

# Gemeinde Westergellersen

Landkreis Lüneburg



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenresidenz Einemhofer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift

Vorentwurf, Stand: Mai 2022

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der TÖB gemäß § 4 (1) BauGB

### Inhalt:

- Übersichtsplan
- Textliche Festsetzungen
- Vorhaben- und Erschließungsplan: Lageplan, Ansichten
- Begründung

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Westergellersen durch:



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



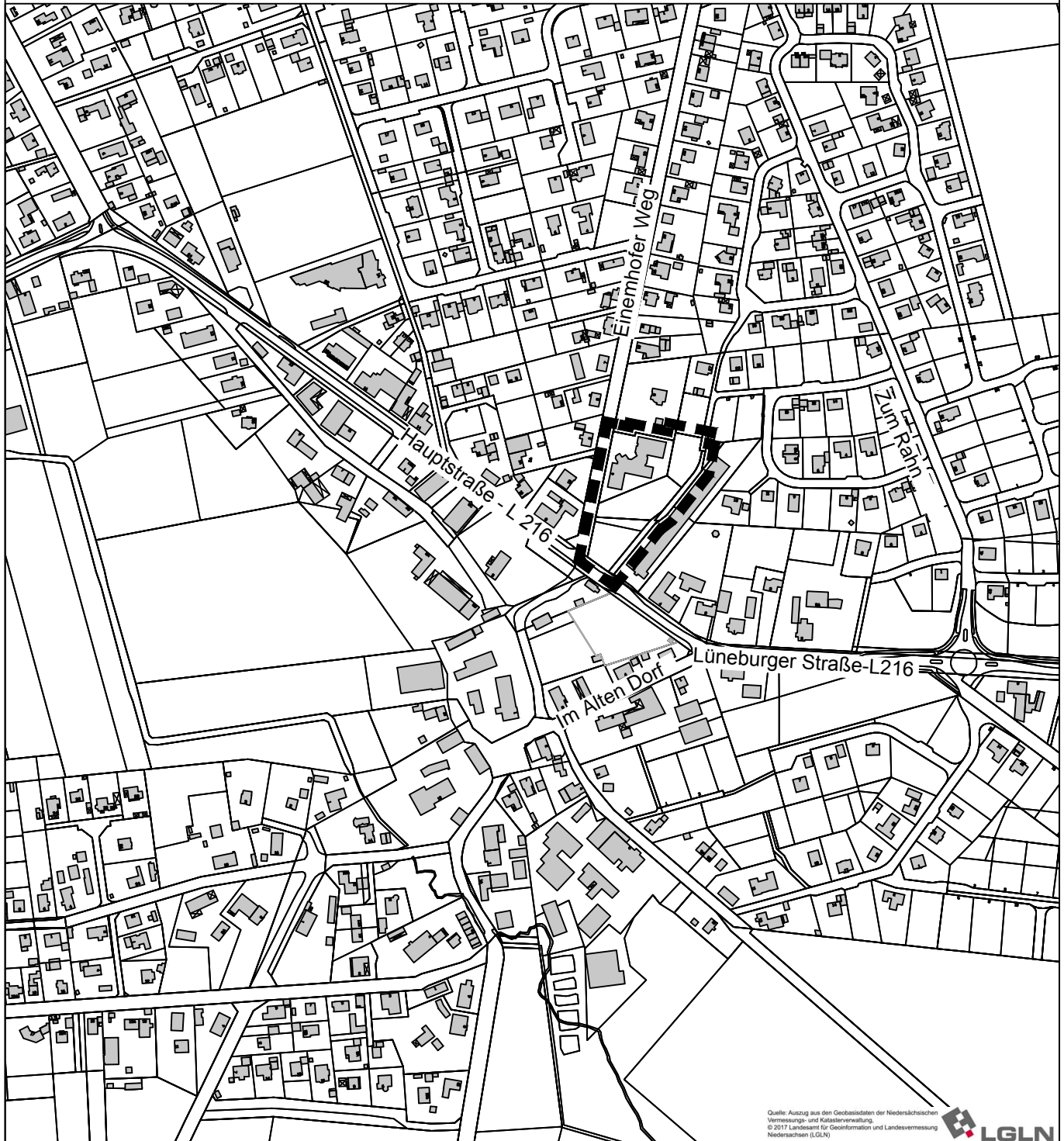
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15

