

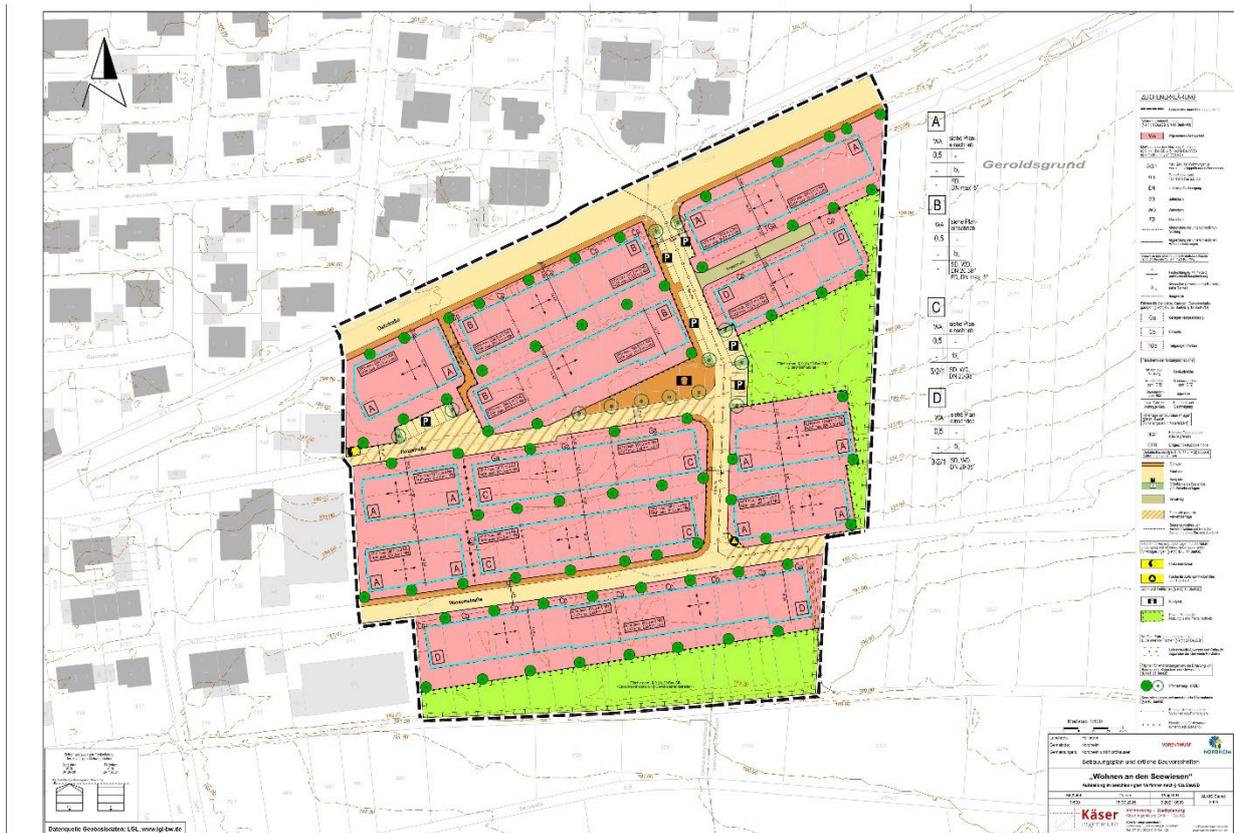
## Öffentliche Bekanntmachung

### Aufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung „Wohnen an den Seewiesen“ im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim hat am 30.07.2025 in öffentlicher Sitzung den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wohnen an den Seewiesen“ und der örtlichen Bauvorschriften gebilligt sowie beschlossen, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits in öffentlicher Sitzung am 09.05.2025 gefasst.

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 604 (Wiesenstraße, teilweise), 605, 606, 633, 635, 636, 637/1 (Weg), 638, 652, 654 (Oststraße, teilweise), 654/1, 654/3, 655 – 657, 659 – 662, 2348 (Fachriastraße, teilweise) der Gemarkung Nordhausen, sowie die Flurstücke 1400/8 (Brackenhheimer Straße, teilweise), 2141 (teilweise), 2146 – 2154, 2156, 2157, 2159, 2160, 2162, 2163, 2174 (Weg, teilweise) 2174/1 (Weg), 2205 (Weg, teilweise), 2303 der Gemarkung Nordheim und ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Maßgebend ist der Vorentwurf des Bebauungsplans des Büros Käser Ingenieure, Untergruppenbach, in der Fassung vom 15.07.2025.

