

# Gemeinde Westergellersen

Landkreis Lüneburg



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenresidenz Einemhofer Weg“

Entwurf, Stand: März 2023

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

### Inhalt:

- Übersichtsplan
- Planzeichnung mit Legende
- Textliche Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan: Lageplan, Ansichten
- Begründung
- Präambel und Verfahrensvermerke

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Westergellersen durch:

### Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

# Gemeinde Westergellersen

Landkreis Lüneburg



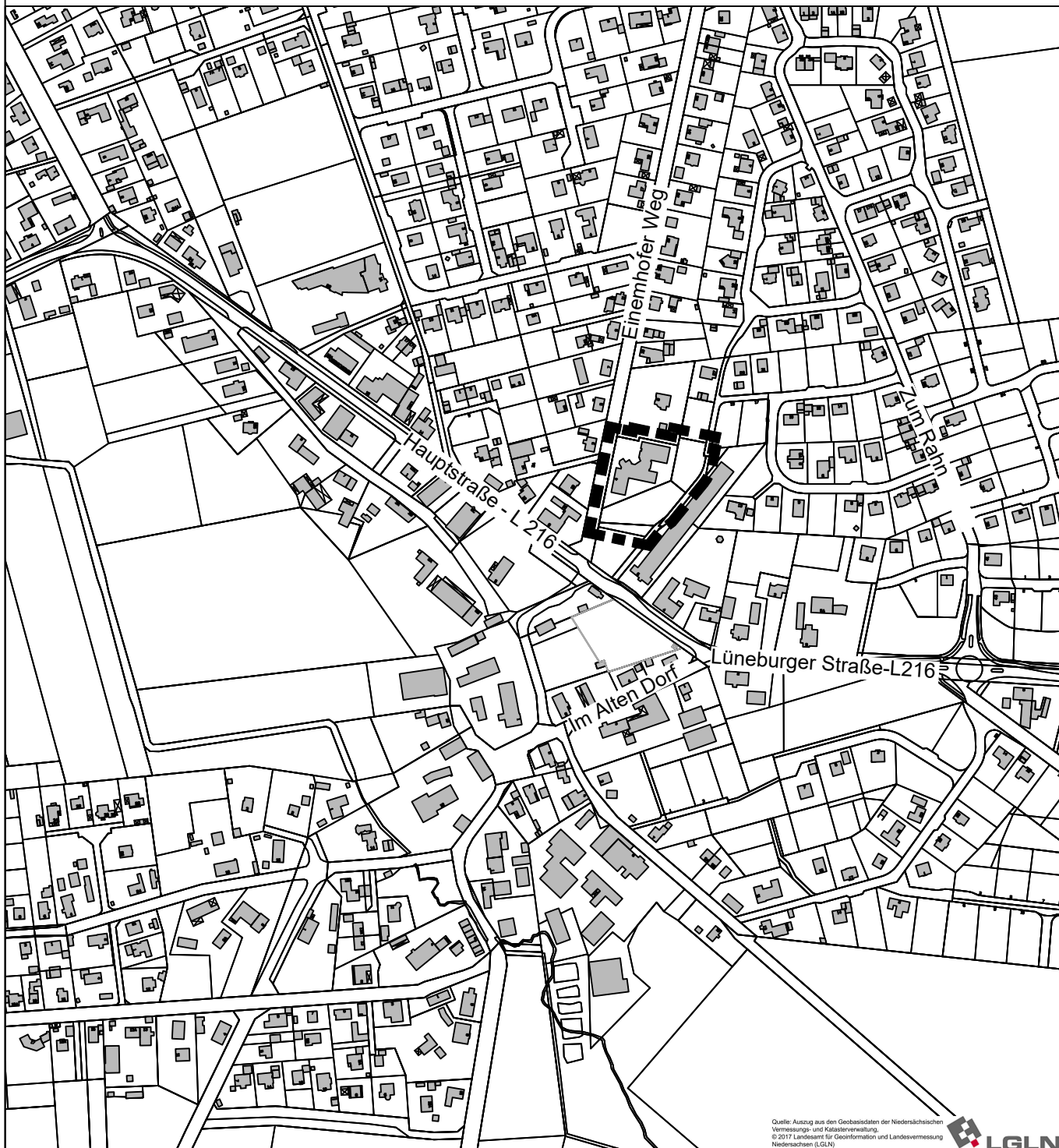
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15

„Seniorenresidenz Einemhofer Weg“

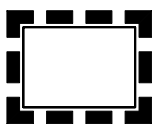
Übersichtsplan



M 1: 5.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2017 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung  
Niedersachsen (LGLN)



Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen  
Bebauungsplans Nr. 15  
„Seniorenresidenz Einemhofer Weg“



Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de

# Gemeinde Westergellersen

Landkreis Lüneburg



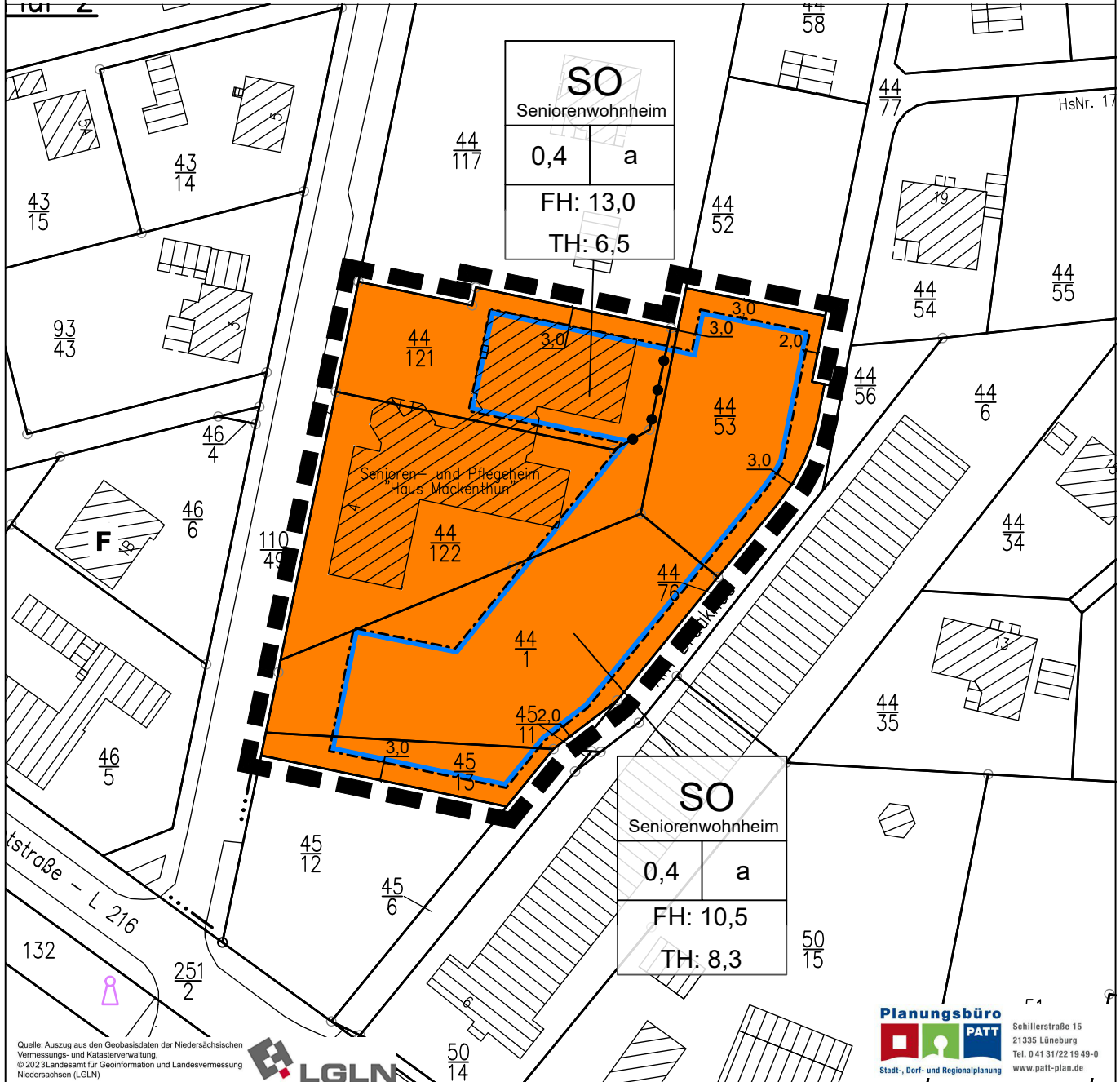
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15

