

# Stadt Geestland

## Landkreis Cuxhaven

### Bebauungsplan Nr. 21a

#### „Ortsmitte-Ost“, Ortschaft Langen

#### 1. Änderung



Kartengrundlage TK25

© 2011 LGLN

## Begründung

## Entwurf

Stand 28.05.2018

## Begründung

### 1 Planungsanlass / Entwicklungsziele

(1) Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 21a „Ortsmitte-Ost“, Ortschaft Langen, sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnhäusern unter städtebaulicher Verdichtung auf dem Flurstück Nr. 3/3 (Debstedter Str. 13) geschaffen werden.

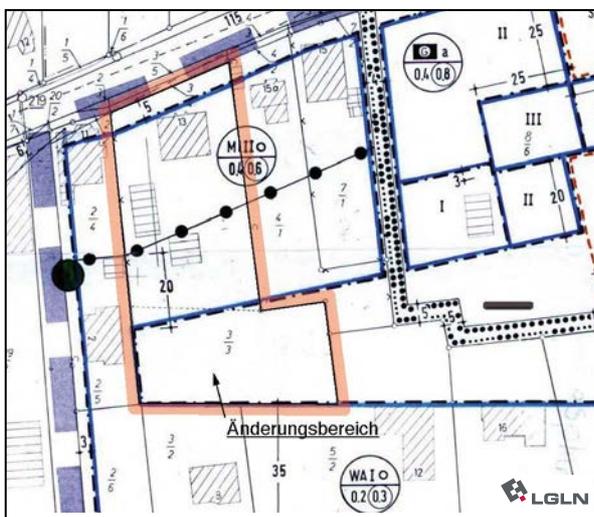
(2) Im Norden des Grundstückes soll ein zweigeschossiges Mehrgenerationen-Wohnhaus und im Süden ein Doppelhaus in eingeschossiger Bauweise errichtet werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit, sowohl den Bereich der zweigeschossigen Bauweise - zugleich Mischgebiet (MI) - als auch das Baufeld insgesamt in südlicher Richtung zu erweitern. Außerdem muss die zulässige Geschoßfläche angepasst werden.

### 2 Bisher wirksame Festsetzungen

(1) Im Bereich der 1. Änderung gelten bisher folgende Festsetzungen:

Im Norden: Mischgebiet (MI); zweigeschossige; GRZ 0,4; GFZ 0,6, offene Bauweise.

Im Süden: Allgemeines Wohngebiet (WA); eingeschossig; GRZ 0,2; GFZ 0,3; offene Bauweise. Außerdem ist das Flurstück 3/3 ganz im Süden nicht bebaubar.



B-Plan Nr. 21a „Ortsmitte-Ost“ (Ausschnitt)

### 3 Zustand des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich ist mit einem Wohnhaus und Nebenanlagen bebaut. Der Bereich zwischen dem Hauptgebäude und den Nebenanlagen ist als Hoffläche versiegelt. Der gesamte südliche Teil wird als privater Garten genutzt und besteht fast vollständig aus Zierrasen. Vor allem entlang der Grundstücksgrenzen sind Gehölzstrukturen, teilweise als Hecken, vorhanden. Dabei handelt es sich sowohl um standorttypische als auch standortfremde Arten. Einige größere Bäume befinden sich nur an der westlichen Grundstücksgrenze. Gemessen an seiner städtebaulichen Lage zwischen Amtsgericht und Lindenhof-Center entsprechen der Änderungsbereich wie auch die angrenzenden Grundstücke nicht dem Ziel einer städtebaulichen Verdichtung.

### 4 Inhalte der Planänderung

(1) Unter der genannten Zielsetzung wird der Bebauungsplan Nr. 21a wie folgt geändert (s.a. Anlage 1 zur Begründung):

1. Die Grenze unterschiedlicher Festsetzungen (Perlschnur) wird ca. 12 m weiter nach Süden verlagert. Zugleich wird die Geschossflächenzahl für das Mischgebiet (MI) von GFZ 0,6 auf GFZ 0,8 erhöht. Eine Festsetzung der neuen GFZ 0,8 ist jedoch nicht erforderlich, da sie sich bereits aus der zulässigen GRZ 0,4 und der zulässigen Zweigeschossigkeit ergibt.
2. Die Baugrenze im Süden wird ebenfalls nach Süden verlagert, bis zu einem Abstand von 10 m zur südlichen Grundstücksgrenze. Der Abstand zu östlichen Grundstücksgrenze im Süden wird mit 17 m festgesetzt. Zugleich wird die bisher geltende Geschossflächenzahl GFZ 0,3 aufgehoben, um damit im Dachgeschoss eine Geschossfläche von 2/3 des Erdgeschosses zu ermöglichen.

(2) Weitere Änderungen enthält die 1. Änderung des B-Planes Nr. 21a nicht. Eine Umwidmung des Mischgebietes MI in ein allgemeines Wohngebiet WA erfolgt nicht, da der Charakter einer gemischten Nutzung an der Debstedter Straße insgesamt als städtebauliches Ziel weiterhin Bestand hat.

## 5 Auswirkungen der Planänderung

Ergänzend enthält die Planzeichnung Hinweise zum geltenden Wasserschutzgebiet, zu Bodendenkmalen und zu den geltenden Rechtsgrundlagen.

## 6 Auswirkungen der Planänderung

(1) Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 21a wird die städtebauliche Dichte erhöht. Insbesondere die Erweiterung des Mischgebietes MI um ca. 12 m nach Süden bewirkt für diesen Bereich eine Erhöhung der Grundflächenzahl von GRZ 0,2 auf GRZ 0,4 und damit eine Erhöhung der zulässigen Bodenversiegelung. Die Erhöhung der Geschossflächenzahl wirkt sich dagegen nicht auf die Versiegelung aus.

(2) Erhebliche Auswirkungen auf den Gehölzbestand sind nicht zu erwarten, können aber auch nicht ausgeschlossen werden. Allerdings sind Eingriffe in den Gehölzbestand bereits im Rahmen des wirksamen B-Planes zulässig. Der größte Teil der Gehölze wird aber voraussichtlich nicht erheblich beeinträchtigt.

(3) Erhebliche Nachteile für die unmittelbare Nachbarschaft sind nicht zu erwarten, obwohl mit der Realisierung der geplanten Wohngebäude mehr Wohneinheiten und damit auch mehr Ziel- und Quellverkehr entstehen wird. Dies wird aber den Rahmen eines Grundstückes in dieser zentralen städtischen Lage nicht überschreiten.

## 7 Rechtsgrundlagen

(1) Aufgrund der innerörtlichen Lage des über 3.200 m<sup>2</sup> großen und untergenutzten Grundstückes erfüllt die Planänderung die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“.

(2) Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt. Die Verschiebung der Grenze zwischen dem Mischgebiet MI und dem allgemeinen Wohnen WA ist als geringfügig zu bewerten. Die Planänderung entspricht den Grundzügen des Teilflächennutzungsplanes Langen. Die Berichtigung des Teilflächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

(3) Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21a ist auf Grundlage folgender Vorschriften zustande gekommen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

## Beschluss über die Begründung

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Geestland in seiner Sitzung am ..... beschlossen.

Geestland, den .....

.....  
(Der Bürgermeister)