„Seniorenresidenz Einemhofer Weg“

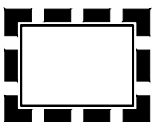


Übersichtsplan

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“

**Planungsbüro**  
**PATT**  
Stadt-, Dorf- und Regionalplanung

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

## Textliche Festsetzungen

### 1. Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ beträgt 0,35. Es sind 3 Vollgeschosse zulässig.  
(§ 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)

### 2. Höhenbegrenzung

Es werden folgende Maximalhöhen festgesetzt:

- |             |        |
|-------------|--------|
| - Firsthöhe | 12,5 m |
| - Traufhöhe | 8,0 m  |

Die Höhen beziehen sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens des Bestandsgebäudes.  
Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ergibt sich aus dem Schnitt der Außenhaut der Dachfläche mit der Außenwand des Gebäudes.  
(§ 16 Abs.2 und 18 BauNVO)

### 3. 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)

## Örtliche Bauvorschrift

Die örtliche Bauvorschrift wird erst im weiteren Verfahren erarbeitet.

## 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:

### 1. Lageplan 1:500 (Stand: 06.04.2022, Architekt Thomas Eichentopf für Magna Care Westergellersen GmbH & Co KG):

Verbindlich sind:

- die Lage der Baukörper
- die Lage der Erschließungs- und Stellplatzflächen

### 2. Ansichten 3 bis 9 aus verschiedenen Richtungen (Stand: 10.03.2022, Architekt Thomas Eichentopf)

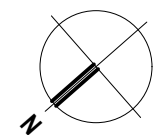
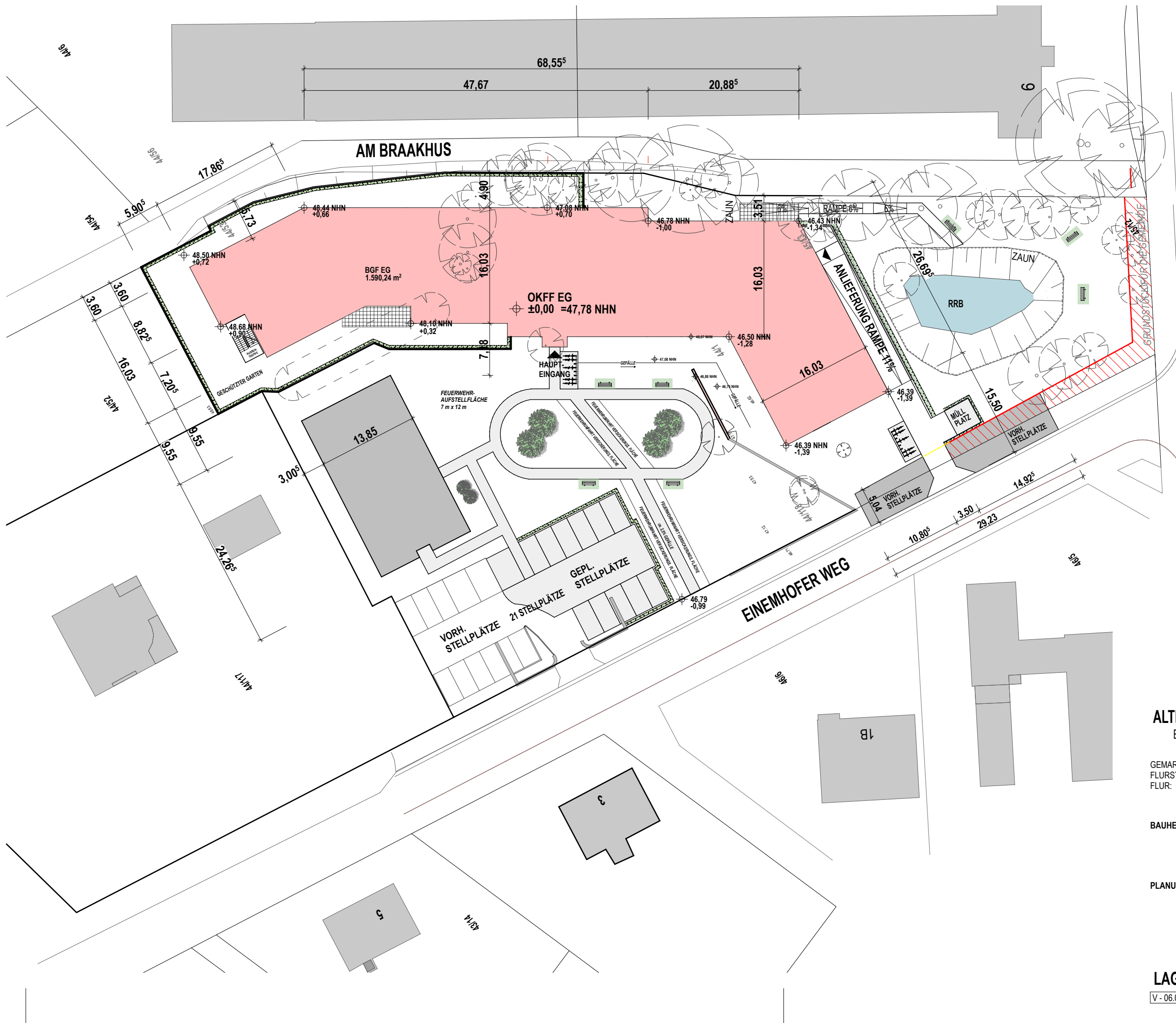
Verbindlich sind:

- die Dachform und Dachneigung
- die maximal möglichen Gebäudehöhen (max. Firsthöhe und max. Traufhöhe)
- Gestaltung der Außenfassade
- Fensterformate

Geringe Abweichungen z.B. bezüglich der Dachneigung oder der Gebäudehöhen sind zulässig.

### 3. Nutzung

Im Sondergebiet sind Pflegeeinrichtungen und betreutes Wohnen zulässig.



**ALTENPFLEGEHEIM WESTERGELLERSEN**  
 EINEMHOFER WEG 4, 21394 WESTERGELLERSEN

GEMARKUNG: WESTERGELLERSEN  
 FLURSTÜCK: 44/118, 44/53, 44/4, 45/13, 45/12  
 FLUR: 3

BAUHERR: MAGNA CARE WESTERGELLERSEN GMBH & CO. KG  
 GROSSE ELBSTRASSE 61  
 22767 HAMBURG

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

**LAGEPLAN**

**M 1 : 500**

V - 06.04.2022

A3



**ALTENPFLEGEHEIM WESTERGELLERSEN**

GEMARKUNG:  
FLUR:  
FLURSTÜCK:

PLANUNG:

THOMAS EICHENTOPF  
ARCHITEKT  
SCHLEUSENHÖRN 12  
21037 HAMBURG  
TELEFON 040 / 730 925 - 0

**ANSICHTEN 6+7**

**M 1 : 250**

V - 10.03.2022



**ALTENPFLEGEHEIM WESTERGELLERSEN**

GEMARKUNG:  
FLUR:  
FLURSTÜCK:

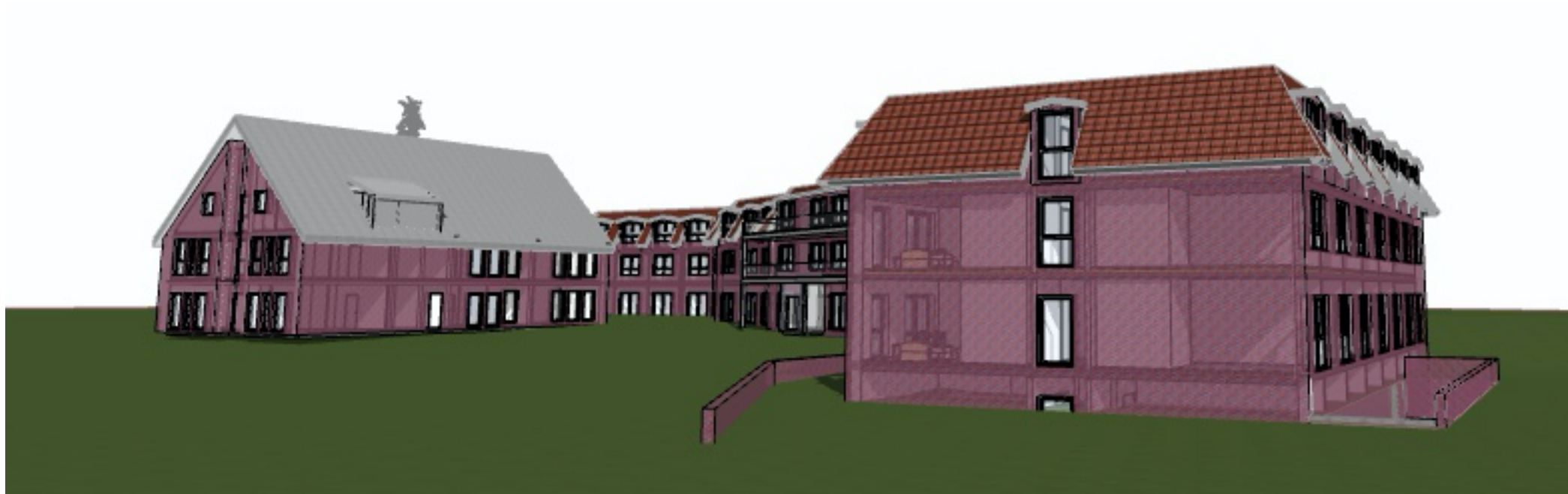
PLANUNG:

THOMAS EICHTOPF  
ARCHITEKT  
SCHLEUSENHÖRN 12  
21037 HAMBURG  
TELEFON 040 / 730 925 - 0

**ANSICHTEN 8+9**

**M 1 : 250**

V - 10.03.2022



**ALTENPFLEGEHEIM WESTERGELLERSEN**

GEMARKUNG:  
FLUR:  
FLURSTÜCK:

PLANUNG:

THOMAS EICHENTOPF  
ARCHITEKT  
SCHLEUSENHÖRN 12  
21037 HAMBURG  
TELEFON 040 / 730 925 - 0

**ANSICHTEN 3+4+5 M 1 : 250**

V - 10.03.2022

# Gemeinde Westergellersen

Landkreis Lüneburg



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Seniorenresidenz Einemhofer Weg“ mit örtlicher Bauvorschrift

### Begründung

Vorentwurf, Stand: Mai 2022

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Frühzeitige Beteiligung der TÖB gemäß § 4 (1) 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 .....	2
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 Örtliche Bauvorschrift.....	7
4.4 Oberflächenentwässerung .....	7
4.5 Ver- und Entsorgung .....	7
4.6 Grünordnung.....	7
4.7 Flächenbilanz.....	8
5. Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans .....	8
6. Bauleitplanerisches Verfahren .....	8

### 1. ANLASS UND ZIEL

Das Seniorenwohnheim Mackenthun soll umstrukturiert und erweitert werden, um die heutigen Bedürfnisse befriedigen zu können. Der Investor Magna Real Estate aus Hamburg 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.