## „Seniorenresidenz Einemhofer Weg“

Stand: März 2023



M 1: 1.000



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
© 2023 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



**Planungsbüro PATT**  
Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
www.patt-plan.de

### Planzeichenerklärung

**1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 Abs. 2 und 11 BauNVO)



**Sondergebiet "Seniorenwohnheim"**

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

z.B. FH: 13,0 Firsthöhe

TH: 6,5 Traufhöhe

**3. Bauweise, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



**Baugrenze**

a

abweichende Bauweise, siehe textl. Festsetzung 2.

**4. Sonstige Planzeichen**



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, hier: First- und Traufhöhe (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Sondergebiet „Seniorenwohnheim“ dient der Unterbringung einer Senioren-Wohn- und Pflegeanlage. Es sind

- Betreutes Wohnen
- Altenwohnanlage
- Kurzzeitpflege
- Pflegeheim

zulässig. Außerdem sind Anlagen, die für diese Nutzungen direkt notwendig sind, zulässig. Weitere ergänzende Anlagen wie Hausmeisterwohnung, Dienstleistungseinrichtungen (Friseur, Physiotherapiepraxis, Cafe, usw.) können ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

### 2. Abweichende Bauweise

Es gilt die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 112,0 m, bei abknickenden Gebäuden gemessen an der längeren äußeren Gebäudeseite.

(§ 22 Abs.4 BauNVO)

### 3. Abweichende Abstandsflächen

Im Norden des Plangebietes dürfen zwischen dem Bestandsgebäude und dem geplanten Pflegeheim die nach NBauO notwendigen Abstandsflächen mit  $0,45 \times H$  ( $H$  = maßgebliche Gebäudehöhe) berechnet werden.

(§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB)

### 4. Gebäudehöhen

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf 47,80 m über NHN. Dies entspricht nahezu der Oberkante des Fertigfußbodens des verbleibenden Bestandsgebäudes.

Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnitt der Außenhaut der Dachfläche mit der Außenwand des Gebäudes.

Dachaufbauten (Schornstein, PV-Anlage, u.ä.) können ausnahmsweise bis zu 1,0 m über der Firsthöhe zugelassen werden.

(§ 16 Abs.2 und 18 BauNVO)

### 5. Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und möglichst flächenhaft zu versickern bzw. zu verdunsten.

Eine Brauchwassernutzung der Dachflächenwässer ist zulässig.

(§ 1 Abs. 5 Nr. 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 16 + 20 BauGB)

## Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 15 „Seniorenresidenz Einemhofer Weg“.

Folgende Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans werden verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und liegen nachfolgend bei:

**1. Lageplan** (Stand: 15.02.2023, Architekt Eichentopf für wohnvoll Care Westergellersen GmbH & Co KG, Frankfurt am Main):

Verbindlich sind:

- die Lage der Baukörper
- die grundsätzlichen Inhalte der Außenanlagen (Erschließungs- und Stellplatzflächen, Müllsammelplatz, Fahrradständer, Demenzgartenbereich, Versickerungsmulden). Abweichungen in der Lage sind im Rahmen der konkreten Außenanlagenplanung zulässig.

**2. Ansichten 1 und 2** (Stand: 21.02.2023, Architekt Eichentopf für wohnvoll Care Westergellersen GmbH & Co KG, Frankfurt am Main):

Verbindlich sind:

- First- und Traufhöhen
- Dachneigung max. 70°, Dacheindeckung naturroter Tondachziegel
- Außenfassade, unbesandeter, nicht künstlich strukturierter Wasserstrichziegel in roten/rotbunten Farbtönen, Fuge: Zement grau
- Fensterformate, weiße Fensterrahmen in Holz oder Kunststoff

Abweichungen von 5 % bei den Höhen und der Dachneigung sind zulässig. Die Lage der Fenster können bei Änderungen der Innenraumplanung noch variieren.

**3. Schnitte** (Stand: 31.01.2023, Architekt Eichentopf für wohnvoll Care Westergellersen GmbH & Co KG, Frankfurt am Main):

**4. Nutzung**

4.1 Im Sondergebiet sind 15 Wohneinheiten für betreutes Wohnen sowie mindestens 90 Betten im Pflegeheim herzurichten.

- 4.2 Es sind auf dem jeweiligen Baugrundstück
- je Wohnung mindestens 0,5 Stellplätze
  - je 10 Pflegeheimbetten mindestens 1,0 Stellplätze bereitzustellen.

## Hinweise

**1. Geltungsbereiche**

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist deckungsgleich mit dem Bebauungsplan.

