

Bebauungsplan Nr. 120 A "Altenzentrum im Silbernkamp"

1. vereinfachte Änderung

Vorbemerkung:

Das Änderungsverfahren dient der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs für ältere Mitbürger.

Allgemeines (Anlaß der Plan-Änderung)

Der Bebauungsplan "Altenzentrum im Silbernkamp" ist seit dem 3.4.1980 rechtswirksam. Auf dieser Grundlage wurde das Altenzentrum St. Nicolaistift errichtet. Wegen des großen Bedarfs an altengerechten Wohnungen ist nunmehr eine Erweiterung der Anlage dringend notwendig geworden. Diese soll auf den noch unbebauten Nachbargrundstücken (Flur 34, Flurstücke 22/7 und 23) erfolgen. Der Bebauungsplan setzt hier ein reines Wohngebiet fest mit einer II-geschossigen geschlossenen Bebauung mit einer Grundfläche bzw. Geschosßflächenzahl von 0,4 bzw. (0,8) fest. Vorgesehen ist jedoch ein bedarfsgerechter baulicher Umfang, der sich nur in einer III-Geschossigkeit bei entsprechender Vergrößerung der Geschosßflächenzahl (nach Baunutzungs-VO: 1,2) erzielen läßt.

Um dieses zu erreichen, muß der Bebauungsplan geändert werden.

Inhalt und Umfang der Änderung

Die wesentliche Änderung erfolgt durch die zukünftige Aufstockung von II- auf III-Geschosse auf einer geringfügig veränderten überbaubaren Fläche (unter Einhaltung der nach der Nieders. Bauordnung vorgeschriebenen Abstände). Gleichzeitig wird die Geschosßflächenzahl von (0,8) auf (1,2) erhöht, um die vorgesehenen Wohnungen unterbringen zu können. Die Anlage wird über einen in der Obergeschoß-Ebene angelegten Verbindungsgang an das vorhandene Gebäude angebunden. Auf diese Weise wird ein vom öffentlichen Verkehr (Fußwegverbindung zwischen "Albert-Schweitzer-Straße" und "Silbernkamp") unabhängiger und ungestörter Bezug zwischen beiden Gebäuden hergestellt. Dieser Verbindungsgang ruht auf einer Reihe Stützen derart, daß im Erdgeschoß eine vollständige Durchgangsmöglichkeit erhalten bleibt.

Ein Teil des im Bebauungsplan festgesetzten Kinderspielplatzes (Teil des Flurstückes 20) wird durch die Maßnahme in Anspruch genommen werden. Da diese Fläche bisher nicht als Spielplatz genutzt wurde, sondern als Teil des Fußweges gepflastert angelegt war, ist diese Inanspruchnahme vertretbar, zumal ja auch der eigentliche Spielplatz im Silbernkamp eine allen rechnerischen Erfordernissen übersteigende Größe aufweist.

Belange des Natur- und Landschaftsplanes

Da es sich hier um eine bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegende Fläche handelt, auf die im übrigen ein Rechtsanspruch auf Bebauung besteht, kann der Eingriff in den Naturhaushalt als gering und unbeachtlich angesehen werden.

Sonstiges

Das Grundstück ist voll erschlossen. Kosten entstehen deshalb hierfür nicht mehr.