

Sitzung des Technischen Ausschusses am 11.09.2019

Sitzung des Gemeinderates am 20.09.2019

öffentlich

**Sitzungsvorlage 97/2019****Bebauungsplan Ortskern Nordhausen; 1. Änderung;****Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Form der Öffentlichkeitsbeteiligung**Sachverhalt:

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 (z.B.) maximal 6 Wohnungen je Gebäude beschränkt wird. Als weitere unterstützende Maßnahme soll die Stellplatzverpflichtung nach § 37 (1) LBO pro Wohneinheit bis zu einer Nettogrundfläche (NGF nach DIN 277) von 90 m<sup>2</sup> auf 1,5 Stellplätze und ab 90 m<sup>2</sup> auf 2,0 Stellplätze erhöht werden (§ 74 (2) Nr. 2 LBO). Bruchzahlen werden auf die nächste volle Zahl aufgerundet.

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.

Die Abgrenzungskarte zum Aufstellungsbeschluss befindet sich im Anhang.

Beschlussvorschlag:

1. Für den im beigefügten Plan ersichtlichen Bereich wird nach § 13 a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Form einer Planauflage mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.