

## AMTLICHE BEKANNTMACHUNGEN UND NACHRICHTEN

### Einladung zur Informationsveranstaltung Bebauungsplanverfahren „Im Schelmental II“ und Ausbau der Straße „Im Schelmental“

Am Freitag, den 18. November 2022, hat der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Im Schelmental II“ gefasst. Das ist der erste formale Schritt zur Umsetzung einer möglichen einreihigen Wohnbebauung. Weil der Ausbau der Straße „Im Schelmental“ eng mit der Frage verknüpft ist, ob die neue Bebauung auf der bisher unbebauten Straßenseite kommt, sind erste Überlegungen für neue Gebäude und ebenso der erste Entwurf einer Neugestaltung des Straßenraums in einem Planvorentwurf zusammengefasst. Ein mögliches Baukonzept ist als zeichnerischer Teil der Vorentwurfsunterlagen unten abgedruckt. Ganz ausdrücklich unser Hinweis: das ist ein erster Entwurf. Es wird sicherlich Än-

derungen während des Verfahrens geben. Zur Erläuterung der ersten Planungen zum Bebauungsplan und der damit verbundenen Straßenplanung findet am

**Dienstag, den 6. Dezember 2022, um 17.00 Uhr**

eine **Informationsveranstaltung** im Sitzungssaal des Gemeindezentrums Alter Bauhof in Nordheim statt. Hierzu laden wir herzlich ein.

Die beauftragten Planungsbüros und die Verwaltung werden den aktuellen Entwurf vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen. Die gesamten umfangreichen Unterlagen sind in den nächsten Tagen auch unter den amtlichen Bekanntmachungen auf unserer Homepage [www.nordheim.de](http://www.nordheim.de) zu finden und werden im Bauamt öffentlich zur Einsichtnahme ausgelegt (s. auch öffentliche Bekanntmachung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans „Im Schelmental II“ an anderer Stelle in diesem Mitteilungsblatt).



So könnte eine eventuelle Bebauung an der Straße Im Schelmental aussehen

### Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften „Im Schelmental II“

#### Aufstellung im Verfahren nach § 13b BauGB Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim hat am 18.11.2022 in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Im Schelmental II“ im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufzustellen. Dieser Beschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Der Geltungsbereich ist im Lageplan mit einer gestrichelten schwarzen Linie dargestellt und umfasst das Flurstück 3101 und jeweils Teilflächen der Flurstücke 2885/1, 2885/3, 3193, 3261, 3262, 3263, 3264, 3265, 3266, 3267, 3268, 3269, 3270, 3271, 3272, 3273, 3274, 3275, 3276, 3277, 3319, 3319/1, 3319/2 und 3657.

Weiter hat der Gemeinderat am 18.11.2022 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus Abgrenzungskarte, Deckblatt Textteil, Bebauungsvorschlag und Begründung mit Anlage gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Maßgeblich ist der Vorentwurf des Büros Käser Ingenieure, Untergruppenbach, vom 20.10.2022.



#### Ziele und Zwecke der Planung

Die Gemeinde Nordheim hat aufgrund der Lage im Verdichtungsraum des Oberzentrums Heilbronn und seiner guten Infrastruktur einen anhaltenden Bedarf an Wohnbauflächen. Im Sinne des § 13b BauGB sollen

zur Deckung des gegebenen Wohnraumbedarfs die im Anschluss an den Ortsteil liegenden Flächen im Schelmental in den Bebauungszusammenhang mit einbezogen werden. Dies bietet sich an, da die hierfür notwendige Straße bereits vorhanden, aber nur einseitig bebaut ist. Nachdem in den vergangenen Jahrzehnten bereits verschiedene Maßnahmen zur Nachverdichtung im Ortskern und westlich des jetzigen Plangebiets durchgeführt wurden, sind Baulücken und andere Nachverdichtungspotenziale nicht mehr ersichtlich bzw. nur langfristig zu mobilisieren. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, den Bedarf an Wohnflächen zu befriedigen und durch die beidseitige Bebauung der Straße das dortige Gebiet sinnvoll abzurunden.

Im Verfahren nach § 13b BauGB wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet.

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden der Vorentwurf des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (artenschutzrechtliche Relevanzprüfung) in der Zeit vom **05.12.2022 bis 13.01.2023** im Rathaus der Gemeinde Nordheim, Hauptstraße 26, Bauamt, während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Zusätzlich wird am **06.12.2022, 17.00 Uhr**, im Sitzungssaal (Alter Bauhof) des Rathauses Nordheim, Hauptstraße 24/1, 74226 Nordheim, eine Informationsveranstaltung durchgeführt.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Gemeindeverwaltung abgegeben werden. Da das Ergebnis der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es besteht die weitere Möglichkeit der Abgabe elektronischer Erklärungen per E-Mail an [bauamt@nordheim.de](mailto:bauamt@nordheim.de).