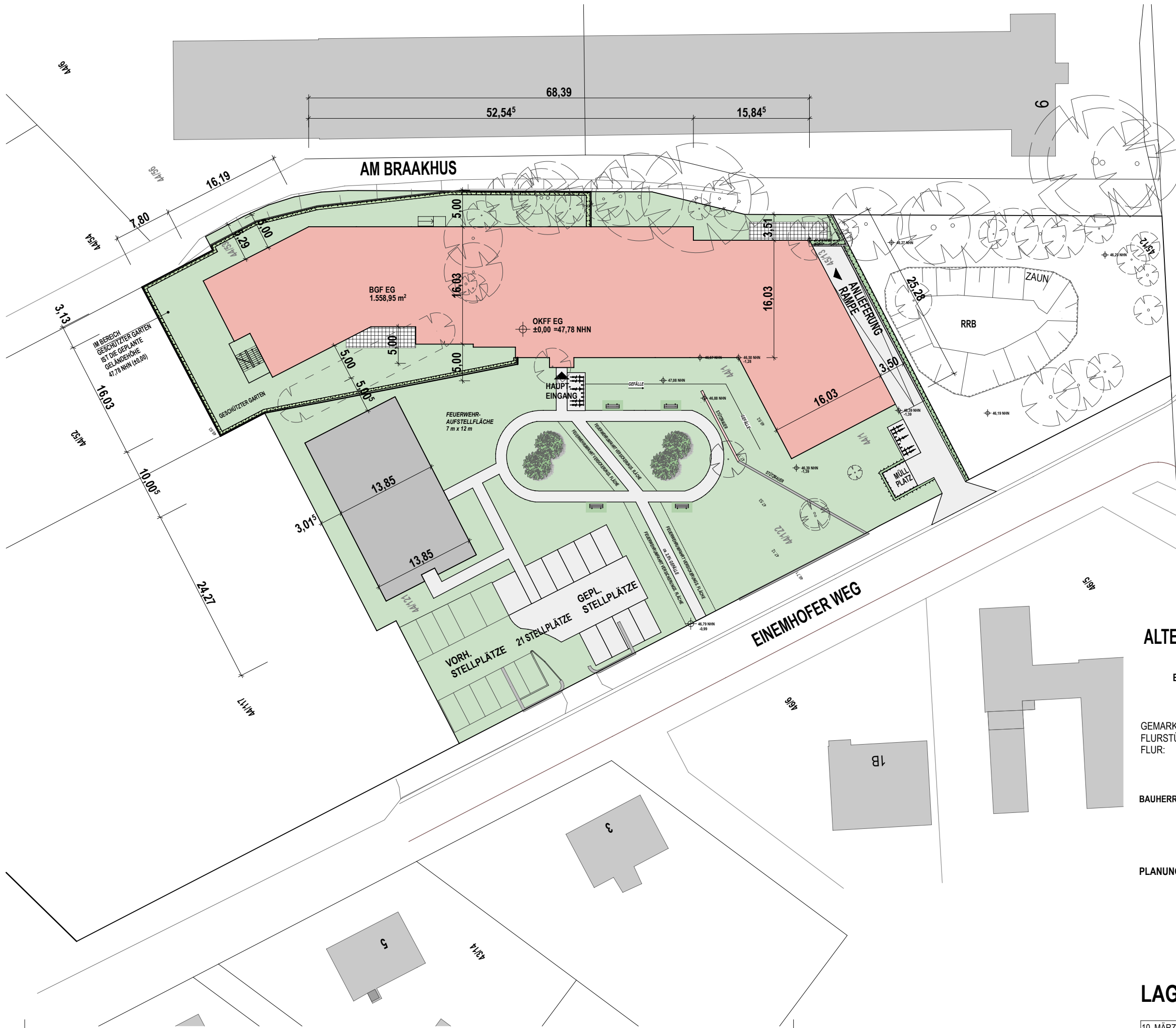
**2. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990
- Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 3.4.2012 in der jeweils aktuellen Fassung.

**3. Archäologische Denkmalpflege**

Wer Sachen oder Spuren findet, bei denen es sich um Kulturdenkmale (Bodenfunde) handeln könnte, hat dies gemäß § 14 NDSchG unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (§ 22) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.





**ALTENPFLEGEHEIM WESTERGELLESERN  
MIT 99 BETTEN IN 96 ZIMMERN**  
EINEMHOFER WEG 4 IN 21394 WESTERGELLESERN

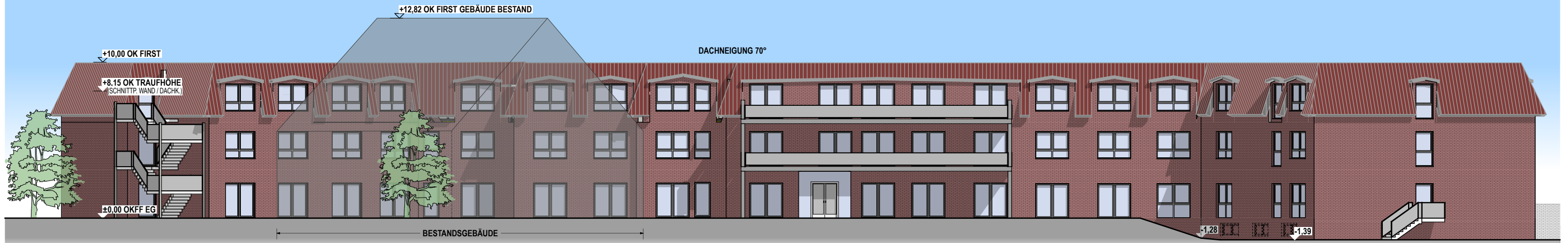
GEMARKUNG: WESTERGELLESERN  
 FLURSTÜCK: (44/122, 44/53, 44/1, 45/13)  
 FLUR: 3

