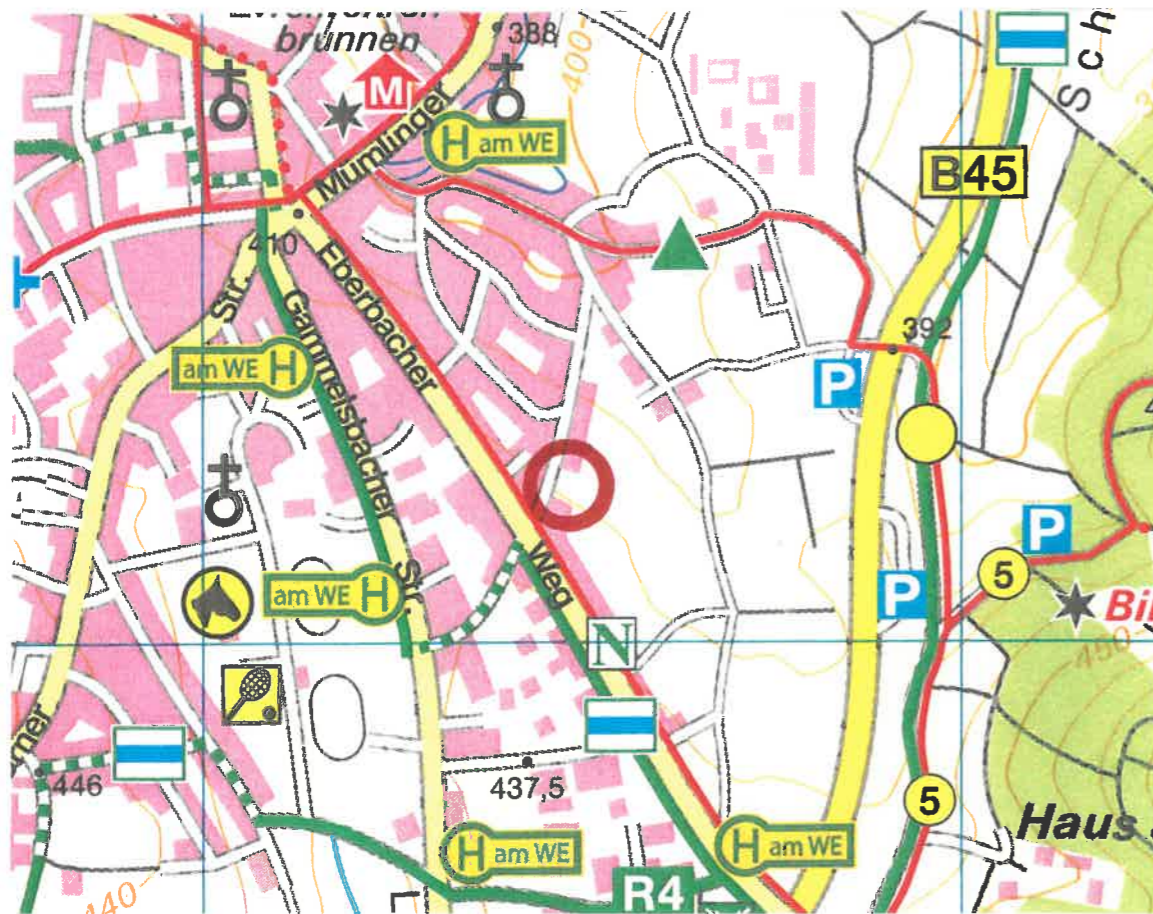




Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB
„Gerhart-Hauptmann-Straße 9, 1. Änderung“, Stadtteil
Beerfelden



INHALTSVERZEICHNIS

I. BEGRÜNDUNG

- 1. Situation und Grundlagen**
- 2. Bestand**
 - 2.1 Hauptgebäude**
- 3. Verkehrliche Erschließung und Stellplatzsituation**
- 4. Ver- und Entsorgung**
- 5. Planungsvorgaben**
- 6. Durchführungsvertrag**
- 7. Planverfahren**
- 8. Festsetzungen**
- 9. Kosten**

II. ANLAGEN

- Bestandsgrundrisse**
- Nachweis der PKW-Stellplätze**
- Nutzflächenberechnung**

III. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

I. BEGRÜNDUNG

1. Situation und Grundlagen – Anlass und Ziel der Planung der 1. Änderung

In der Tagesklinik Therapiezentrum Janowicz, Gerhart-Hauptmann-Str. 9, für ambulante Rehabilitation nehmen die Patienten auch ihre Mittagsmahlzeit ein. Infolge der durch die Corona-Pandemie ausgelösten Abstandsauflagen ist die Versorgung im bestehenden Cafeteria Bereich nicht umzusetzen.