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

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

Nordheim, den 24.11.2022

gez. Schiek Bürgermeister

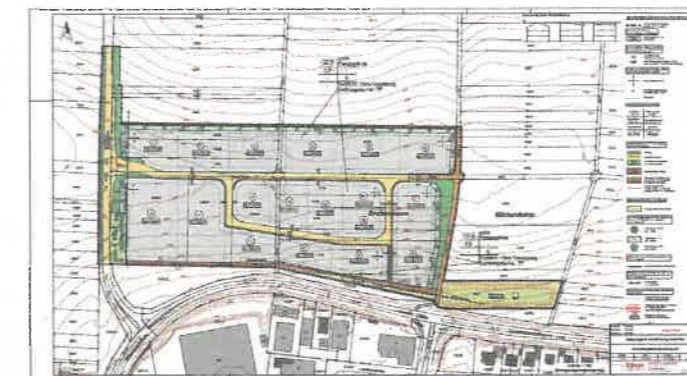
### Aufstellung des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Breitenbaum“

#### Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim hat am 18.11.2022 in öffentlicher Sitzung aufgrund von § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan und die Örtlichen Bauvorschriften „Gewerbegebiet Breitenbaum“ aufzustellen. Dieser Beschluss wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Der Geltungsbereich ist im Lageplan mit einer gestrichelten schwarzen Linie dargestellt und umfasst die Flurstücke 4974, 4991/3, 5154/15, 5154/17, 5160, 5161, 5164, 5166, 5168, 5155, 5446, 5448, 5450, 5452, 5454, 5454/2, 5454/3, 5454/4 sowie teilweise die Flurstücke 4953, 5172, 5193, 5273 (Landesstraße L1105), 5438, 5439, 5440, 5444, 5154/16, 5454/5 und 5200.

Weiter hat der Gemeinderat am 18.11.2022 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Maßgeblich ist der Vorentwurf des Büros Käser Ingenieure, Untergruppenbach, vom 03.11.2022.



#### Ziele und Zwecke der Planung

Eine Abfrage bei den örtlichen Gewerbebetrieben hat für die nächsten Jahre einen gewerblichen Bauflächenbedarf ergeben, welcher mit einer Bruttogröße von 8 ha in den Flächennutzungsplan aufgenommen wurde. Auch aufgrund weiterer Interessensbekundungen besteht ein anhaltender, sogar steigender, Bedarf nach gewerblichen Bauflächen. Im Zuge der ersten Eigentümergespräche hat sich herausgestellt, dass lediglich eine Fläche von ca. 6,4 ha umgesetzt werden kann. Die Gemeinde verfügt über keine anderweitigen Gewerbegrundstücke, die zur Bedarfsdeckung eingesetzt werden könnten. Innerörtliche unbebaute Flächen sind in Privatbesitz und stehen mittel- bis langfristig nicht für diesen Zweck zur Verfügung. Der Bedarf an Gewerbeflächen kann daher durch Möglichkeiten der Innenentwicklung nicht gedeckt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die bestehende Nachfrage nach Gewerbebauflächen zu befriedigen und ein Gewerbegebiet auszuweisen, das die südlich angrenzende gewerbliche Entwicklung schlüssig fortsetzt.

#### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung werden der Vorentwurf des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen (Habitatpotentialanalyse) in der Zeit vom **05.12.2022 bis 13.01.2023** im Rathaus der Gemeinde Nordheim, Hauptstraße 26, Bauamt, während der Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist können – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Gemeindeverwaltung abgegeben werden. Da das Ergebnis der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig. Es besteht die weitere Möglichkeit der Abgabe elektronischer Erklärungen per E-Mail an [bauamt@nordheim.de](mailto:bauamt@nordheim.de).

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

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

Nordheim, den 24.11.2022

gez. Schiek Bürgermeister

### Inkrafttreten der Satzung zur Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (Stellplatzsatzung 2022)

Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim hat am 18. November 2022 in öffentlicher Sitzung die örtlichen Bauvorschriften zur Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in der Gemeinde Nordheim (Stellplatzsatzung 2022) als Satzung beschlossen.

Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften umfasst das Gebiet der Ortsteile Nordheim und Nordhausen soweit es sich um überplanten Innenbereich oder planungsrechtliche Festsetzungen, die nicht auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes/Baugesetzbuches (ausgefertigt 23.06.1960) erlassen wurden, handelt. Ausgenommen sind alle Gebiete mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch und die Bereiche, für die die Stellplatzsatzung vom 11.03.1996 bereits Regelungen getroffen hat.

Der Geltungsbereich ist in folgendem Kartenausschnitt informativ dargestellt (maßgebend ist der Text):



Die örtlichen Bauvorschriften treten mit dieser Bekanntmachung in Kraft (vgl. § 10 Abs. 3 BauGB).

Die Örtlichen Bauvorschriften können einschließlich ihrer Begründung und zusammenfassenden Erklärung beim Bürgermeisteramt Nordheim, Hauptstraße 26, 74226 Nordheim, im Bauamt, Zimmer 2.21, während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden. Jedermann kann die örtlichen Bauvorschriften einsehen und über ihren Inhalt Auskunft verlangen.