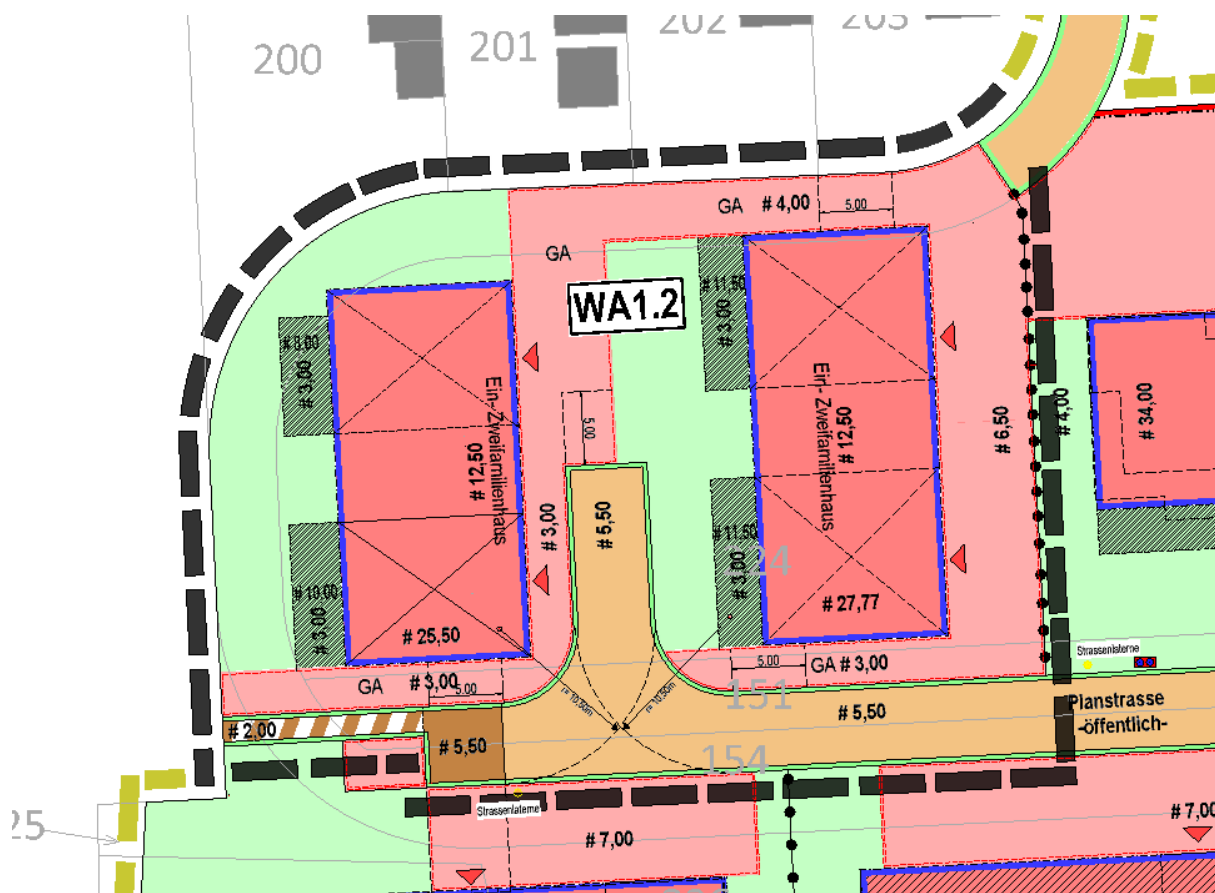


Bebauungsplan-Änderung

Wohnpark "An der alten Zuckerfabrik" Lüneburger Straße/Fabrikstraße 1. Änderung

Deckblatt, Inhalt:

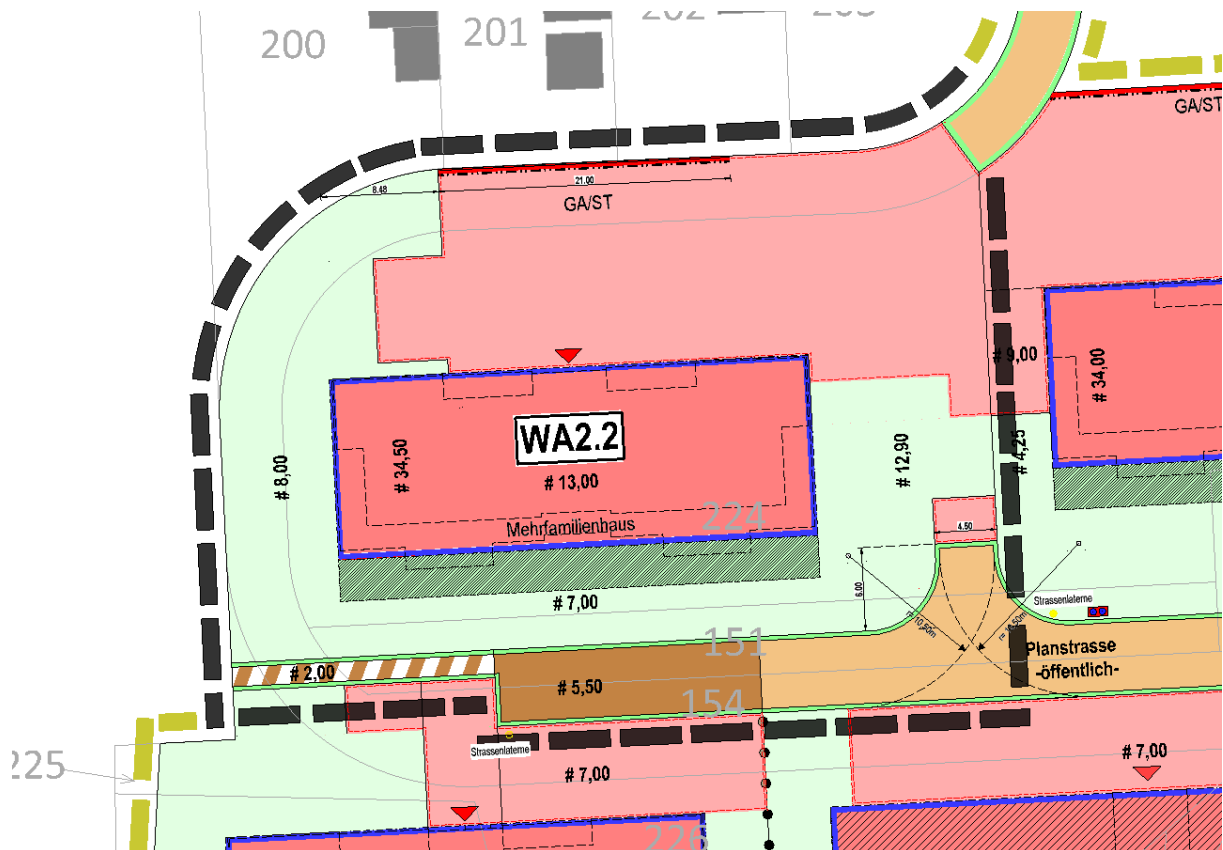
1. Planzeichnung (vor Änderung)
2. Planzeichnung (nach Änderung)
3. Begründung



Planzeichnung zur Bebauungsplan-Änderung

Wohnpark "An der alten Zuckerfabrik"
Lüneburger Straße/Fabrikstraße
1. Änderung

Planzeichnung gem. § 2 (1) b



Planbereich ehemals WA 1.2 in Erweiterung WA 2.2 nach Änderung

Begründung zur Bebauungsplan-Änderung

Wohnpark „An der alten Zuckerfabrik“ – Lüneburger Straße / Fabrikstraße

Anlass der Aufstellung, Erfordernis, Verfahren

im Hinblick auf die gegenwärtig im Prozess befindliche Errichtung des Wohnparks soll eine Änderung der Bebauung innerhalb der Anlage vorgenommen werden.

