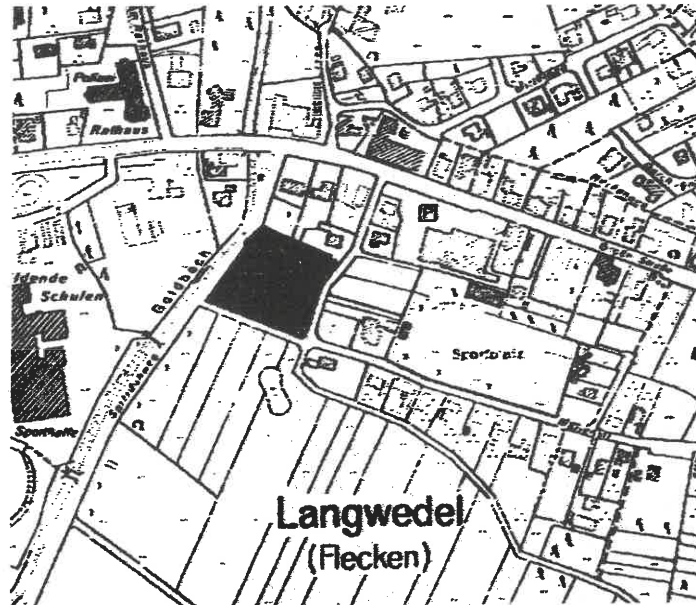
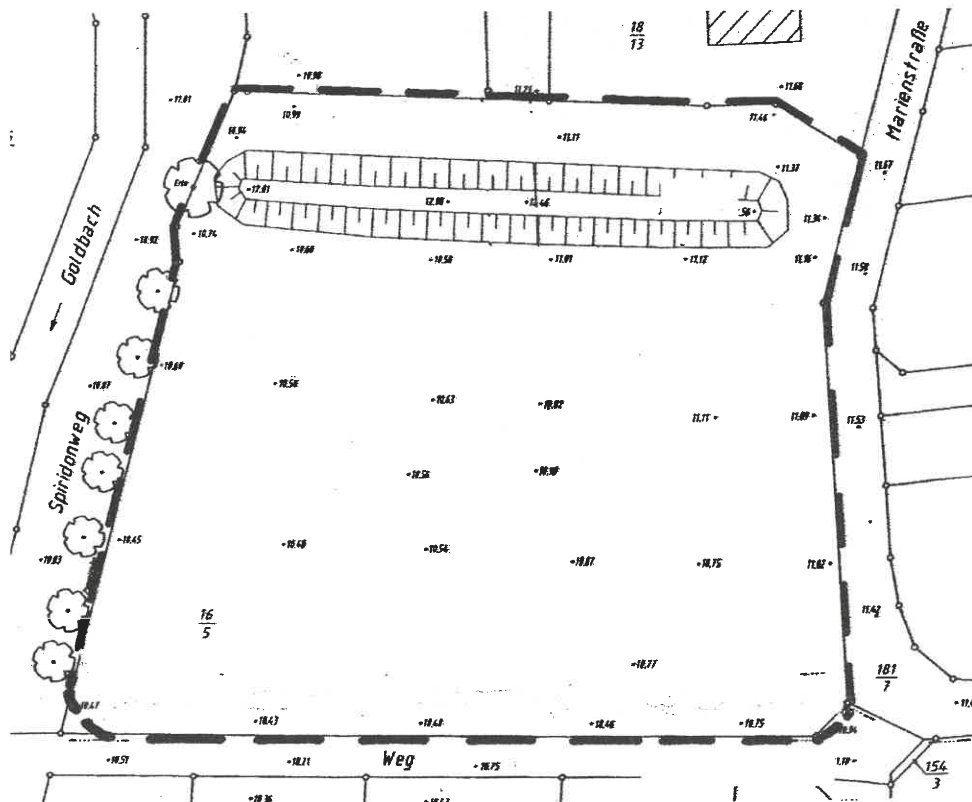


2. Begründung zur 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Sondergebiet Seniorenwohnanlage Spiridonweg“

2.1. Übersichtsplan



2.2 Abgrenzung des Plangebietes



Vorbemerkungen

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 ist am 03.12.1999 rechtswirksam geworden. Der Geltungsbereich dieser 1. Änderung ist identisch mit dem ursprünglichen B-Plan Nr. 1

Der Vorhabenbezogene B-Plan Nr. 1 „Seniorenwohnanlage mit Pflegebereich —Spiridonweg“ wird mit Inkrafttreten dieser 1. Änderung in vollem Umfang aufgehoben.

