

1. Änderung

zum

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften

Nr. 1/98

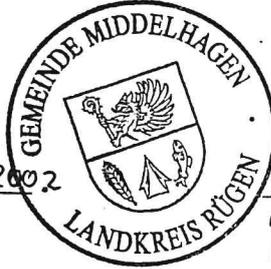
„Ökologisches Gesundheits- und
Wellnesszentrum“

Middelhagen, 09.04.2002




Kliesow
Bürgermeister

Gemeinde Middelhagen, Ort Lobbe



Middelhagen, 09.04.2002

Kliesow
Bürgermeister

Begründung zur Bebauungsplanänderung

1. Änderung zum B-Plan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/98

„Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum“ Gemeinde Middelhagen, Ort Lobbe

1) Grundsätze

1.1) Anlass der Änderung

Anlass zur Fortschreibung des B-Plans „Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum“ sind die Hoffnungen, mit einem breiteren Angebot an Wohnungstypologien die Umsetzung der Planung beschleunigen zu können.

Die Fortschreibung bietet darüber hinaus die Chance, das städtebauliche Konzept insbesondere im zentralen Bereich räumlich und atmosphärisch zu präzisieren. Durch eine Konzentration beziehungsweise Verdichtung der Bebauung entlang städtebaulich wichtiger Kanten werden die öffentlichen Freiräume räumlich stärker gefasst. Der zentrale Grünbereich wird als Entree zu lasten der Baugebietsflächen erweitert. Die Vergrößerung des Grüns bis zum Teich erhöht die ökologische wie visuelle Attraktivität („Dorfanger“) dieses Bereichs erheblich.

1.2) Rechtliche Situation

Die Änderung bezieht sich auf den genehmigten und bekanntgemachten Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 1/98 „Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum“ (Az: VII-512.113-61.023). Der Bebauungsplan ist in Kraft seit 12.05.2000.

Die Fortschreibung des Bebauungsplans wird in Übereinstimmung mit dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Middelhagen entwickelt. Der FNP weist die Fläche als W (Wohngebiet) beziehungsweise die Fläche des Gesundheits- und Wellnesszentrum als SO

(Sondergebiet) aus.

1.3) Geltungsbereich der Änderung

Die Fortschreibung umfasst den süd-westlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 1/98 „Ökologisches Gesundheits- und Wellnesszentrum“ mit folgenden Flurstücken:

Flst. 100/1 bis 100/12, 100/22, 100/31 teilweise

Das Änderungsverfahren beziehen sich auf Teilumfänge der Festsetzungen, insbesondere auf die Baugebietsfläche, auf das Maß der baulichen Nutzung sowie auf die überbaubare Grundstücksfläche. Neu ueingefügt werden Vorschriften zur Positionierung der privaten Stellplätze.

2) Konzept

2.1) Konzept

Das Konzept einer privaten Ferienwohnanlage mit zentraler Infrastruktur erweist sich insgesamt als tragfähig. Die Realisierung des Gesundheits- und Wellnesszentrums wird voraussichtlich im Herbst / Winter 2001 beginnen, die Finanzierung ist mit der vollständigen Einzahlung des privaten Kapitals in die Betreiber- und Entwicklungsgesellschaft gesichert.

Für viele der nördlichen und östlichen Villengrundstücke liegen bereits ernsthafte Anfragen seitens potentieller privater Investoren vor. Gleichzeitig jedoch wurde die Ausschließlichkeit großer Einfamilienhäuser von vielen Interessenten bemängelt. Manch einer fühlt sich durch das Konzept privater Urlaubssitze mit hohem Ausstattungsgrad und zusätzlichem Dienstleistungsangebot angesprochen, benötigt jedoch selber kleinere Räumlichkeiten: sei es, dass die notwendigen Bauinvestitionen als unangemessen hoch erachtet werden, sei es, dass - wie etwa bei der wachsenden Gruppe der älteren Singelhaushalte - ihre Wohnflächenanforderungen erheblich geringer sind.

