

Bauvorhaben: Neubau eines Ärztezentiums mit barrierefreien Wohnungen
Bauort: Steinhauser Straße 58, 26345 Bockhorn
Flur 16; Flurstück 169/1, 168/3 und 168/4

Betreff: Bauvoranfrage gem. § 73 NBauO

Aktenzeichen:

Erläuterungen zur Bauvoranfrage

Grundstück und Bebauung

Dem Grundstück liegt kein gültiger Bebauungsplan zugrunde und fällt somit unter den §34 BauGB. Aufgrund der Bebauung wird das Gebiet als Allgemeines Wohngebiet eingestuft, bei dem auch, außer Wohnen, nicht störende Handwerksbetriebe und der Versorgung dienende Läden sowie gesundheitliche Anlagen zulässig sind. Es befindet sich am Stadtrand in dem Dreieck zwischen der Steinhauser Straße und dem Deichweg.

Die Zufahrt und Erschließung erfolgen über die Steinhauser Straße. Eine Spielfläche gem. §9 NBauO für Kinder kann nach Rücksprache mit der Gemeinde / dem Landkreis entfallen. Hierzu würde dann im Antragsverfahren eine entsprechende Abweichung formuliert werden.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern mit Satteldach.

Durch die Bebauung weist das Grundstück eine GRZ von 0,28 und eine GFZ von 0,83 bei drei Vollgeschossen mit Flachdach auf. Es hält somit die Obergrenzen des Allgemeinen und auch reinen Wohngebietes gem. §17 BauNVO ein.

Vorhabenbeschreibung

Nutzung

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 168/4 soll ein Ärztezentrum entstehen, welches als Anlaufstelle für Allgemeinmedizin und Facharzt-Praxen dienen soll. Es werden mehrere Nutzungen in dem Gebäude vereint. So soll dort unter anderem eine Praxis für Allgemeinmedizin, Fachärzte für Physio- und Psychotherapie, Fußpflege, Apotheke sowie Seminarraum und Café einen Platz finden. In den oberen Geschossen sollen barrierefreie Wohnungen mit Serviceangeboten entstehen. In seiner Nutzung entspricht das Bauvorhaben somit den Anforderungen des Allgemeinen Wohngebietes (§4 BauNVO)

Geschossigkeit

Das Vorhaben wurde bereits im Vorfeld einigen Personen aus dem Bauamt und auch dem Bürgermeister grob vorgestellt und erhielt ein positives Feedback. Um auch Wohnraum zu schaffen, wird das Ärztezentrum mit zwei barrierefreien Wohngeschossen ausgestattet. Drei Wohnungen werden gem. §49 rollstuhlgerecht hergestellt.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Art und Maßes der baulichen Nutzung gem. BauNVO §17 werden trotz der drei Vollgeschosse deutlich unterschritten.

Das Gebäude wird ein BHKW und Photovoltaik-Anlage erhalten. Die Lager/Technik-Flächen werden im Kellergeschoss (vollunterkellert) angeordnet.

Flächen

Grundstück:	3.994 m ²
BGF Regelgeschoss	ca. 1.103 m ²

Flächenaufstellung der Nutzung (NGF)**Kellergeschoss:**

Heizung / Lager/ Technik:	ca. 1.103 m ²
---------------------------	--------------------------

Erdgeschoss

Arztpraxis:	ca. 271 m ²
Café:	ca. 246 m ²
Apotheke:	ca. 123 m ²
Gewerbe:	ca. 216 m ²
Seminarraum:	ca. 119 m ²

1. Obergeschoss:

ServiceWohnen:	ca. 808 m ²
Wohnung:	ca. 84 m ²

2. Obergeschoss:

ServiceWohnen:	ca. 892 m ²
----------------	------------------------

GRZ/GFZ gem. §17 BauNVO

Reines / Allgemeines Wohngebiet

GRZ Obergrenze:	0,4
GFZ Obergrenze:	1,2

GRZ geplant: 1.103 m ² /3.994 m ²	≙	0,28
GFZ geplant: 3.309 m ² /3.994 m ²	≙	0,83

Stellplätze

gem. Richtzahlen Einstellplatzbedarf Nds. MBl. 1/2020 vom 15.01.2020

1.2 - Wohnung:	ca. 1 Wohnung		1 Estpl.
1.8 - ServiceWohnen:	ca. 23 Wohnungen	mind.	3 Estpl.
2.3 - Arztpraxis:	ca. 271 m ²	je 25 m ²	11 Estpl.
3.2 - Café:	ca. 246 m ²	je 50 m ²	5 Estpl.
3.2 - Apotheke:	ca. 123 m ²	je 50 m ²	2 Estpl.
4.2 - Seminarraum:	ca. 25 Plätze	je 10 Plätze	3 Estpl.
9.1 - Gewerbe:	ca. 216 m ²	je 60 m ²	4 Estpl.

Es werden mindestens 29 Einstellplätze erforderlich, vier davon barrierefrei hergestellt.
Es werden vier Stellplätze für Elektromobilität vorgesehen.