2.3 Städtebauliche Gründe zur Änderung des Bebauungsplanes

Im Zuge von notwendigen Baugrunduntersuchungen hat sich herausgestellt, dass im Bereich der nunmehr geplanten Stellplatz-/Garagenanlage ein für die Errichtung der geplanten Gebäude nicht tragfähiger Baugrund vorhanden ist. Aus ökonomischen Gründen ist es daher erforderlich, auf eine Errichtung des südlichen Teils der Gebäudes B vollkommen zu verzichten und stattdessen entlang der südlichen Verbindungsstraße zwischen Spiridonweg und Marienstraße ein zweigeschossiges Gebäude anstatt der eingeschossigen Doppelhäuser zu erstellen.

Auf dem Grundstücksteilbereich, der wegen des schlechten Baugrundes nicht bebaubar ist, soll die Stellplatzanlage errichtet werden.

Da die geänderte Konzeption im planungsrechtlichen Sinne zwar die Grundsätze der Planung berührt aber die Gebäudehöhe der nunmehr zweigeschossigen Gebäude im südlichen Teilbereich nur um ein erträgliches Maß (Traufhöhe um 2,45m, Firsthöhe um 1,60m) maximiert wird und insgesamt die Intensität der Grundstücksnutzung reduziert wird (es sollen insgesamt nur noch 28 statt 31 Wohnungen realisiert werden) , hat der Rat des Flecken Langwedel von der Durchführung einer Bürgerbeteiligung gem.§ 3 Abs. 2 BauGB und einer separaten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

2.4 Die Festsetzungen der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

	Bereich	Bisherige Festsetzung	Neue Festsetzung
	Südlicher und östlicher Planbereich		Änderung der Baugrenze und damit Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche
			Verkehrsfläche im Einmündungsbereich als nicht überbaubare Grundstücksfläche
	SO eingeschossig	GRZ 0,45 GFZ ohne	GRZ 0,5 GFZ 0,8

		Traufhöhe 16,55 ü.NN	Traufhöhe 19,00 ü.NN
		Firsthöhe 20,00 ü.NN	Firsthöhe 21,60 ü.NN
		Vollgeschosse I	Voilgeschosse II
	SO Zweige- schossig an der Marienstraße	Überbaubare Grund- stücksfläche in einer Grö- ße von ca. 14 m X 20,5 m, GRZ 0,55; GFZ 1,1;II VG, Traufhöhe 19,30 ü.NN; Firsthöhe 22,75 ü.NN; abweichende Bauweise	Garagen-/Stellplatzanlage

Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung „Sondergebiet Seniorenwohnanlage Spiridonweg“

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes soll gewährleistet werden, dass die hervorragende zentrumsnahe Lage auch tatsächlich nachhaltig einer besonderen Bevölkerungsgruppe zur Verfügung steht und nicht der allgemeinen Spekulation von Bauland und Wohnraum zugänglich ist. Durch die Beschreibung der zulässigen Nutzungen und Anlagen sollen in diesem Bereich alle Nutzungen zulässig sein, die im direkten und indirekten Zusammenhang mit dem Wohnen, der Pflege und der Intensivpflege von älteren Menschen und pflegebedürftigen Behinderten stehen.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Grundsätzliches Ziel der Bebauung war die Einhaltung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO. Bezogen auf die ursprüngliche Grundstücksgröße würden die Grundflächenzahl von 0,4 nur geringfügig überschritten werden. Durch die veränderte überbaubare Grundstücksfläche und die veränderte Zuordnung der Grundstücks- und Gebäudeteile ergibt sich die Notwendigkeit einer Anpassung der GRZ ohne Erhöhung in der Summe. Der bisher mit 0,45 festgesetzte Bereich wird auf 0,5 erhöht

Die zulässige Grundfläche darf auf der Grundlage des § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden.

Geschoßflächenzahl

Wegen der Eingeschossigkeit war in diesem Teil bisher keine GFZ festgesetzt. Um insgesamt das erforderliche Bauvolumen realisieren zu können, wird in dem jetzt zweigeschossigen Teil eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Im übrigen bleiben die Festsetzungen unverändert.

Höhe der baulichen Anlagen

Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse werden die maximalen konkreten Gebäudehöhen festgesetzt. Sie stehen in enger Beziehung zum beabsichtigten Vorhaben und berücksichtigen, dass die Fertigfußbodenhöhe in dem Gebiet aus Gründen des Hochwasserschutzes mindestens bei 12,85 m ü.NN liegen muss. Diese Festsetzung führt dazu, dass das vorhandene Gelände teilweise erheblich angehört werden muss oder die Hauseingänge durch Rampenanschüttungen zu erreichen sind.

