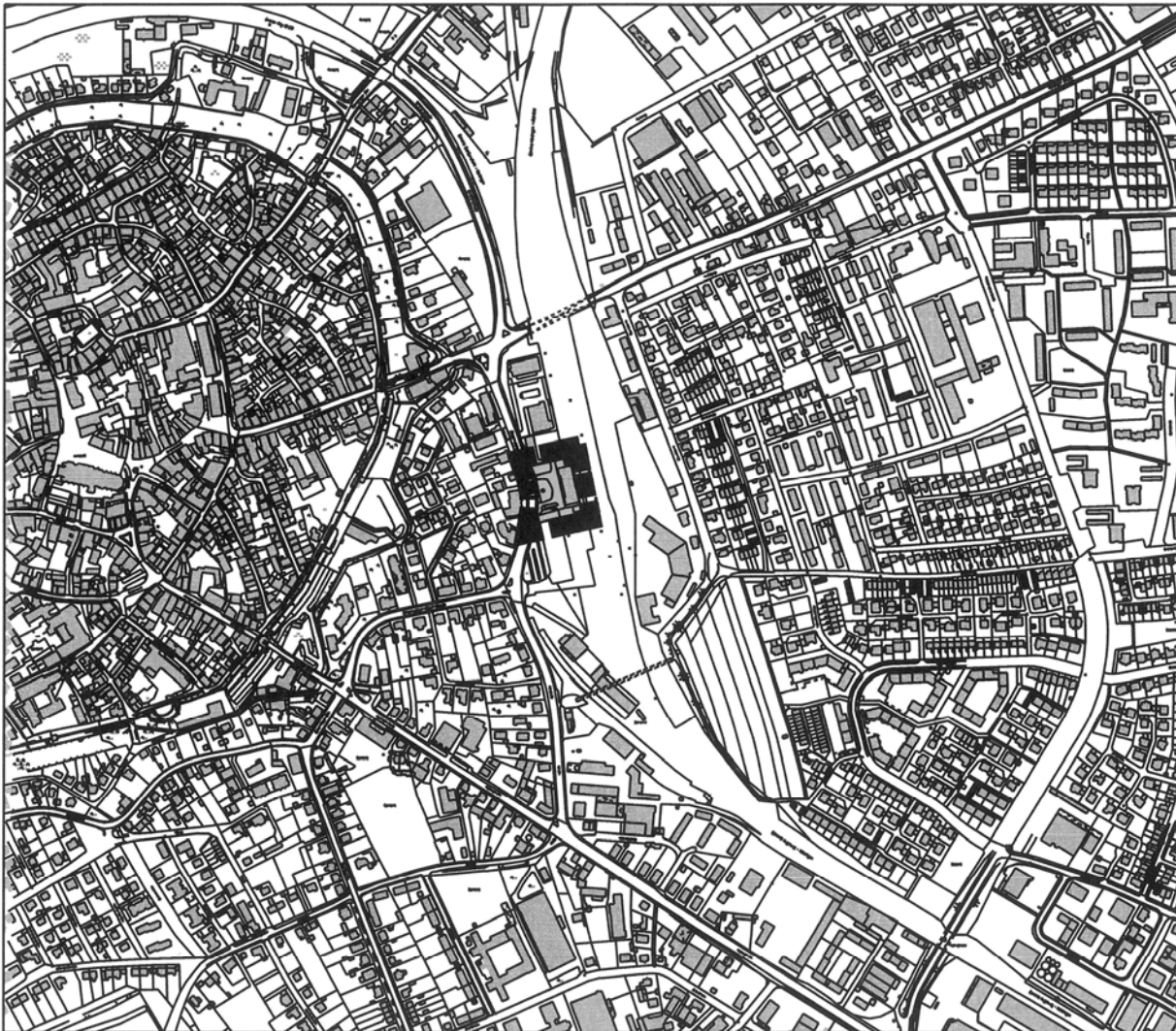


Begründung

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Bebauungsplangebiet liegt östlich der Altstadt Nördlingens.



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Flurnummer 1227/54
- Im Westen durch den Straße „Bürgermeister-Reiger-Straße“
- Im Süden durch den Busbahnhof
- Im Osten durch den Bahnsteig Fl.-Nr. 1227/3

2. Anlass für die Bebauungsplanänderung

Im Rahmen des Stadtumbau West ist südlich des Bahnhofsgeländes und des Bahnhofsvorplatzes der Busbahnhof erneuert und ein Parkhaus, als Ergebnis eines Wettbewerbes aus dem Jahr 2004, errichtet worden.

Ebenso im Rahmen des Stadtumbau West wurde die Bürgermeister-Reiger-Straße vom neu geschaffenen Kreisverkehr an der Adam Straße bis vor die Wemdinger Unterführung neu gestaltet.

Ziel aller Maßnahmen ist eine Attraktivierung des öffentlichen Nahverkehrs sowie der Verbindung und Anbindung an die Altstadt, insbesondere auch für den nicht motorisierten Bürger.

Um das unmittelbare Vorfeld des Bahnhofes in diese Überlegungen und Planungen einbeziehen zu können, hat die Stadt Nördlingen den Bahnhofsvorplatz von der Bahn gekauft. Mit dem jetzigen Bebauungsplan wird die Grundlage geschaffen nun auch den Bahnhofsvorplatz umzugestalten und damit die Sanierung des unmittelbaren Bahnhofsumfeldes weiter zu führen.

Für den Bahnhofsvorplatz wurde vom Büro Wipfler Plan eine Planung angefertigt, die in den Bebauungsplan eingearbeitet wurde. Im Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde ursprünglich das angrenzende Postgebäude einbezogen. Die Stadt hat das z. T. leer stehende Gebäude inzwischen erworben, u. a. da es nach weiteren Überlegungen auch besser erscheint, dieses Gebäude dem Bereich bis zum Tunnel (Innenstadtergänzungszone) anzugliedern, da hier ein enger Nutzungszusammenhang besteht. Die Flurnummer 1227/54 (Post) wurde daher aus dem Geltungsbereich herausgenommen.

3. Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB, insbesondere zur Wiedernutzbarmachung von Flächen und Attraktivierung des Bereiches für den öffentlichen Nahverkehr, im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Da die grundsätzlichen Strukturen und Gegebenheiten beibehalten bleiben, ist mit negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft nicht zu rechnen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB kann abgesehen werden; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Flächennutzung / Planung

Die Fläche des Bahnhofsvorplatzes ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Bahnanlage dargestellt, inzwischen aber von der Stadt erworben worden. Da der Bebauungsplan nach § 13a im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird, kann der Flächennutzungsplan (FNP) im Zuge einer Anpassung berichtigt werden.

Die Planung umfasst eine Erschließungsfläche mit einigen Stellplätzen und einer sog. „Kiss and Go“-Zone, zum kurzzeitigen Halten beim Bringen von Reisenden, einen Park für das Gefallenendenkmal sowie das bestehende Bahnhofsgebäude. Die vorhandenen Bäume werden integriert und durch weitere ergänzt. Der innere Platzbereich wird mit einem Baumdach überdacht.

Als Art der baulichen Nutzung wird Mischgebiet festgesetzt, was auch in Teilen der derzeitigen Nutzung entspricht und auch zukünftig Wohnnutzung und eine vielfältige, der Umgebung sich einfügende Nutzung ermöglicht. Festsetzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6,7,8 und Abs. 3 sind dabei ausgeschlossen. Als Maß der baulichen Nutzung werden die Werte des Bestandes herangezogen.

Stadt Nördlingen, 13.09.2011
SG 61 Stadtplanung

Gerhard Thönes
Stadtplaner