Die geplante Erweiterung der Cafeteria zu einem Speiseraum ermöglicht die geregelte Versorgung der Tagespatienten.

Der Anbau erfolgt niveaugleich zur Cafeteria und wird auf Stahlrohr-Rundstützen freistehend aufgeständert und im bepflanzten Böschungsverlauf gegründet.

Der Baukörper wird in Holzrahmen-Bauweise erstellt, das flach geneigte Dach als Foliendach erweitert. Die Fassade wird in gleichformatigen, 3-fach verglasten Elementen mit Raffstoren ausgebildet. Die technische Versorgung wird an den Bestand angeschlossen.

Gegenstand der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist also ausschließlich die Erweiterung des Gebäudes im Cafeteriabereich für die vorgenannten Zwecke. Alle sonstigen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B.-Planes Gerhart-Hauptmann-Straße-Str. 9 bleiben von dieser 1. Änderung unberührt.

2. Bestand

Das Therapiezentrum Janowicz ist eine ambulante orthopädische Reha-Einrichtung und wird als Tagesklinik geführt. Es stehen Plätze für zwanzig Reha-Patienten zur Verfügung. Beschäftigt werden insgesamt siebzehn Mitarbeiter sowie acht Honorarkräfte. Die Reha-Einrichtung ist zugelassen bei allen gesetzlichen und privaten Krankenkassen sowie bei den Berufsgenossenschaften.

2.1 Hauptgebäude

Das Hauptgebäude erstreckt sich über 3 Ebenen. Hier werden seit 1991 verschiedene Formen der ambulanten orthopädisch-traumatologischen Rehabilitation durchgeführt. Im Untergeschoss befinden sich zur Zeit drei Behandlungsräume, ein Waschraum, ein Ruheraum, der Bereich der medizinischen Trainingstherapie sowie die Umkleieräume und sanitäre Anlagen.

Im Erdgeschoss (Eingangsbereich) befinden sich neun Behandlungsräume, ein Personalraum, die Cafeteria sowie die Anmeldung. Das Obergeschoss besteht aus einem Raum, der als Büro und für Teambesprechungen genutzt wird,

3. Verkehrliche Erschließung und Stellplatzsituation

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Gerhart-Hauptmann-Straße. Die städtischen Weggrundstücke Parz.-Nr. 267/3 und 517 dienen als Zufahrt für die auf den Parzellen 268/3, 268/7 und 518 ausgewiesenen Stellplätze.

Der beigefügte Stellplatznachweis ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Im Stellplatz-Nachweis sind insgesamt 25 Pkw-Stellplätze ausgewiesen, davon liegen 22 Stellplätze auf und am Baugrundstück. Der Stellplatzbedarf für den geplanten Anbau ist bereits im Stellplatz-Nachweis berücksichtigt. Stellplätze, die auf anderen Parzellen ausgewiesen sind, sind entweder anzukaufen oder mittels Baulast zu sichern.

Durch die geplante Erweiterung ergibt sich kein zusätzlicher Stellplatzbedarf.

4. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die im Bestand vorhandenen Anschlüsse. Die häuslichen Abwasser sowie das Niederschlagswasser werden an die bestehenden Entsorgungsleitungen angeschlossen.

5. Planungsvorgaben

Die 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gerhart-Hauptmann-Str. 9“ liegt im bestehenden Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplanes. Durch die geringfügige Erweiterung des Gebäudes werden keine Ziele oder Festsetzungen von überörtlichen oder örtlichen Planungsvorgaben verletzt.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Oberzent im Stadtteil Beerfelden ist der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO dargestellt. Auch in dem in der Fortschreibung befindlichen Planentwurf des Flächennutzungsplanes wird diese Darstellung übernommen.

Durch frühzeitige Beteiligung der Behörden wurde festgestellt, dass das Vorhaben des Therapiezentrums Janowicz in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässig ist. Über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den dazugehörigen Durchführungsvertrag werden der Umfang und die Bedingungen zu dem Vorhaben festgelegt.