Der Entschluss basiert im Wesentlichen auf die sich gegenwärtig, im Vergleich zum Planungsstart 2020/ 2021, erheblich veränderte wirtschaftliche Gesamtsituation und den sich daraus ableitenden Rahmenbedingungen für die Durchführung wirtschaftlich vertretbarer Entscheidungen bei der Realisierung der o.a. Gesamtbaumaßnahme.

Erste versorgungstechnische u. energetisch nachhaltige Entscheidungen wurden im Hinblick auf die sich gegenwärtig darstellende angespannte Versorgungssituation mit dem vollständigen Verzicht auf das Versorgungsmedium Gas bereits getroffen und umgesetzt. Nunmehr bedarf es allerdings u.a. auch einer Änderung bei der Anordnung und zukünftigen Bewirtschaftung der das Projekt beinhaltenden Gebäude.

So sollen die vier (**WA 1.2**) zuvor im Projekt vorgesehenen, gegenwärtig jedoch wirtschaftlich nicht darstellbaren Stadtvillen (2-geschossige, freistehende Einfamilienhäuser) nunmehr einem weiteren Mehrfamilienhaus weichen (**Erweiterung WA 2.2**), welches im Umfang und in seiner Gestaltung dem gegenwärtig unmittelbar rechts daneben gerade in der Errichtung befindlichen Gebäudes entspricht.

Das Gebäude soll dann ebenfalls parallel zu der sich unterhalb befindlichen Straße, in der Flucht allerdings etwas nach unten versetzt und damit weit genug von der oberen Grundstücksgrenze entfernt, errichtet werden.

Neben der sich mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses um mindestens 10,50 m, auf nunmehr 14,50 m, deutlich vergrößernden Gebäudeabstandsfläche, reduziert sich somit nicht nur der in der Planunterlage dargestellte Sichteinfallswinkel zu den benachbarten Grundstücken, auch die Beschattung der Bestandsgebäude in der Lüneburger Straße reduziert sich dadurch erheblich. Des Weiteren beinhaltet die beantragte Änderung der Bebauung gleichzeitig die Schaffung zusätzlichen Wohnraumes, da diese Lösung nunmehr 12 statt zuvor 4 Wohneinheiten beinhaltet!

Des Weiteren soll zur Vereinheitlichung der Bebauung die Auslegung der bislang vorgeschriebenen Dachform im Bereich WA 1.1 erweitert werden. Durch die Option die nunmehr nur noch in diesem Bereich anzutreffenden Schrägdächer auch hier durch die Ausführung eines Flachdaches abzulösen, wird neben der somit im gesamten Bebauungsgebiet vereinheitlichten Bauweise zudem auch die in diesem Baufeld ausgewiesene Höhe der Bebauung bei Inanspruchnahme eines Flachdaches die Firsthöhe ebenfalls um mindestens 1,50 m reduziert.

Alle weiteren Festsetzungen im Bereich WA 1.1 bleiben davon unberührt, so dass es sich hier lediglich um eine Anpassung außerhalb des eigentlichen Geltungsbereiches, nicht um eine Änderung des Bebauungsplanes handelt!

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst den oberen westlichen Teil des Baugebietes Wohnpark „An der alten Zuckerfabrik“ – Lüneburger Straße / Fabrikstraße und betrifft eine Teilfläche des Flurstückes 243. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ~ 1850,00m² und wird als Erweiterung der baulichen Nutzung WA 2.2 aufgenommen.

2. Bestand

2.1. Tatsächliche Nutzung

Der bestehende Geltungsbereich beinhaltet eine 2-geschossige Wohnbebauung für Stadtvillen (WA 1.2) und ändert sich in den erweiterten Geltungsbereich für 3-geschossige Mehrfamilienhäuser (WA 2.2)

2.2. Natur, Umwelt und Landschaft

Die Änderung der Zulässigkeit der Vollgeschosse von zwei auf drei Geschosse hat keine geänderten Auswirkungen auf Natur, Umwelt und Landschaft.

Die entsprechenden Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan Wohnpark „An der alten Zuckerfabrik“ – Lüneburger Straße / Fabrikstraße gelten insoweit auch weiterhin.

