

Datum: 07.05.2024

## Verwaltungsvorlage

Geschäftsbereich II  
Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Beratungsfolge Ausschuss - Stadtrat	Termin	Tagesordnungsart	TOP	Abstimmungsergebnis		
				Ja	Nein	Enth.
Bürgermeisterberatung	06.05.2024	nicht öffentlich				
Stadtbau- und Umweltausschuss	21.05.2024	öffentlich				
Ältestenrat	27.05.2024	nicht öffentlich				
Stadtrat	04.06.2024	öffentlich				

**Inhalt:** vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 029 „Energetische Sanierung und Aufstockung Wohnanlage Kobitzschwalder Straße“, mit Änderung Bebauungsplan „Wohnpark – Süd“ in Neundorf, Aufstellungsbeschluss mit Änderungsbeschluss

**Grundlage:** § 2 Abs. 1 BauGB, § 12 Abs. 2 BauGB, § 13a BauGB

**Beraten und abgestimmt:** Da vor der Sommerpause keine Ortschaftsratsitzung des Ortschaftsrates Neundorf mehr stattfindet, erfolgte eine telefonische Abstimmung.

**Beschlüsse die aufzuheben bzw. zu ändern sind:**

**Verantwortlich für Durchführung:** Geschäftsbereich II, Fachgebiet Stadtplanung und Umwelt, Bauleitplanung

---

### **Beschlussvorschlag:**

Der Stadtrat der Stadt Plauen beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 029 „Energetische Sanierung und Aufstockung Wohnanlage Kobitzschwalder Straße“ mit Änderung Bebauungsplan „Wohnpark – Süd“ in Neundorf gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 12 BauGB und i. V. m. § 13a BauGB.

## **Sachverhalt:**

Der Vorhabenträger Dr. Rettenmeier Immobilien GmbH & Co.KG, Oberes-Rot-Straße 33, 73499 Wört, hat mit Schreiben vom 29.04.2024 einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt.

Das Gebiet des Antrages umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Neundorf: 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716/1, 435/4, 435/5, 435/6, 435/7, 435/8, 435/9, 435/10, 435/11, 435/12, 435/13, 435/14, 435/15, 435/16, 435/17, 435/18.  
Die Größe des Vorhabengebietes beträgt ca. 0,85 ha.

Planungsziel ist die energetische Sanierung und Aufstockung der Wohnanlage in der Kobitzschwalder Straße in Neundorf.

Das Vorhabengebiet liegt innerhalb des Bebauungsplanes „Wohnpark – Süd“, der gemäß der Bekanntmachung der Gemeinde Neundorf am 09.08.1993 in Kraft getreten ist. Dieser Bebauungsplan wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 029 „Energetische Sanierung und Aufstockung Wohnanlage Kobitzschwalder Straße“ mit geändert.

Die bestehenden Wohnhäuser entlang der Kobitzschwalder Straße wurden 1994 errichtet und entsprechen einem zeitgemäßen, energetischen Standard nicht mehr. Um einem Verfall und Leerstand in den nächsten Jahren vorzubeugen, steht das Projekt unter dem Grundsatz einer energetischen Sanierung der Gebäudehülle und einer Nachverdichtung des Wohnraumes. Die vorhandene Bausubstanz wird genutzt und keine weiteren Flächen versiegelt. Durch Aufstockung sollen 20 neue Wohneinheiten entstehen. Aufgrund des Standortes mit seiner Nähe zum Kindergarten, zur Grundschule, zu Nahversorgungsmöglichkeiten sowie zum Naturschutzgebiet ist die Nachfrage in diesem Gebiet, insbesondere an für Familien geeignetem Wohnraum, gestiegen.

Im Rahmen der energetischen Sanierung können durch die Kombination der Photovoltaikanlage und der Wärmepumpe ein hoher Autarkiegrad erreicht und erneuerbare Energien effizient genutzt werden. Hierdurch wird der durch die Gebäudenutzung bedingte CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringert.

Durch die geplanten Maßnahmen sollen der Gebäudebestand im Plangebiet zukunfts- und umweltgerecht ertüchtigt sowie eine maßvolle Eigenentwicklung des Ortsteils Neundorf ermöglicht werden.

Der Vorhabenträger wird sich in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zur Kostenübernahme für alle anfallenden Planungs- und Erschließungskosten gegenüber der Stadt Plauen verpflichten.

Es ist vorgesehen, das Planverfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Dies wird möglich, sofern der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, was im Verfahren in einer Vorprüfung des Einzelfalles zu ermitteln ist. Sollten auf Grund dieser überschlägigen Prüfung voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen nicht ausgeschlossen werden können, wird das beschleunigte Verfahren keine Anwendung finden und stattdessen das Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung durchgeführt werden.

## **Anlagen:**

- **Anlage 1: Vorhabensbeschreibung und Begründung, Datum 22.04.2024**
- **Anlage 2: Lageplan mit Geltungsbereich, Datum 22.04.2024**

## Finanzielle Auswirkungen

Hat der Beschluss finanzielle Auswirkungen?		<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Aufwendungen/Auszahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Erträge/Einzahlungen aufgrund des Beschlusses in Euro			
Städtischer Eigenanteil zur Umsetzung des Beschlusses in Euro			
Folgekosten des Beschlusses		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja, in der Begründung dargestellt
Abstimmung mit der Kämmerei ist erfolgt?		<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
<b><u>Anmerkungen:</u></b>			

## Veranschlagung der finanziellen Auswirkungen des Beschlusses

Bereits veranschlagt?	<input type="checkbox"/> ja
-----------------------	-----------------------------

Veränderung zum Planansatz				<input type="checkbox"/> neu	<input type="checkbox"/> mehr	<input type="checkbox"/> weniger		
Haus- halts- jahr	Betrag in Euro	Teilhaushalt	Nummer	<input type="checkbox"/> Produkt	<input type="checkbox"/> Investition	<input type="checkbox"/> E-Liste	<input type="checkbox"/> INST-Liste	<input type="checkbox"/> Z-Liste
	<input type="checkbox"/> Aufwand/Auszahlung im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Auszahlung aus Finanzierungstätigkeit				
	<input type="checkbox"/> Ertrag/Einzahlung im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Investitionstätigkeit		<input type="checkbox"/> Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit				