

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordhausen

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Ortskern Nordhausen; 1. Änderung

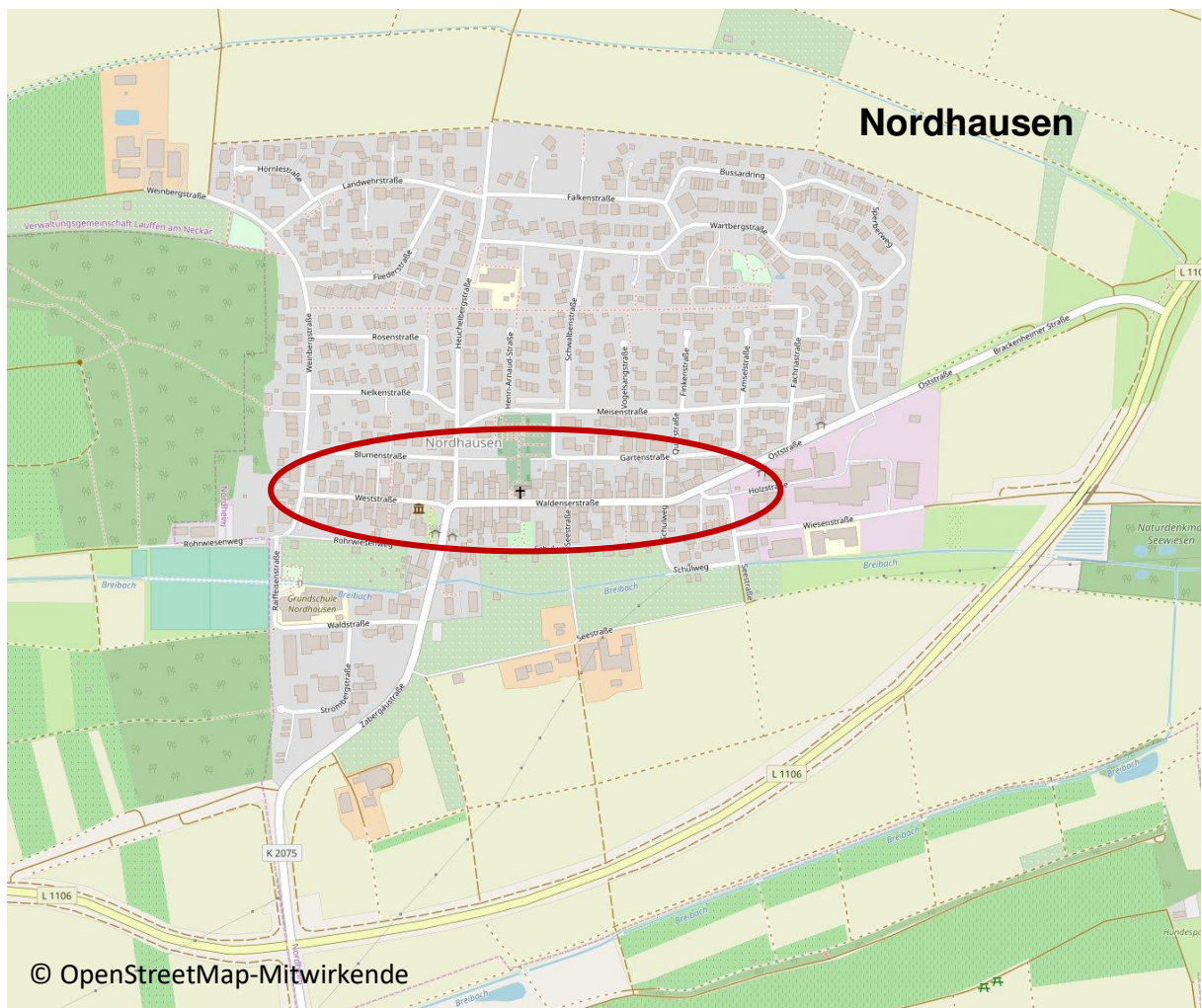
Begründung

Entwurf

Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

1. Lage des räumlichen Geltungsbereiches

Das Plangebiet umfasst den historischen Ortskern von Nordhausen und erstreckt sich nördlich und südlich entlang der West-, Waldenser- und Oststraße. Es wird im Norden von der Blumen-, der Drossel- und der Gartenstraße und im Süden vom Rohrwiesen- und Schulweg begrenzt. Der Planbereich entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Ortskern Nordhausen“ (vgl. nachstehenden Übersichtsplan).



2. Erfordernis der Planaufstellung/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 sollen hier bestimmte Obergrenzen festgelegt werden, um bei Nachverdichtungen städtebauliche Missstände zu vermeiden.

Zusätzlich zu den bestehenden Festsetzungen wird als weitere Maßnahme zur Erhaltung der Eigenart des Ortskerns im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanänderung die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 6 Wohnungen je Gebäude beschränkt. 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.

3. Planerische Vorgaben

Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan „Ortskern-Nordhausen“ überplant. Dieser Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Dorfgebiet fest. Die Festsetzungen dieses Bebauungsplans werden übernommen und um die unter Punkt 2 genannten Festsetzungen ergänzt.

4. Auswirkungen der Bauleitplanung / Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB / Artenschutz

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.

Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten bestehen nicht. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht bedürfen, wird nicht begründet. Eine E/A-Bilanz und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind nicht notwendig, weil Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Da die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren vorliegen sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anzuwenden. In diesem vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind aufgrund der geringfügigen Änderungen nicht zu erwarten.

Gefertigt:

Untergruppenbach, den 20.09.2019

Käser Ingenieure

Ingenieurbüro für Vermessung und Stadtplanung