

# **Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften**

## **Wohnpark Nordhausen Ost**

### **Planungsanlass**

Im Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes „Nordhausen Ost“ sind Gewerbeflächen ausgewiesen, die überwiegend nicht mehr wirtschaftlich genutzt werden. Interessenten sind deshalb auf die Verwaltung zugekommen, auf dieser Fläche eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Unmittelbar nach Osten grenzt derzeit an das Plangebiet landwirtschaftliche Fläche an. Ein kleiner Teil hiervon könnte, aufgrund der Regionalplanung, noch einer Bebauung zugeführt werden. Allerdings muss ein Korridor von rund 400 m zwischen der dann bebaubaren Fläche in Nordhausen und der bebauten Fläche in Nordheim liegen (Grünzäsur).

Bei Überlegungen zu einer möglichen Umwidmung des bestehenden Gewerbegebietes erscheint es daher geboten, sich auch der verbleibenden Fläche anzunehmen. So kann sichergestellt werden, dass ein Abschluss der bebaubaren Ortslage Nordhausens nach Osten erreicht wird.

### **Ziel und Zweck der Planung**

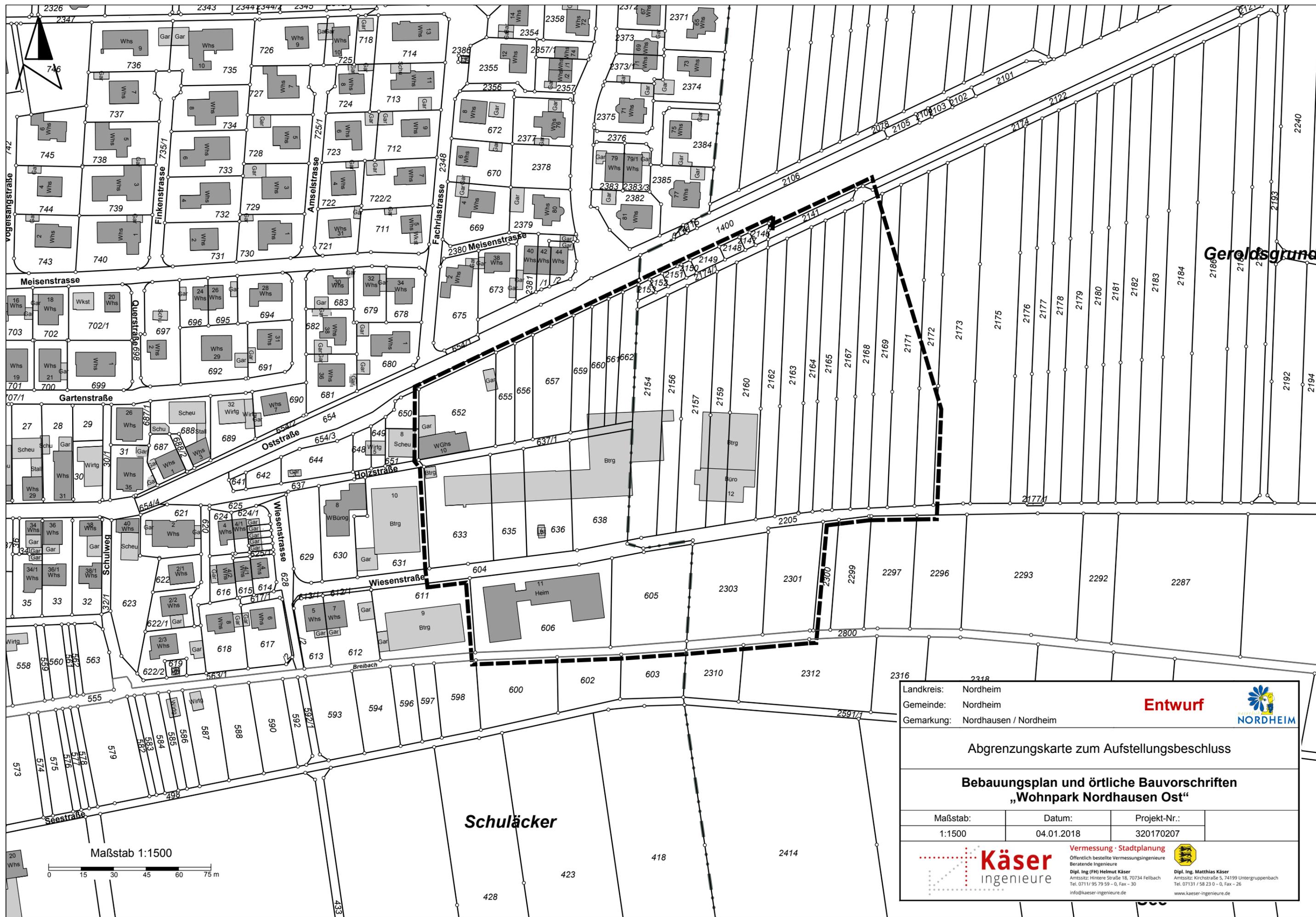
Das Plangebiet ist heute hauptsächlich geprägt durch einen bestehenden Gewerbebetrieb (Holzhandlung) und die nördlich vorbeiführende Ortsdurchfahrt Nordhausen. Es ist überwiegend durch den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordhausen Ost“ überplant. Östlich sind Flächen einbezogen, die an die regionalplanerische Grünzäsur (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.



Landkreis: Nordheim  
 Gemeinde: Nordheim  
 Gemarkung: Nordhausen / Nordheim



Abgrenzungskarte zum Aufstellungsbeschluss

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften  
 „Wohnpark Nordhausen Ost“**

Maßstab:	Datum:	Projekt-Nr.:
1:1500	04.01.2018	320170207

**Käser** ingenieure  
 Vermessung · Stadtplanung  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Dipl. Ing. (FH) Helmut Käser  
 Amtsitz: Hintere Straße 18, 70734 Fellbach  
 Tel. 0711/95 79 59 - 0, Fax - 30  
 info@kaeser-ingenieure.de

Dipl. Ing. Matthias Käser  
 Amtsitz: Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach  
 Tel. 07131 / 58 23 0 - 0, Fax - 26  
 www.kaeser-ingenieure.de