

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 153
NÜRNBERGER STRASSE/HOFER STRASSE

BEGRÜNDUNG
GEMÄSS § 9, ABS. 8 BAUGB

MOSEK + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
NÖRDLINGEN

17. JULI 2007
17. Oktober 2007
15. April 2008
10. Juni 2008



Große Kreisstadt Nördlingen
Bebauungsplan Nr. 153
Nürnberger Str./Hofer-Straße
Begründung gem. § 9, Abs. 8 BauGB

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die BayWa AG betreibt in Nördlingen an der Augsburgener Straße einen Bau- und Gartenmarkt. Auf dem Grundstück ist zusätzlich die Sparte Baustoffe untergebracht. Der Betrieb wurde in den siebziger Jahren errichtet; er entspricht nicht mehr dem heutigen Anforderungsprofil. Das Betriebsgrundstück ist für den künftigen Platzbedarf zu klein. Der derzeitige Standort Augsburgener Straße soll deshalb in ein Baustoffkompetenzzentrum umgewandelt werden, das schwerpunktmäßig die gewerblichen Handwerksunternehmen bedient.

Der Bereich Bau- und Gartenmarkt soll an einen neuen Standort verlagert werden. Als Standort sind das stillgelegte Betriebsgelände der Firma FBN und kleinere angrenzende Grundstücke ausgewählt worden.

2. Raumordnung, Flächennutzungsplan, Umweltprüfung

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein vereinfachtes Raumordnungsverfahren nach Art. 23 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes durchgeführt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nördlingen sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Industriegebiet vor; dies entspricht der noch vorhandenen Nutzung.

Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 18630 m², d. h. sie liegt unter 20000 m².

Gemäß § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden; eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Nürnberger Straße (B 466)
- Im Nordosten durch die Privatgrundstücke (Fl.-Nr. 1329/15 und 1329/35)
- im Südosten durch die Industriestraße
- im Südwesten durch die Hofer Straße

Der Geltungsbereich umfasst die Flächen

- der Fa. FBN
- des ehemaligen Gasthauses „Silberspindel“
- des ehemaligen Industriegleises.

4. Bestand

Die Flächen des Geltungsbereiches werden von der BayWa AG erworben.

Die Flächen werden durch Beseitigung der Gebäude und baulichen Anlagen baureif gemacht.

Die Flächen sind eben.

Der Standort ist über die Nürnberger Straße und die Wemdinger Straße gut an die Innenstadt angebunden; er befindet sich in städtebaulich integrierter Lage; er ist an den ÖPNV angebunden.

In der Innenstadt oder in den anderen städtebaulich integrierten Lagen Nördlingens steht kein anderes geeignetes Grundstück in der notwendigen Größenordnung und mit guter Erschließung zur Verfügung.



5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Der beabsichtigten Nutzung entsprechend werden die Bauflächen im Geltungsbereich als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Bau- und Gartenmarkt ausgewiesen.

Die Grundflächenzahl GRZ von 0,6 liegt deutlich unter dem höchstzulässigen Wert der Baunutzungsverordnung.

Die Kappungsgrenze von 0,8 gem. § 19, Abs. 4 BauGB kann im Wesentlichen eingehalten werden, wenn die Stellplatzzufahrten voll und die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Oberflächen zur Hälfte angerechnet werden.

Die festgesetzte Baumassenzahl liegt mit 6,0 deutlich unter dem höchstzulässigen Wert von 10,0.

Die maximale Wandhöhe von 12,0 m orientiert sich an der Umgebung und sichert eine gute Einbindung in den Baubestand.

6. Bau- und Gartenmarkt Einzugsgebiet, Verkaufsflächen

Das Einzugsgebiet des geplanten Bau- und Gartenmarktes erstreckt sich auf Städte und Gemeinden in Bayern und Baden Württemberg.

Im Einzugsbereich leben ca. 107470 Einwohner.

In der Zone I (bis 5 km) liegen die Gemeinden Nördlingen, Reimlingen, Wallerstein, Riesbürg und Ederheim.

In der Zone II (bis 7 km) liegen die Gemeinden Deiningen und Kirchheim a. Ries.

