

Sitzung des Technischen Ausschusses am 16.10.2019

Sitzung des Gemeinderates am 25.10.2019

öffentlich

Sitzungsvorlage 113/2019**Bebauungsplan Ortskern Nordhausen; 1. Änderung;****Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Form der Öffentlichkeitsbeteiligung**Vorbemerkung:

Bereits in der vorausgegangenen Sitzung im September 2019 hat sich der Gemeinderat mit demselben Thema befasst. Weil formale Bedenken bestehen, sollen Beratung und Beschlussfassung wiederholt werden.

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 auf 2,0 Stellplätze 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.

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.

Der Entwurf der Bebauungsplanänderung mit Textteil, Lageplan und Begründung ist als Anlage beigefügt.

Beschlussvorschlag:

1. Die Aufstellung des Bebauungsplans „Ortskern Nordhausen; 1. Änderung“ im Verfahren nach § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung) wird beschlossen. Maßgeblich für den Geltungsbereich ist die im Entwurf des Bebauungsplans vom 20.09.2019 festgesetzte Abgrenzung.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans „Ortskern Nordhausen; 1. Änderung“ vom 20.09.2019, gefertigt durch das Ingenieurbüro Käser Ingenieure, wird gebilligt.
3. 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.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.

SB