

Landkreis: Heilbronn
Gemeinde: Nordheim
Gemarkung: Nordheim

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB und örtliche Bauvorschriften „Südstraße“

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.

Nordheim, 20.01.2022