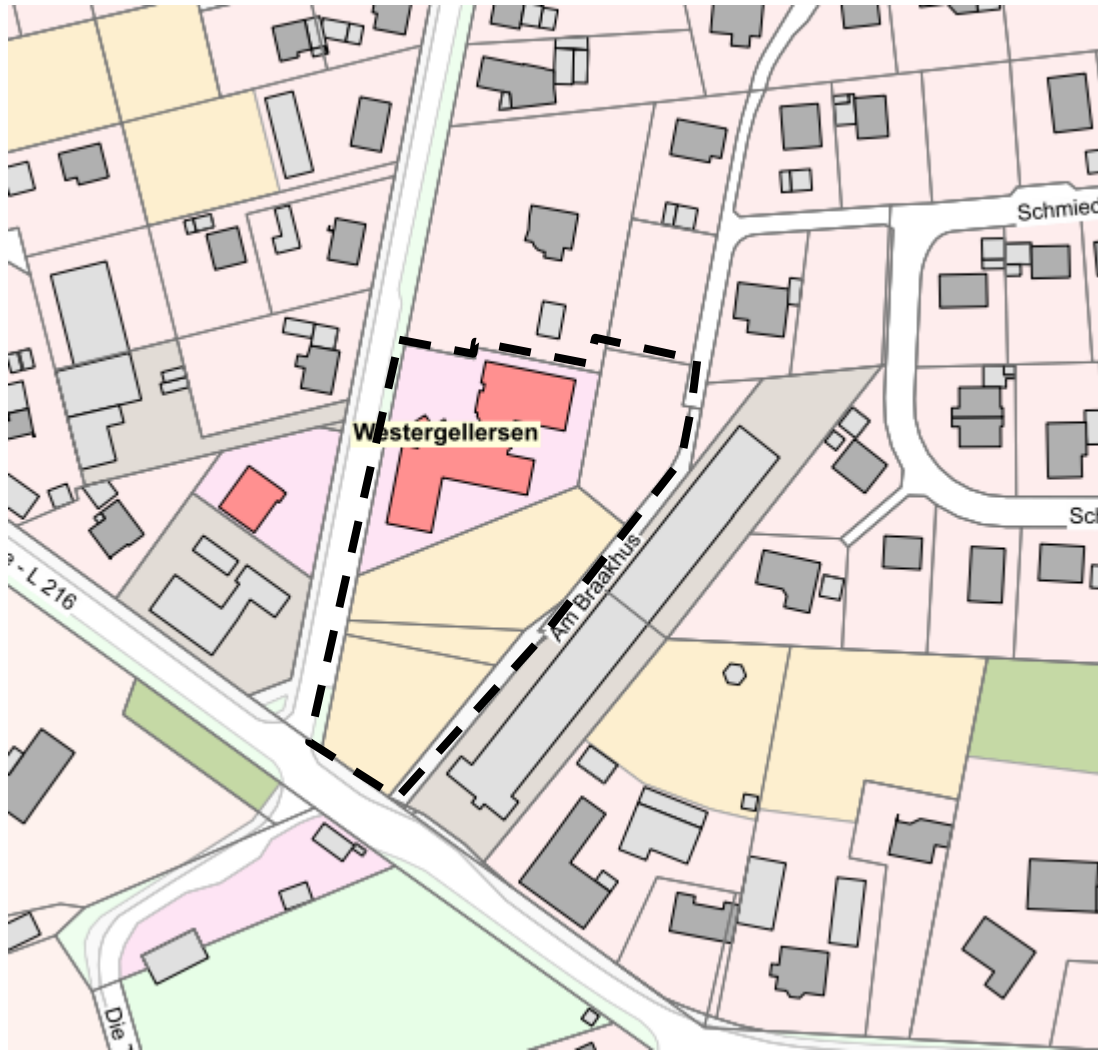
Um bzgl. der Umgestaltung der Außenanlagen einen größeren Spielraum zu haben wird die Grünfläche des Regenrückhaltebeckens in das Plangebiet mit aufgenommen.

