wohngebiete zumutbares Maß jedoch nicht überschreiten.

Die „Quirinusstraße“ übernimmt bereits heute aus verkehrstechnischer Sicht die Funktion einer Sammelstraße und kann den anfallenden Verkehr problemlos aufnehmen. „Aus verkehrsplanerischer Sicht ist durch die Umsetzung der geplanten Seniorenresidenz nicht mit maßgebenden Verschlechterungen im umliegenden Straßennetz von Perl zu rechnen.“ (Quelle: Verkehrsplanerische Begleituntersuchung Seniorenresidenz und Betreutes Wohnen in Perl, V-KON S.à.r.l. November 2016)

Auch für die betroffenen Streckenzüge der Saarburger Straße sind keine maßgeblichen Verschlechterungen durch den Neubau der Seniorenresidenz zu erwarten. Für die nahe liegende KiTa in der Quirinusstraße ist nicht von einem höheren Sicherheitsrisiko durch den Mehrverkehr auszugehen. Unabhängig von der geplanten Seniorenresidenz werden auch mögliche Entwicklungen im Umfeld der Quirinusstraße oder Saarburger Straße (z.B. Erweiterung KiTa, zus. Wohnbauflächen etc.) nicht zu extremen Belastungssteigerungen führen, sodass sich auch zukünftig die Charakteristik und Funktion der betrachteten Streckenzüge nicht maßgeblich verändern wird. (Quelle: Verkehrsplanerische Stellungnahme, Verkehrsbelastungen Saarburger Straße und Quirinusstraße in Perl, V-KON S.à.r.l., Juni 2017)

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt an zentraler Stelle in der Quirinusstraße, so dass der Verkehrsfluss nicht beeinträchtigt wird. Der ruhende Verkehr wird vollständig auf dem Grundstück des Vorhabenträgers untergebracht, so dass nachteilige Auswirkungen durch den ruhenden Verkehr nicht zu erwarten sind.

### **Auswirkungen auf die Belange der Ver- und Entsorgung**

Es sind keine Auswirkungen bekannt. Die Belange der Ver- und Entsorgung werden unter Beachtung der vorhandenen Kapazitäten ausreichend berücksichtigt. Die Versorgung mit Wasser und Energie sowie die Abwasserentsorgung können aufgrund der vorhandenen Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sichergestellt werden.

### **Auswirkungen auf die Belange der Wirtschaft und der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen**

In der Bauleitplanung sind die wirtschaftlichen Belange in erster Linie durch ein aus-

reichendes, den wirtschaftlichen Bedürfnissen entsprechendes Flächenangebot zu berücksichtigen. Dem trägt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan durch die Umnutzung der Flächen der Sportanlage Rechnung, denn mit dem geplanten Vorhaben gehen auch Einkommens- und Beschäftigungseffekte einher (Seniorenresidenz als Pflegeeinrichtung, betreutes Wohnen, „Seniorencafé“).

So werden zusätzliche Arbeits- und Ausbildungsplätze in der Gemeinde Perl geschaffen.

## Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

## Auswirkung der Planung auf die privaten Belange

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein qualitativ hochwertiges Angebot für Private geschaffen, dass der verstärkten Nachfrage nach betreutem Wohnen und Pflegeeinrichtungen mit unterschiedlichen Betreuungsangeboten und Servicedienstleistungen entspricht. Zudem kann der Vorhabenträger der gestiegenen Nachfrage nach entsprechenden Angeboten für Senioren gerecht werden.

In einer verkehrlichen Begleituntersuchung und einem schalltechnischen Gutachten wurde darüber hinaus nachgewiesen, dass das Vorhaben verträglich realisiert werden kann. Nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung sind somit nicht zu erwarten.

Private Belange werden durch die Planung somit nicht negativ beeinträchtigt.

## Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt. In diesem Verfahren wurden insbesondere folgende Aspekte beachtet:

### Argumente für die Verabschiedung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

- Mit der Schaffung von Angeboten des betreuten Wohnens und von Pflegeeinrichtungen wird der Vorhabenträger der aus dem demografischen Wandel resultierenden Nachfrage gerecht.
- Die unterschiedlichen Wohnbedürfnissen der Bevölkerung werden durch die Neuplanung berücksichtigt (hochwertiges Angebot an Seniorenwohnungen

mit unterschiedlichen Betreuungsangeboten).

- Mit der Realisierung der geplanten Seniorenresidenz, der Wohnanlage für betreutes Wohnen und des „Seniorencafés“ gehen nicht zuletzt auch Einkommens- und Beschäftigungseffekte einher.
- Als besondere Form des Wohnens geht von der Neuplanung ein geringer Störgrad aus, Störungen und Beeinträchtigungen durch die umgebenden Nutzung auf das Plangebiet können ebenfalls ausgeschlossen werden. Die Planung geht mit dem Grundsatz der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse konform. Die verträgliche Ansiedlung wurde gutachterlich nachgewiesen.
- Harmonisches Einfügen des Vorhabens in den Bestand, keine nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes.
- Geringer Erschließungsaufwand: Keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsanlagen, Ordnung des ruhenden Verkehrs innerhalb des Plangebietes, kein erheblicher Anstieg des Verkehrsaufkommens (gutachterlich nachgewiesen).
- Ordnungsgemäße Sicherstellung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet.
- Vorgebrachte Bedenken und Anregungen aus der Öffentlichkeit wurden von der Planung aufgegriffen und berücksichtigt. Keine Beeinträchtigung privater Belange.

### Argumente gegen die Verabschiedung des Bebauungsplanes

Es sind keine Argumente bekannt, die gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sprechen.

## Fazit

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.