

Bekanntmachung der Gemeinde Ispringen Erneuter Aufstellungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Erneute Aufstellung des Bebauungsplans „ViaNova - Gemeinsam Wohnen in Ispringen“

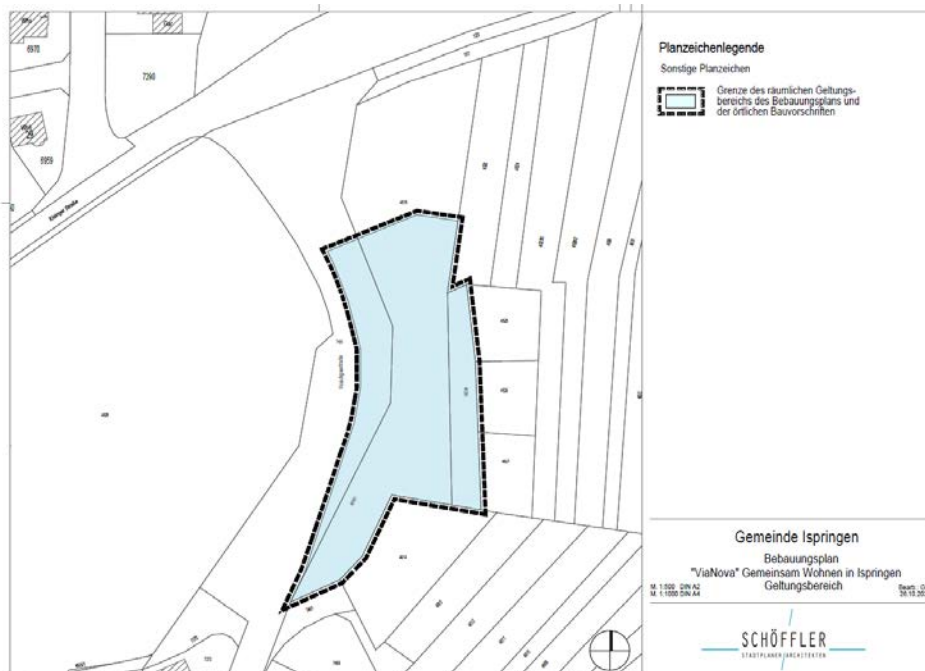
Der Gemeinderat der Gemeinde Ispringen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.10.2023 den erneuten Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „ViaNova - Gemeinsam Wohnen in Ispringen“ gefasst.

Das Bundesverwaltungsgericht hat am 18. Juli 2023 einen verfahrensgegenständlichen Bebauungsplan, der im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt wurde, für unwirksam erklärt. Die Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts, Urteil vom 18.07.2023, BVerwG 4 CN 3.22, zur Vereinbarkeit des § 13b BauGB mit Unionsrecht hat auch Auswirkungen auf unseren im Planverfahren befindlichen Bebauungsplan „ViaNova - Gemeinsam Wohnen in Ispringen“. Durch das Urteil wurde der § 13b BauGB defacto unanwendbar, so dass der VbB „ViaNova - Gemeinsam Wohnen in Ispringen“ nicht in der bisherigen Verfahrensart nach § 13b BauGB mit dem Satzungsbeschluss beendet werden kann.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist damit die Umstellung des Bebauungsplanverfahrens „ViaNova - Gemeinsam Wohnen in Ispringen“ auf ein Regelverfahren gemäß BauGB erforderlich, um den Bebauungsplan rechtssicher aufzustellen. Mit der Umstellung unseres Bebauungsplanverfahrens „ViaNova - Gemeinsam Wohnen in Ispringen“ auf das Regelverfahren ist ein erneuter Aufstellungsbeschluss bzw. der Aufstellungsbeschluss nach §2 Abs. 1 BauGB für das Regelverfahren erforderlich. Weiterhin sind mit der Umstellung auf das Regelverfahren die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß §3 Abs. 1 BauGB sowie die Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Die bisherigen artenschutzrechtlichen Untersuchungen können weitestgehend angewandt werden, werden ergänzt und fließen in den Umweltbericht ein.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes „ViaNova - Gemeinsam Wohnen in Ispringen“ wird gemäß dem Lageplan des Geltungsbereichs in der vom Gemeinderat Ispringen am 26.10.2023 beschlossenen Fassung des Lageplans vom 26.10.2023 wie folgt begrenzt:



Inhalt und Ziel der Planung

Zur Deckung des bestehenden Bedarfs an altersgerechten Wohn- und Pflegeplätzen für Senioren und vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung in Ispringen soll ein Angebot durch die „Planungsgemeinschaft ViaNova GbR“ zum gemeinsamen Leben und Wohnen im Alter geschaffen werden.

Die "Planungsgemeinschaft ViaNova GbR" plant die Umsetzung eines Mehrgenerationenwohnprojektes in Ispringen. Um den hohen Wohnraumbedarf des Generationenwohnens in Ispringen und der Region nachhaltig, verträglich und qualitativ hochwertig zu entwickeln, werden differenzierte Wohnraumangebote und nachhaltige Konzepte im Umgang mit Ressourcen geschaffen. Durch die Grundrissgestaltung der Wohnungen, teilweise barrierefrei ausgeführt, und eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen entstehen Wohnangebote zur Miete oder zum Kauf für unterschiedliche Generationen und Lebensformen, die eine große Vielfalt entstehen lässt. Zusätzlich sind Räume geplant, die gemeinsam genutzt werden können, wie beispielsweise eine Werkstatt, ein Aufenthaltsraum, ein anmietbares Gästezimmer, ein Spielplatz, sowie Freiflächen im Grünen. Darüber hinaus ist ein Mobilitätskonzept mit der gemeinsamen Verwendung von Fortbewegungsmitteln (PKW, Fahrräder) Teil der Planung. Die für das Projekt bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze werden zum größten Teil in einer Tiefgarage untergebracht. Der nachhaltige Umgang mit Ressourcen wird mit einer ökologischen Bauweise sowie der Rückhaltung und Wiederverwendung des Niederschlagswassers umgesetzt.

Geltungsbereich / Abgrenzung

Zur Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Lageplan in der vom Gemeinderat Ispringen am 26.10.2023 beschlossenen Fassung des Lageplans vom 23.10.2023 maßgeblich.

Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im derzeit noch gültigen FNP als „Erweiterungsfläche Friedhof“ definiert und wird im Entwurf des Flächennutzungsplanes 2035 als „geplante Baufläche Wohnen“ aufgenommen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes 2035, Nachbarschaftsverband Pforzheim, soll im Gesamtfortschreibungsverfahren des Flächennutzungsplanes im Januar 2024 offengelegt werden. Eine Erweiterung des Friedhofs in den Bereich östlich der Kraichgaustraße ist in Zukunft nicht mehr zu erwarten. Der Bebauungsplan „ViaNova - Gemeinsam Wohnen in Ispringen“ wird mit seiner Nutzungsart Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO entwickelt.

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach der derzeitigen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs im Regelverfahren.

In die aktuelle Weiterbearbeitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes auf der Grundlage des Entwurfes vom 12.04.2022 fließen der Umweltbericht und die Ergebnisse der Beteiligung im Jahr 2022 (Entwurf 12.04.2022) ein. Der Vorentwurf und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll Ende diesen Jahres vom Gemeinderat beschlossen werden.

Möglichkeit der Einsichtnahme

Der Aufstellungsbeschluss vom 26.10.2023 nebst Lageplan über den räumlichen Geltungsbereich in der vom Gemeinderat Ispringen am 26.10.2023 beschlossenen Fassung des Lageplans vom 26.10.2023 kann während der üblichen Dienststunden im Ortsbauamt (Zimmer 3) der Gemeinde Ispringen, Gartenstraße 12, 75228 Ispringen eingesehen werden.

Ispringen, 26.10.2023

gez. Thomas Zeilmeier

Der Bürgermeister