

Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und örtliche Bauvorschriften „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“;

Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

a) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) und § 13a BauGB

b) Billigung des Entwurfs

c) Veröffentlichungsbeschluss gem. § 3 (2) BauGB

Sachverhalt:

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung soll ein bisher gewerblich genutztes Areal einer Nachnutzung durch eine Wohnanlage zugeführt werden. Hierfür wurde 2020/2021 der Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg“ und 2022 der Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 1. Änderung“ entwickelt und zur Rechtskraft gebracht.

Der Vorhabenträger hat zwischenzeitlich aufgrund der aktuellen Veränderungen am Wohnungsmarkt seine Konzeption deutlich angepasst. Diese stimmt nicht mehr mit dem geltenden Bebauungsplan überein. Wesentlicher Gegenstand der Änderung ist die Reduzierung der Wohnungszahl und der Verzicht auf eine große gemeinsame Tiefgarage zugunsten von dezentralen, oberirdischen Stellplätzen sowie in die Gebäude integrierte, halb parterre gelegene Garagen. Da diese Änderung nur Auswirkungen auf den nördlichen Teil der Wohnanlage hat, muss nur dieser Teilbereich geändert und in die hier gegenständliche 2. Änderung einbezogen werden. Der südliche Teilbereich bleibt unverändert. Das dort vorgesehene Bauvorhaben (2 Reihenhäuser, 3 Doppelhäuser) befindet sich auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans zwischenzeitlich im Bauantragsverfahren.

Auch das geänderte Vorhaben kann dem in der Gemeinde Nordheim gegebenen Wohnraummangel wirkungsvoll begegnen. Durch die Planänderung wird der städtebauliche Übergang in die südlichen Bestandsbereiche verbessert und stellt sich jetzt insgesamt harmonischer dar. Das Projekt umfasst nach wie vor verschiedene Wohnungsgrößen und -kategorien, sodass Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten geschaffen wird. Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet, wird zudem dem übergeordneten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und der Flächenverbrauch an anderer Stelle reduziert.

Die Planänderung erfolgt wie bisher als vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren auf Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans (Anl. 4).

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist die im Lageplan vom 27.05.2024 dargestellte Abgrenzung.
- b) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 27.05.2024, gefertigt durch das Ingenieurbüro Käser Ingenieure, werden gebilligt.
- c) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Veröffentlichung im Internet bzw. öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB durchzuführen.

Anlage/n:

1. Textteil – Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“, Stand: 27.05.2024
2. Lageplan – Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“, Stand: 27.05.2024
3. Begründung – Bebauungsplan „Wohnen am Auerberg, 2. Änderung“, Stand: 27.05.2024
4. Vorhaben- und Erschließungsplan, Stand: 27.02.2024

Sachbearbeitung	Sina Kellert	28.05.2024
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	07.06.2024