BAUHERR: WOHNVOLL CAP... WESTERGELLESERN  
 GMBH & CO.  
 BETTINA ...-55  
 60325 FRA...URT

PLANUNG: **THOMAS EICHENTOPF**  
**ARCHITEKT**  
 SCHLEUSENHÖRN 12  
 21037 HAMBURG  
 TEL.: 040 / 730 925-0

**LAGEPLAN M 1 : 500**

VORABZUG 15.02.2023



ANSICHT NORD / WEST



ANSICHT SÜD



ANSICHT NORD / OST

**ALTENPFLEGEHEIM WESTERGELLERSEN**  
**MIT 99 BETTEN IN 96 ZIMMERN**  
 EINEMHOFER WEG 4, 21394 WESTERGELLERSEN

GEMARKUNG: WESTERGELLERSEN  
 FLURSTÜCK: (44/122, 44/53, 44/1, 45/13)  
 FLUR: 3

BAUHERR: WOHNVOLL CARE WF  
 GMBH & CO. KG  
 BETTINA STR  
 60325 FRAUENLERSSEN

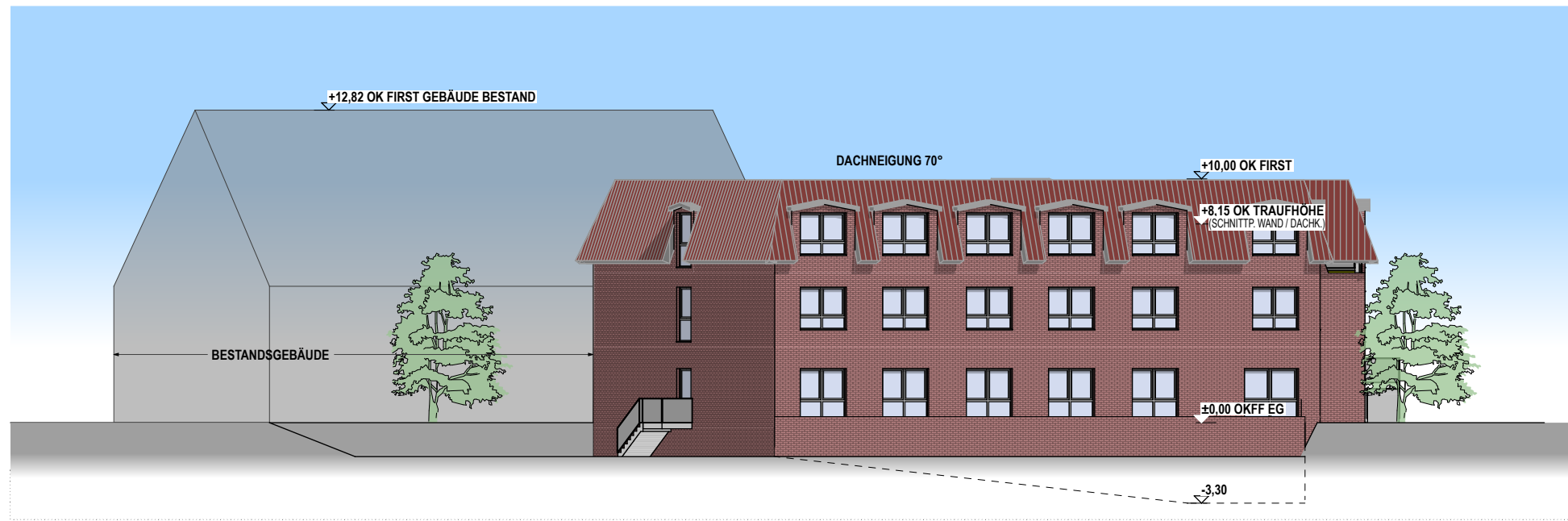
PLANUNG: THOMAS EICHENTOPF  
 ARCHITEKT  
 SCHLEUSENHÖRN 12  
 21037 HAMBURG  
 TEL.: 040 / 730 925-0

VORABZUG 21.02.2023





ANSICHT SÜD / OST



ANSICHT SÜD / WEST

**ALTENPFLEGEHEIM WESTERGELLERSEN**  
**MIT 99 BETTEN IN 96 ZIMMERN**  
 EINEMHOFER WEG 4, 21394 WESTERGELLERSEN

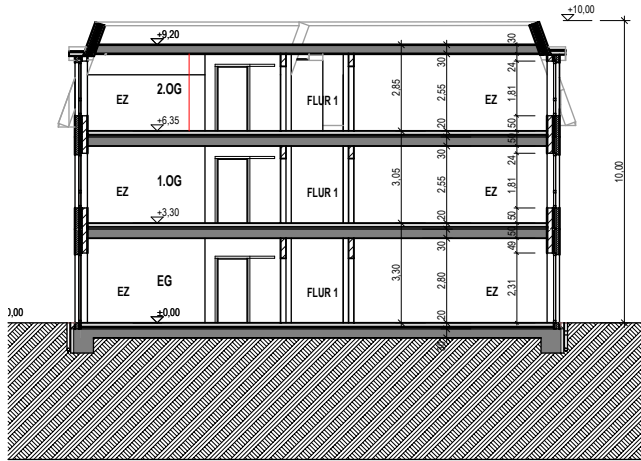
GEMARKUNG: WESTERGELLERSEN  
 FLURSTÜCK: (44/122, 44/53, 44/1, 45/13)  
 FLUR: 3

BAUHERR: WOHNVOLL CARE WESTERGELLERSEN  
 GMBH & CO. KG  
 BETTINA STREIF  
 60325 FRANKFURT

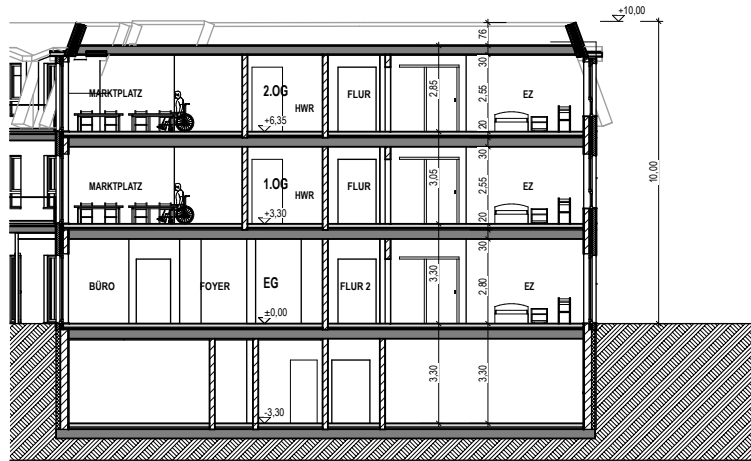
PLANUNG: **THOMAS EICHENTOPF**  
**ARCHITEKT**  
 SCHLEUSENHÖRN 12  
 21037 HAMBURG  
 TEL.: 040 / 730 925-0

VORABZUG 21.02.2023





**SCHNITT A - A**



**SCHNITT B - B**

## ALTENPFLEGEHEIM WESTERGELLERSEN

EINEMHOFER WEG 4, 21394 WESTERGELLERSEN

GEMARKUNG: WESTERGEHÖRN  
 FLURSTÜCK: 44/118, 44/119, 45/13, 45/12  
 FLUR: 3

BAUHERR: ANA CARE WESTERGELLERSEN GMBH & CO. KG  
 JOHE BLEICHEN 8  
 20354 HAMBURG

PLANUNG: **THOMAS EICHENTOPF**  
**ARCHITEKT**  
 SCHLEUSENHÖRN 12  
 21037 HAMBURG  
 TEL.: 040 / 730 925-0

**SCHNITTE**

**M 1 : 250**

# Gemeinde Westergellersen

Landkreis Lüneburg



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenresidenz Einemhofer Weg“

### Begründung

Entwurf, Stand: März 2023

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Westergellersen durch:

#### Planungsbüro



Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

Schillerstraße 15  
21335 Lüneburg  
Tel. 0 41 31/22 19 49-0  
[www.patt-plan.de](http://www.patt-plan.de)

