

Sitzung des Technischen Ausschusses am 24.01.2022

Sitzung des Gemeinderates am 28.01.2022

öffentlich

Sitzungsvorlage 15/2022**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften "Südstraße";****Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB****a) Aufstellungsbeschluss gemäß §§ 2 (1) und 13a BauGB****b) Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**Sachverhalt:

Im Bereich der Südstraße zwischen der Lauffener Straße und der Straße Im Pfädle befinden sich neben der Wohnnutzung auch gewerbliche Betriebe. In den letzten Jahren haben sich dort, unter anderem durch die Zunahme des fließenden und ruhenden Verkehrs, Spannungsfelder entwickelt. Auch ist es angesichts der Überalterung einiger Gebäude in diesem Gebiet zu erwarten, dass es zu Nachverdichtungen durch Wohnungsbau kommen wird. Grundsätzlich ist eine solche Entwicklung zu begrüßen, weil sie neuen Flächenverbrauch reduziert. Sie muss jedoch stimmig ins städtebauliche Gefüge passen. Um die Harmonisierung von Gewerbe und Wohnen herbeizuführen und städtebauliche Missstände bei Nachverdichtungen zu vermeiden, soll für das Gebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Das Vermessungsbüro Käser hat hierfür einen entsprechenden Abgrenzungsplan erstellt, der als Anlage 1 beigelegt ist.

Ziel und Zweck der Planung:

Die Bebauung im Geltungsbereich ist durch eine gemischte Nutzung aus Wohnen und sog. „nicht wesentlich störendem“ Gewerbe (z.B. Handwerk/Dienstleistung, Autowerkstatt, Gastronomie) geprägt. Zentral im Plangebiet verläuft die Südstraße, die eine wichtige Erschließungsfunktion innerhalb der Ortslage von Nordheim hat. Vereinzelt gibt es Baulücken, ehem. landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Grundstücke, die nur mit kleinen Wohngebäuden bebaut sind, sodass ein gewisses Potential zur Nachverdichtung besteht. Im nördlichen Bereich stößt das Plangebiet bis an den Katzentalbach. Hier sind der Hochwasserschutz und die Freihaltung der innerörtlichen Grünzone wichtige Belange.

Aufgrund der gegebenen Bebauungsstruktur mit einer einheitlichen Häuserflucht, bei der die Gebäude teilweise bis unmittelbar an die Verkehrsflächen der Südstraße herangebaut sind, ergibt sich ein Konflikt zwischen den verkehrlichen Belangen, insbesondere beim ruhenden Verkehr, und einer an sich wünschenswerten Nachverdichtung.

