

Amt Bau- und Umweltamt
Sachbearbeiter Simon Grimm
Datum 06.06.2025

öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Kennung	Beratungsaktion
Gemeinderat	30.06.2025	öffentlich	Beschlussfassung

1. Tagesordnungspunkt:

Aufstellung des Bebauungsplanes „Pflegezentrum“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

2. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, den Bebauungsplan „Pflegezentrum“ aufzustellen. Maßgebend für die Abgrenzung des Plangebietes ist der beiliegende Lageplan des Ingenieurbüro Zink vom 17. Juni 2025.

3. Begründung:

Im Plangebiet, das sich auf das Grundstück Flst. Nr. 620 beschränkt, befindet sich das derzeit noch von der Caritas betriebene Pflegeheim St. Hildegard, das ursprünglich unter dem 17. Juni 1993 als „Altenpflegeheim mit 52 Betten“ baurechtlich genehmigt wurde. Inzwischen wurde durch den Betreiber jedoch mitgeteilt, dass das Pflegeheim geschlossen werden soll und für die Immobilie am Standort eine neue Nutzung angedacht wird. Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ ist für den Bereich des Pflegeheims ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, so dass außer dem Pflegeheim auch andere Nutzungen allgemein zulässig sind.

Das Pflegeheim St. Hildegard hat seit seiner Errichtung eine zentrale Rolle in der pflegerischen Versorgung des Schuttertals eingenommen. Die damals in gemeinschaftlicher Kraffanstrengung geschaffene Einrichtung wurde mit breiter Unterstützung getragen: Neben der Gemeinde Seelbach engagierten sich auch die Gemeinde Schuttertal, alle örtlichen Kirchengemeinden sowie viele Bürgerinnen und Bürger ehrenamtlich und finanziell. Schon damals wurde erkannt, welche Bedeutung eine wohnortnahe Pflege für eine ländlich geprägte Region wie das Schuttertal besitzt. Diese Bedeutung hat in Anbetracht des demografischen Wandels und der steigenden Pflegebedarfe weiter zugenommen.

Ohne die Möglichkeit einer wohnortnahen Pflege würde der Pflegefall für sehr viele pflegebedürftige Menschen den Verlust ihres vertrauten Lebensumfelds bedeuten. Diese Menschen würden im hohen Alter oder bei entsprechender Pflegebedürftigkeit aus der Heimat gerissen und in weiter entfernte Pflegeeinrichtungen ziehen zu müssen. Die emotionale Belastung für Betroffene wie Angehörige wäre enorm und würde zudem die soziale Einbindung dieser Menschen erheblich erschweren. Ziel der Gemeinde ist es deshalb, die pflegerische Infrastruktur vor Ort zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln. Ein verlässliches Pflegezentrum ist hierfür von zentraler Bedeutung.

Der bestehende Standort des Pflegeheims ist für die Gemeinde Seelbach die ideale Lage, auch im Hinblick auf die direkte Nachbarschaft zur südlich angrenzenden Wohnanlage, die im Alltag weiterhin nahezu ausschließlich von älteren und in ihrer Mobilität einge-

schränkten Menschen bewohnt wird. Auch wenn die ursprünglichen Zugangsvoraussetzungen der Wohnanlage inzwischen aufgehoben wurden, wird das Gebäude, ehemals als betreutes Wohnen konzipiert, faktisch weiterhin entsprechend genutzt. Diese auch räumliche Nähe bietet Potenzial für eine enge Vernetzung verschiedener Angebote. Der Standort ist zudem sehr zentral gelegen und bietet mit der Schutter und dem dortigen Naherholungsraum gleichzeitig ein angenehmes Umfeld. Für die Gemeinde Seelbach ist aus diesen Gründen der bestehende Standort des Pflegeheims für eine derartige Nutzung am besten geeignet; der Standort soll unabhängig vom konkreten Betreiber langfristig gesichert werden.

Bislang sind im Planungsbereich folgende Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude (Anmerkung: Pflegeheime sind gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Wohngebäude einzustufen),
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um den Planbereich für das Pflegeheim zu sichern und andere Nutzungen dort auszuschließen, ist somit die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Pflegeheim als Art der baulichen Nutzung explizit festgesetzt und sollen andere Nutzung ausgeschlossen werden. Insbesondere geht es um die Sicherung einer Grundstücksnutzung, die jedenfalls überwiegend in einer stationären und / oder teilstationären Pflege der Bewohnerinnen und Bewohner – in Abgrenzung zu einer eigenständigen Wohnnutzung – besteht. Dafür ist die Festsetzung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO erforderlich, in dem als zulässige Hauptnutzung ein Pflegeheim vorzusehen ist. Einzelheiten zur zulässigen Nutzungsart sind im weiteren Bebauungsplanverfahren auszuarbeiten. Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche können im Wesentlichen aus dem alten Bebauungsplan übernommen werden. Bei Bedarf können Möglichkeiten für bauliche Erweiterungen oder Umbauten im weiteren Bebauungsplanverfahren mit aufgenommen werden.

Da der bislang rechtskräftige Bebauungsplan „Seniorenzentrum“ bereits mehr als sieben Jahre in Kraft getreten ist und da in die ausgeübte Nutzung als Pflegeheim nicht eingegriffen wird, werden durch die Aufstellung des neuen Bebauungsplanes im Bereich des Grundstückes Flst. Nr. 620 keine Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Baugesetzbuch (BauGB) ausgelöst.

Der Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden. Er dient in einem bereits weitgehend bebauten Bereich der städtebaulichen Zielsetzung einer Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen bzw. der Berücksichtigung der Belange alter Menschen und somit einer qualitativen Innenentwicklung. Die Flächenmaße nach § 13a Abs. 1 BauGB werden deutlich unterschritten. Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 BauGB bestehen nicht.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Pflegezentrum“ werden folgende Ziele und Zwecke angestrebt:

- Sicherung des Standorts des bestehenden Pflegeheims
- Stärkung der wohnortnahen pflegerischen Versorgung in Seelbach und im Schuttertal

- Bewahrung sozialer Strukturen und Vermeidung des Verlustes lebenslanger Heimat für pflegebedürftige Menschen

4. Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten werden nach Aufwand abgerechnet. Auf dem Sachkonto 42910000 stehen hierfür entsprechend Mittel zur Verfügung.

5. Anlagen:

1 BP "Pflegezentrum" Zeichnerischer Teil