



BERATUNGSVORLAGE

Bearbeiter: Frau Pundt, fsp. Stadtplanung

Gremium:
Gemeinderat Au

Sitzung:
öffentlich

Sitzungstag:
23.05.2024

TOP 1:

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Sauermatt IV“

- **Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB**
- **Beschluss zur freiwilligen frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB**

Sachverhalt:

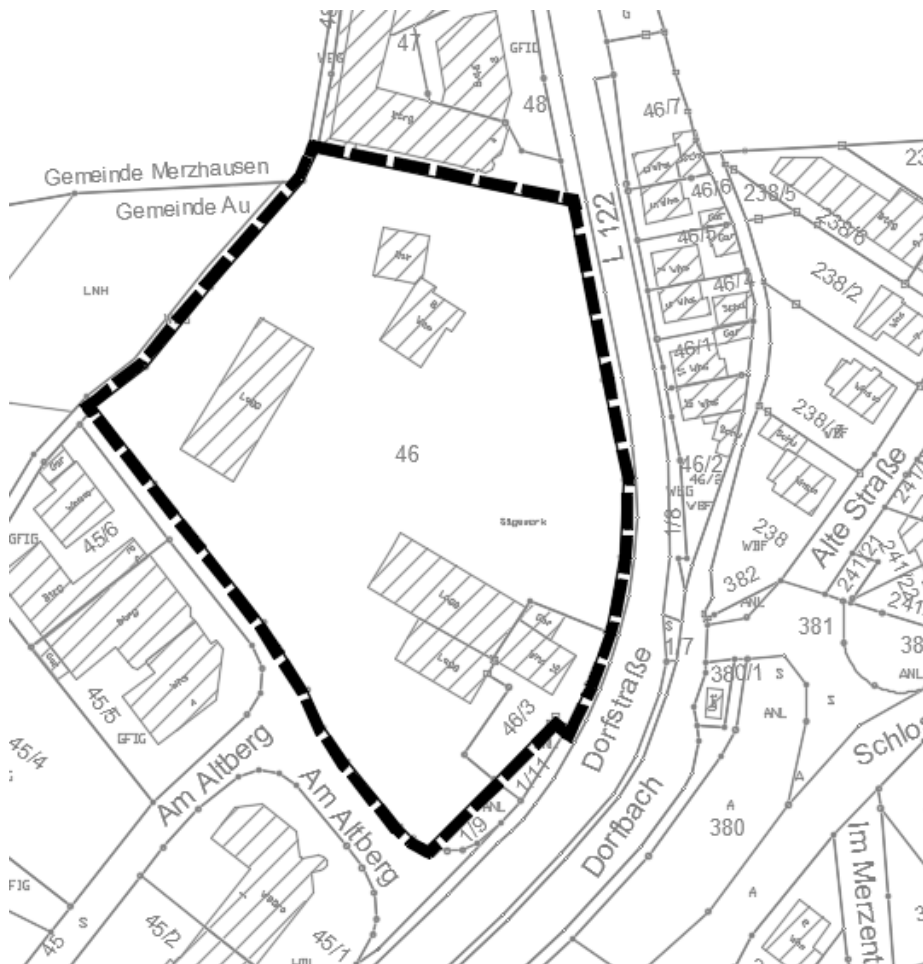
Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der nördliche Ortseingang von Au im Hexental ist heute geprägt von den beiden großen Firmen, die sich westlich der Dorfstraße angesiedelt haben und mit großen Baukörpern das Ortsbild dominieren. Zwischen diesen beiden Gewerbebetrieben liegt das Flurstück Flst.Nr. 46, das planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzt ist, aber sehr heterogene Nutzungsstrukturen aufweist. Das Grundstück wurde an einen Investor verkauft, der hier eine städtebauliche Neuordnung beabsichtigt. Zentrales Element der Entwicklung ist eine Wohn- und Pflegeeinrichtung für ältere Menschen. Da es bisher in Au trotz steigendem Bedarfs keine Pflegeeinrichtung gibt, bietet diese Planung vielen älteren Mitbürger die Möglichkeit, auch im fortgeschrittenen Alter in ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben, selbst wenn dies nicht mehr im eigenen Zuhause möglich ist. Gerade aufgrund der topographischen Herausforderungen im Dorf ist es von besonderer Bedeutung, an einer zentralen, ebenen Stelle ein attraktives Angebot zu schaffen, das über eine reine Pflegeeinrichtung hinaus geht. Geplant sind auch Wohnungen, in denen ältere Menschen betreut wohnen und im Bedarfsfall die angebotene Pflege zusätzlich nutzen zu können.

Neben der Entwicklung der Pflegeeinrichtung im östlichen Bereich des Plangebiets sollen weitere 6 Gebäude entstehen, die Wohn- und Gewerbeflächen umfassen. Da der rechtskräftige Bebauungsplan „Sauermatt II“ vom 19.08.1982 jedoch ein Gewerbegebiet festsetzt, soll der rechtskräftige Bebauungsplan durch einen neuen, eigenständigen Bebauungsplan überlagert werden. Dieser soll als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der Geltungsbereich des nun vorliegenden Bebauungsplans „Sauermatt IV“ umfasst die Flurstücke Nr. 46 und 46/3 vollständig (vgl. Lageplan). Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde Au im Hexental direkt an der Landesstraße L 122 (Dorfstraße). Das Plangebiet wird im Norden und Süden durch die bestehenden Bebauungen der Gewerbegebiete begrenzt, im Osten durch die Landesstraße und im Westen durch die angrenzenden Grünflächen.



Planungsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB erfolgen. Aufgrund der Lage und Größe des Plangebiets soll jedoch eine freiwillige frühzeitige Beteiligung durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich Gewerbeflächen dar. Daher können die geplanten Nutzungen nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da der Bebauungsplan jedoch im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, kann die Planung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweichen. Dieser wird im Anschluss an das Verfahren berichtet.

Anlagen

- Textteil
- Städtebaulicher Entwurf
- Vorentwurf Bebauungsplan
- Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Au beschließt gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften „Sauermatt IV“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.
2. Der Gemeinderat der Gemeinde Au billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan und der örtlichen Bauvorschriften „Sauermatt IV“ und beschließt die Durchführung der freiwilligen frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.