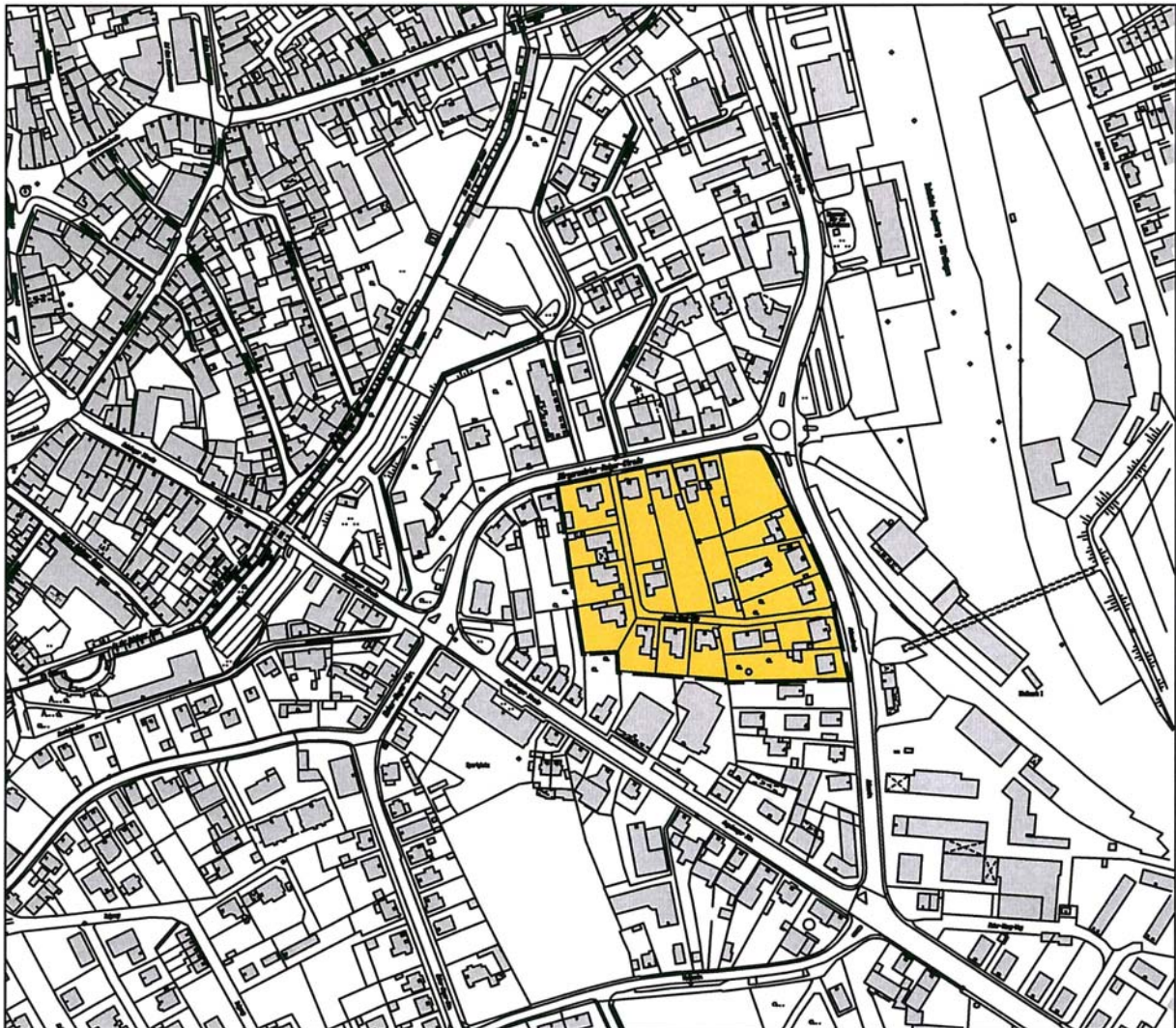


Begründung

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Bebauungsplangebiet liegt östlich der Altstadt



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bürgermeister-Reiger-Straße
- Im Osten durch die Adamstraße
- Im Süden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung südlich des Joseph-Haas-Weges
- Im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung westlich des Joseph-Haas-Weges

2. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung

Für das Quartier Bürgermeister-Reiger-Straße / Adamstraße / Joseph-Haas-Weg existiert seit 1960 ein Baulinienplan, der, insbesondere für die innere Bebauung am Joseph-Haas-Weg, auch Baubeschränkungen enthält. Die Gebäude entlang der Bürgermeister-Reiger-Straße und der Adamstraße waren schon zum damaligen Zeitpunkt als Bestand dargestellt.