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel .....	2
2. Lage und derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	3
3. Übergeordnete Planungen .....	4
3.1 Regionales Raumordnungsprogramm .....	4
3.2 Flächennutzungsplan .....	5
3.3 Bebauungsplan Nr. 10 „Rahn 2“ .....	6
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes und deren Auswirkungen .....	7
4.1 Art der baulichen Nutzung .....	7
4.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.3 Oberflächenentwässerung .....	8
4.4 Ver- und Entsorgung .....	8
4.5 Grünordnung .....	8
5. Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans .....	8
6. Bauleitplanerisches Verfahren .....	10

### 1. ANLASS UND ZIEL

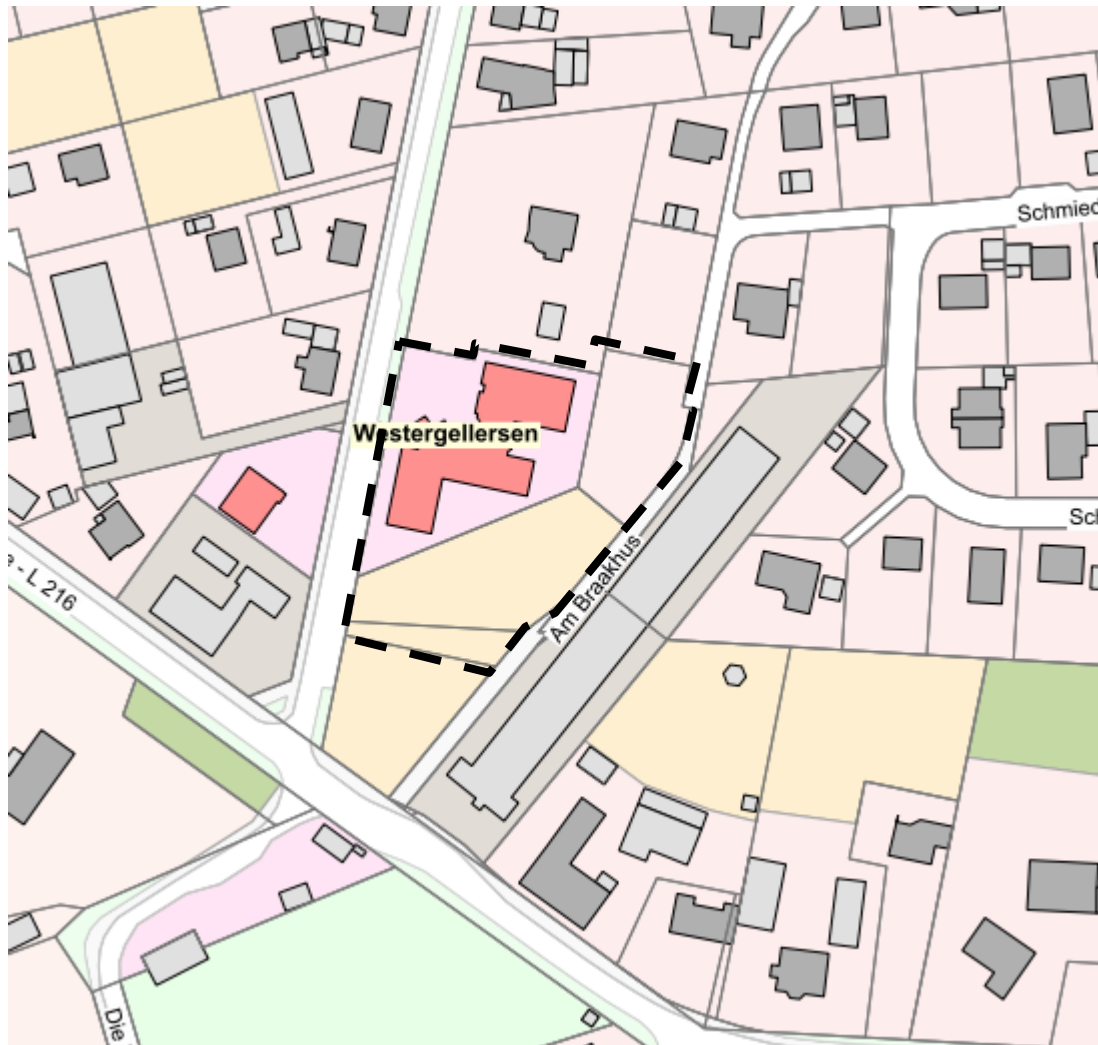
Das Seniorenwohnheim Mackenthun soll umstrukturiert und erweitert werden, um die heutigen Bedürfnisse befriedigen zu können. Der Investor wohnvoll Care Westergellersen GmbH & Co KG, Frankfurt am Main plant bis auf das nördliche Gebäude den Altbestand zu entfernen und im Osten und Süden einen insgesamt etwa 100 m langen Neubau-Riegel für eine Pflegeeinrichtung in drei Etagen mit etwa 100 Betten in Ein- und Zweibett-Zimmern zu errichten. Damit die Bewohner im bisherigen Pflegeheim wohnen bleiben können, wird der Altbestand erst abgerissen, wenn der Neubau bezugsfertig ist, so dass sich ein nahtloser Übergang ergibt.

Das Investitionsvorhaben wird durch die Gemeinde Westergellersen unterstützt, da es einen wirkungsvollen Beitrag zur Bereitstellung und Verbesserung des Seniorenwohn- und Pflegeangebotes für alte und/oder pflegebedürftige Menschen in Westergellersen leisten kann. Zur Realisierung des Vorhabens soll deshalb ein sogenannter vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Investors wird sichergestellt, dass der Neubau sich gestalterisch in das vorhandene Ortsbild einfügt. Für die künftige Bestandssicherung sind deshalb nur noch wenige Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig.

Da es sich um eine Planung im Innenbereich handelt, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

## 2. LAGE UND DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANGEBIETES

Das etwa 5280 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst das bisherige Seniorenwohnheim Mackenthun mit direkt angrenzenden Freiflächen, die zurzeit zu einem großen Anteil als Garten des Seniorenwohnheimes genutzt werden. Das im Süden gelegene Flurstück des Regenrückhaltebeckens gehört nicht mehr zum Plangebiet.