Da das Vorhaben von der Gemeinde grundsätzlich begrüßt wird, soll zur Realisierung des Vorhabens ein sogenannter vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden. Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan 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 7000 m<sup>2</sup> große Plangebiet umfasst das bisherige Seniorenwohnheim Mackenthun mit den umliegenden Freiflächen, die zurzeit zu einem großen Anteil als Garten des Seniorenwohnheimes genutzt werden. Im Süden liegt innerhalb dieses Bereichs ein Regenrückhaltebecken, das dem Bebauungsplangebiet Nr. 10 „Rahn 2“ zugeordnet ist.



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

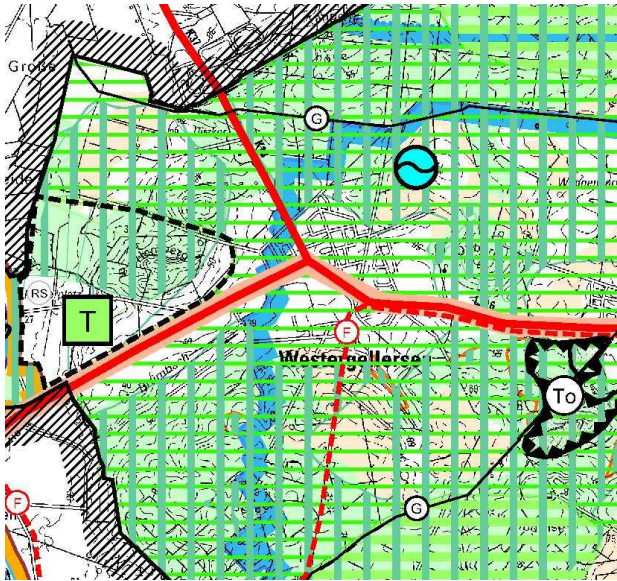
#### 3.1 Regionales Raumordnungsprogramm

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 wird die Erholungsfunktion der überplanten Fläche kaum beeinträchtigt.

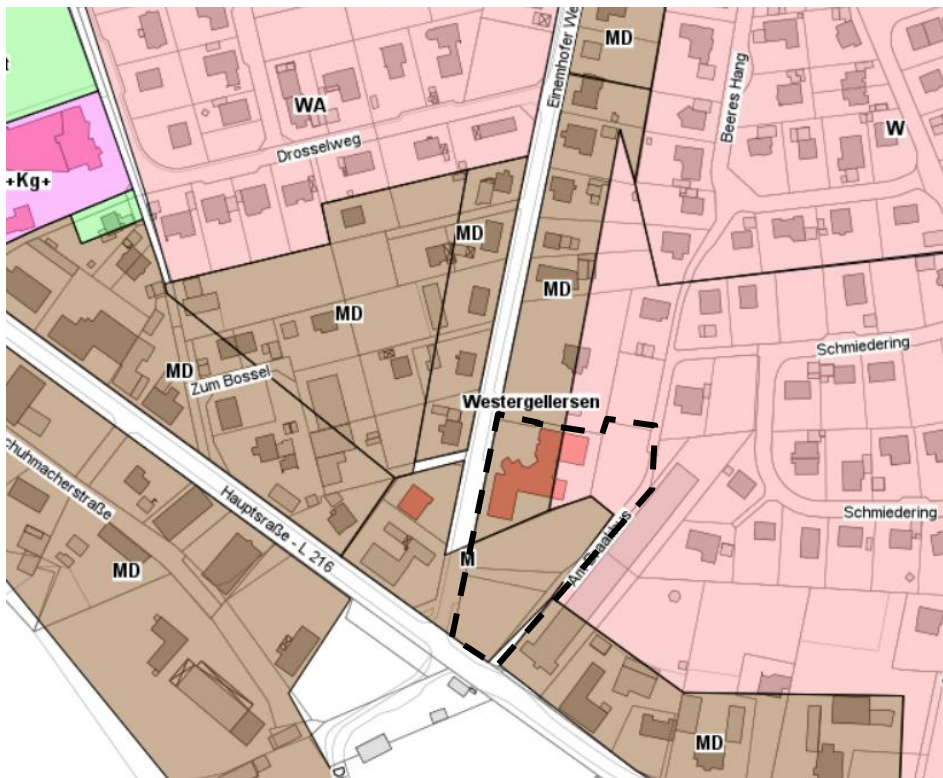
Aussagen zu Altenwohnanlagen werden im RROP nur für Bleckede getroffen.