#### Ziele und Zwecke der Planung:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll auf bisher gewerblich genutzten Flächen eine Nachnutzung durch Wohnen ermöglicht werden. Grundlage für die Planung ist das von einem Investor vorgelegte Bauungskonzept, das ein verdichtetes Wohngebiet mit verschiedenen Gebäudetypologien vorsieht. Um Flexibilität bei der auf Jahre ausgelegten Aufsiedlung des Wohngebiets zu erreichen, ist die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans vorgesehen.

Entsprechend der geplanten Nutzung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) geplant. Im verkehrsgünstig am südöstlichen Ortsrand von Nordhausen liegenden Baugebiet ist dabei eine Bebauung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern vorgesehen. Die Einzelhäuser sind als Geschosswohnungsbau vorgesehen, teilweise auch mit gefördertem Wohnraum. Die Geschossigkeit der Gebäude reicht von 2 – 4 Vollgeschossen, es sind sowohl Flachdächer als auch Satteldächer vorgesehen. Beim Geschosswohnungsbau erfolgt die Parkierung zum Teil in Tiefgaragen, aber auch in den Untergeschossen, wo es die Topografie anbietet. Die Anbindung an das örtliche Straßennetz erfolgt über einen Anschluss an die Oststraße, auch die Holzstraße wird in das Plangebiet hinein verlängert und dort abschnittsweise platzartig aufgeweitet. Die Wiesenstraße liegt teilweise innerhalb des Plangebiets und ist künftig beidseitig bebaut. Der Straßenraum der Wiesenstraße wird im Zuge der vorliegenden Planung umgestaltet, dabei ist unter anderem ein neues Gehweg zur Führung des Fußgängerverkehrs vorgesehen. Das aktuelle Bebauungskonzept sieht ca. 140 Wohneinheiten, verteilt auf die verschiedenen Gebäudetypen, vor. Davon ausgehend ist eine Bruttowohndichte von ca. 100 Einwohner pro Hektar zu erwarten, die regionalplanerischen Vorgaben sind somit deutlich eingehalten. Da es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB.

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans vom 15.07.2025 wird mit Begründung, örtlichen Bauvorschriften und vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Internet auf der Homepage der Gemeinde Nordheim unter der Internetadresse <https://www.nordheim.de/website/de/leben/bauen-und-sanieren/aktuelle-bauleitplanverfahren> und unter <https://kaeser-ingenieure.de/stadtplanung/aktuelle-verfahren.html> während der Dauer der nachfolgenden Frist

**von 18.08.2025 bis einschließlich 19.09.2025**

veröffentlicht.

Innerhalb dieser Veröffentlichungsfrist werden die oben genannten Unterlagen zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet im Rathaus der Gemeinde Nordheim, Hauptstraße 26, Bauamt, während der üblichen Öffnungszeiten (Montag, Dienstag und Freitag: 9.00 bis 12.00 Uhr; Donnerstag: 7.00 bis 12.00 Uhr; Dienstag: 14.00 bis 18.30 Uhr) öffentlich ausgelegt.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen. Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

- Maßnahmenkonzept zur Zauneidechse und Umsetzung von Zauneidechsen, Stand 16.06.2025, gefertigt durch roosplan, Dr. Miriam Pfäffle (Dipl.-Biol.), Backnang

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden.

Die Stellungnahmen sollen elektronisch an die E-Mail-Adresse [bauamt@nordheim.de](mailto:bauamt@nordheim.de) übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen aber auch auf anderem Wege (z.B. schriftlich oder mündlich zur Niederschrift) bei der Gemeinde abgegeben werden. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung ist zusätzlich im Internet unter der Internetadresse der Gemeinde Nordheim <https://www.nordheim.de/website/de/bekanntmachungen> eingestellt.

Nordheim, den 07.08.2025

gez. Schiek  
Bürgermeister