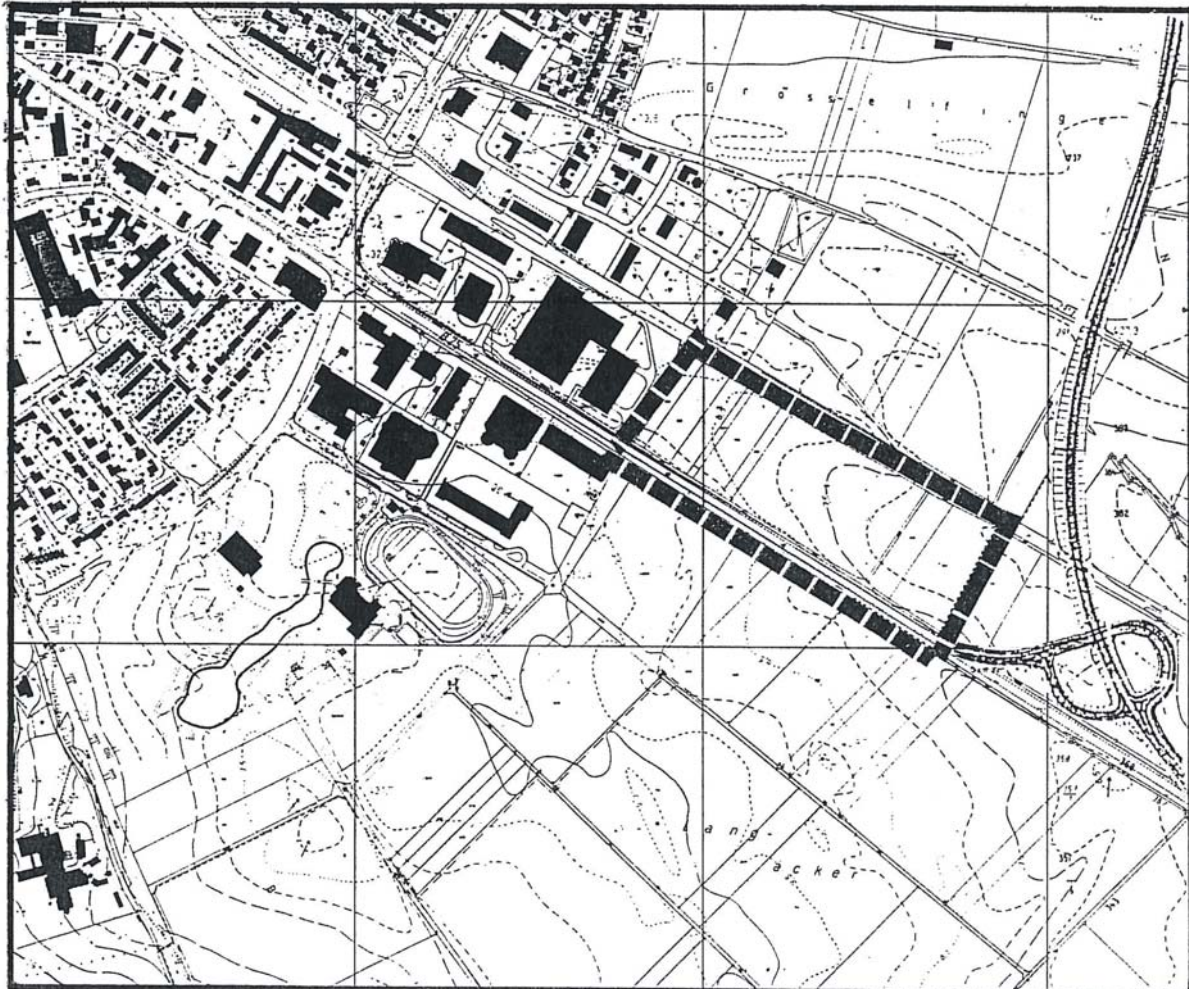


1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes, nordöstlich der B 25, am Ortseingang aus Richtung Möttingen



Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch den Feldweg Fl.-Nr. 2920
- Im Südosten durch die Stadtgrenze zur Gemeinde Reimlingen
- Im Südwesten durch den Feldweg Fl.Nr. 3014, parallel zur B 25
- Im Nordwesten durch das Industriegebiet „Lachäcker“

## 2. Anlass für die Planaufstellung

Im Mittelzentrum Nördlingen besteht fortlaufend Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen, sowohl zur Neuansiedlung wie auch zur Umsiedlung und Erweiterung von Betrieben.