In der Zone III (bis 15 km) liegen die Gemeinden Hohenaltheim, Maihingen, Möttingen, Marktoffingen, Alerheim, Bopfingen, Wechingen, Forheim, Mönchsdeggingen, Munningen, Unterschneidheim, Ehingen am Ries, Fremdingen, Amerdingen, Oettingen, Neresheim Megesheim und Hainsfarth.

In der Zone IV (Umfeld, Randzonen) liegen die Gemeinden Harburg, Wemding, Lauchheim, Polzingen, Dischingen, Westhausen, Stöttlen, Nattheim, Mönchsroth, Zöschingen, Höchstädt, Auhäusen, Westheim, Mönchsroth.

Der gesamte Bau- und Gartenmarkt umfasst **8187 m² Bruttoverkaufsflächen**, davon entfallen auf den Baumarkt 5852 m² und auf den Gartenmarkt 2335 m².

Beim Baumarkt sind 5032 m² überdacht und allseitig umschlossen, 455 m² überdacht und 365 m² Außenflächen ohne Überdachung.

Beim Gartenmarkt sind 1365 m² überdacht und allseitig umschlossen, 780 m² überdacht und 190 m² Außenflächen ohne Überdachung.

Die dargestellten Werte entsprechen folgenden gewichteten Flächen:

Baumarkt	5.351 m ²
Gartenmarkt	1.803 m ²
gesamt	7.154 m ²

Die Genehmigungsplanung des Bauvorhabens BayWa Bau- und Gartenmarkt umfasst diese Flächen; sie liegen unter den im Bebauungsplan festgesetzten maximal zulässigen Verkaufsflächen. Anlage 1 erläutert die Flächenberechnung der Genehmigungsplanung.



Im Bebauungsplan wird folgendes festgesetzt:

maximale Bruttoverkaufsflächen ohne Gewichtung:

Baumarktbereich

Sortiment	Gesamtfläche (m ²)	nicht Innenstadt-relevante_Sortimente (m ²)	Innenstadtrelevante Sortimente (m ²)
Baustoffe	557	557	
Fliesen	300	300	
Bad/Sanitär	400	400	
Maschinen/Werkzeug Technik	850	850	
Farben/Lacke	400	400	
Tapeten/Innendeko	300	300	
Holz, Parkett, Paneel	600	600	
Elektroleuchten u. Installation	420	200	220
Bodenbeläge	200	200	
Gartenbaustoffe	200	200	
KFZ / Fahrradzubehör	250		250
Leimholz, Holzzuschnitt	200	200	
Arbeitskleidung	100	100	
Haushaltssortiment	450		450
Heimtiersortiment ohne Zooabteilung	425	425	
Kassenzone (Snacks, Süßigkeiten)	40		40
Aktionsflächen	150	150	
Nahrungsmittel Obst, Kartoffeln	10		10
Zwischensumme Baumarktbereich	5.852 (100 %)	4.882 (83,4 %)	970 (16,6 %)

Gartenmarktbereich

Sortiment	Gesamtfläche (m ²)	nicht Innenstadt-relevante_Sortimente (m ²)	Innenstadtrelevante Sortimente (m ²)
Indoorsortiment	780	200	580
Inhalt vom Indoorsortiment: Zimmerpflanzen/Pflanzkeramik		200	
keine Schnittblumen			-
Basteln			50
Geschenkartikel, Floristik			530
Getränke Wein, Saft, AFG	150		150
Freizeitmöbel, -zubehör	305	305	
Garten allgemein (Freilandpflanzen, Gartengestaltung und -ausstattung, Torf und Erden, usw.)	1.100	1.100	
Zwischensumme Gartenmarkt	2.335 (100 %)	1.605 (68,7 %)	730 (31,3 %)

Gesamtsumme Baumarktbereich + Gartenmarktbereich = Brutto-Verkaufsfläche	8.187 (100 %)	6.487 (79,2 %)	1.700 (20,8 %)
---	----------------------	-----------------------	-----------------------



maximal zugelassene gewichtete Verkaufsfläche nach Raumordnerischer Prüfung:
(Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 10.03.2008)

Baumarkt

Kernsortiment 4500 m²

Innenstadtrelev. Baumarktsortiment: 970 m²

Verkaufsfläche Baumarkt, gewichtet 5470 m²

Gartenmarkt

Kernsortiment 1093 m²

Innenstadtrelev. Gartensortiment: 735 m²

Verkaufsfläche Gartenmarkt, gewichtet 1828 m²

Gesamtverkaufsfläche, gewichtet 7298 m²

7. Erschließung

7.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich wird an zwei Punkten an klassifizierte bzw. städtische Straßen angebunden. Für Kunden ist das Bau- und Gartenmarktgelände über eine Ein- und Ausfahrt an der Hofer-Straße erreichbar. Zur Unterbringung einer Linksabbiegespur in das Marktgelände muss ein Bereich der Hofer-Straße umgebaut werden. Bäume, die dabei beseitigt werden müssen, werden in einem Grünstreifen auf der Westseite der Hofer-Straße als Ersatz neu gepflanzt. Weitere Zufahrten für Kunden sind nicht zugelassen.

Die Zufahrt für Lieferfahrzeuge erfolgt von der Industriestraße an der Südostecke des Geltungsbereiches. Täglich ist mit ca. 10 Lieferfahrzeugen zu rechnen. Die Lieferfahrzeuge verlassen den Anlieferungsbereich über die Nürnberger Straße (B 466). Dies ist möglich, da der Verkehr in der Nürnberger Straße nach der Inbetriebnahme der Bundesstraßenumfahrung stark abgenommen hat und nur mit einer geringen Zahl ausfahrender Fahrzeuge zu rechnen ist. Der Lieferbereich wird zudem zur Nürnberger Straße und zum Kundenparkplatz durch Toranlagen abgegrenzt, sodass nicht mit unerwünschtem Verkehr zu rechnen ist.

7.2 Ruhender Verkehr

Gut einsehbar ist an der Ecke Nürnberger Straße/Hofer Straße ein kompakter Kundenparkplatz mit ca. 195 Stellplätzen platziert. Der Parkplatz ist durch Grünflächen mit Baumreihen gegliedert. Nach Bedarf können im Lieferbereich Stellplätze für Bedienstete ausgewiesen werden.

7.3 Fußgänger/Radfahrer

Der Geltungsbereich wird von Geh- und Radwegen tangiert.

7.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist gesichert.

Die Hauptrohrleitungen erbringen im Brandfall die notwendige Leistung.

7.5 Abwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich wird im Trennsystem entwässert. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Schmutzwassermengen aufnehmen. Durch das Gelände verläuft eine Abwasserleitung.

7.6 Energieversorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit elektrischer Energie ist gesichert.

Trafostation und Leitungsführung werden nach Angaben der EnBW ODR in den Plan übernommen.

**8. Gestaltung, Grünordnung**

Weitreichende bauliche Gestaltungsfestsetzungen sind in gewerblich genutzten Sondergebieten erfahrungsgemäß nicht realisierbar. Der Bebauungsplan beschränkt sich deshalb auf die Festsetzung von Wandhöhen, Dachformen, Dachneigungen und Werbeanlagen.

Grünordnungsmaßnahmen an den Rändern des Geltungsbereiches und auf dem Kundenparkplatz sollen schon von Anfang an eine befriedigende Einbindung in die Umgebung gewährleisten.

Gegenüber der bisherigen Nutzung wird die Einbindung des Geländes durch die Randeingrünung durch Großgrün und die Überstellung der Parkplätze durch Bäume sowie durch Wandberankung deutlich verbessert.

9. Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt inmitten von Industriegebieten.

Die Verkehrsbelastung (ca. 195 Kundenstellplätze, ca. 10 Lieferfahrzeuge/Tag) entspricht der Umgebung. Die Lieferfahrten erfolgen zur Tagzeit. Das Konfliktpotential ist gering, zumal auch Betriebswohnungen ausgeschlossen sind. Die Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Donau-Ries hält die Festsetzung flächenbezogener Schalleistungspegel für nicht erforderlich.

10. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Nördlingen keine Kosten.

Nördlingen, 17. Juli 2007/17. Oktober 2007/15. April 2008/10. Juni 2008

mo/wa/je

NOERDLINGEN\BAYWA B-PLAN\JUNI 2008\BEGRÜNDUNG\20080610 NBG.-HOFER-STR_BAYWA.DOC