

Allersberg Palmgarten Projekt GmbH & Co. KG - Schulstr. 23 - 89150 Laichingen

Markt Allersberg
Marktplatz 1
90584 Allersberg

Laichingen, den 04.05.2021

BV: Allersberg Palmgarten Projekt

>> Antrag an den Marktgemeinderat zur Aufstellung eines Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeigen wir, die Allersberg Palmgarten Projekt GmbH & Co.KG (nachstehend Vorhabenträgerin genannt) mit Sitz in Laichingen, HRA 726725 an, dass wir für die in der beigefügten Planskizze dargestellten Flächen der Gemeinde Allersberg, Gemarkung Allersberg. Fl.Nr. 1047/2, 1048/2, 1048/34, 1048/38, 1048/23 und einer Teilfläche von 1048/2 einen Antrag zur Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens stellen, die notwendigen Fachbeiträge und Gutachten hierzu beibringen und das Verfahren bis zur Bekanntmachung des Bebauungsplans und ggf. bis zur Erteilung der Baugenehmigung führen.

Wir beabsichtigen, auf den oben genannten Flächen (notariell gesicherte Grundstücke), wie dem Vorschlag aus der beigefügten Planskizze zu entnehmen ist, die Errichtung einer Seniorenwohnanlage, einer Tagespflege für pflegebedürftige Senioren, sowie eine Kindertagesstätte, einen ambulanten Dienst und Wohnungen für Familien zu errichten. Die notwendigen, aus der geltenden Stellplatzsatzung zu ermittelnden Parkflächen werden durch oberirdische Stellplätze und mittels Tiefgaragenstellplätzen erbracht.

Die Nachfrage älterer Menschen nach Wohnraum nimmt stetig zu. Nach einer Studie des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) ist nur ein Prozent des deutschen Wohnungsbestandes barrierefrei bzw. altersgerecht. Die Bedürfnisse älterer Menschen haben sich gewandelt. Nach wie vor wünscht der überwiegend größte Anteil älterer Menschen selbstbestimmt in der eigenen Wohnung oder wenigstens im vertrauten Umfeld in der Gemeinde bleiben zu können. Stärker als bei jüngeren Menschen stellt die Wohnung für Seniorinnen und Senioren einen zentralen Dreh- und Angelpunkt dar. Das Zeitgefüge und das soziale Umfeld sind ein anderes. Um das Vereinsamen älterer Menschen zu verhindern, müssen Wohnalternativen geschaffen werden, die für die Bewohner insbesondere mehr Selbstständigkeit, Sicherheit und neue Möglichkeiten der Nachbarschaft so-wie des gesellschaftlichen Miteinanders ermöglichen. Dies alles wird im neuen Quartier des Palmgartens ermöglicht. Das Umfeld ist ideal um den Senioren eine altersgerechte und selbstbestimmte Lebensweise zu ermöglichen. Dinge des täglichen Bedarfs, sowie eine Bushaltestelle sind in fußläufiger Entfernung.

Mit der Caritas-Sozialstation Hilpoltstein e.V. wurde ein starker Partner gefunden, der großes Interesse bekundet hat, das Servicewohnen für Senioren und den Betrieb einer

Tagespflegeeinrichtung in der Wohnanlage zu übernehmen. Das Bayerische Rote Kreuz bekundet das Interesse an der Kita Trägerschaft. Zwei starke Partner, die das Projekt unterstützen!

Zur Anbindung des Vorhabens an die Neumarkter Straße wird eine neue Erschließungsstraße errichtet, in welcher auch sämtliche notwendigen Versorgungsleitungen neu errichtet werden. Für das Oberflächen und Niederschlagswasser ist geplant, dies, nach wasserrechtlicher Prüfung, gedrosselt dem Langweidgraben zuzuführen. Die notwendigen Fachplaner zu diesem Vorhaben werden an dem Verfahren beteiligt und wurden bereits beauftragt.

Die Errichtung des geplanten Vorhabens erfordert für das Plangebiet eine geordnete Bauleitplanung. Vorhaben dieser Art sind in einem Mischgebiet anzusiedeln. Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine Gemengelage und ein faktisches Gewerbegebiet, ohne bestehenden Bebauungsplan. Demzufolge ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Aufgrund der Gemengelage in der Umgebung und den bestehenden Lärmbeeinträchtigungen aus den gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft, streben wir die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Mischgebiet an.

Der Bebauungsplan soll gemäß §13a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Bei der Planung handelt es sich um eine Wiedernutzbarmachung von Flächen und somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da das Vorhaben von vorhandener Bebauung umschlossen ist. Die in §13a BauGB festgeschriebene zulässige Grundfläche wird eingehalten. Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß §11 BauGB zugunsten der Gemeinde abgesichert, soll das Verfahren von der Vorhabenträgerin durchgeführt und die sich aus dem Verfahren unmittelbar ergebenden Kosten von ihr getragen werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind eine Vielzahl an Gutachten und Ingenieurleistungen zu erbringen. Die Vorhabenträgerin möchte verständlicherweise weitere Kosten erst auslösen, wenn politisch entschieden ist, dass das Vorhaben, mit einer nach dem Aufstellungsbeschluss üblichen Gewissheit, politisch gewollt ist und nach Maßgabe des weiteren Verfahrens auch zur Durchführung gelangen kann. Voraussetzung für das weitere Vorgehen ist somit, dass ein Aufstellungsbeschluss nach §2 BauGB gefasst und dieser bekannt gemacht ist.

Von daher wird **beantragt**:

die Verwaltung möge wie folgt

den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das antragsgegenständliche Vorhaben zu fassen und gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB eine frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet dar. Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Vorhabenträgerin bietet an, das Gesamtvorhaben den Entscheidungsträgern in der Sitzung zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen

Hasan Hüseyin Kilic