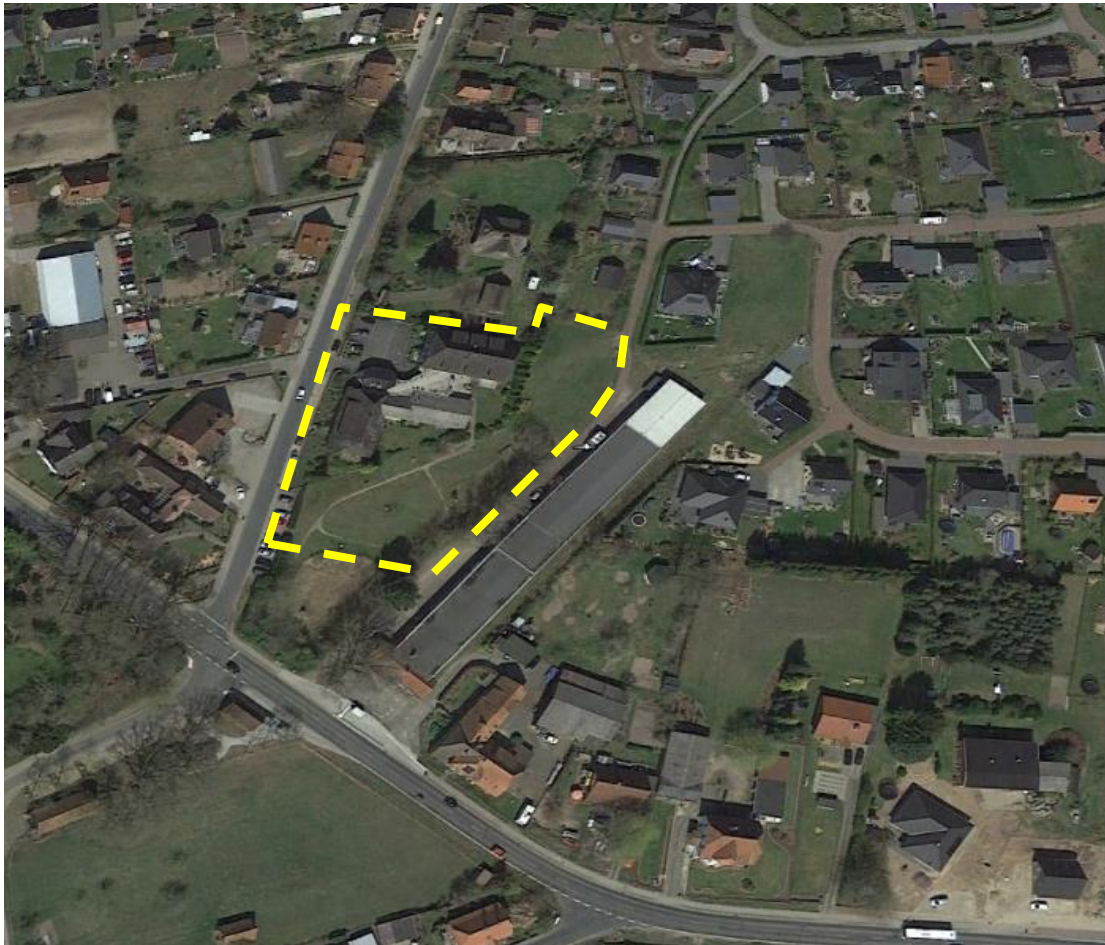
Quelle: TerraWeb LK Lüneburg

— — — — Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Im Nordosten liegt eine größere Grünfläche, die im Bebauungsplangebiet Nr. 10 „Rahn 2“ als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Am gesamten östlichen Rand des Geltungsbereiches verläuft die Straße ‚Am Braakhus‘, die nach Norden als Fußweg in das Plangebiet „Rahn 2“ weiterläuft und von dort als kurze Wegeverbindung in den Ortskern genutzt wird. Das Luftbild auf der nächsten Seite vermittelt einen Eindruck über die derzeitige Nutzung.

Im Osten steht auf dem angrenzenden Grundstück ein größeres Hallengebäude, das in der Vergangenheit unterschiedlich genutzt wurde. Ansonsten werden die umgebenden Flächen als Einfamilienhausgrundstücke genutzt.





Luftbild aus 2021 (Quelle: Google Earth)

— — — Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenresidenz Einemhofer Weg“

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Der Landkreis Lüneburg hat sein Regionales Raumordnungsprogramm (RROP) 2003 in einzelnen Themenbereichen im Jahr 2010 aktualisiert. Die 2. Änderung aus dem Jahr 2016 befasste sich nur mit dem Thema Windenergie.

Die zeichnerische Darstellung des RROP weist Westergellersen keine besonderen raumordnerischen Funktionen zu. Die gesamte Ortslage liegt im Vorranggebiet Trinkwassergewinnung. Die Fläche ist zugleich als Wasserschutzgebiet Westergellersen festgesetzt. Die Vorgaben des Wasserschutzgebietes sind zu beachten.

Außerdem liegt die gesamte Ortslage von Westergellersen in einem Vorbehaltsgebiet Erholung. Durch den Bebauungsplan ergibt sich durch den großen Baukörper zwar eine Änderung des Ortsbildes, die Erholungsfunktion wird aber kaum beeinträchtigt, da die Seniorenwohnanlage im Ortskernbereich liegt und durch Farb- und Materialwahl eine Anlehnung an die Vorgaben des Dorfentwicklungsplans erreicht wird.

Aussagen zu Altenwohnanlagen werden im RROP nur für Bleckede getroffen.



Auszug aus dem RROP

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Süden als gemischte Baufläche und weiter nördlich am Einemhofer Weg als Dorfgebiet dar. Die nordöstlichen Flächen des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem  
Flächennutzungs-  
plan (Quelle: TerraWeb LK Lüne-  
burg)

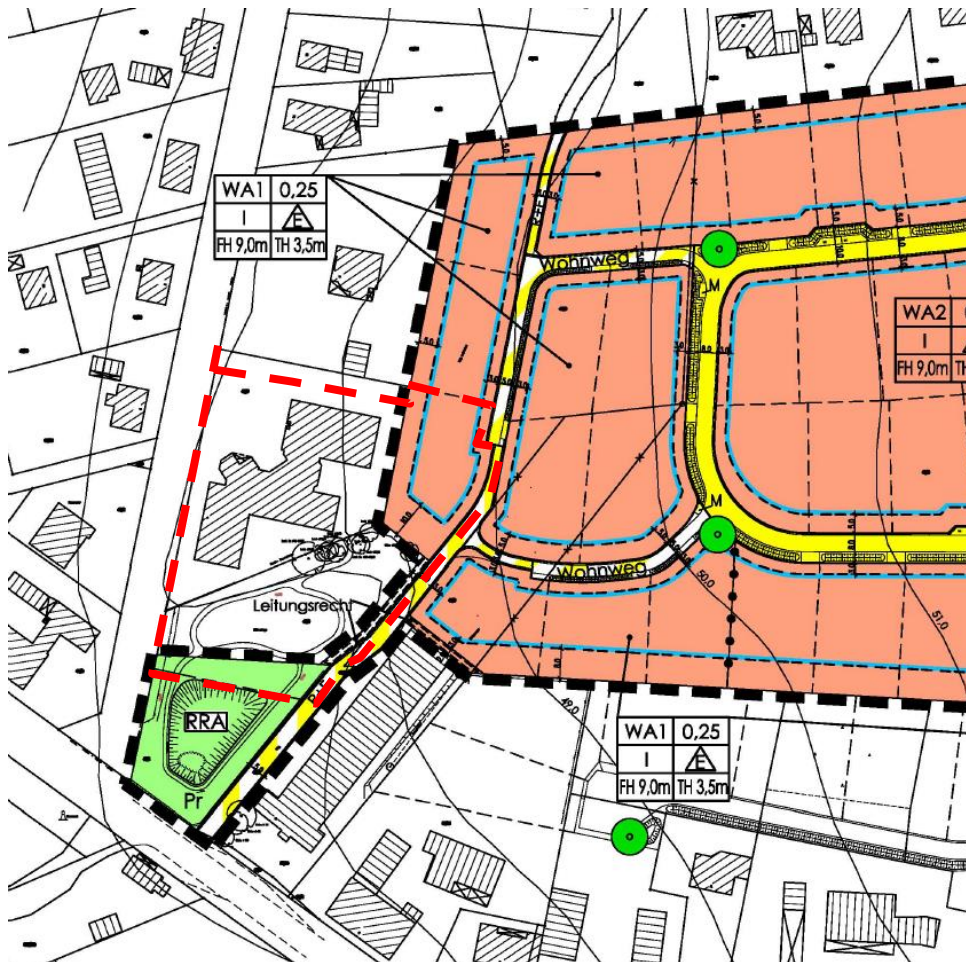
--- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenresidenz Einemhofer Weg“

