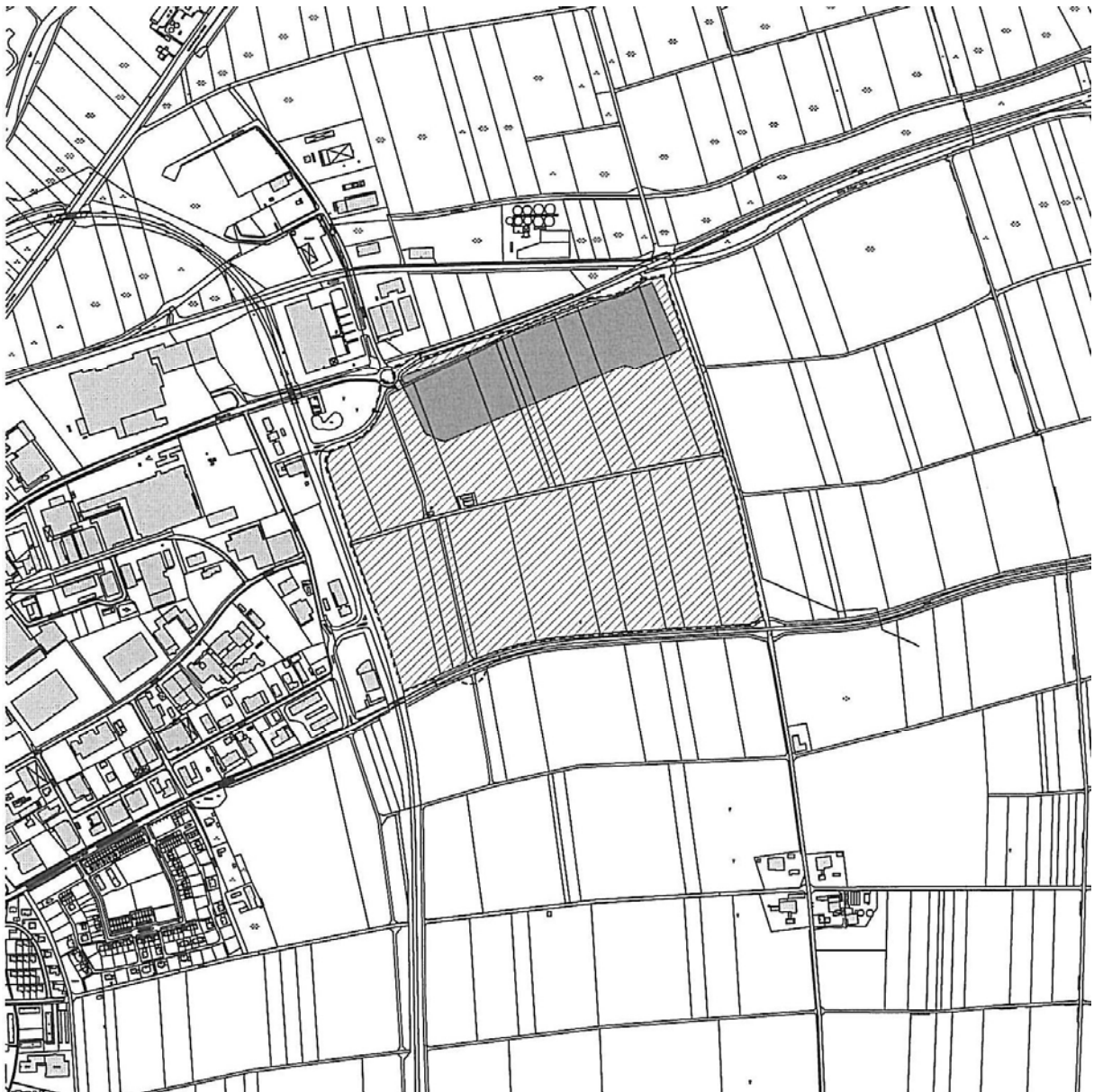


1. Lage des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten der Kernstadt Nördlingens. Der zu ändernde Teilbereich befindet sich im Norden des Bebauungsplanes.



Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Bundesstraße B 466.
- im Osten durch den landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg Fl.-Nr 1838
- im Süden durch die geplante Erschließungsstraße (noch nicht gebaut und vermessen)
- im Westen durch die vom Kreisverkehr abzweigende, geplante Erschließungsstraße (noch nicht gebaut und vermessen)

2. Anlass für die Bebauungsplanänderung

Eine in Nördlingen-Kleinerdingen ansässige Firma, die z. B. Aromen und Konzentrate für die Getränke- und Lebensmittelindustrie herstellt, kann an ihrem Standort weitere dringend notwendige Erweiterungen nicht mehr durchführen. Nach der Überprüfung, Teile der Firma auszulagern, kam man zu dem Schluss, dass eine komplette Verlagerung für die Entwicklung des Unternehmens, durch Vereinfachung der Produktions- und Vertriebsabläufe sowie durch zukünftig leichter mögliche Erweiterungen, der bessere Weg sei.

Verschiedene Standorte, auch außerhalb Bayerns, wurden analysiert. Grundsätzlich kamen mehrere Standorte in Frage. Die Firmeninhaber würden aber gerne am Standort Nördlingen bleiben, wenn ein passendes Gelände zur Verfügung gestellt werden kann.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 148 „Steinerner Mann – Ost“ wäre, nach Lage und Nutzungsmöglichkeit, östlich des bestehenden Kreisverkehrs eine ideale Fläche vorhanden. Nach Erwerb einer noch fehlenden Fläche, könnte auch die erforderliche Erschließung kurzfristig hergestellt werden.

Für einen Teil der Firmengebäude ist die im Bebauungsplan festgesetzte Höhe von 13 m allerdings zu niedrig. Die zusätzliche Festsetzung „betriebsbedingte Ausnahmen für einzelne Gebäudeteile können nach Absprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden“ ermöglicht zwar einzelne höhere Gebäude, da aber ca. 50 % der Gebäude eine Höhe von ca. 18 m statt 13 m benötigen, erscheint dies nicht mehr in den bestehenden Festsetzungen beinhaltet. Andererseits sind durch diese Festsetzung betriebsbedingte Überschreitungen schon vorgesehen, da, insbesondere bei Industriebauten, Notwendigkeiten und zukünftige technische Entwicklungen sehr schwer exakt vorhergesehen werden können.

Um die bestehenden über 80 Arbeitsplätze in Nördlingen zu halten und durch die geplante Aufstockung der Arbeitsplätze auf ca. 150 die Arbeitsplatzsituation in Nördlingen und Umgebung zu stabilisieren und verbessern, sollte der Firma die Umsiedlung innerhalb von Nördlingen ermöglicht werden.

Aus diesem Grunde ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Das Verfahren kann nach § 13 BauGB durchgeführt werden, da die Änderung nur auf die Höhen und auf den Bereich entlang der B 466 beschränkt werden kann und dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auch werden gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB keine Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet.

Weiter werden auch, gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, keine Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB, (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt, da keine anderen Vorhaben, als durch die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes schon zulässige, vorgesehen sind.

Außerdem sind die Umweltverträglichkeitsprüfung, die Eingriffs- und Ausgleichsregelung und der Umweltbericht bei der Erstaufstellung des Bebauungsplanes erst 2008 / 2009 durchgeführt und damit berücksichtigt worden.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem 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 abgesehen werden.

Auf Grund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB kann nach § 13 Abs. 2 BauGB auch von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

3. Flächennutzung

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nördlingen als Industriegebiet dargestellt

4. Planung, Änderungen

Die gesamte Änderungsfläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des Gesamtbebauungsplanes Nr. 148 „Steinerner Mann Ost“ werden grundsätzlich in der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten. Nur in einem Teilbereich entlang der Bundesstraße B 466 wird die zulässige Gebäudehöhe auf 20 m erhöht, um flexibler auf betriebliche Notwendigkeiten reagieren zu können. Die schon vorhandene Festsetzung „betriebsbedingte Ausnahmen für einzelne Gebäudeteile können nach Absprache mit dem Stadtbauamt zugelassen werden“, wird auf max. 25 m Höhe beschränkt. Andere Änderungen werden nicht vorgenommen.

5. Grünordnung

a. Festsetzungen im Bebauungsplan

An den bisher vorgesehenen Festsetzungen und Maßnahmen ändert sich grundsätzlich nichts

b. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, UVP

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit bestehendem und zulässigem Baurecht ist gemäß § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Auch aufgrund der Durchführung des Verfahrens nach § 13 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem 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 abgesehen.

Aus den oben genannten Punkten ergibt sich, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht nicht durchgeführt wird.

Nördlingen, 22.03.2011
SG 61 – Stadtplanung

Gerhard Thönes
Stadtplaner