



**GEMEINDE NIEDERNBERG**

**BESCHLUSSVORLAGE**

044/2019

Federführung:	Bauamt	Datum:	18.03.2019
Bearbeiter:	Marion Debes	EAPL:	6102-08

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Behandlung</b>
Gemeinderat	26.03.2019	öffentlich

**Bebauungsplan "Nördlicher Ortsrand I, Gewerbe" Nr. 08.11; Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans auf Fl.Nr. 3211/14 und 3211/90**

**Vorschlag zum Beschluss:**

Die Gemeinde Niedernberg ändert den Bebauungsplan „Nördlicher Ortsrand I, Gewerbe“ unter der Nr. 08.11 für die Fl.Nr. 3211/14 und 3211/90, dahingehend, dass auf diesen Grundstücken die Errichtung von drei Mehrfamilienhäuser ermöglicht wird. Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt werden. Mit den Grundstückseigentümern wird ein städtebaulicher Vertrag mit dem Ziel abgeschlossen, dass diese die Kosten des bauleitplanerischen Verfahrens übernehmen.

**Sachverhalt:**

In der Gemeinderatssitzung vom 06.03.2018 wurde der Gemeinderat über den Antrag auf Nutzungsänderung der Römerstraße 77 A informiert. Geplant waren damals 32 Wohneinheiten in einem dreistöckigen Gebäude. Aufgrund der Rückmeldungen aus dem Gemeinderat reduzierte der Antragsteller die Wohneinheiten auf seinem Grundstück auf 13 Wohneinheiten je Gebäude. Die beiden Gebäude sind zweigeschossig mit einem Staffelgeschoss als Dach geplant. Weiterhin hat auch der Eigentümer des Grundstücks Römerstraße 77 Interesse, hierauf ist ein Gebäude mit 8 Wohneinheiten geplant. Der Antragsteller hat die entsprechend geänderten Pläne bei der Gemeindeverwaltung eingereicht. Aufgrund dessen liegt dem Gemeinderat heute der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplans vor.

Auf dem Grundstück 3211/90 befindet sich das Gebäude des ehemaligen HL-Markts, derzeit Linz Motorentchnik. Auf dem benachbarten Grundstück 3211/14 befindet sich ein Wohnhaus und gewerblich genutzte Gebäude (ehemalige Gaststätte Schnitzelfarm).



Im bestehenden Bebauungsplan ist noch die 110-kv-Freileitung enthalten. Für diese Änderung gab es bereits am 04.06.2013 einen Aufstellungsbeschluss. Dieses Verfahren wurde jedoch nicht weiter verfolgt.

Die Eigentümer der beiden Grundstücke, die ihr Gewerbe auf den Grundstücken aufgeben wollen, haben einen Antrag auf Umwandlung des Gebiets ein Wohngebiet gestellt.

Die Grundstückseigentümer der Grundstücke 3211/14 und 3211/90 planen die Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern. Auf dem Grundstück 3211/90 ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäusern mit jeweils bis zu 13 Wohneinheiten geplant, auf dem Grundstück 3211/14 der Erhalt des bestehenden Wohnhauses sowie die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 8 Wohneinheiten. Die Gebäude sollen barrierefrei erschlossen und eine Tiefgarage errichtet werden.

Das Grundstück 3211/14 hat zwei Eigentümer. Der zweite Eigentümer bewohnt das bestehende Wohnhaus. Dieses soll erhalten bleiben, er ist mit den entsprechenden Änderungen einverstanden.

Die Gemeinde Niedernberg benötigt dringend neuen Wohnraum. Somit wird die Herstellung von neuem Wohnraum im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde unterstützt. Die Eigentümer haben sich bereit erklärt die Kosten des Verfahrens zu tragen. Hierfür muss ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden.

Aufgrund der Nähe zur vorliegenden Gewerbegebietsbebauung im Westen, schlägt die Gemeindeverwaltung eine Umwandlung des Gebietes in ein Mischgebiet vor. Hierfür muss der Flächenumfang größer gestaltet werden. Die Gemeindeverwaltung wird noch entsprechende Gespräche führen und sich mit dem Lärmgutachten, welches im Rahmen der Bebauungsplandigitalisierung „Nördlich des Wasserturms“ erstellt wurde, beschäftigen. Im Rahmen des Billigungsbeschlusses wird der endgültige Flächenumfang definiert. Der Flächennutzungsplan muss dann im Anschluss im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Dem Gemeinderat wird die Entscheidung über den Aufstellungsbeschluss für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für die Änderung des Bebauungsplanes „Nördlicher Ortsrand I, Gewerbe“ für die Fl.Nr. 3211/14, Römerstraße 77, sowie für die Fl.Nr. 3211/90, Römerstraße 77a, vorgelegt. Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 2 Nr. 8 der Geschäftsordnung für den Aufstellungsbeschluss zuständig.

Das Bebauungsplanverfahren soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB stattfinden.

**Abstimmungsergebnis:**

JA:

Nein:

---