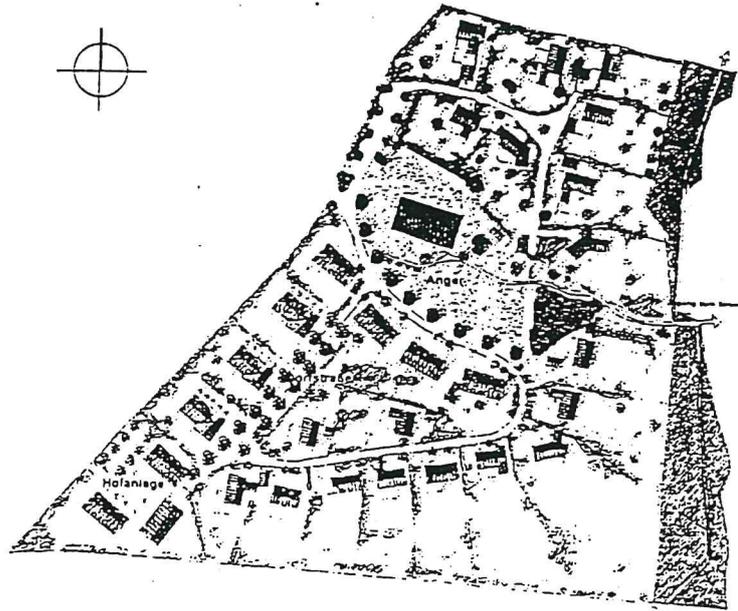
Die Mischung der Wohnungstypologien beziehungsweise die Flexibilisierung des Angebots steigert die städtebauliche Robustheit, ohne die generelle Zielsetzung insgesamt in Frage zu stellen. Schon um negative Auswirkungen auf die übrigen Baugrundstücke zu verhindern, sind Konstanz und Homogenität der Zielgruppe in Bezug auf ihre Anforderungen an die Standortentscheidung sicherzustellen: realisiert wird - wie im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans ausführlich beschrieben - ein gehobenes privates Ferienwohnen mit hohem Komfort. Die privaten Feriensitze werden in der Regel von den Besitzern mehrmals beziehungsweise länger während des Jahres genutzt, so dass trotz insgesamt touristischer Nutzung der Eindruck einer „Jalousiesiedlung“ außerhalb der Saison vermieden wird.

2.2) Fortschreibung des städtebaulichen Entwurfs

Die Öffnung der Grundstücke für eine größere Vielzahl an Gebäudetypologien ist städtebaulich positiv zu werten. Gerade die Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen bei ähnlicher Zielsetzung (Lebensstil) lässt ein Quartier abwechslungsreich und spannend erscheinen. Im Unterschied zu den privaten Villen, die sich und ihre Individualität häufig gegenüber dem öffentlichen Raum abschirmen, tragen Reihenhäuser und kleinere Appartementshäuser positiv zur räumlichen Fassung des öffentlichen Raums bei.

Um den gemeinschaftlichen Charakter der Anlage (zentrales Dienstleistungs- und Serviceangebot) auch formal deutlicher herauszustellen, wird die grüne Mitte als zentraler „Anker“ räumlich gestärkt (Verdichtung der Bebauung, begleitende Baumreihe). Die Grünanlage wird erheblich erweitert; das bisher unmittelbar südlich an das Gesundheits- und Wellnesszentrum angrenzende Baugrundstück (Flurstück 100/22) entfällt. Auch die Baufläche des Sondergebiets wird reduziert.

Um die Einheitlichkeit der Anlage auch in der Architektur sicher zu stellen, wird der Vorhabenträger parallel zur Fortschreibung des Bebauungsplans einen Masterplan erstellen, der auf privatrechtlicher Grundlage den späteren Bauherren Vorgaben zu Architektur (Volumengestaltung, Anbauelemente, Materialauswahl) und Freiflächengestaltung (Einfriedung, Vorgartenbepflanzung,



Lageplan Fortschreibung

Stellplätze) auferlegt. Die private Verpflichtung auf Gestaltungsziele hat den Vorteil, dass sie nicht als hoheitliche Bevormundung erfahren wird (Stichwort: „Einschränkung der Baufreiheit“), sondern als gemeinsame Zieldefinition der zukünftigen Bauherren wirkt. Wie internationale Beispiele zeigen, entwickeln sich visuell attraktive Anlagen wesentlich wertstabiler als heterogene Quartiere, deren Bild durch einzelne „Unglücksfälle“ verunstaltet wird. Dementsprechend werden erfahrungsgemäß die Vorgaben des Masterplans auch von den Bewohnern selber aus eigenem Antrieb durchgesetzt.