6. Durchführungsvertrag

Durch die geringfügige Erweiterung des Gebäudes für die begründeten vorgenannten Zwecke muss der bestehende Durchführungsvertrag nicht geändert werden.

7. Planverfahren:

Beratung im Magistrat, Beschluss zur vorgezogenen Beteiligung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB am

8. Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Gerhart-Hauptmann-Straße 9, 1. Änderung“ beinhaltet die bauliche Veränderung im Erdgeschoss des Hauptgebäudes. Die Erweiterung wird niveaugleich an die bestehende Cafeteria angebaut und auf freistehenden Stahlrohrstützen aufgeständert. Durch die Errichtung des Anbaus werden keine zusätzlichen Therapieplätze geschaffen. Die als Anlage zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen B.-Planes Gerhart-Hauptmann-Straße sind für das Bauvorhaben bindend. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nur in diesem Punkt geändert; alle weiteren Festsetzungen bleiben unberührt.

9. Kosten

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gerhart-Hauptmann-Straße 9, 1. Änderung“ entstehen der Stadt Oberzent keine Kosten.

Oberzent, den

Magistrat der Stadt Oberzent

Kehrer, Bürgermeister

II. ANLAGEN

**Bestandsgrundrisse
Nachweis der PKW-Stellplätze
Nutzflächenberechnung**

III. ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

**Bauleitplanung der Stadt Oberzent
Vorhabenbezogener Bebauungsplan “Gerhart-Hauptmann-Straße 9,
1. Änderung“**

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Nach Vorliegen des Antrages zur Erweiterung der Cafeteria zu einem Speiseraum durch das Therapiezentrum Janowicz wurde mit der Kreisverwaltung im Vorfeld erörtert, dass das Vorhaben nur im Rahmen einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt werden kann. Weiterhin wurde festgestellt, dass aufgrund der geringen Größe und sonstiger Eigenschaften dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt werden kann. Weiterhin wurde festgestellt, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Die erforderlichen Beteiligungen wurden gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt. Die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens getroffenen Festlegungen und Bestimmungen wurden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als auch in dem dazugehörigen Durchführungsvertrag vollständig übernommen. Das Planverfahren selbst ist in der Begründung chronologisch dokumentiert.