Der Bebauungsplan wird von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Sondergebietsausweisung „Seniorenwohnanlage“ aber nicht beeinträchtigt wird, kann gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.



### 3.3 Bebauungsplan Nr. 10 „Rahn 2“

Teilflächen des Plangebietes sowie die nordöstlich angrenzenden Flächen liegen im Geltungsbereich des 2006 beschlossenen Bebauungsplans Nr. 10 „Rahn 2“. Er setzt für die im Nordosten gelegene Fläche WA-Gebiet fest. Das Maß der Nutzung ist durch die GRZ von 0,25 sowie einer First- und Traufhöhenbegrenzung von 9,0 bzw. 3,5 m festgelegt. Es sind Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise zulässig. Diese Festsetzungen gelten auch für die im Norden und Osten angrenzenden Flächen des Bebauungsplanes Nr. 10 „Rahn 2“.



Ausschnitt aus dem B-Plan Nr. 15 „Rahn 2“

(Quelle: Terra-Web Lüneburg)

--- Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenresidenz Einemhofer Weg“

Wie aus dem obenstehenden Planausschnitt ersichtlich ist, setzt der Bebauungsplan Nr. 10 „Rahn 2“ im Süden eine Regenrückhalteinrichtung fest, die örtlich naturnah hergestellt und zurzeit in die Gartenanlage des Seniorenwohnheimes Mackenthun integriert ist. Künftig wird das Grundstück der Seniorenwohnanlage vor dem Regenrückhaltebecken enden.

Die Verkehrsfläche „Am Braakhuis“ ist im Bebauungsplan Nr. 10 „Rahn 2“ als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

Westlich dieser Fläche ist ein Leitungsrecht für die Führung des Oberflächenwassers zum Regenrückhaltebecken festgesetzt. Örtlich ist der Regenwasserkanal aber im Fuß- und Radweg verlegt. Nur im Süden läuft dieser Kanal schräg über den Geltungsbereich des aktuellen Bebauungsplans zum Regenrückhaltebecken. Da hier aber das Gebäude des künftigen Pflegeheims geplant ist, muss der Kanal noch in den öffentlichen Raum der Verkehrsfläche „Am Braakhuis“ verlegt werden.

## **4. FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DEREN AUSWIRKUNGEN**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes greifen weitgehend die Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes auf, damit bei einer eventuellen Änderung oder Ergänzung zu einem späteren Zeitpunkt ein Rahmen vorgegeben ist.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnheim“ festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung dient das Sondergebiet der Unterbringung einer Wohn- und Pflegeanlage für Senioren. Dies kann das Betreute Wohnen, die Kurzzeitpflege und ein Pflege- oder Altenheim umfassen. Das Pflegeheim kann ggf. auch von jüngeren zu pflegenden Personen belegt werden. Anlagen, die für die oben beschriebenen Hauptnutzungen direkt notwendig sind, sind ergänzend allgemein zulässig.

Weitere ergänzende Anlagen wie Hausmeisterwohnung, Dienstleistungseinrichtungen (Friseur, Physiotherapiepraxis, usw.) können ausnahmsweise zugelassen werden. Damit ist sichergestellt, dass sie nur zugelassen werden, wenn sie sich in den Bestand einfügen und äußere Rahmenbedingungen (z.B. Stellplatznachweis) erfüllen.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden nur wenige Festsetzungen getroffen, da die wesentlichen Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgen. Die GRZ wird auf 0,4 festgesetzt.

Es werden keine Geschosshöhen vorgegeben, vielmehr wird die Höhenentwicklung durch das Festsetzen von Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Im nordwestlichen Baufeld wird das bestehende Gebäude erfasst, das erhalten wird und mit den vorhandenen Grundrissen für das Betreute Wohnen genutzt werden soll. Zusätzliche Wohnungen werden nicht geschaffen. Für diesen Bestands-Bereich gilt eine Firsthöhe von höchstens 13,0 m und einer Traufhöhe von 6,5 m. Die örtlich vorhandenen Höhen sind mit ca. 12,8 bzw. 5,9 m geringfügig geringer.

Im östlichen Bereich, in dem der Neubau des Pflegeheims geplant ist, sind als Traufhöhe 8,3 m und als Firsthöhe 10,5 m festgesetzt. Damit ist sichergestellt, dass der sehr lange Baukörper sich zumindest höhenmäßig in das vorhandene Ortsbild einfügt. Die vorgegebene Traufhöhe ist relativ hoch. Da das Gebäude jedoch als zweigeschossiges Gebäude wahrgenommen werden soll, wird das Dach gemäß VEP heruntergezogen, so dass die Dachrinne etwa bei 6,6 m liegen wird.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich jeweils auf 47,80 m über NHN. Dies entspricht nahezu der Oberkante des Fertigfußbodens des verbleibenden westlich gelegenen Bestandsgebäudes.

Textlich ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gilt grundsätzlich für das Plangebiet die offene Bauweise, wobei jedoch bis zu 112 m lange Gebäude zulässig sind. Denn gemäß VEP ist für das Pflegeheim ein sehr langer Baukörper geplant. Da in unmittelbarer östlicher Nachbarschaft aber bereits ein etwa 120 m langes Gebäude existiert und das neue Gebäude wegen abknickender Gebäudeteile eine weniger lange Fassadenseite erhält, wird diese für Westergellersen große Gebäudelänge für vertretbar angesehen.

