

**Antwort-Mail von Herrn Weisser, Regionalverband Heilbronn-Franken vom 29.11.2017, auf die Frage:
„Passt die Planung zu Nordhausen selbst und der Entwicklung von Nordheim insgesamt?“**



N
M 1:500
WIESENSTRASSE
NORDHEIM-NORDHAUSEN
20.09.2017

Sehr geehrte Frau Liedtke,
sehr geehrter Herr Schiek,

vielen Dank für die Überlassung der Planunterlagen.

Wir haben die Unterlagen gesichtet und kommen zu folgender Einschätzung. Die Planung weist zwar eine höhere Dichte auf, als dies bei vielen Verfahren in Nordheim der Fall war, sie scheint uns aber durchaus angemessen, selbst für den Teilort Nordhausen.

Dies hat folgende Hintergründe. Zum einen sehen wir den aktuellen Wohnungsbedarf und die Nachfrage, die gerade im Bereich des Geschosswohnungsbaus sehr stark angezogen hat. Zudem spricht auch der langfristige Trend der Bevölkerungsentwicklung bzw. der demografischen Situation für die Planung. So haben wir eine zunehmende Singularisierung der Haushalte, die Zahl der Älteren und Alleinstehenden wächst nach wie vor stark an und eine Trendwende ist nicht erkennbar. Für die Wohnform Einfamilienhaus werden hingegen langfristig die Nachfrager weniger.

Für Nordheim und Nordhausen gilt es zudem die Lage im Raum zu berücksichtigen. Nordheim ist als Nachbargemeinde der Stadt Heilbronn der Raumkategorie des Verdichtungsraums zugeordnet. Das bedeutet, dass auf der Gemeinde in Zeiten der Reurbanisierung und des Booms der städtischen Räume, der auch in Heilbronn-Franken spürbar ist, ein recht hoher Nachfragedruck lastet, da Nordheim von den Menschen als

Entlastungsstandort für den Heilbronner Wohnungsmarkt betrachtet wird. Dies hat Folgen für den Bodenpreis (Stichwort Finanzierbarkeit der wenig dichten und damit Fläche raubenden Wohnform Einfamilienhaus) aber auch für die konkrete Nachfrage nach bestimmten Wohnungstypen. Damit ist Nordheim eben nicht vergleichbar mit anderen kleineren Gemeinden, die in der Raumkategorie ländlicher Raum liegen. Nicht zuletzt haben wir ja bereits in der GR-Sitzung letztes Jahr ausgeführt, dass die Möglichkeiten der Flächenentwicklung in Nordheim aufgrund der Größe der Markung sehr begrenzt sind. Diesem Umstand trägt die Planung Rechnung. Zudem besteht die Möglichkeit die verbleibende Fläche bis zur Grünstäur mit einer weniger dichten Bebauung zu ergänzen, so dass eine dauerhaft etwas kleinteiligere Ortsrandsituation entsteht.

Wir würden es daher als Regionalverband sehr begrüßen, wenn Sie die Planung in der vorliegenden Form angehen würden.

Eine detaillierte städtebauliche Bewertung der entstehenden öffentlichen Räume bzw. die Funktionsfähigkeit der Parkierung haben wir aber nicht vorgenommen. Auch Ihren Wunsch nach einer Teilnahme in einer GR-Sitzung muss ich nach Rücksprache mit Herrn Mandel aus Zeitgründen leider ablehnen. Wir sind derzeit in der Endphase der Erstellung des Gewerbeflächenkonzepts, mitten im Wohnbauflächenkonzept und haben gleichzeitig eine Vielzahl an Planverfahren zu bearbeiten. Gleichzeitig ist unsere personelle Besetzung für die 111 zu betreuenden Gemeinden nicht gerade üppig, sodass wir hierfür leider keine Zeit haben. Ich hoffe Sie haben dafür Verständnis.

Gerne können wir aber bei Rückfragen nochmals telefonieren.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Ausführungen weitergeholfen zu haben.

Freundliche Grüße

Sascha Weisser
Fachbereich Raumstruktur und Wirtschaft,
Leitender Planer