Oberzent, den

Magistrat der Stadt Oberzent

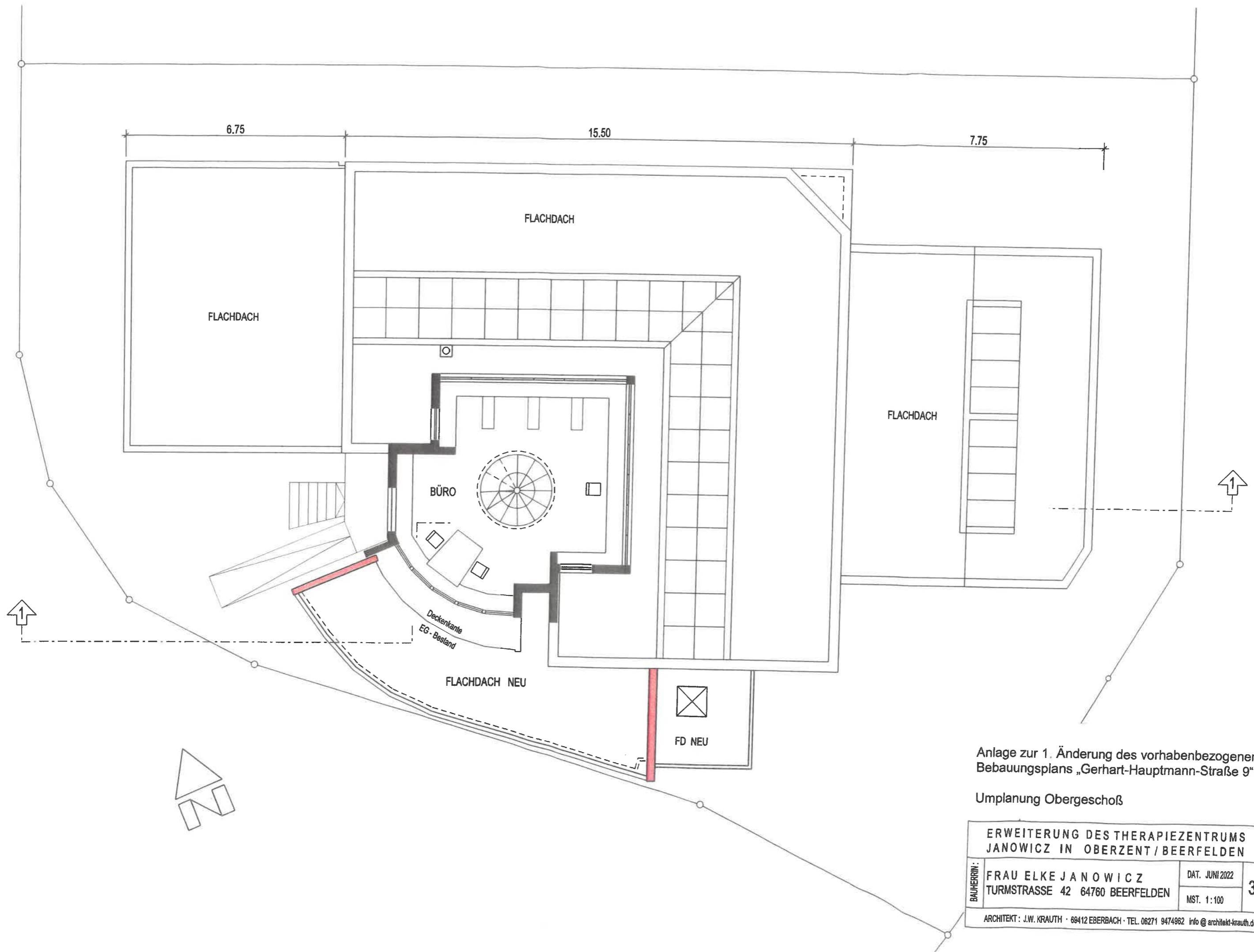
Kehrer, Bürgermeister



Anlage zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans „Gerhart-Hauptmann-Straße 9“

Bestandsplan Untergeschoß

ERWEITERUNG DES THERAPIEZENTRUMS JANOWICZ IN OBERZENT/BEERFELDEN	
BAUHERRIN:	FRAU ELKE JANOWICZ TURMSTRASSE 42 64760 BEERFELDEN
ARCHITEKT: J.W. KRAUTH · 69412 EBERBACH · TEL. 06271 9474962 Info@architekt-krauth.de	



Anlage zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen
 Bebauungsplans „Gerhart-Hauptmann-Straße 9“

