

Gemeinde Markt Oberkotzau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Wohnen an der Autengrüner Straße“

Vorentwurf

Begründung

Planverfasser Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Dr. Walther + Walther

Freie Architekten u. Stadtplaner d. Architektenkammer Thüringen
99089 Erfurt / Storchmühlenweg 13

Telefon 0361 2111310, Fax 0361 2606586

Email: kontakt@dr-walther-walther.de

Website: www.dr-walther-walther.de

Bearbeiter: Dr.-Ing. Christine Walther

Inhaltsverzeichnis

1	Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele	3
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Planverfahren und Verfahrensablauf	3
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	4
1.4	Übergeordnete Planungen	5
1.5	Allgemeine Planungsziele	5
1.6	Bestandsdarstellung	6
1.7	Planungsalternativen	7
2.	Beschreibung des geplanten Vorhabens	8
3.	Verkehrliche Erschließung	8
4.	Ver- und Entsorgungsmedien	8

1 Erfordernis für die Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Anlass der Planung

Der Vorhabenträger Care-X Immobilien hat vor, auf dem Flurstück 691 der Gemarkung Oberkotzau alternative Wohnformen für Senior:Innen in zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften zzgl. Mitarbeiterwohnhaus zu errichten. Die Gebäude sollen mit einer Dachneigung von 20 Grad realisiert werden.

Die Flurstücke 691, 690 teilweise und 519/4 teilweise befinden sich im Geltungsbereich des seit dem 14.04.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siedlung“ Markt Oberkotzau. In diesem ist eine Dachneigung von 35-45 Grad festgesetzt.

Damit widerspricht das Vorhaben den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Eine Befreiung von der festgesetzten Dachneigung nach § 31 Abs. 2 BauGB kann nicht erfolgen, da damit die Grundzüge der Planung berührt sind.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Autengrüner Straße“ soll somit Planungsrecht für das Vorhaben geschaffen, die über den rechtskräftigen Bebauungsplan „Siedlung“ planungsrechtlich vorhandene Zufahrt auf die Autengrüner Straße sowie der vorhandene öffentliche Parkplatz gesichert werden.

1.2 Planverfahren und Verfahrensablauf

1.2.1 Gewähltes Planverfahren

Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Wohnen an der Autengrüner Straße“ ist die Bebauung einer derzeit brachliegenden Fläche mit Bauplanungsrecht als Maßnahme der Innenentwicklung.

Daher wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB angewendet. Die Anwendungsvoraussetzungen sind aus folgenden Gründen gegeben:

- Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Revitalisierung innergemeindlicher Brachflächen.
- Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 5.200 m², so dass die zulässige Größe von maximal 20.000 m² Grundfläche unterschritten wird.
- Es soll einem altersgerechten Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.
- Es werden keine Vorhaben festgesetzt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB kommen folgende Abweichungen vom Normalverfahren zum Tragen:

1. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen. Statt dessen wird nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB jedoch ortsüblich bekannt gemacht, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und das sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.
2. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Stellungnahmen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.
3. Es wird ortsüblich bekannt gemacht, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
4. Auszugleichende Eingriffe in Natur und Landschaft treten per Gesetzesfiktion nach § 13a Abs. 4 BauGB nicht ein.

1.2.2 Verfahrensablauf

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 25.05.2022 den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens nach § 12 BauGB zur Entwicklung der Fläche der Flurstücke 691, 690 und 519/4 teilweise in der Gemarkung Oberkotzau als Wohnbaufläche gestellt.

In diesem Zusammenhang soll der vorhandene öffentliche Parkplatz auf dem Flurstück 690 planungsrechtlich gesichert werden.

Die Flurstücke 691, 690 teilweise und 519/4 teilweise befinden sich im Geltungsbereich des seit dem 14.04.1999 rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siedlung“ Markt Oberkotzau.

Bis zur Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Autengrüner Straße“ bleibt als Rechtsgrundlage der Bebauungsplan „Siedlung“ weiterhin anwendbar. Wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen an der Autengrüner Straße“ rechtskräftig, verdrängt er die ältere Norm (den Bebauungsplan „Siedlung“) im Umfang des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Autengrüner Straße“.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Oberkotzau:

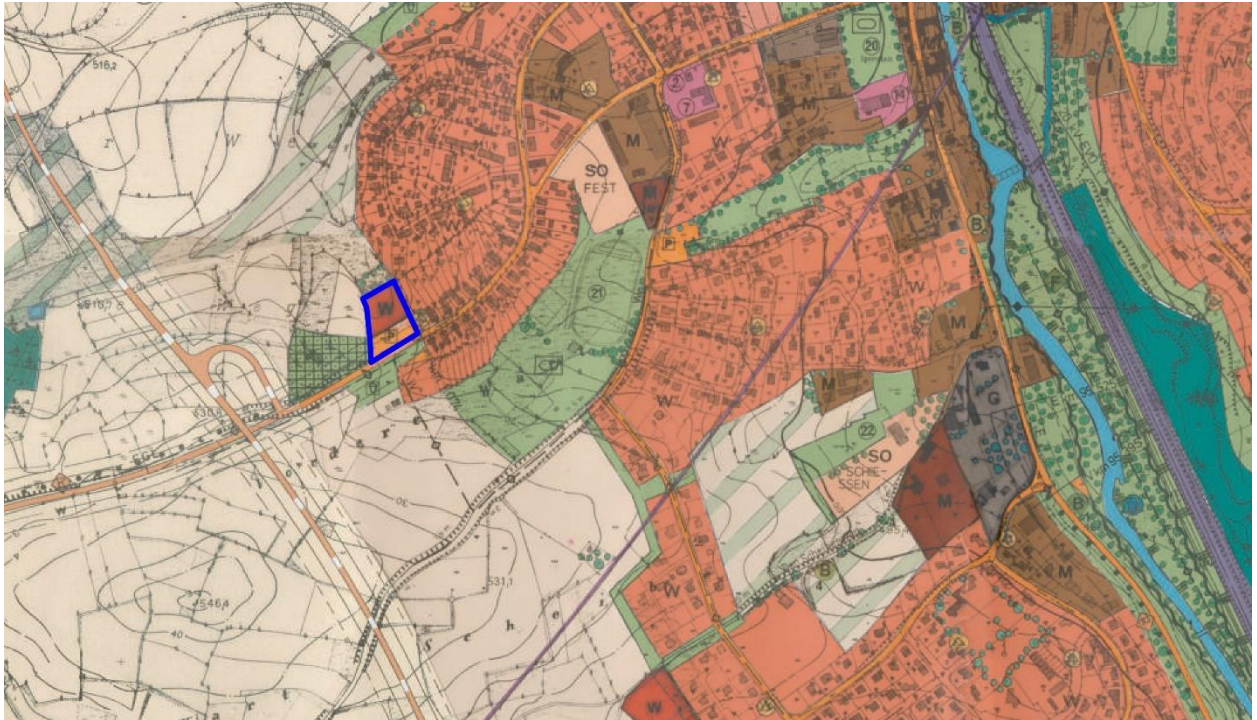
Flurstücke 691, 690 und 519/4 teilweise

1.4 Übergeordnete Planungen

Vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Markt Oberkotzau ist seit dem 19.09.1994 rechtswirksam.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Markt Oberkotzau ist für das Plangebiet derzeit eine Wohnbaufläche sowie eine Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan Stand 19.09.1994, Quelle: Gemeinde Markt Oberkotzau

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen an der Autengrüner Straße“ ist gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.5 Allgemeine Planungsziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen an der Autengrüner Straße“ werden nachfolgende Planungsziele angestrebt:

- Überplanung des Bebauungsplanes „Siedlung“ (rechtskräftig seit dem 14.04.1999)
- Städtebauliche Neuordnung des Grundstücks
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von alternativen Wohnformen für Senior:Innen in zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften zzgl. Mitarbeiterwohnhaus auf der Grundlage des vorliegenden Bedarfs in der Gemeinde Markt Oberkotzau

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen an der Autengrüner Straße“

- Errichtung eines Wohngebäudes für 2 Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Wohneinheiten
- Errichtung eines Mitarbeiterwohnhauses mit einer Wohnung und einem kleinen Technikbereich
- Sicherung eines adäquaten gestalteten Freiraumanteils
- Sicherung der Erschließung
- Sicherung des ruhenden Verkehrs

1.6 Bestandsdarstellung

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Autengrüner Straße“ befindet sich am südwestlichen Ortsrand der Gemeinde Markt Oberkotzau nördlich der Kreisstraße Autengrüner Straße.

Im Osten und im Süden grenzt die Wohnbebauung der gewachsenen Ortslage an, im Südwesten ein Kleingartengebiet.

Im Norden und Nordwesten befinden sich Ackerlandfluren.

Der Geltungsbereich ist ca. 0,5 ha groß.



Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereichs, Quelle: Gemeinde Markt Oberkotzau

Gebäudebestand / aktuelle Nutzung

Die Fläche im Plangebiet ist bis auf den südlich befindlichen Parkplatz überwiegend brachliegend.

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Wohnen an der Autengrüner Straße“

Straßen und Wege

Der öffentliche Parkplatz im Plangebiet ist derzeit über die Autengrüner Straße erschlossen.

Denkmalschutz

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind die Belange des Denkmalschutzes nicht berührt.

Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke 691, 690 und 519/4 teilweise der Gemarkung Oberkotzau im Geltungsbereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Autengrüner Straße“ befinden sich im Eigentum der Gemeinde Markt Oberkotzau.

Trinkwasserschutz:

Belange des Trinkwasserschutzes werden nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht berührt.

Altlasten:

Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Wohnen an der Autengrüner Straße“ derzeit nicht bekannt.

Immissionsschutz:

Das Plangebiet hat keine immissionswirksamen Auswirkungen auf die umgebende Bebauung. Die erforderlichen Stellplätze für die neu entstehende ambulant betreute Wohngemeinschaft für Senior:Innen sind gegenüber der Nutzung des öffentlichen Parkplatzes untergeordnet.

Munitionsgefährdung:

Nach derzeitigem Erkenntnisstand ist nicht mit einer Munitionsgefährdung zu rechnen.

1.7 Planungsalternativen

Die Planung geht auf den Antrag eines Vorhabenträgers nach § 12 Abs. 1 BauGB für ein konkretes Vorhaben auf einem konkreten Grundstück zurück.

Im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens hat die Gemeinde Markt Oberkotzau geprüft, ob das Vorhaben den Grundsätzen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entspricht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Wohnen an der Autengrüner Straße“ konzentriert die bauliche Entwicklung für eine ambulant betreute Wohngemeinschaft für Senior:Innen auf einen bereits integrierten Standort mit Bauplanungsrecht für Wohngebäude. Er setzt das grundsätzliche Ziel der städtebaulichen Neuordnung dieser Fläche um.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan vermeidet damit die mögliche Alternative der Erschließung und Aufsiedlung neuer Flächen außerhalb der gewachsenen Ortslage mit ihren negativen Folgen.

Die Umsetzung dieses Vorhabens liegt städtebaulich und aufgrund der angestrebten Nutzung im Interesse der Gemeinde Markt Oberkotzau.

2. Beschreibung des geplanten Vorhabens

Städtebauliches und Nutzungskonzept:

Der Vorhabenträger plant die Errichtung von einem zweigeschossigen Gebäude mit zwei ambulant betreuten Wohngemeinschaften für insgesamt 24 Senior:Innen. Das zweigeschossige Gebäude soll mit flachen Satteldächern realisiert werden, deren Dachneigung 20 Grad betragen soll. Durch die Giebelständigkeit der 3 vorgesehenen Satteldächer soll der städtebauliche Eindruck eines untergliederten Gebäudes entstehen.

Eine Wohngemeinschaft erstreckt sich jeweils über eine Etage mit 12 Wohneinheiten.

Die Wohneinheiten sind jeweils ca. 27 m² groß und bestehen aus einem Zimmer mit ca. 20 m², einem Bad und einem Flur.

2 Zimmer haben eine etwas größere Grundrissfläche, so dass sie rollstuhlgeeignet sind.

In der Mitte der Etage befindet sich jeweils ein Gemeinschafts- und Aufenthaltsbereich mit Küche, Bibliothek und Kaminzimmer. In der Küche können sich die Bewohner individuell ihr Essen zubereiten.

Die Wohneinheiten sind zur Nutzung als Einzelzimmer gedacht, wobei zwei Zimmer für die Nutzung durch ein Paar zusammengelegt werden können.

Des Weiteren soll ein Mitarbeiterwohnhaus mit einem kleinen Technikbereich entstehen. Die Mitarbeiterwohnung hat eine Größe von ca. 80 m². Im Technikbereich wird u.a. die Wärmepumpe eingeordnet, die der Beheizung aller Gebäude dient.

Die Gebäude sollen in Holzbauweise errichtet werden. Als Fassadenmaterial ist eine Holzverkleidung oder Putzflächen angedacht.

Der Außenbereich soll altersgerecht mit Sitzbereichen, Hochbeeten, einem Bewegungs-Parcours und ggf. mit kleinen Anpflanzflächen gestaltet werden.

Die Eingrünung des Grundstücks soll mit einheimischen standortgerechten bzw. klimaresistenten Gehölzen erfolgen.

3. Verkehrliche Erschließung

Für die verkehrliche Erschließung soll die Autengrüner Straße genutzt werden. Diese Anbindung ist bereits Bestandteil der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes „Siedlung“.

4. Ver- und Entsorgungsmedien

Die technische Ver- und Entsorgung soll durch Anschluss der Leitungen an die im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen.

Die Versorgung der Gebäude im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand grundsätzlich über die Anbindung an bestehenden Ver- und Versorgungsnetze gesichert.

Die Anschlussbedingungen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren abzuklären. Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird mit dem Durchführungsvertrag gesichert.