

Hansestadt Osterburg (Altmark)
Ernst-Thälmann-Straße 10
39606 Hansestadt Osterburg (Altmark)



BEGRÜNDUNG

zur

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

"Wohngebiet Arendseer Weg / Krumker Straße - Weinberg"

im

vereinfachten Verfahren, gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

- Satzungsexemplar -

Stand : 10.01.2018

Bebauungsplan: **Bebauungsplan Nr. 3**
 "Wohngebiet Arendseer Weg / Krumker Straße - Weinberg"

3. Änderung

Entwurf Stand: **10/01/2018**

Gemeinde: Osterburg

Landkreis: Stendal

Land: Sachsen - Anhalt

Bestandteile der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3

- Bebauungsplan, Planzeichnung mit Änderungseintrag
- Begründung, ohne Umweltbericht

Planverfasser:



Tel.: 03937 / 252250
Fax: 03937 / 2522520
E- Mail: post@peg-osterburg.de

Verantwortlicher Bearbeiter: Architekt Dipl. - Ing. Norbert Schumacher

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 "Wohngebiet Arendseer Weg / Krumker Straße - Weinberg"

im vereinfachten Verfahren, gemäß § 13 Abs. 1 BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
Deckblatt	1
Planungsinformationen	2
Inhaltsverzeichnis	3
1. Allgemeines	4
1.1 Planungsanlass	4
1.2 Plangebiet	5
1.3 Örtliche Situation, Nachbarschaft und Umfeld	5
1.4 Eigentumsverhältnisse	5
1.5 Planungsziel	5
2. Übergeordnete Planungen	6
2.4 Flächennutzungsplan Osterburg	6
3. Projektbeschreibung	6
4. Ziele und Zwecke der Planung	6
5. Städtebauliche Planung	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	7
5.3 Verkehrsflächen	7
6. Stadttechnische Ver- und Entsorgung	7
7. Belange der archäologischen Denkmalpflege	7
8. Kosten- und Realisierungsrahmen	7
9. Hinweise zu Ausnahmen und Befreiungen	8
10. Gesetzliche Grundlagen	8

1. Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Für die Lebenshilfe Osterburg gGmbH hat sich die Notwendigkeit ergeben die Wohnstätte am Heinrich - Heine - Weg in Osterburg baulich zu erweitern. Die Kapazität der Wohnstätte bleibt dabei unverändert bei 24 Plätzen erhalten.

Die Lebenshilfe Osterburg gGmbH beantragt aufgrund dieser beabsichtigten Erweiterung des Gebäudebestandes, die Änderung der festgesetzten Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 3 auf den Flurstücken 81/22 und 205, der Flur 11, Gemarkung Osterburg.

Begründung

Die bestehenden Unterstützungs- und Assistenzangebote im Bereich des Wohnens sind ein Ergebnis der Entwicklungen der vergangenen 25 Jahre. In dieser Zeit haben sich die Wohnangebote entsprechend der Unterstützungsbedarfe, aber auch die Wünsche und Anforderungen der betreuten Menschen stetig weiterentwickelt.

Diese Veränderungen und Anpassungen, die die Lebenshilfe Osterburg gGmbH in verschiedenen Wohnformen bereits vollzogen hat, gehen einher mit den fachlichen Anforderungen und die an sie gestellten Ansprüche. Eine bislang noch nicht abschließend geklärte Herausforderung, mit der sich seit Jahren auseinandergesetzt wird, sind die bestehenden Doppelzimmer in der Wohnstätte. Nicht erst seit der Ratifizierung der Konvention der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderung gibt es die Bestrebungen, entsprechende Lösungen zu finden, wobei sich letztendlich herausgestellt hat, dass bauliche Veränderungen vorgenommen werden müssen, um die bislang bestehenden Doppelzimmer aufzulösen / umzugestalten.

Nur so wird man den Anforderungen des Artikels 28 Abs. 1 in Verbindung mit Artikel 19 der UN-BRK (angemessener Lebensstandard und sozialer Schutz) gerecht. Mit diesen Veränderungen kann den leistungsberechtigten Menschen ein angemessener Lebensstandard, durch einen angemessenen Wohnraum, geboten werden.

Jeder Mensch hat das Recht auf seine Privatsphäre. Dafür steht auch die Lebenshilfe Osterburg. Der Rahmen wird unter anderem im Artikel 19 der UN-BRK beschrieben. Die derzeitige Situation mit den vorhandenen Doppelzimmern entspricht nicht mehr den aktuellen Standards. Auch Menschen mit Behinderung haben das Recht auf Privatsphäre und damit das Recht auf ein Einzelzimmer, denn dieser Wohnraum ist ihr Zuhause und der private Lebensmittelpunkt. Er gibt Sicherheit, stellt Geborgenheit dar und bedeutet Lebensqualität. Die Lebenshilfe Osterburg möchte mit dem Anbau die notwendigen Rahmenbedingungen schaffen und damit eine entsprechende verbesserte Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner herstellen.

