

## Vorhabensbeschreibung und Begründung

### „Energetische Sanierung und Aufstockung Wohnanlage Kobitzschwalder Straße“ mit Änderung Bebauungsplan „Wohnpark - Süd“ in Neundorf

#### 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süd-Westen von Neundorf und verläuft entlang der Kobitzschwalder Straße.

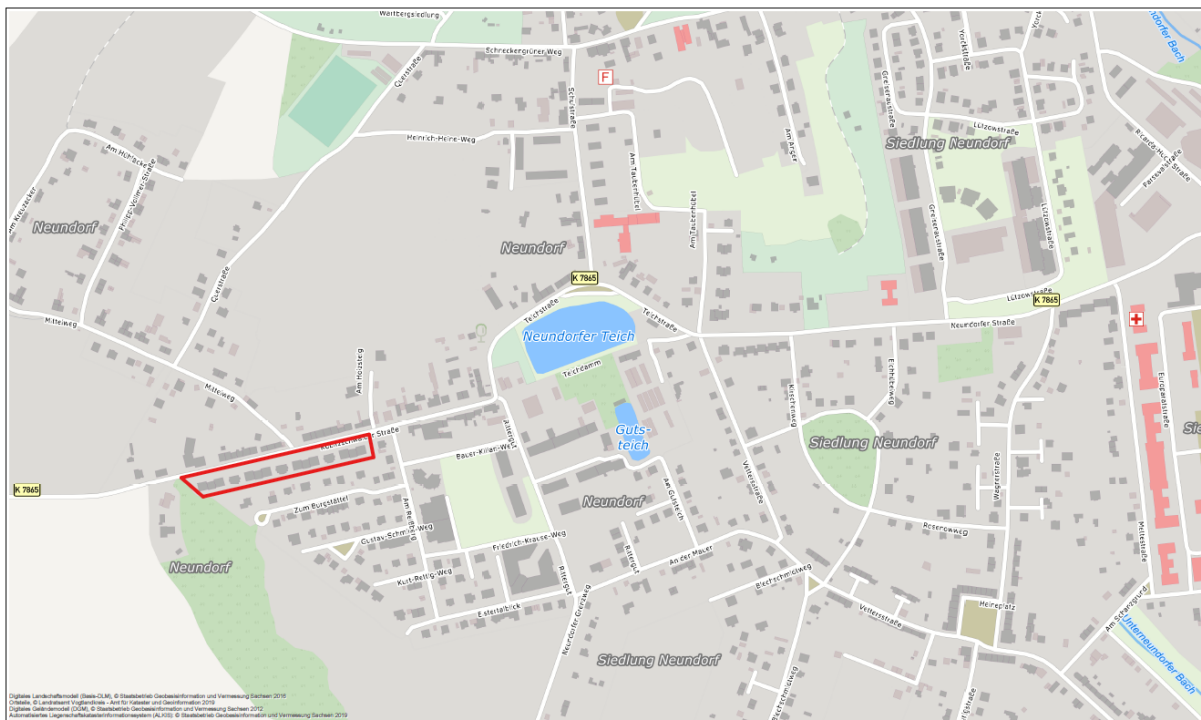


Abbildung 1: Lage des Plangebietes  
Quelle: Geoportal Vogtlandkreis

#### 2. Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst die Flurstücke der Gemarkung Neundorf (6942) aufgeführt in nachfolgender Tabelle.

Die Flurstücke erstrecken sich entlang der Kobitzschwalder Straße. Die zu betrachtende Fläche beläuft sich somit auf 0,85 ha. Das Plangebiet ist in der Anlage Lageplan mit Geltungsbereich dargestellt.

