

Öffentliche Bekanntmachung

Neuaufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung

„Wohnpark Nordhausen Ost“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 3 Satz 1 BauGB
(mit frühzeitiger Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim hat am 19.01.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Wohnpark Nordhausen Ost“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen.

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



Ziele und Zwecke der Planung

Das Plangebiet ist heute hauptsächlich geprägt durch einen bestehenden Gewerbebetrieb (Holzhandlung) und die nördlich vorbeiführende Ortsdurchfahrt Nordhausen. Es ist überwiegend durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordhausen Ost“ überplant. Östlich sind Flächen einbezogen, die an die regionalplanerische Grünstäur (Regionalplan Heilbronn-Franken) heranreichen, hierbei handelt es sich planungsrechtlich um Außenbereich.

Nachdem der Gewerbebetrieb im Planbereich eingestellt werden soll und die Ortsumfahrung Nordhausen für den Verkehr freigegeben wurde, soll das Plangebiet einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hierfür besteht in der Gemeinde Nordheim ein dringender Bedarf, insbesondere auch für die Nutzung durch Mehrfamilienhäuser. Der zwischen Gewerbebetrieb und neuer Ortsumfahrung liegende Bereich soll bis zur Grünzäsur mit in die Überplanung einbezogen werden.

Zur Zielerreichung sind insbesondere die bisher als Gewerbeflächen festgesetzten Bereiche zu überplanen. Da die Nachnutzung von Gewerbeflächen dem Sinne nach eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB ist, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren. Die maßgebliche Fläche gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB ist eingehalten.

Entsprechend der Planungsabsicht ist die Ausweisung eines sog. „Urbanen Gebiets (MU)“ gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) beabsichtigt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein, hier liegt der Unterschied zum Mischgebiet (MI). Im Unterschied zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind im MU höhere Nutzungsdichten möglich, auch höhere Schallimmissionen sind zulässig.

Der vorgeschlagene Geltungsbereich (vgl. Abgrenzungskarte vom 04.01.2018) berücksichtigt, dass die westlich der Bebauungsplanung liegenden Gewerbebetriebe weiterhin bestehen bleiben können.

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 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt. Für die Öffentlichkeit besteht Gelegenheit zu Äußerungen und zur Erörterung der Planung in der Zeit vom 29.01.2018 bis 28.02.2018 in Zimmer 25 des Rathausnebengebäudes, Hauptstraße 24 in 74226 Nordheim während der üblichen Öffnungszeiten.

Nordheim, 25.01.2018

gez.
Schiek
Bürgermeister