Ziel des Anbaus ist es, die Doppelzimmer vollständig abzubauen. Es sollen 6 Einzelzimmer mit individuellen Sanitärbereichen entstehen und ein dritter Gemeinschaftsbereich für diese Wohngruppe. Der Anbau verbindet sich mit einer bestehenden Wohngruppe und wird mit einem Aufzug versehen, so dass dieser Bereich der Wohnstätte barrierefrei erreichbar sein wird.

Der dritte Gemeinschaftsbereich macht sich erforderlich, da sich in der Praxis gezeigt hat, dass ein Gemeinschaftsbereich für 12 Bewohner eine eingeschränkte Lebensqualität darstellt und nicht mehr zeitgemäß ist. Mit dem neu geplanten Anbau wird erreicht, dass sich dann nur 8 Bewohner einen Gemeinschaftsbereich teilen müssen.

Die zuvor beschriebene Bebauungsabsicht sollte ursprünglich so umgesetzt werden, dass nur das Flurstück 81/22 in Anspruch genommen wird. Im Rahmen der Planung der Erweiterung wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die vorgefundene Baugrundsituation erlaubte die Umsetzung dieser Planungsidee (Anbau an die Wohnstätte in westlicher Richtung) nur in Verbindung mit einem unverhältnismäßig großen Gründungsaufwand und erheblicher Gefährdung der Standsicherheit des Bestandsgebäudes.

Auf der Suche nach einer Lösung für diese unvorhergesehenen Probleme ist die Einbeziehung des Flurstücks Nr. 205 als einzig realisierbare Möglichkeit für die Umsetzung des Vorhabens gefunden worden.

1.2 Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 befindet sich an der Westseite des Stadtgebietes von Osterburg, in Höhe der Krumker Straße. Es dient der Abrundung der Bebauung am Arendseer Weg.

Bei der Fläche des Änderungsbereichs handelt es sich um bebaute Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 3 der Hansestadt Osterburg (Altmark).

1.3 Örtliche Situation / Ausgangssituation

Auf dem Flurstück 81/ 22 hat die Lebenshilfe Osterburg gGmbH zulässiger Weise eine Wohnstätte mit einer Kapazität von 24 Plätzen errichtet, dabei sind 6 Doppelzimmer und 12 Einzelzimmer entstanden. Die Wohnstätte wurde am 01.07.2000 in Betrieb genommen.

Im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplans wurde die Bebaubarkeit der Flurstücke 81/22 und 205, der Flur 11, Gemarkung Osterburg durch neue Baugrenzen eingeschränkt. Es wurde ein Gesamtabstand der zwischen den Baugrenzen der Grundstücke von 8,00 m festgesetzt (3,00 m auf dem Flurstück 205 und 5,00 m auf dem Flurstück 81/22).

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die Lebenshilfe Osterburg gGmbH ist Eigentümerin der Flurstücke 81/22, 204 und 205.

1.5 Planungsziel - Ziele und Zwecke der Plan-Änderung:

Ziel und Zweck der Änderung des Bebauungsplans besteht darin, die Lage der Baugrenzen so zu festzusetzen, dass die geplante Erweiterung der Wohnstätte, hinsichtlich der Einhaltung der Abstände zu den Baugrenzen des Bebauungsplans, zulässig ist.

vereinfachtes Verfahren:

Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen des Bebauungsplans nicht berührt.

Der Zulässigkeitsmaßstab, der sich für die Eigenart der näheren Umgebung ergibt, wird nicht wesentlich verändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes - Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, bestehen nicht.

2. Übergeordnete Planungen

Der Stadtrat der Einheitsgemeinde Hansestadt Osterburg (Altmark) hat am 18.02.2016 den Aufstellungsbeschluss zur Erarbeitung eines Flächennutzungsplanes für die gesamte Fläche der Einheitsgemeinde gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand am 14.02.2017 in Form einer Bürgerversammlung statt, in der die bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Ziele der Planung vorgestellt und diskutiert wurden.

Im Entwurf für den Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausgewiesen worden.

Die Aufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgt, in Abstimmung auf die übergeordneten Ziele und Grundsätze des Siedlungswesens und des Freiraumschutzes, gemäß Landesentwicklungsplan Sachsen - Anhalt und des Regionalen Entwicklungsplans für die Planungsregion Altmark.