Im II-geschossigen Teil (südlicher Teilbereich) darf die Traufhöhe (Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) max. 19,00 m ü. NN und Firsthöhe max. 21,60 m ü. NN betragen.

Im II-geschossigen Teil (südwestlicher Teilbereich) darf die Traufhöhe (Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) max. 19,3 m ü. NN und Firsthöhe max. 22,75 m ü. NN betragen.

Im III-geschossigen Teil darf die Traufhöhe (Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) max. 22,1 m ü. NN und die Firsthöhe max. 25,5 m ü. NN betragen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen ergeben sich aus dem geänderten städtebaulichen Entwurf und lehnen sich sehr eng an die Abmessungen der Gebäudeplanung an. Zur Einhaltung der Grenzabstände ist die Hinzurechnung der Straßenfläche bis zur Mitte der Straße erforderlich.

Garagen, Carports und Stellplätze

Aus verkehrlichen Gründen sind innerhalb des Plangebietes Garagen, Carports und Stellplätze nur zulässig wenn sie direkt vom Spiridonweg aus angefahren werden oder wenn sie in der Gemeinschaftsanlage „Garagen/Stellplätze“ errichtet werden. Garagengeschosse werden nicht auf die GFZ angerechnet.

Die Festsetzungen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ergeben sich aus den Erkenntnissen der Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB und der städtebaulichen Notwendigkeit, das Baugebiet in die Landschaft und das Umfeld zu integrieren. Eine veränderte Beurteilung ist durch die Änderung nicht erforderlich.

Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt nach dem Ausbauentwurf des Spiridonweges. Im Einmündungsbereich in die „Marienstraße“ kann der Ausbau hinter den bisherigen Festsetzungen des BebauungsplaneS zurückbleiben. Im Einzelnen wird daher auf den Erschließungsplan in der Anlage 3 verwiesen.

2.5 Vorhabenkonzeption

Das bisher geplante Vorhaben bleibt in seinen wesentlichen Merkmalen unverändert.

Projektierung und
Vorhabenträger:

Architekturbüro
Johann Clausen
Müggenort 35
27321 Morsum Wulmstorf
im Auftrage der Goldbach Wohnpark GmbH
Müggenort 35
27321 Morsum Wulmstorf

Zeitplan:

Mit der Realisierung der Maßnahme ist bereits begonnen worden. Die Fertigstellung des Gebäudes A verschiebt sich auf den 31.12.2001 und die Fertigstellung der Gebäude B und C verschieben sich auf den 30.09.2004, bzw. 30.09.2003 Die Grundlage hierfür wird durch den Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB gelegt.

2.6 Ökologische Bewertung

Durch die Änderung der Festsetzungen findet keine veränderte Eingriffsbeurteilung statt.

2.7 Umweltschutz

Die Belange des Umweltschutzes sind durch die Änderung nicht betroffen.

2.8 Abwägung

Die bisherige Planung war wegen erheblicher Gründungsprobleme nicht zu realisieren. Durch die veränderte Konzeption kann die bisherige Funktion und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens beibehalten werden.

Auch wenn sich die First- und Traufhöhen der Gebäude im südlichen Teilbereich verändern, sind hiervon keine negativen Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen oder das Landschaftsbild zu besorgen.

Durch das Vorhaben und die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nach wie vor eine verkehrsgerechte Erschließung des angrenzenden Schul- und Sportgeländes realisierbar.

Damit ist eine Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Belange nicht zu besorgen.

2.9 Flächenübersicht

Veränderung der Flächennutzung:

Die Gesamtfläche hat sich nicht verändert. Durch die exakte Vermessung des Verkehrsfläche haben sich in den Einmündungsbereichen geringfügige Veränderungen ergeben. Die Fläche des Sondergebietes trägt die Flurstücksbezeichnungen 16/8, 16/10, 16/11 und 16/12.

3. Durchführungsvertrag

Zwischen dem Flecken Langwedel und den Vorhabenträgern Goldbach Wohnpark GmbH und Goldbach Pflegeheim GmbH & Co. KG, Müggenort 35, 27321 Morsum wird vor dem Beschluß gern. § 10 Abs. 1 BauGB ein geänderter Durchführungsvertrag auf der Grundlage des § 12 BauGB abgeschlossen. Die Änderung umfaßt insbesondere die Erhöhung der Geschossigkeit sowie veränderte Fertigstellungstermine.

Langwedel, den 04.03.2002


.....
Bürgermeister