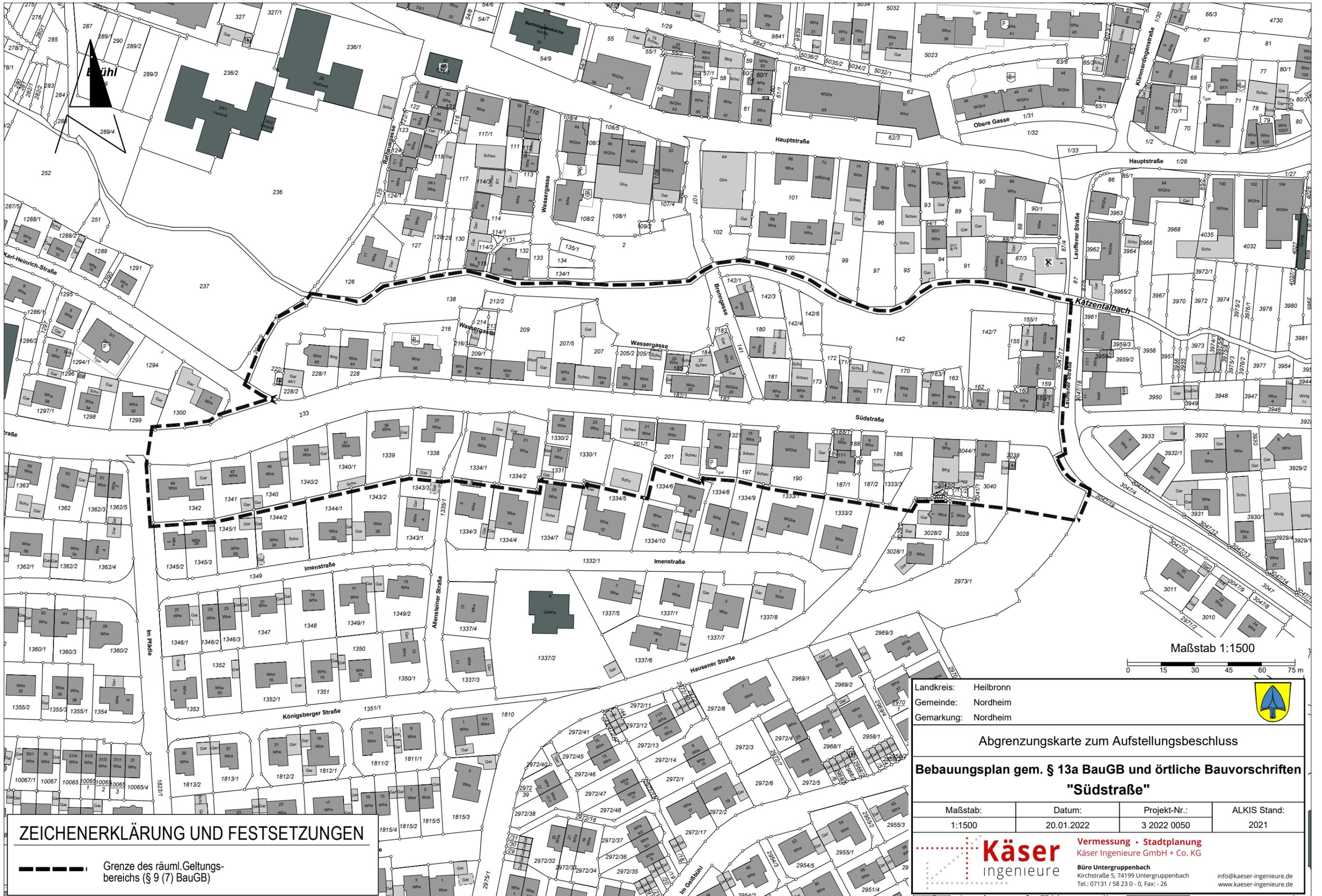
Mit den Mitteln der Bauleitplanung sollen geeignete Vorgaben getroffen werden, um die zulässige Bebauung zu steuern und z.B. einen Ausgleich zwischen den verkehrlichen Belangen und den Belangen einer Nachverdichtung zu schaffen. Dabei wird es insbesondere erforderlich sein, über örtliche Bauvorschriften eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen festzulegen.

Da die Voraussetzungen gegeben sind soll die Aufstellung des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften im Verfahren nach § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung) erfolgen. Eine Umweltprüfung/Umweltbericht und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich sind in diesem Verfahren nicht erforderlich. Zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden wird das Verfahren zweistufig durchgeführt.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften „Südstraße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Maßgebend für den Geltungsbereich ist die im Lageplan des Vermessungsbüros Käser vom 20.01.2022 dargestellte Abgrenzung.
- b) Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß den §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchzuführen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt in Form einer Planaufgabe mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung.

SK



Maßstab 1:1500



Landkreis: Heilbronn
 Gemeinde: Nordheim
 Gemarkung: Nordheim



Abgrenzungskarte zum Aufstellungsbeschluss

Bebauungsplan gem. § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften

"Südstraße"

| | | | |
|--------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|
| Maßstab: 1:1500 | Datum: 20.01.2022 | Projekt-Nr.: 3 2022 0050 | ALKIS Stand: 2021 |
|--------------------|----------------------|-----------------------------|----------------------|



Vermessung · Stadtplanung
 Käser Ingenieure GmbH + Co. KG

Büro Untergruppenbach
 Kirchstraße 5, 74199 Untergruppenbach
 Tel.: 07131 / 58 23 0 - 0, Fax: - 26

info@kaeser-ingenieure.de
 www.kaeser-ingenieure.de

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

--- Grenze des räuml. Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)