Der innere Bereich am Joseph-Haas-Weg ist zum heutigen Zeitpunkt nahezu vollständig bebaut. Entlang der Bürgermeister-Reiger-Straße und Adamstraße sind vereinzelt schon Gebäude der Quartiersrandbebauung beseitigt und durch neue ersetzt worden. Es besteht weiterhin Druck vorhandene Gebäude abzureißen und durch Neubauten zu ersetzen. Dabei wird auch immer wieder der Wunsch auf Bebauung der innen liegenden Grünbereiche geäußert.

Eine Bebauung innerhalb dieses Bereiches ist bisher aufgrund des Baulinienplanes sowie der Einfügekriterien gemäß § 34 BauGB erfolgt und wäre auch weiterhin möglich. Nachdem aber in der Vergangenheit teilweise eine bunte Mischung von Gebäudeformen zugelassen wurde und, besonders im Hinblick auf den zentralen Grünbereich, verstärkt Anfragen auf Bebauung vorgebracht wurden, hat sich die Stadt Nördlingen entschlossen, für das Gebiet Regeln festzuschreiben, die dem städtebaulichen Gewicht dieses Bereiches an der Nahtstelle zum Bahnareal und der gewachsenen Struktur des Gebietes und der Bebauung im Bereich gerecht werden. Vorrangig soll auch der durch den grünen Freiraum geprägte Charakter der Bebauung an der Bürgermeister-Reiger-Straße und damit wesentliche, bestimmende Elemente für das gesamte Quartier gesichert werden.

3. Flächennutzung

Der Flächennutzungsplan weist an dieser Stelle Wohnbauflächen aus. Die Festsetzung des Bebauungsplanes mit ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) entspricht dieser Darstellung. Die markante Ecksituation am neu geschaffenen Kreisverkehr wird als ‚Besonderes Wohngebiet‘ (WB) festgesetzt und folgt damit ebenfalls der Darstellung des Flächennutzungsplanes.

4 a. Planung

Das Gebiet ist nahezu vollständig bebaut. Die Festsetzungen innerhalb des Gebietes orientieren sich am Bestand, sind jedoch aufgrund der unterschiedlichen Entstehungsepochen der einzelnen Bereiche für die verschiedenen Baufelder sehr differenziert vorgesehen.

Im Bereich der Bürgermeister-Reiger-Straße sind Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts beiderseits der Straße etliche Villen/Bürgerhäuser entstanden, die meist im spätklassizistischen Stil errichtet wurden. Einige sind als Einzeldenkmäler unter Denkmalschutz gestellt.

Typisch für diese Gebäude waren die großen und langen, parkähnlichen Gärten mit großem Baumbestand hinter den Gebäuden. Diese Parks bildeten das herausragende Wohngefühl und den großzügigen, naturgeprägten Charakter dieses Wohnviertels, was, neben der trotzdem vorhandenen Zentralität und der großen Altstadtnähe, gerade bei wohlhabenden Bevölkerungsschichten und Behörden gern angenommen wurde.

Gerade diese Qualitäten veranlasste die Stadt Nördlingen 1960 die innen liegenden Teile des Gebietes zur Bebauung zu erschließen. Über einen Baulinienplan und das innere, von Bebauung frei zu haltende Baulinienfenster sowie die Beschränkung auf 1 Geschoss mit Walmdach wurde erreicht, dass in wesentlichen Teilen der Parkcharakter erhalten werden konnte.

Nachdem die Stadt Nördlingen bisher keine Baumschutzverordnung besitzt, konnte, auch unter Einbeziehung des Landratsamtes – Untere Naturschutzbehörde, ein Abholzen von Teilen des Innenbereiches und damit eine Vorbereitung zu Bauzwecken nicht verhindert werden.

Der nunmehr vorgesehene Bebauungsplan schreibt für die verschiedenen Teilbereiche eine Bebauung fest, die grundsätzlich die bisher gewachsenen Strukturen erhält und nur baulichen Ersatz oder Ergänzungen zulässt, die sich in das Bestehende einfügen.