Angestrebt wird insgesamt ein modernes ländliches Bauen, bei dem regional verbreitete Formen (etwa Baukörper und Materialien) aufgegriffen und modern interpretiert werden.

Gleichzeitig wird die aktuelle Planung des Gesundheits- und Wellnesszentrum in den Bebauungsplan eingearbeitet. Der Altbaubestand hat sich bei genauerer baukonstruktiver und bauphysikalischer Untersuchung als nicht erhaltenswert herausgestellt, so dass der Baukörper entsprechend dem Raumprogramm differenzierter und auch kleiner geplant werden kann (dadurch Senkung der Energie- und Betriebskosten).

3) Änderungen der Festsetzungen im Einzelnen

3.1) Baugebietsflächen

Die Baugebietsflächen werden um den an das Gesundheits- und Wellnesszentrum angrenzenden Bauplatz westlich des Teichs (Flurstück 100/22 mit 1990 qm) reduziert. Statt dessen erfolgt hier eine Ausweisung als private Grünanlage. Die zentrale grüne Mitte des neuen Quartiers erfährt so eine deutliche Aufwertung, wodurch auch die öffentliche Wegeverbindung vom Göhrener Weg zum Strand gestärkt wird.

3.2) Art und Maß der baulichen Nutzung

An der bisherigen Ausweisung als Wohngebiet wird insgesamt festgehalten. Die Flächen entlang des Göhrener Wegs sowie angrenzend an die Außenbereiche des Gesundheits- und Wellnesszentrums werden jedoch neu als allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft. Die Änderung berücksichtigt, dass zum Einen entlang des Göhrener Wegs aufgrund des ungünstigen Straßenbelags trotz geringer Verkehrsbelastung die für ein WR wünschenswerte Wohnruhe nicht voll gewährleistet ist, zum Anderen aber mit dem Gesundheits- und Wellnesszentrum eine öffentlich genutzte Infrastruktureinrichtung angrenzt, die dem Charakter des ausschließlichen, „reinen“ Wohnens entgegensteht.

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebiets entfallen die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen und der Mindestgrundstücksgröße. Sowohl die Belastung durch den zwar geringen, doch angesichts des Pflasterbelags deutlich wahrnehmbaren Straßenverkehr als auch durch den Besucherverkehr / Freibereich des Gesundheits- und Wellnesszentrums lassen die bisher angedachte Nutzung durch große private Ferienvillen in dem westlichen Randbereich als problematisch erscheinen.

Angestrebt wird eine Ergänzung des Wohnungsangebots durch Doppel- und Reihenhäuser, mithin durch kleinere Einfamilienhäuser. Auch kleinere Appartementshäuser sind zulässig, da hier ein fließender, bauplanungsrechtlich nicht sinnvoll abgrenzbarer Übergang besteht: gereihte Maisonettes und Reihenhäuser sind optisch nicht zu unterscheiden. Ausgeschlossen werden jedoch Hotels und Pensionen, da diese dem insgesamt privaten Charakter der Anlage zuwiderlaufen.

3.3) Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zukünftig für jeden Baukörper einzeln durch ein Baufenster und damit deutlich enger als in der ursprünglichen Planung bestimmt. An der Ausrichtung der Baukörper wird jedoch im Wesentlichen festgehalten.

3.4) Nebenanlagen

Garagen sind im Bereich der Änderung angesichts der engen Baufenster bei Ausschöpfen der zulässigen Gebäudegrößen praktisch ausgeschlossen. Die notwendigen Stellplätze werden stattdessen zu größeren Gemeinschaftsanlagen zusammengefasst, die in der Regel als Querparker entlang des Erschließungsweges angeordnet werden. (befestigter Rasenstreifen, regelmäßig durch Bäume und Hecken gegliedert). Lediglich für die drei südlichsten Gebäude wird eine Stellplatzanlage auf dem privaten Grundstück festgesetzt, die direkt vom Göhrener Weg aus angefahren wird.

