

Sitzung des Technischen Ausschusses am 18.07.2022

Sitzung des Gemeinderates am 25.07.2022

öffentlich

Sitzungsvorlage 74/2022**Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und Örtliche Bauvorschriften "Wohnen am Auerberg, 1. Änderung";****Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB****a) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) und § 13a BauGB****b) Billigung des Entwurfs****c) Auslegungsbeschluss**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“ 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 des Geschosswohnungsbaus im südlichen Bereich zugunsten von Eigenheimen in Form von Reihen- und Doppelhäusern. Da sich die Änderungen auch auf die ursprünglich für die Gesamtanlage ausgelegte Tiefgarage auswirken, ist der Vorgängerbebauungsplan als Ganzes zu überplanen.

Auch das geänderte Vorhaben kann dem in der Gemeinde Nordheim gegebenen Wohnraumangel 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 planungsrechtlichen Sinne „innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (§ 34 BauGB) befindet wird zudem dem übergeordneten Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ Rechnung getragen und der Flächenverbrauch reduziert. Die Planänderung erfolgt wie bisher als vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB), auf Grundlage eines vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, siehe Anlage der Begründung).

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Wohnen am Auerberg, 1. Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist die im Lageplan vom 06.07.2022 dargestellte Abgrenzung.
- b) Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 06.07.2022, gefertigt durch das Ingenieurbüro Käser Ingenieure, werden gebilligt.
- c) Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die öffentliche Auslegung gemäß §§ 3 (2) und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB durchzuführen.

SK