Table 1: Übersicht Flurstücke im Geltungsbereich

Gemeindename	Gemarkungsname	Gemarkungsschlüssel	Flurstücks-Nr.	Lagebezeichnungen
Stadt Plauen	Neundorf	6942	435/4	ohne Lage
Stadt Plauen	Neundorf	6942	435/5	ohne Lage
Stadt Plauen	Neundorf	6942	435/6	ohne Lage
Stadt Plauen	Neundorf	6942	435/7	ohne Lage
Stadt Plauen	Neundorf	6942	435/8	ohne Lage
Stadt Plauen	Neundorf	6942	435/9	ohne Lage
Stadt Plauen	Neundorf	6942	435/10	ohne Lage
Stadt Plauen	Neundorf	6942	435/11	ohne Lage
Stadt Plauen	Neundorf	6942	435/12	ohne Lage
Stadt Plauen	Neundorf	6942	435/13	ohne Lage
Stadt Plauen	Neundorf	6942	435/14	ohne Lage
Stadt Plauen	Neundorf	6942	435/15	ohne Lage
Stadt Plauen	Neundorf	6942	435/16	ohne Lage
Stadt Plauen	Neundorf	6942	435/17	ohne Lage
Stadt Plauen	Neundorf	6942	435/18	ohne Lage
Stadt Plauen	Neundorf	6942	702	Kobitzschwalder Straße 17
Stadt Plauen	Neundorf	6942	703	Kobitzschwalder Straße 19
Stadt Plauen	Neundorf	6942	704	Kobitzschwalder Straße 21
Stadt Plauen	Neundorf	6942	705	Kobitzschwalder Straße 23, Kobitzschwalder Straße 23a
Stadt Plauen	Neundorf	6942	706	Kobitzschwalder Straße 25
Stadt Plauen	Neundorf	6942	707	Kobitzschwalder Straße 27
Stadt Plauen	Neundorf	6942	708	Kobitzschwalder Straße 29
Stadt Plauen	Neundorf	6942	709	Kobitzschwalder Straße 31
Stadt Plauen	Neundorf	6942	710	Kobitzschwalder Straße 33
Stadt Plauen	Neundorf	6942	711	Kobitzschwalder Straße 35
Stadt Plauen	Neundorf	6942	712	Kobitzschwalder Straße 37
Stadt Plauen	Neundorf	6942	713	Kobitzschwalder Straße 39
Stadt Plauen	Neundorf	6942	714	Kobitzschwalder Straße 41
Stadt Plauen	Neundorf	6942	715	Kobitzschwalder Straße 43
Stadt Plauen	Neundorf	6942	716/1	Kobitzschwalder Straße 45

### 3. Beschreibung zum Bauvorhaben

Die Flächen im räumlichen Geltungsbereich weisen zum jetzigen Zeitpunkt eine Nutzung als Wohnbebauung auf. Die bestehenden Wohnhäuser wurden 1994 errichtet und entsprechen dem zeitgemäßen, energetischen Standard nicht. Um einen Verfall und Leerstand in den nächsten Jahren vorzubeugen, steht das Projekt unter dem Grundsatz einer energetischen Sanierung der Gebäudehülle und Nachverdichten des Wohnraumes. Die vorhandene Bausubstanz wird genutzt und keine weiteren Flächen versiegelt. Aufgrund des Standortes mit Nähe zum Kindergarten und Grundschule, sowie die Nähe zum Naturschutzgebiet in westlicher Richtung ist die Nachfrage in diesem Gebiet, an für Familien geeigneten Wohnraum, gestiegen. Für die Reihenhäuser sind 5 zusätzliche Wohneinheiten geplant, in Summe entstehen 20 neue Wohneinheiten. Die Doppelhäuser, welche sich jeweils zwischen den Reihenhäusern befinden, werden durch Änderung der Dachform an die Optik der Reihenhäuser angepasst. Durch die Änderung der Dachform entsteht mehr nutzbare Fläche in den Wohneinheiten.

Die bestehende Bausubstanz wird erhalten und energetisch saniert. Die Aufstockungen sollen in einer nachhaltigen und ökologischen Holzbauweise umgesetzt werden. Die obersten Etagen werden jeweils mit einer Holzfassade bekleidet. Der Baustil wird das Straßenbild aufwerten und attraktiver gestalten. Das geplante Flachdach mit umlaufender Attika bilden den oberen Abschluss der Gebäude und dient als Grundlage für das Aufstellen der Photovoltaikanlage und somit Nutzung von erneuerbaren Energien.

Die Haustechnik wird auf den geforderten Stand gebracht und mit einer Wärmepumpe gekoppelt. Durch Kombination der Photovoltaikanlage und Wärmepumpe kann ein hoher Autarkiegrad erreicht und die erneuerbaren Energien effizient genutzt werden. Hierdurch wird der durch die Gebäudenutzung bedingte CO<sub>2</sub>-Ausstoß verringert.

### 4. Ziele und Zwecke der Planung

Durch die geplanten Maßnahmen soll der Gebäudebestand im Geltungsbereich zukunfts- und umweltgerecht ertüchtigt werden. Gleichzeitig wird durch die geplante Nachverdichtung zusätzlicher Wohnraum in einer Lage mit hoher Nachfrage im Sinne der maßvollen Eigenentwicklung des Ortsteils geschaffen. Zudem soll das Ortsbild durch die Sanierung aufgewertet werden. Weiterhin kann das Projekt beispielhaft Konzepte für die Integration von Klimaschutz bei Sanierungsmaßnahmen demonstrieren.

## 5. Verfahren und Umsetzung

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Vorhaben und Erschließungsplan nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) erforderlich. Dieser ist notwendig mit dem Ziel eine geordnete Städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungen zu gewährleisten.