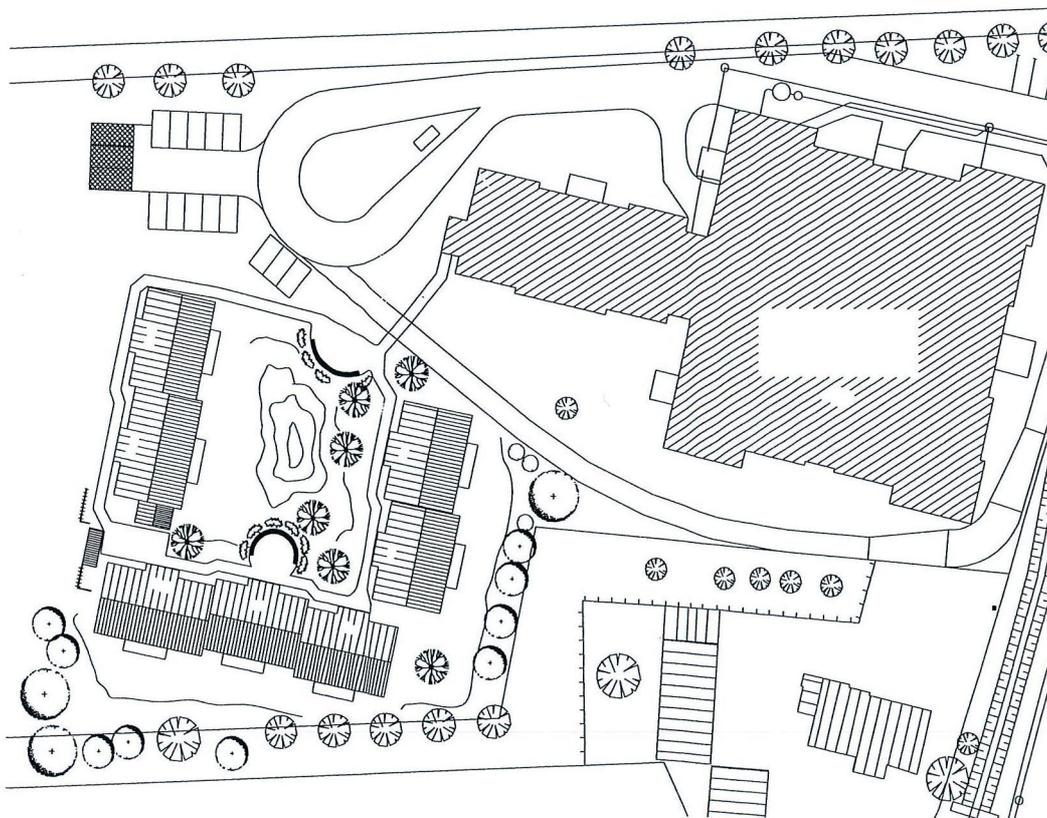


Begründung

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 02 zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan

"Altengerechtes Wohnen in Pillgram"
(betreutes Wohnen am Heim)

für das Gebiet
Gemarkung Pillgram, Flur 1, Flurstück 18/1
der Gemeinde Jacobsdorf OT Pillgram (gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)



Inhalt

1. Erfordernis des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes
3. Übergeordnete Planung
4. Benachbarte Planung
5. Ziel und Zweck der Planung
6. Inhalt der Planung und Festsetzungen
 - 6.1 Planungsrechtliche Festlegungen
 - 6.2 Bauordnungsrechtliche Festlegungen
 - 6.3 Nachrichtliche Übernahmen
7. Flächenverteilung, Flächenbilanz

1. Erfordernis des Bebauungsplanes

Die Evangelische Alten- und Krankenhilfe Bueck Ruhrort Walsum GGmbH, Flottenstraße 55, 47 139 Duisburg beabsichtigt auf dem Flurstück 18/1 bis zu 16 altengerechte Wohnungen in eigener Verantwortung zu errichten. Durch die hohe Auslastung des vorhandenen Alten- und Pflegeheimes und Anfragen nach altengerechten Wohnungen am Heim sieht der Träger einen Bedarf für diese Planung.

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche liegt im nördlichen Bereich des Grundstückes hinter dem vorhandenen Alten- und Pflegeheim in der Ortslage Pillgram. Da dadurch eine Bebauung in der Tiefe erfolgt, ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Der Geltungsbereich umfaßt ca. 1,47 ha des Flurstückes 18/1 des Flures 1, Gemarkung Pillgram. Das Gebiet grenzt im Süden an die beidseitig locker bebaute Kreisstraße, die in der Fortsetzung nach Frankfurt (Oder) führt. Im Osten, Westen und Norden grenzt das Gebiet an landwirtschaftliche Nutzfläche. An der Ostgrenze des Plangebietes befindet sich ein nach Norden auslaufender Graben.

Die Fläche wird zur Zeit nur vom Heim im Südbereich genutzt; die zur Bebauung vorgesehene Fläche ist unbepflanztes Grünland.

3. Übergeordnete Planung

Ein bestätigter Flächennutzungsplan (FNP) für die Gemeinde liegt noch nicht vor. Der Entwurf eines Flächennutzungsplanes ist zur Zeit erarbeitet. In Absprache mit dem Amt Odervorland, dem Landkreis Oder-Spree und der Raumordnungsbehörde wird das geplante Vorhaben als Gemeinbedarfsfläche mit sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen ausgewiesen, so daß der FNP mit der angestrebten Beplanung konform geht.

4. Benachbarte Planung

Im Norden grenzt das Plangebiet (Flurstücke 206/ 207) an einen Bebauungsplan für Wohnbebauung, der in Aufstellung ist. Dieser Bebauungsplan sieht Einzel- und Doppelhäuser vor und weist an den Grenzen zum Plangebiet eine Grünfläche aus, so daß die geplante Grünfläche des Plangebietes an dieser Stelle sich harmonisch an diese benachbarte Planung anschließt.

5. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll Baurecht zur Errichtung der Anlage für altengerechtes Wohnen geschaffen werden. Der Bebauungsplan schränkt die Bebaubarkeit der geplanten Erweiterungsfläche so ein, daß nur altengerechte Gebäude entstehen können. Damit wird den geplanten Festlegungen des FNP Rechnung getragen.

Mit dieser Planung soll das Umfeld des vorhandenen Heimes aufgewertet und das Leistungsangebot verbessert werden. Der Erlebnisbereich für die Heimbewohner wird erweitert. Die Möglichkeit des selbständigen Wohnens in Verbindung mit Nutzung von altersnotwendigen Dienstleistungen in geringer Entfernung bringt eine Aufwertung von Lebensqualität der Bewohner der geplanten Häuser, die trotz altersbedingten Einschränkungen nicht unbedingt im Heim versorgt werden müssen.

Dabei sollen teilweise Fördermöglichkeiten von alten- und behindertengerechten Wohnungen im Land Brandenburg genutzt werden. Eine Befürwortung des Landkreises Oder-Spree von alten- und behindertengerechten Wohnungen an diesem Standort an das Ministerium für Arbeit, Soziales, Gesundheit und Frauen (s. Anlage) liegt vor. Der Investor sieht sich in der Lage, die geplante Bebauung eigenständig zu realisieren.

6. Inhalt der Planung und Festsetzungen

6.1 Planungsrechtliche Festlegungen

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Festlegungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gewährleistet. Das Ortsbild wird durch die Bebauung in der Tiefe kaum geändert (Bebauung durch bestehendes Pflegeheim verdeckt), und es erfolgt eine Stärkung des Alten- und Pflegeheimes als zentrale Gemeinschaftsanlage der Gemeinde.

Die Festlegung von Gebäuden um einen Innenhof ermöglicht eine gelockerte Bauweise ohne eine zu große Inanspruchnahme von Flächen und einen geringen inneren Erschließungsaufwand. Die Bebauung wird entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Gebäude und dem Übergang zu offenem Gelände niedrig gehalten (Eingeschossigkeit, maximale Dachneigung 35°).

Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die vorhandene Erschließungsstraße des Heimes, so daß keine aufwendigen zusätzlichen Maßnahmen trotz Bebauung in der Tiefe notwendig sind. Gleiches gilt auch für die anderen notwendigen Erschließungen, die nach Möglichkeit über das Heim erfolgen.

Durch grünordnerische Festlegungen in der Satzung ist eine Aufwertung der nicht bebauten Flächen vorgesehen. Damit kann ein Ausgleich zur Versiegelung durch die geplante Bebauung erbracht und eine Aufwertung der zur Zeit vorhandenen Vegetation erreicht.

Die neuen Häuser erhalten nach Möglichkeit Kleingärten in unmittelbarer Nähe der Wohnungen. Die gärtnerische Gestaltung im Norden des Grundstückes bringt Erholungs- und Bewegungsfläche für alle Bewohner des Grundstückes und des Dorfes, festigt die geplante grüne Achse in diesem Bereich bei der Gemeindeplanung und wertet das Landschaftsbild durch die geplante Obstbaumbestände auf.

Eine bei der Ableitung der Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigte, teilweise naturnahe Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes kann nur durch die Verwendung einheimischer und standortgerechter Vegetation (insbesondere Gebüsch) gesichert werden. Eine Spezifizierung der zu verwendenden einheimischen und standortgerechten Pflanzenarten in einer Pflanzenliste ist nicht notwendig, da die verwendbaren Pflanzenarten durch die Vorgaben „einheimisch und standortgerecht“ genau definiert sind.

6.2 Bauordnungsrechtliche Festlegungen

Bestimmend für die Festlegungen der Bebauung mit nur ebenerdigen Wohnungen ist die im Dorf vorrangige Gebäudeform als eingeschossiges Gebäude mit Satteldach und die altengerechte Ausführung des Plangebietes. Durch Versätze in den gereihten Gebäuden wird eine Gliederung der Bebauung erreicht.

Alle neuen Versiegelungen für Verkehrsflächen sind als Teilversiegelung mit Rasengitterplatten oder ähnlichen wasser- und luftdurchlässigem Material auszuführen. Alles Niederschlagswasser, das durch Versiegelungen anfällt, ist auf dem Grundstück in angrenzenden Vegetationsflächen zu versickern oder in den vorhandenen Gräben einzuleiten.

Diese Festsetzungen dient der Sicherung der optimalen Wirksamkeit der Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt.

6.3 Nachrichtliche Übernahmen

Eine umfangreiche Erschließung des Gebietes ist nicht notwendig. Zur Wasserversorgung wird von der bestehenden Trinkwasserversorgungsleitung des Heimes eine Anschlußleitung für die Wohnanlage errichtet. Die Abwasseranlage ist durch entsprechende Planung an die vorhandene Entwässerungsanlage des Heimes anzuschließen, die in das zentrale Entwässerungsnetz mündet. Für die Stromversorgung ist ein entsprechendes Kabel bei Möglichkeit vom vorhandenen Hauptanschluß an die einzelnen Wohnungen in Abstimmung mit der Energieversorgung zu führen.

7. Flächenverteilung, Flächenbilanz

Flächenbilanz vor Bebauung		m²	% Ges.-F.
Gesamtfläche des Plangebietes		14.688 =	100,00
Bestand Bebaut		4.218 =	28,72
Überbaute Fläche Gebäude Bestand		2.502 =	17,03
Garagen Bestand		36 =	0,25
Verkehrsfläche (Betonpflaster) Bestand		1.430 =	9,74
Stellplätze an Garage Bestand		250 =	1,70
Unversiegelte Fläche		10.470 =	71,28

Flächenbilanz nach Bebauung		m²	% Ges.-F.
Gesamtfläche des Plangebietes		14.688 =	100,00
Bestand Bebaut		4.218 =	28,72
Überbaute Fläche Gebäude Bestand		2.502 =	17,03
Garagen Bestand		36 =	0,25
Verkehrsfläche (Betonpflaster) Bestand		1.430 =	9,74
Stellplätze an Garage Bestand		250 =	1,70
Unversiegelte Fläche		9.288 =	63,24
Neubau		1.182 =	8,05
Überbaute Fläche neue Gebäude		972 =	6,62
Teilversiegelter Anteil der Verkehrsfläche neu		210 =	1,43

Maß der Bebauung	Formel	Wert
Grundflächenzahl alt GRZ	$4.218/14.688$	0,29
Geschoßflächenzahl alt GFZ	$(2.502*2+710)/14.688$	0,39
Grundflächenzahl neu GRZ	$(4.218+1.182)/14.688$	0,37
Geschoßflächenzahl neu GFZ	$(2.502*2+710+972)/14.688$	0,46