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.



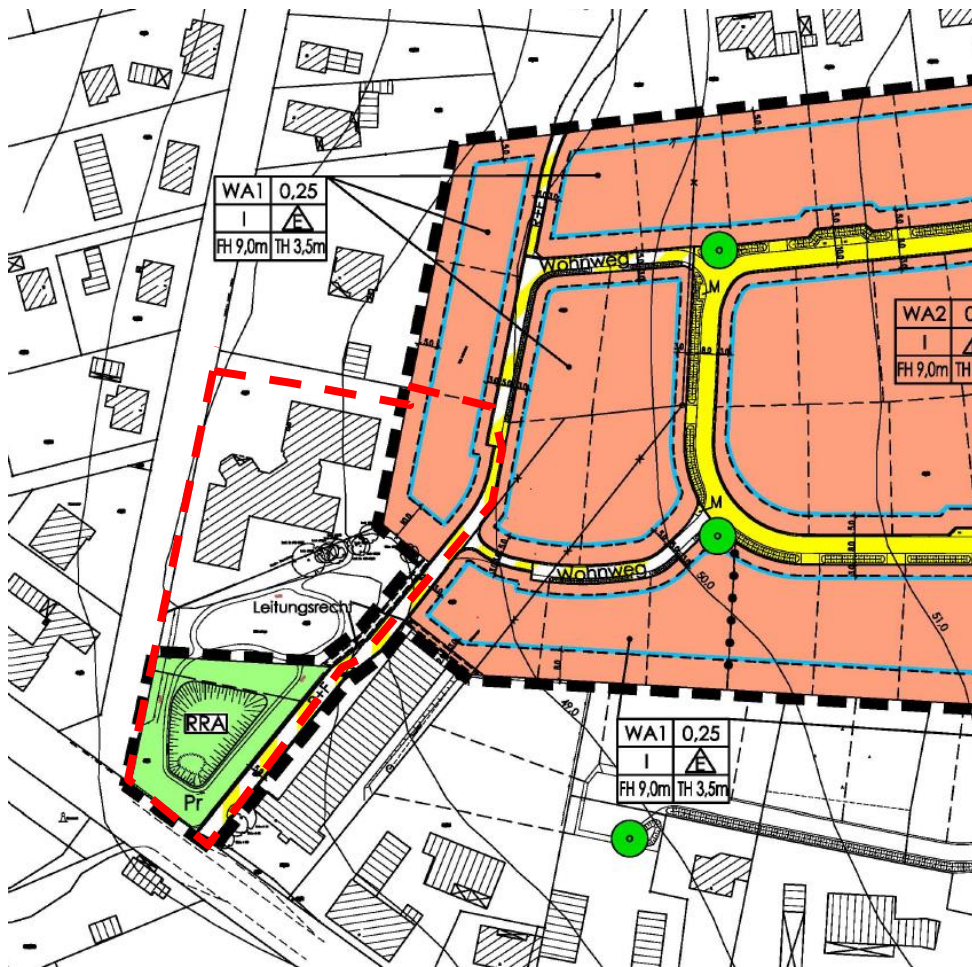
Ausschnitt aus dem  
Flächennutzungs-  
plan (Quelle: TerraWeb LK Lüne-  
burg)

--- 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 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 „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 LK 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 Regenrückhalteanlage fest, die örtlich naturnah hergestellt und in die Parkanlage des Seniorenwohnheimes Mackenthun integriert ist. Die Verkehrsfläche „Am Braakhus“ ist im Bebauungsplan Nr. 10 „Rahn 2“ als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

## **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 nördliche Bereich wird voraussichtlich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenwohnanlage und Pflegeheim festgesetzt. Im Süden wird eine Grünfläche festgesetzt mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken.

