

Bebauungsplan "Wohnen an den Seewiesen", Nordhausen:

Aufstellung im Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

- a) Aufhebung Aufstellungsbeschluss Bauungsplan "Wohnpark Nordhausen Ost"**
- b) Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB und § 13a BauGB**
- c) Zustimmung zum städtebaulichen Entwurf**
- d) Zustimmung zur Verrechnung von Folgekosten mit Grundstücksfläche**

Sachverhalt:

„Wohnpark Nordhausen Ost“

Der Gemeinderat hat am 19.01.2018 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnpark Nordhausen Ost“ gefasst. Zugleich wurde damals auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange beschlossen und durchgeführt.

Inzwischen haben sich jedoch Veränderungen ergeben – unter anderem hinsichtlich der Abgrenzung des Plangebiets. Daher wird das ursprüngliche Verfahren nicht weiterverfolgt. Stattdessen soll es durch das neue Vorhaben „Wohnen an den Seewiesen“ ersetzt werden. Es ist erforderlich, den ursprünglichen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wohnpark Nordhausen Ost“ aufzuheben.

„Wohnen an den Seewiesen“

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll auf einer bisher gewerblich genutzten Fläche eine Nachnutzung durch Wohnen ermöglicht werden, dementsprechend ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) geplant. Im verkehrsgünstig am südöstlichen Ortsrand von Nordhausen liegenden Baugebiet ist dabei eine Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen, darunter auch Geschosswohnungsbau. Die Geschossigkeit der Gebäude reicht von 2 – 4 Vollgeschossen, es sind sowohl Flachdächer als auch flache 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 in diesem Zuge umgestaltet und unter anderem ein Gehweg zur Führung des Fußgängerverkehrs vorgesehen. Das der Planung zugrundeliegende Baukonzept sieht ca. 110 Wohneinheiten, verteilt auf die verschiedenen Gebäudetypen vor.

Da es sich um eine klassische Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB.

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebiets am Ortseingang von Nordhausen sowie des öffentlichen Interesses soll das Bauverfahren aber dennoch zweistufig durchgeführt und der Öffentlichkeitsbeteiligung eine frühzeitige Beteiligung vorgeschaltet werden.

Im Falle der Zustimmung zum vorgestellten städtebaulichen Entwurf, wird das Planungsbüro auf dieser Grundlage einen Bebauungsplanvorentwurf fertigen. Es ist geplant, in einer der folgenden Sitzungen den Vorentwurf zu billigen und in die frühzeitige Beteiligung zu gehen.

Es besteht die Möglichkeit, die aus dem Verfahren entstehenden Folgekosten für die Vorhabenträger durch die Überlassung eines Baugrundstücks mit der Gemeinde zu verrechnen. Auf diesem Grundstück könnte – bei entsprechendem Bedarf – eine Einrichtung mit öffentlichem Nutzen realisiert werden.

Beschlussvorschlag:

- a) Der Gemeinderat beschließt, den Aufstellungsbeschluss vom 19.01.2018 für den Bebauungsplan „Wohnpark Nordhausen Ost“ aufzuheben.
- b) Der Bebauungsplan „Wohnen an den Seewiesen“ wird nach § 13a BauGB, jedoch im zweistufigen Verfahren, aufgestellt. Maßgeblich für den Geltungsbereich ist die Abgrenzungskarte des Büros Käser Ingenieure vom 17.04.2025.
- c) Dem städtebaulichen Entwurf vom 05.03.2025 wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage dieses Entwurfs einen Bebauungsplanvorentwurf zu erstellen.
- d) Der Gemeinderat stimmt der Möglichkeit zu, anfallende Folgekosten aus der Bauleitplanung mit der Überlassung einer Grundstücksfläche im Planungsgebiet zu verrechnen.

Anlagen:

- 1. Abgrenzungskarte vom 17.04.2025
- 2. Städtebaulicher Entwurf vom 05.03.2025

Sachbearbeitung	Döbler, Maike	22.04.2025
geprüft/freigegeben	Keller, Sandra	23.04.2025