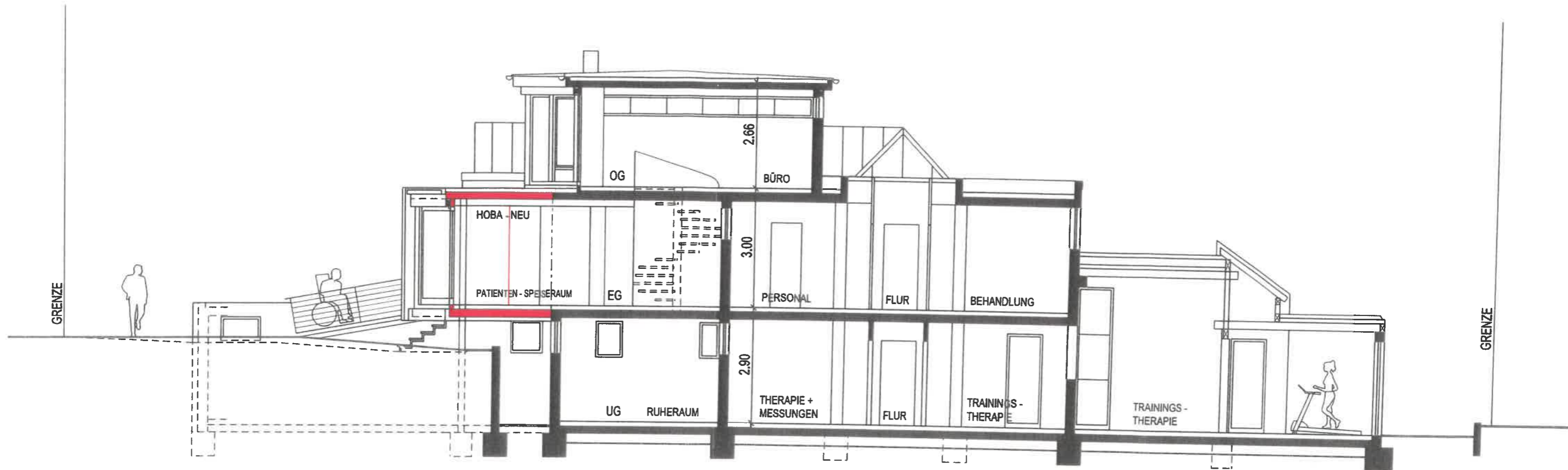
Umplanung Obergeschoß

ERWEITERUNG DES THERAPIEZENTRUMS JANOWICZ IN OBERZENT/BEERFELDEN		
BAUHERRIN:	FRAU ELKE JANOWICZ TURMSTRASSE 42 64760 BEERFELDEN	DAT. JUNI 2022 MST. 1:100
	3	
ARCHITEKT: J.W. KRAUTH · 69412 EBERBACH · TEL. 06271 9474962 info@architekt-krauth.de		



Anlage zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen
 Bebauungsplans „Gerhart-Hauptmann-Straße 9“
 Umplanung Erdgeschoß

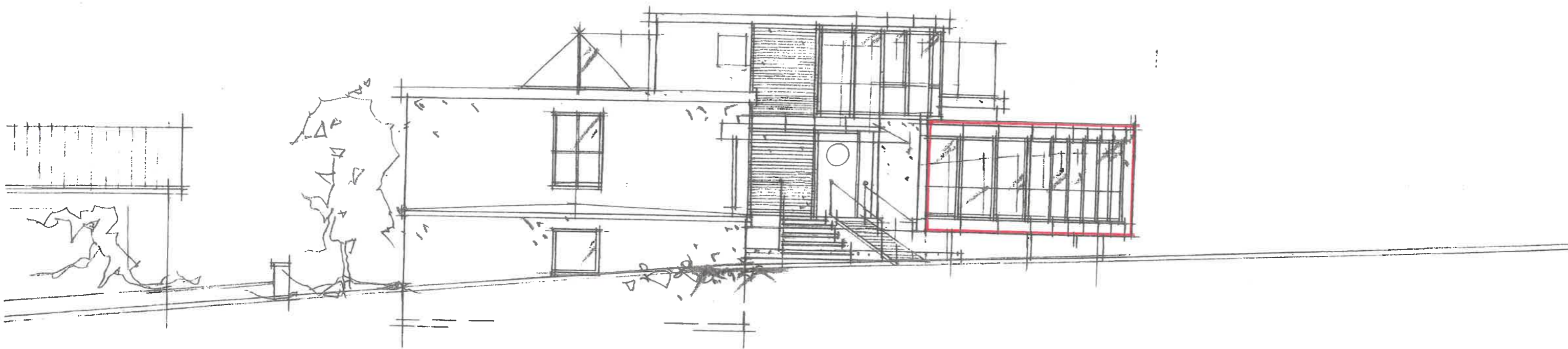
ERWEITERUNG DES THERAPIEZENTRUMS JANOWICZ IN OBERZENT/BEERFELDEN		
BAUHERRIN:	FRAU ELKE JANOWICZ TURMSTRASSE 42 64760 BEERFELDEN	DAT. JUNI 2022 MST. 1:100
	2	
ARCHITEKT: J.W. KRAUTH · 69412 EBERBACH · TEL. 06271 9474962 info@architekt-krauth.de		



Anlage zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen
 Bebauungsplans „Gerhart-Hauptmann-Straße 9“