### **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 0,35 festgesetzt. Es werden 3 Vollgeschosse bei einer Firsthöhe von höchstens 12,5 m und einer Traufhöhe von 8,5 m zugelassen. Im weiteren Verfahren werden auf der Grundlage des fortgeschriebenen Vorhaben- und Erschließungsplans die Festsetzungen des Bebauungsplanes ggf. aktualisiert und dann zeichnerisch aufgetragen.

### **4.3 Örtliche Bauvorschrift**

Einige wesentliche Vorgaben für die Gestaltung der Gebäude werden in einer örtlichen Bauvorschrift festgeschrieben, damit bei eventuell notwendig werdenden Änderungen oder Ergänzungen in einigen Jahren sich dann auch diese Neuerungen in das Ortsbild einfügen. Die Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift werden im Zuge der weiteren Planung formuliert. Sie werden sich auf die Gestaltung der Fassaden und der Dachlandschaft beziehen, wobei auch die Material- und Farbwahl vorgegeben wird.

### **4.4 Oberflächenentwässerung**

Die vorhandene Regenrückhalteanlage dient unter anderem dem Bebauungsplangebiet Nr. 10 „Rahn 2“. Sie wird deshalb in diesen Bebauungsplan übernommen. Ob sie auch dem neuen Bebauungsplan dienen kann, ist durch eine noch zu erstellende Fachplanung zur Oberflächenentwässerung zu prüfen.

Ziel der Gemeinde ist es, das Oberflächenwasser innerhalb des Plangebietes zurückzuhalten und möglichst vollständig vor Ort zu verdunsten bzw. zu versickern. Ggf. sind entsprechende technische Einrichtungen (Sickerschacht, Rigolen usw.) anzulegen. Es ist dabei zu beachten, dass das Wasser von befestigten Hofflächen über die belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht wird. Das Wasser der Dachflächen kann auch als Brauchwasser genutzt werden.

### **4.5 Ver- und Entsorgung**

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

### **4.6 Grünordnung**

Der südliche Bereich des Bebauungsplans wird als Grünfläche festgesetzt. Sie soll einerseits der Regenrückhaltung und andererseits auch als Parkflächen der Seniorenresidenz dienen. Die genaue Abgrenzung wird im weiteren Verfahrensablauf bestimmt.

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.

Zur Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt sollen die vorhandenen Laubbäume, die überwiegend im Süden und am östlichen Rand des Plangebietes stehen, erhalten werden, sofern sie den Neubau nicht erheblich behindern.

#### **4.7 Flächenbilanz**

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 6.500 m <sup>2</sup>
Sondergebiet	ca. 5.300 m <sup>2</sup>
Grünfläche	ca. 1.200 m <sup>2</sup>

### **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 nahezu 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. Andererseits soll im weiteren Planverfahren geprüft werden, ob durch eine vielfältigere Fassadengestaltung die Riegelbebauung zumindest optisch aufgelockert werden kann.

Hier sollen voraussichtlich etwa 100 Betten in überwiegend Einzelzimmern auf drei Etagen entstehen. Zurzeit wird auch überprüft, ob ggf. ein Wohngruppen-Konzept realisiert werden kann.

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.

Für betreutes Wohnen wird das Bestandsgebäude saniert, so dass hier einige Wohneinheiten entstehen werden. Es ist geplant nach Fertigstellung der Gebäude das Betreute Wohnen auszugliedern und als eigenständige Einrichtung zu betreiben.

Notwendige Stellplätze werden am Einemhofer Weg sowie auf dem Grundstück bereitgestellt.

Hinweis:

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird für die öffentliche Auslegung noch konkretisiert.

### **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 m<sup>2</sup> x 0,35 =) 1855 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“ mit örtlicher Bauvorschrift.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand vom .... 2022 bis zum .... 2022 statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel dazu gemäß § 4(1) BauGB frühzeitig beteiligt.