3. Projektbeschreibung

Die Lebenshilfe Osterburg gGmbH beabsichtigt die Wohnstätte am Heinrich - Heine - Weg in Osterburg baulich zu erweitern. Die Kapazität der Wohnstätte bleibt dabei unverändert bei 24 Plätzen erhalten. Der Anbau soll zweigeschossig erfolgen und sich an der vorhandenen Grundstücksbebauung orientieren

4. Ziele und Zwecke der Planung

Sparsamer Umgang mit dem Boden ist die Basis nachhaltiger Stadtentwicklung. Die Städte sind gefordert, einerseits genügend Raum für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu bieten und andererseits Fläche zu sparen. An die Stelle der Inanspruchnahme neuer Siedlungsflächen am Stadtrand sind innerstädtische Flächen hinsichtlich der Dichte zu optimieren und die Innenentwicklung zu fördern.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 folgt die Hansestadt Osterburg dieser Zielsetzung und ermöglicht für die im Innenbereich gelegene Fläche die Bebauung zum Zweck der Wohnnutzung, wertvolle großräumige Freibereiche bleiben damit geschützt.

Das Maß der baulichen Dichte orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsdichte in der Umgebung und stellt städtebaulich eine verträgliche, maßvolle Verdichtung der Bestandsstruktur dar.

Es ist Ziel der Planung, die im Umfeld des Plangebietes bestehende Baustruktur mit Wohnhäusern innerhalb des Plangebietes fortzuführen.

Bei der Anzahl der zu erwartenden Fahrbewegungen sind für die Bewohner des Plangebietes und die Angrenzer keine Lärmbelastungen zu erwarten.

5. Städtebauliche Planung / Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche ist im Bebauungsplan Nr.3 als Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 Bau NVO festgesetzt. Die geplante bauliche Erweiterung der Wohnstätte dient dem Wohnen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Bebauungsplan Nr. 3 sind im Plangebiet Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt worden.

Im Änderungsbereich des Plangebiets wurden folgende Obergrenzen festgesetzt:

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GRZ) 0,6
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstgrenze I
- nur Einzel- und Doppelhäuser
- offene Bauweise

Die Zulassung von Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist gesondert

schriftlich zu beantragen, der Antrag ist zu begründen.

5.3 Verkehrsflächen

Die äußere Verkehrserschließung des Plangebietes ist bereits gegeben und wird durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

6. Stadttechnische Ver- und Entsorgung

Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes ist gesichert und wird durch die geplante Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

7. Belange der archäologischen Denkmalpflege

Hinweise:

Das Vorhaben befindet sich im Bereich zweier archäologischer Denkmale (Ortsakte Osterburg, Fundplatz 6, 13: jungsteinzeitliche Fundstelle, bronzezeitliches Gräberfeld). Es ist daher davon auszugehen, dass im Zuge des Vorhabens in archäologische Funde und Befunde eingegriffen wird.

Aus archäologischer Sicht kann dem Vorhaben dennoch zugestimmt werden, wenn gemäß § 14 (9) DenkSchG LSA durch Nebenbestimmungen gewährleistet ist, dass das Kulturdenkmal in Form einer fachgerechten Dokumentation der Nachwelt erhalten bleibt (Sekundärerhaltung).

Der Beginn von Erdarbeiten ist rechtzeitig vorher mit dem LDA Halle sowie der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abzusprechen [§14 (2) DenkSchG LSA].

Die bauausführenden Betriebe sind unbedingt auf die Einhaltung der gesetzlichen Meldepflicht im Falle unerwartet freigelegter archäologischer Funde und Befunde hinzuweisen.

Nach § 9 (3) DenkSchG LSA sind Befunde mit den Merkmalen eines Kulturdenkmales „bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen“. Innerhalb dieses Zeitraumes wird über die weitere Vorgehensweise entschieden. Im Übrigen wird auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen des DenkSchG LSA aufmerksam gemacht, insbesondere auf dessen § 14 (9).

8. Kosten- und Realisierungsrahmen

Die Kosten der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3 trägt der Vorhabenträger. Der Vorhabenträger beabsichtigt das Vorhaben kurzfristig zu realisieren.

9. Hinweise zu Ausnahmen und Befreiungen

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um den Anbau an ein bestehendes Gebäude, das zulässiger Weise errichtet worden ist.

Der Anbau ist Bestandteil des Wohnheimes und soll den zweigeschossigen Bereich des Wohnheimes erweitern.

Der Anbau soll als Erweiterung des Bestandsgebäudes, in gleicher Bauart, erfolgen und entspricht deshalb folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht:

- zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser
- Zahl der Vollgeschosse I

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Anbaus soll, im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, durch Ausnahmen bzw. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährleistet werden.

10. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415),

zuletzt geändert durch Art 2 G vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808,2831)

Baunutzungsverordnung 1990 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),

zuletzt geändert durch Art 2 G vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057,1062)

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA),

in der Fassung vom 1. September 2013,

zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Sept. 2016 (GVBl. S. 254)

Kommunalverfassungsgesetz des Landes Sachsen – Anhalt (KVG-LSA)

Ausfertigungsdatum: 17.06.2014 (GVBl. LSA 2014, 288), gültig ab 01.07.2014

Unterschrift Planverfasser

Norbert Schumacher
Architekt