4) Auswirkung der Änderung

4.1) Flächenbilanz

Für die Flächenbilanz bedeuten die Änderungen:

	<i>alt</i>	<i>neu</i>
Wohngebietsfläche im Bereich der Änderung	<u>ca. 23.080 qm</u>	<u>ca. 21.090 qm</u>
davon WR	ca. 23.080 qm	ca. 4.936 qm
davon WA	----	ca. 17.015 qm
Sondergebietsfläche Gesundheits- und Wellnesszentrum	<u>ca. 5.175 qm</u>	<u>ca. 4.664 qm</u>
private Grünanlage	<u>ca. 1.496 qm</u>	<u>ca. 3.997 qm</u>
Überbaubare Grundstücksfläche Wohnen	GRZ = 0,1	WA: GR = 250 je Abschnitt WR: 4.076 qm mit GRZ 0,1
max. überbaute Fläche Wohnen (Hauptanlage)	0,1 x 23.080 qm = 2.308 qm	2.907 qm
Überbaubare Grundstücksfläche Sondergebiet	GRZ = 0,6	GRZ = 0,4
max. überbaute Fläche Sondergebiet (Hauptanlage)*	0,6 x 5.175 = 3.105 qm**	0,4 x 4.664 = 1.866 qm***
max. überbaute Flächen insgesamt (Hauptanlage)	<u>5.413 qm</u>	<u>4.773 qm</u>
Anzahl Wohneinheiten im Bereich der Änderung	13	ca. 35 bis 45

* Die Hauptanlage besteht beim Gesundheits- und Wellnesszentrum aus Gebäuden (gemäß Baufenster max. 2.071 qm) und umfangreichen versiegelten Freianlagen (Außenbecken, Liegeterrasse, etc.)

** Die genehmigte Planung des Gesundheits- und Wellnesszentrums weist 2.606 qm für die Hauptanlage (Gebäude und Außenbereich) aus.

*** Gemäß Raumprogramm der Überarbeitung des Gesundheits- und Wellnesszentrums ist von ca. 900 qm Gebäudefläche und 600 qm Außenbereich auszugehen.

Die leicht höhere Überbauung im Wohngebiet wird ausgeglichen, da das Volumen des

Gesundheits- und Wellnesszentrums aufgrund des notwendigen völligen Neubaus kleiner als bisher beabsichtigt ausfallen wird.

4.2) Ökologische Auswirkungen

Angesichts der ausgeglichenen Flächenbilanz sind die ökologischen Auswirkungen der Änderung als geringfügig einzustufen.

Aufgrund der engeren Ausweisung der Baufenster wurde das Erhaltungsgebot für einige Bäume aufgehoben, wenn dies der städtebauliche Zusammenhang erfordert. Als Ersatz für die sechs abgehenden Bäume werden entlang der Wege 21 neue Bäume festgesetzt. Das für Abgang im B-Plan festgesetzte Maß des Ausgleichs ist damit (über)erfüllt.

4.3) Auswirkungen auf Tourismus / Raumentwicklung

Durch die Änderung wird die touristische / raumordnungspolitische Zielsetzung des Bebauungsplans nicht verändert. Weiterhin gilt die Bemerkung der Begründung zum Bebauungsplan, dass die privaten Feriendomizile „der Gemeinde Middelhagen einen Anteil im oberen Tourismussegment mit erheblicher Kaufkraft [erschließen], das angesichts fehlender Kapazitäten unterentwickelt ist und angesichts der mangelnden Eignung Middelhagens als Standort gehobener Hotels (mangelnde urbane Qualität, dörflich geprägte, verstreute Siedlungsstruktur) anders als über Zweitwohnsitze auch in Zukunft nicht zu erreichen sein wird.“ Dementsprechend behält die rechtliche Konstruktion als Kombination bauplanungsrechtlicher und grundbuchlicher Regelungen (beschränkt persönliche Dienstbarkeit) Gültigkeit.

Trotz der moderat gestiegenen Anzahl der Wohneinheiten bleibt die Anlage schon ob der einmaligen infrastrukturellen Ausstattung im Zielsegment des gehobenen Tourismus. Die vorgesehene Neubebauung steht nicht in Konkurrenz zu einzelnen Bauplätzen innerhalb der historischen, dörflichen Ortslagen.

5) Kosten

Der Gemeinde entstehen durch die veränderte Planung keine Kosten.

Karlsruhe

(Dr. Frank-Bertolt Raith)