Umplanung Schnitt 1 : 1

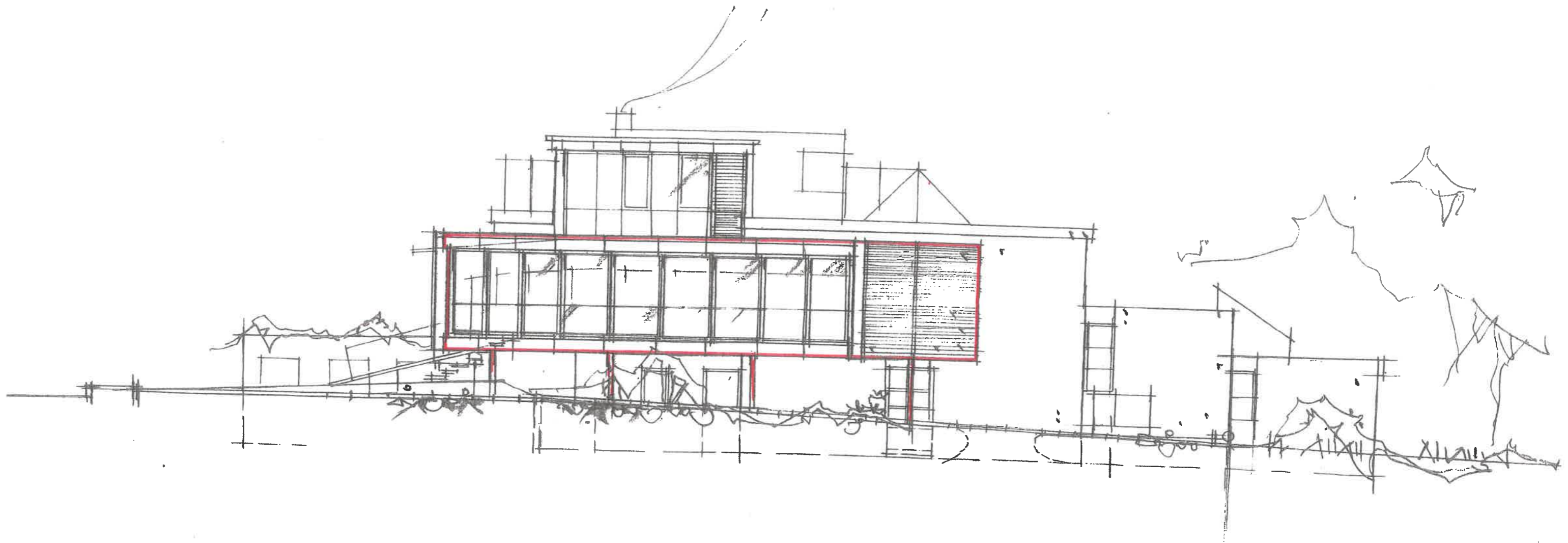
ERWEITERUNG DES THERAPIEZENTRUMS JANOWICZ IN OBERZENT/BEERFELDEN		
BAUHERRIN:	FRAU ELKE JANOWICZ TURMSTRASSE 42 64760 BEERFELDEN	DAT. JUNI 2022
		MST. 1:100
		4
ARCHITEKT : J.W. KRAUTH · 69412 EBERBACH · TEL. 06271 9474962 info@architekt-krauth.de		



Anlage zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans „Gerhart-Hauptmann-Straße 9“

Umplanung Westfassade

ERWEITERUNG DES THERAPIEZENTRUMS JANOWICZ IN OBERZENT/BEERFELDEN		
BAUHERRIN:	FRAU ELKE JANOWICZ TURMSTRASSE 42 64760 BEERFELDEN	DATE: JUNI 2022
		MSPL 1:100
ARCHITEKT: J.W. KRAUTH · 69412 EBERBACH · TEL. 06271 9474862 info@architekt-krauth.de		



Anlage zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans „Gerhart-Hauptmann-Straße 9“

Umplanung Südfassade

ERWEITERUNG DES THERAPIEZENTRUMS JANOWICZ IN OBERZENT/BEERFELDEN		
BAUHERRIN:	FRAU ELKE JANOWICZ TURMSTRASSE 42 64760 BEERFELDEN	DAE JUNI 2022 MSL 1:100
	6	
ARCHITEKT: J.W. KRAUTH · 60412 EBERBACH · TEL. 08271 9474932 info@architekt-krauth.de		



Anlage zur 1. Änderung des vorhabenbezogenen
Bebauungsplans „Gerhart-Hauptmann-Straße 9“

Umplanung Ostfassade

ERWEITERUNG DES THERAPIEZENTRUMS JANOWICZ IN OBERZENT/BEERFELDEN		
BAUFERRN:	FRAU ELKE JANOWICZ TURMSTRASSE 42 64760 BEERFELDEN	DAE JUN 2022
		MSB. 1:100
ARCHITEKT: J.W. KRAUTH · 69412 EBERFACH · TEL: 06271 9474982 info @ architekt-krauth.de		

7