- Die Festsetzungen entlang der Bürgermeister-Reiger-Straße werden bestimmt durch die Struktur der vornehmlich Ende des 19. Anfang des 20. Jahrhunderts entstandenen Bürgerhäuser des Spätklassizismus.
- Entlang der Adamstraße, wo ursprünglich z. T. auch gewerbliche Nutzung angesiedelt war, die später in Wohnbebauung umgewandelt wurde, sind Gebäude mit ähnlichem Volumen wie an der Bürgermeister-Reiger-Straße zulässig, die aufgrund ihrer Lage und Architektursprache ein Bindeglied zum Bahngelände sein können.
- Der Eckbereich Bürgermeister-Reiger-Straße / Adamstraße wird, nach dem vor wenigen Jahren erfolgten Abriss des ehemaligen Hotels „Kronprinz“, z. Z. mit einem 3-4 geschossigen Gebäude bebaut, das die moderne Architektursprache des neu errichteten Parkhauses und Busbahnhofes auf dem gegenüber liegenden Bahnareal aufnimmt und so eine Verbindung zu diesem Bereich herstellt.
- Im Innenbereich um den Joseph-Haas-Weg wird die großzügige Einfamilienhausbebauung mit Ursprung in den 60er Jahren des 20. Jahrhunderts aufgenommen.
- Durch die Festsetzung eines inneren, von Bebauung frei zu haltenden Fensters, das gegenüber dem Baulinieplan noch etwas vergrößert wird, kann der bisherige Parkcharakter als Teil der Identität und der Großzügigkeit der Bebauung dieses Quartiers weitgehend erhalten bleiben.

4 b. Verkehr

Das Gebiet ist durch bestehende Straßen vollständig erschlossen. Sowohl die äußere wie auch die innere verkehrliche Erschließung sind vorhanden und müssen nicht verändert werden.

4 c. Grünordnung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für den Bereich ‚Bürgermeister-Reiger-Straße / Adamstraße / Joseph-Haas-Weg‘ sollen nicht zusätzliche Flächen bebaut und damit versiegelt werden, sondern es soll gesichert werden, dass die bisher durch einen Baulinienplan von Bebauung frei gehaltenen Flächen auf Dauer erhalten werden können und dadurch der ursprüngliche Charakter der spätklassizistischen Bürgerhäuser bestehen bleiben kann.

Die im Baulinienplan dargestellten von Bebauung frei zu haltenden Flächen werden im Bebauungsplan noch etwas vergrößert, so dass der derzeit gesicherte Grünbereich im Inneren des Quartiers noch etwas ausgeweitet wird. Damit kann die naturräumliche Situation in diesem Bereich gefestigt und sogar noch etwas verbessert werden.

Gemäß §1a Abs. 5 BauGB ist ein Ausgleich für bauliche Eingriffe nicht erforderlich, da die Eingriffe bereits vorher zulässig waren.

Die Überplanung des Bereiches stellt faktisch eine Maßnahme der Innenentwicklung dar, für die der Bebauungsplan auch im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden könnte. Im beschleunigten Verfahren, in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB, wird von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht wie auch der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Da in diesem Falle die Situation der Naturgegebenheiten in diesem Bereich nicht verschlechtert, sondern der Bestand gesichert und sogar verbessert wird, weiterhin baulicherseits, aufgrund des Bestandes und der neuen Bebauungsplanfestsetzungen, über die bisherige Zulässigkeit nach § 34 BauGB hinaus keine größere Ausweitung der Bebauung erfolgen kann und sich dadurch der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, durch die Zulässigkeit von Vorhaben auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vorbereitet oder begründet wird und auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann der Bebauungsplan auch im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Die Stadt Nördlingen nimmt deshalb die Möglichkeiten des § 13 Abs. 2 und 3 BauGB auf und führt das Verfahren nach §13 BauGB weiter.

In diesem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten von umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

5. Wasserversorgung

Das Gebiet ist bereits an die Wasserversorgung durch die Stadtwerke der Stadt Nördlingen angeschlossen.

6. Abwasserbeseitigung

Das Gesamtgebiet wird bereits über das Kanalsystem der Stadt Nördlingen im Mischkanalsystem entwässert. Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage ist, wo dies möglich ist, unverschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser zu versickern.

7. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Baden-Württemberg Ostwürttemberg Donau-Ries AG (EnBW ODR). Das Gebiet ist bereits an die vorhandene Versorgungsanlage angeschlossen.

8. Immissionsschutz

Gegenüber dem Bestand ergeben sich durch den Bebauungsplan keine Änderungen.

9. Denkmalschutz

Für archäologische Funde besteht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz eine Meldepflicht. Beobachtungen und Funde müssen zur Registrierung und Sicherung unverzüglich der Stadt Nördlingen als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, angezeigt werden.

Im Bereich der Flurnummern 1237/3, 1237/7, 1237/8, 1237/9, 1237/12 und 1237/31 wurden frühmittelalterliche Reihengräber gefunden. Da mit dem Vorhandensein von weiteren archäologischen Funden zu rechnen ist, muss für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich des Bebauungsplanes eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel 09271/8157-0, Fax 08721/8157-50, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die ggf. erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Stadt Nördlingen, 29.02.2012
SG 61 Stadtplanung

Gerhard Thönes
Stadtplaner