

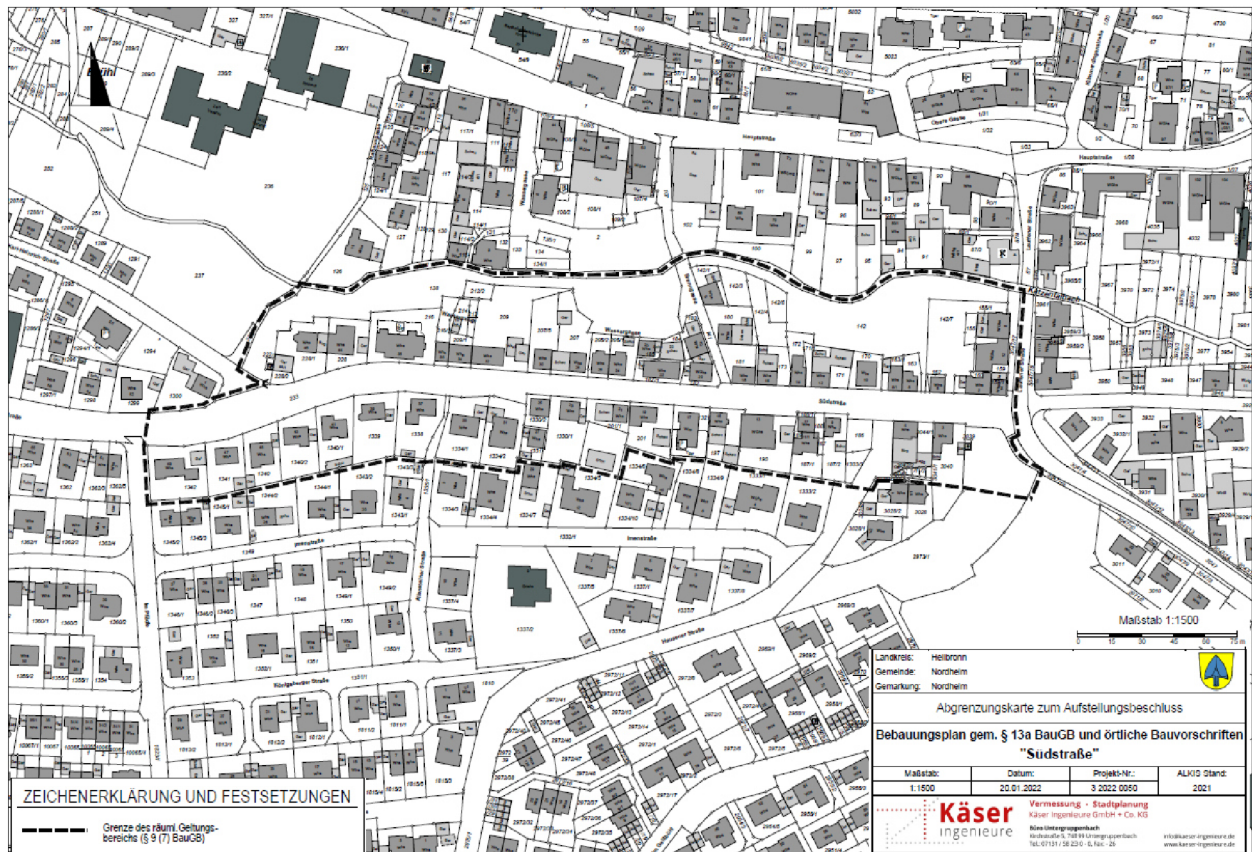
Ausfertigung

Öffentliche Bekanntmachung

**Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung
und örtliche Bauvorschriften
„Südstraße“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB**

Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim hat am 28.01.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Südstraße“ aufzustellen.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Maßgebend ist der Lageplan des Büros Käser Ingenieure, Unterguppenbach, vom 20.01.2022.

Ziele und Zwecke der Planung

Die Bebauung im Geltungsbereich ist durch eine gemischte Nutzung aus Wohnen und sog. „nicht wesentlich störendem“ Gewerbe (z.B. Handwerk/Dienstleistung, Autowerkstatt, Gastronomie) geprägt. Zentral im Plangebiet verläuft die Südstraße, die eine wichtige Erschließungsfunktion innerhalb der Ortslage von Nordheim hat. Vereinzelt gibt es Baulücken, ehem. landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Grundstücke, die nur mit kleinen Wohngebäuden bebaut sind, sodass ein gewisses Potential zur Nachverdichtung besteht. Im nördlichen Bereich stößt das Plangebiet bis an den Katzentalbach. Hier sind der Hochwasserschutz und die Freihaltung der innerörtlichen Grünzone wichtige Belange.

Aufgrund der gegebenen Bebauungsstruktur mit einer einheitlichen Häuserflucht, bei der die Gebäude teilweise bis unmittelbar an die Verkehrsflächen der Südstraße herangebaut sind, ergibt

sich ein Konflikt zwischen den verkehrlichen Belangen, insbesondere beim ruhenden Verkehr, und einer an sich wünschenswerten Nachverdichtung.

Mit den Mitteln der Bauleitplanung sollen geeignete Vorgaben getroffen werden, um die zulässige Bebauung zu steuern und z.B. einen Ausgleich zwischen den verkehrlichen Belangen und den Belangen einer Nachverdichtung zu schaffen. Dabei wird es insbesondere erforderlich sein, über örtliche Bauvorschriften eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen festzulegen.

Da die Voraussetzungen gegeben sind soll die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Verfahren nach § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung) erfolgen. Eine Umweltprüfung/Umweltbericht und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind in diesem Verfahren nicht erforderlich. Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden wird das Verfahren zweistufig durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Auslegung erfolgt in der Zeit **vom 14.02.2022 bis 15.03.2022**, je einschließlich, im Rathaus der Gemeinde Nordheim, Hauptstraße 26, Bauamt. Die Öffentlichkeit kann sich dort während der üblichen Öffnungszeiten über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich innerhalb der Auslegungsfrist zur Planung schriftlich oder mündlich zur Niederschrift äußern. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind nach § 4a Abs. 4 BauGB zusätzlich auf der Homepage der Gemeinde Nordheim, <https://www.nordheim.de/website/de/bekanntmachungen> oder <https://kaeser-ingenieure.de/stadtplanung/aktuelle-verfahren.html> eingestellt.

Nordheim, 03.02.2022

gez.Schiek
Bürgermeister