Gemäß VEP werden zwischen dem Bestandsgebäude und dem geplanten Neubau des Pflegeheims in einem Eckbereich die Abstandsflächen der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geringfügig um etwa 50 cm überschritten. Die Abstandsflächen ergeben sich aus der Gebäudehöhe, die gemäß NBauO mit einem Faktor von 0,5 zu multiplizieren sind. Nach der Musterbauordnung des Bundes wäre der Faktor von 0,4 ausreichend, denn können die



notwendige Belichtung und Belüftung sowie die Gefahrenabwehr (Brandschutz) gewährleistet werden. Der höhere Faktor von 0,5 der NBauO ist aus städtebaulichen Erwägungen gewählt worden. In diesem speziellen Fall ist es aus Sicht der Gemeinde zu vertreten, wenn die Abstandsflächen der NBauO geringfügig unterschritten werden, weshalb gemäß textlicher Festsetzung der Faktor für die Abstandsflächen in dem fraglichen Bereich auf 0,45 festgesetzt werden.

### **4.3 Oberflächenentwässerung**

Das Oberflächenwasser des Plangebietes ist innerhalb des Plangebiets zurückzuhalten und zu versickern bzw. zu verdunsten.

Die genaue Lage der Mulden und sonstigen Rückhalte- und Versickerungsanlagen wird im Rahmen der Baugenehmigung konkretisiert, weil erst dann die genaue Planung der Außenanlagen erstellt wird. Das Ingenieurbüro Sweco hat in einer Untersuchung aber bereits nachgewiesen, dass die Versickerung über Mulden und Sickerschächte möglich ist. Das Wasser der Dachflächen kann auch als Brauchwasser genutzt werden.

### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenraum verfügbar, so dass die Ver- und Entsorgung gesichert ist.

### **4.5 Grünordnung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt, so dass von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann. Ein Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich.

Die vorhandenen Laubbäume, die überwiegend am östlichen Rand des Plangebietes stehen, können voraussichtlich nicht erhalten werden, denn sie würden den Neubau erheblich behindern. Von einem Fachgutachter wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind. Bei einer Begehung konnten keine Höhlen oder Horste in den Bäumen festgestellt werden. Das Plangebiet wird aufgrund der zahlreichen Nadelgehölze und den insgesamt geringen Stammdurchmessern der Laubbäume nicht als bedeutsames Fortpflanzungs- und Ruhrhabitat für Vögel oder Fledermäuse eingeschätzt.

Im Rahmen der Baugenehmigung werden die Außenanlagen der Seniorenwohnanlage von einem Gartenbau- und Landschaftsplaner geplant. Es ist vorgesehen die Freiflächen zu begrünen und Aufenthaltsbereiche für die Bewohner zu schaffen. Auch Bäume sollen gepflanzt werden. Einzelheiten hierzu werden im Durchführungsvertrag festgelegt.

## **5. VORGABEN DES VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLANS**

Die Lage der geplanten Baukörper ergeben sich aus dem Lageplan. Neben dem stehenden Bestandsgebäude ist ein größerer 3-geschossiger über 100 m langer Neubau geplant, der sich in Nord-Süd-Richtung weitgehend parallel zu dem außerhalb des Plangebietes gelegenen Hallengebäude erstreckt. Um die Größe dieses Neubaus gestalterisch besser in die eher kleinteilige Bebauung von Westergellersen integrieren zu können, wird einerseits im Süden das Gebäude in Richtung des Einemhofer Weges verschwenkt.

Die nachfolgenden fotorealistischen Perspektiven geben einen Eindruck der neuen Bebauung.



Ansicht von Westen vom Einemhofer Weg



Ansicht von Südosten

Insgesamt sollen in dem Neubau 99 Pflege-Betten in überwiegend Einzelzimmern auf drei Etagen zur Verfügung gestellt werden.

Das Bestandsgebäude steht auf einem eigenen Grundstück und soll dem betreuten Wohnen dienen. Die vorhandenen Grundrisse sehen bereits abgeschlossene Wohnungen mit Bad und Küchenzeile vor. Neue, zusätzliche Wohnungen sind nicht geplant.

Der künftig zu beseitigende Altgebäudebestand soll noch so lange genutzt werden, bis ein Umzug der Bewohner in das nebenan neu zu errichtende Pflegeheim möglich ist. Während der Bauphase wird damit ggf. die vorhandene GRZ überschritten und es können auch die Abstandsflächen der NBauO voraussichtlich nicht eingehalten werden. Einzelheiten hierzu sind im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln. Im Durchführungsvertrag wird der zeitliche Rahmen der einzelnen Bau- bzw. Abrissphasen festgelegt.

Mit dem verbleibenden Bestandsgebäude und der Verschwenkung im Süden entsteht zum Einemhofer Weg ein von Gebäuden umgebener Raum, der für den Aufenthalt der künftigen Bewohner genutzt werden kann.

Notwendige Stellplätze werden auf dem Grundstück bereitgestellt.

## 6. BAULEITPLANERISCHES VERFAHREN

Da ein bereits bebautes Grundstück im Innerortsbereich überplant wird, handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB. Gemäß Bebauungsplan-Vorentwurf können maximal  $(5.300 \text{ m}^2 \times 0,4 =)$  2120 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaut werden. Die gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgegebene Höchstgrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche wird sehr deutlich unterschritten.

Es werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht, die gemäß Anlage 1 des UVP-Gesetzes einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen bzw. vorprüfungspflichtig sind. Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB) wird durch den Bebauungsplan ebenfalls nicht ausgelöst. Da es sich um eine Wohn-Nutzung handelt, können schwere Unfälle nach § 50 Satz 1 BImSchG ausgeschlossen werden. Insofern kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Eine Umweltprüfung ist im Beschleunigten Verfahren nicht vorgesehen. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sind gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4. BauGB zulässig.

Bereits am 14.03.2017 hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Westergellersen beschlossen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Erweiterung Seniorenheim Mackenthun“ aufzustellen. Am 18.12.2018 wurde beschlossen, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erweitern. Nach dem Wechsel des Vorhabensträgers wurde ein völlig neuer Vorentwurf erarbeitet, der am 14.03.2022 von dem Verwaltungsausschuss gebilligt wurde. Neben dem Beschluss zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde auch ein neuer Name für den Bebauungsplan bestimmt. Er erhielt den Namen Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenresidenz Einemhofer Weg“.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand vom 22.05.2022 bis zum 23.06.2022 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu gemäß § 4(1) BauGB frühzeitig beteiligt.

Aufgrund der Stellungnahmen, der zwischenzeitlich konkretisierten Hochbauplanung sowie der Oberflächenwasser-Begutachtung wurde das Plangebiet verkleinert und die Festsetzungen angepasst.

Auf der Ratssitzung am 02.03.2023 wurde der vorliegende Entwurf gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB beschlossen.

Daraufhin hat die öffentliche Auslegung vom 27.03.2023 bis einschließlich 28.04.2023 in der Gemeinde Westergellersen und auch der Samtgemeinde Gellersen stattgefunden. Die Unterlagen wurden auch im Internet unter <https://www.westergellersen.de> zur Einsicht bereitgestellt. Parallel dazu wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.