

Öffentliche Bekanntmachung

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Ortskern Nordhausen; 1. Änderung“; Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat hat am 25.10.2019 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Ortskern Nordhausen; 1. Änderung“, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufzustellen. **Dieser Beschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.**

Der Planbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Nordhausen“ und grenzt im Norden an die Blumen-, die Drossel- und die Gartenstraße, im Süden ist der Rohrwiesen- und Schulweg in den Geltungsbereich einbezogen. Westlich reicht der Geltungsbereich bis zur Weinbergstraße, östlich ist die Oststraße bis zur Einmündung der Fachriastraße einbezogen. Der räumliche Geltungsbereich ist im zeichnerischen Teil des Entwurfs umgrenzt.

Ziel und Zweck der Planung:

Der Ortskern von Nordhausen wurde im frühen 18. Jahrhundert als streng lineares Straßendorf entlang der heutigen Waldenserstraße und Weststraße angelegt. Diese Grundstruktur hat sich bis heute erhalten. Um den Dorfgrundriss auch weiterhin zu erhalten wurde 2007 der Bebauungsplan „Ortskern Nordhausen“ aufgestellt. Zur Sicherstellung der historischen Baustruktur und der typischen Nutzung setzt dieser Bebauungsplan als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet (MD) fest. Die Bebauung wird unter anderem durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen gesteuert, wobei Baulinien entlang der Waldenser- und Weststraße gewährleisten, dass unmittelbar an die Verkehrsfläche angebaut werden muss. Aufgrund der festgesetzten Firstrichtung muss dies entlang dieser Straßen stets giebelständig erfolgen.

Vor allem durch die Verlegung der L 1106 auf die Ortsumfahrung wird es zunehmend attraktiv, z.B. durch die Umnutzung bisher landwirtschaftlich genutzter Gebäude eine Nachverdichtung durch Wohnungsbau herbeizuführen. Dies ist im Grundsatz zu begrüßen, da es der Innenentwicklung dient und gleichzeitig den Flächenverbrauch reduziert. Jedoch sollten hier bestimmte Obergrenzen festgelegt werden, um bei Nachverdichtungen städtebauliche Missstände zu vermeiden.

Es wird deshalb vorgeschlagen, dass zusätzlich zu den bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortskern Nordhausen“ im Rahmen einer Bebauungsplanänderung die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 6 Wohnungen je Gebäude beschränkt wird. Als weitere unterstützende Maßnahme soll die Stellplatzverpflichtung nach § 37 (1) LBO auf 2 Stellplätze/Wohnung erhöht werden (§ 74 (2) Nr. 2 LBO).

Diese zusätzlichen Vorgaben sind besonders geeignet, die Planungsabsicht des geltenden Bebauungsplans „Ortskern Nordhausen“ zu unterstützen und zum Erhalt des städtebaulichen Charakters beizutragen. Gleichzeitig kann die Nachverdichtung wirkungsvoll gesteuert werden.

Die Bebauungsplanänderung dient der Steuerung der Nachverdichtung im Plangebiet. Hierbei handelt es sich um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, sodass eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren möglich ist. Die überbaubare Fläche wird im weiteren Verfahren geprüft, ggf. ist eine Vorprüfung nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB erforderlich.

Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat hat weiter in seiner Sitzung am 25.10.2019 den Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung durchzuführen. Maßgeblich ist der Vorentwurf des Büros Käser Ingenieure, Untergruppenbach vom 20.09.2019.

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wird der Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften in der Zeit vom

vom 11.11.2019 bis einschließlich 11.12.2019

während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Nordheim, Hauptstraße 26, 74226 Nordheim öffentlich ausgelegt.

Während dieser Frist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Gemeindeverwaltung abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Frist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Da der Entwurf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

Die Unterlagen können während des genannten Zeitraums nach § 4 a (4) BauGB auch im Internet unter <https://kaeser-ingenieure.de/stadtplanung/aktuelle-verfahren.html> und unter <https://www.nordheim.de/website/de/bekanntmachungen> abgerufen werden.

Nordheim, 31.10.2019

gez. Michelbach
Stellv. Bürgermeister