3. Planungen

Die Änderung der Zulässigkeit der Vollgeschosse von zwei auf drei Geschosse sind mit den übergeordneten Planungen vereinbar und haben keine Auswirkungen auf diese.

Die entsprechenden Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan Wohnpark „An der alten Zuckerfabrik“ – Lüneburger Straße / Fabrikstraße gelten insoweit auch weiterhin.

4. Erschließung

4.1 Verkehr

Durch die Änderung ist zudem gleichzeitig auch eine Anpassung der Straße in diesem Bereich erforderlich! Diese behält in ihrer Anordnung und Funktionalität jedoch ihre gegenwärtig dargestellte Form weitestgehend bei, wird nunmehr allerdings deutlich eingekürzt, was im Nachgang wiederum weniger Bewirtschaftungsfläche bei der späteren Unterhaltung der Straße zu Folge hat.

Ferner soll zusätzlich durch die teilweise Schaffung einer Einbahnstraßenregelung zwischen der Lüneburger Straße und der besagten unteren Querstraße eine zusätzliche Beruhigung bei der Befahrbarkeit des ohnehin verkehrsberuhigten Wohngebietes geschaffen werden, was gleichzeitig die Reduzierung der Straßenbreite in diesem Teilstück auf 3,80 m in sich birgt.

Die zuvor bereits sichergestellte Ableitung des Niederschlagswassers verfügt mit den im Baugebiet integrierten Versickerungssystemen auf Grund der durch die Änderung deutlich reduzierten Bewirtschaftungsflächen nunmehr über ein größeres Stauvolumen im Falle einer möglichen Extremwetterlage.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung, auch der mit der Änderung verbundenen zusätzlichen 8 Wohneinheiten durch die im öffentlich angrenzenden Bereich befindlichen Medien ist gesichert.

Somit gelten die Ver- und Entsorgung zum Bebauungsplan Wohnpark „An der alten Zuckerfabrik“ – Lüneburger Straße / Fabrikstraße insoweit auch weiterhin.

5. Städtebauliches Konzept

Die Änderung der Zulässigkeit der Vollgeschosse von zwei auf drei Geschosse hat keine geänderten Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept.

Die entsprechenden Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan Wohnpark „An der alten Zuckerfabrik“ – Lüneburger Straße / Fabrikstraße gelten insoweit auch weiterhin.

6. Bauliche Nutzung

Im Geltungsbereich (**ehemals WA 1.2**) soll erweiternd wie in **WA 2.2** statt der 4 Stadtvillen ein weiteres Mehrfamilienhaus mit 12 Wohneinheiten entstehen. Zu diesem Zweck werden die Festsetzungen zur maximalen Geschossigkeit von 2 auf 3 geändert.

WA 2.2	
III	FD
0,4	1,2
o	
Ffbh max. 9,75m OK Attika max.11,50m	

WA 2.2:	allgemeines Wohngebiet im Teilbereich 2.2
III:	max. 3 Vollgeschosse
0,4:	Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche
1,2:	Geschossflächenzahl
o:	offene Bauweise
E:	Einzelhäuser

Ffbh: Fertige Fußbodenhöhe
OK Attika: oberer Flachdachabschluss

Insbesondere durch die Beibehaltung des oberen Abschlusses (OK Attika) mit 11,50m
Wird die mögliche Tendenz in die Höhe, die sich durch die Änderung der maximal zulässigen
Vollgeschosszahl ergeben könnte, eingeschränkt.

Weitere Hinweise zur baulichen Nutzung aus der Begründung zum Bebauungsplan
Wohnpark „An der alten Zuckerfabrik“ – Lüneburger Straße / Fabrikstraße gelten insoweit fort

7. Ökologischer Ausgleich

Die Änderung der Zulässigkeit der Vollgeschosse von zwei auf drei Geschosse hat keine geänderten
Auswirkungen auf die Ökologie.

Die entsprechenden Hinweise der Begründung zum Bebauungsplan Wohnpark „An der alten
Zuckerfabrik“ – Lüneburger Straße / Fabrikstraße gelten insoweit auch weiterhin.

Oschersleben, den 24.04.2023