

## Gemeinde Pahlen

(Kreis Dithmarschen)

### 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Haus Rosenpark“

für das Gebiet

„Grundstück Hauptstraße 8“

**Bearbeitungsstand:** § 10 BauGB, 28.05.2020  
Projekt-Nr.: 19022

## Begründung

## Auftraggeber

Gemeinde Pahlen  
über Herrn Robert Heiland  
Alten- und Pflegeheim „Haus Rosenpark“  
Hauptstraße 8, 25794 Pahlen

## Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp  
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf  
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02  
mail@planungsbuero-philipp.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Lage, Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Erläuterung der Planfestsetzungen</b>	<b>2</b>
2.1	Zahl der Vollgeschosse	2
2.2	Grundflächenzahl	2
<b>3.</b>	<b>Technische Infrastruktur</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Sonstiges</b>	<b>2</b>

# Gemeinde Pahlen

## **1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 „Haus Rosenpark“**

für das Gebiet

**„Grundstück Hauptstraße 8“**

## **Begründung**

### **1. Lage, Planungsanlass und Planungsziele**

Der Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Pahlen wurde im Jahr 2003 rechtskräftig. Er sieht die Errichtung eines Alten- und Pflegeheims auf einer Sonderbaufläche am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde vor. Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung behandelt weiterhin das über die L 172 erschlossene Grundstück Hauptstraße 8.

Das Plangebiet umfasst den Bereich nördlich der Hauptstraße L 172, westlich der K 47, südlich der Eider am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes. Es ist insgesamt rund 1,0 ha groß.

Der Änderungsbereich umfasst vollständig die Flurstücke 141/6 und 149, Flur 2 in der Gemeinde und Gemarkung Pahlen.

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Sonderbaufläche (S) für ein Alten- und Pflegeheim ausgewiesen. Entlang der Hauptstraße Richtung Westen befindet sich direkt neben dem Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Baufläche (M). Neben einigen gewerblichen Betrieben ist hauptsächlich Wohnbebauung vorhanden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt das Alten- und Pflegeheim baulich zu erweitern. Dabei sind neben der Zahl der Vollgeschosse Änderungen im Bereich der zulässigen Grundflächenzahl verbunden.

Die Planänderungen sehen den Anbau eines weiteren Gebäudeteils an das bereits bestehende Alten- und Pflegeheim vor. Insoweit handelt es sich um eine Nachverdichtung bereits verbindlich überplanter und erschlossener Flächen. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Der Bebauungsplan dient der Pflege und der Betreuung der älteren Bevölkerung. Die Grundflächenzahl hat entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1 eine GRZ von 0,3. Das Gebäude ist an der Straße zweigeschossig (II) und im hinteren Bereich eingeschossig (I).

## **2. Erläuterung der Planfestsetzungen**

### **2.1 Zahl der Vollgeschosse**

Planungsziel ist die Realisierung von einem zweigeschossigen Gebäude, das an die bestehende Bebauung angebaut werden soll. Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind deshalb insgesamt maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig.

### **2.2 Grundflächenzahl**

Die bisherige Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) mit einer Beschränkung auf 0,3 kann im Zuge eines Anbaus nicht aufrechterhalten werden. Die Grundflächenzahl wird auf 0,6 angehoben. Die Grundflächenzahl bezieht sich gemäß § 19 BauNVO auf das im Ausgangsbauungsplan dargestellte Baugebiet (weiße Fläche).

## **3. Technische Infrastruktur**

Die Sicherstellung der ausreichenden Stromversorgung ist im Rahmen der Grundstückerschließung zwischen Vorhabenträger und Leitungsträger abzustimmen. Für die bauliche Erweiterung im Plangebiet wird voraussichtlich ein zusätzlicher Trafostandort erforderlich.

Im Rahmen der Abwasserentsorgung soll im Plangebiet, soweit möglich, vorrangig versickert werden. Andernfalls sind Regenrückhaltemaßnahmen zu prüfen. Die Entwässerung des Plangebietes ist mit der Abwasserentsorgung Tellingstedt GmbH und dem Eider-Treene-Verband im Rahmen der Erschließungsplanung abzustimmen.

Die sonstige Ver- und Entsorgung ist vor Ort vorhanden.

## **4. Sonstiges**

Die von dieser Änderung nicht berührten Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 gelten unverändert fort.

Die Planungskosten trägt der Vorhabenträger. Kosten fallen für die Gemeinde nicht an.

Pahlen, den 20.07..2020

  
(Bürgermeister)