Nach Übergang der Firma Engelhardt-Druck, bisher angesiedelt im Bereich des Anton-Jaumann-Industrieparks, unter die Führung eines großen belgischen Konzerns hat das Unternehmen konzernintern seine Entwicklungsmöglichkeiten geprüft. Da am bisherigen Standort die Platzverhältnisse so beengt sind, dass eine Weiterentwicklung und ein Ausbau der Kapazitäten an diesem Standort unmöglich sind, hat sich der Konzern zum Neubau der gesamten Fabrikationsanlage entschlossen.

Wichtig für die wirtschaftliche Entwicklung Nördlingens ist, dass sich der Konzern für den Verbleib am bisherigen Standort Nördlingen und den Erhalt der dortigen über 300 Arbeitsplätze entschieden hat. Voraussetzung ist jedoch, dass kurzfristig in Nördlingen ein geeignetes Gelände gefunden werden kann.

Aufgrund der an die Stadt Nördlingen herangetragenen Anfrage nach 35.000 m<sup>2</sup> bis 40.000 m<sup>2</sup> kurzfristig verfügbaren Industriegeländes wurde, nach Vorprüfung der ggf. in Frage kommenden Standorte, nur das Gelände nordöstlich der B 25 aus Richtung Möttingen, zwischen der Gemarkungsgrenze und der Firma C. H. Beck'sche Buchdruckerei, als geeignet für die Umsiedlung angesehen.

Diese Fläche soll ohnehin im Flächennutzungsplan (FNP), der sich zur Zeit in der Neuaufstellung/Fortschreibung befindet, als Gewerbe-, bzw. Industriefläche ausgewiesen werden.

Die Neuaufstellung/Fortschreibung des Gesamt-FNP wird wegen der Komplexität noch einen längeren Zeitraum (geschätzt 2 – 2 ½ Jahre) in Anspruch nehmen.

Aus den o. a. Gründen hat der Stadtrat beschlossen für den Bereich „Lachäcker II“ einen Bebauungsplan aufzustellen, in dem Industriegebiet festgesetzt werden soll. Parallel dazu ist der FNP für diesen Teilbereich zu ändern, um nicht durch die längere Verfahrenslaufzeit des Gesamt-FNP Zeit zu verlieren.

## 3. Flächennutzung

Für den Geltungsbereich sieht der FNP bisher keine bauliche Nutzung vor. Die angrenzenden Bereiche sind als Gewerbe- oder Industriegebiet dargestellt und weitgehend schon bebaut.

## 4. Planung

### **a) Art der baulichen Nutzung**

Der Bereich entlang der B 25 wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Im Teilbereich an der B 25 wird die maximale Gebäudehöhe auf die Höhe der schon vorhandenen Bebauung beschränkt.

### **b) Verkehr**

Durch die unmittelbare Nähe des Gebietes zur neuen Abfahrt am Beginn der „Ostspange Nördlingen“ ist eine günstige Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz möglich.

Die „Ostspange“ wird voraussichtlich im Frühjahr 2000 eröffnet, so dass eine direkte Anbindung des neuen Gebietes, aufgrund der dann möglichen Rückstufung des Teilbereichs von der neuen Abfahrt in Richtung Stadtmitte zur Ortsstrasse, möglich wird.

Die bereits im Eigentum der Familie Beck, bzw. der C.H. Beck'schen Buchdruckerei befindlichen Flächen werden über das bisherige Firmengelände erschlossen. Für die weiteren Flächen ist zur Erschließung stadtauswärts eine Linksabbiegespur notwendig.

Eine zusätzliche öffentliche Erschließung innerhalb des Bereiches ist nicht erforderlich.

### **c) Grünordnung**

Aufgrund der Problematik (Dringlichkeit in zeitlicher Hinsicht und Erhalt von über 300 Arbeitsplätzen) muß das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes, wie auch die Änderung des FNP schnellstmöglich durchgeführt werden.

Deshalb soll die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht angewandt werden. Um dennoch den naturschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen, werden im Bebauungsplan verschiedene Maßnahmen vorgesehen.

Neben ca. 8.000 m<sup>2</sup> Grünfläche in den Randbereich mit Großbaumpflanzungen wird im Osten eine Fläche von ca. 7.500 m<sup>2</sup> festgesetzt, die von der 110-kV-Versorgungsleitung der EnBW überspannt wird. In diesem Bereich wird, als Ausgleich für den Eingriff, ein naturnahes Regenrückhaltebecken sowie andere grünordnerische Maßnahmen festgesetzt. In der Satzung werden auch Festsetzungen zur Versiegelung des Bodens getroffen.

Eine Gesamtregelung, auch für diesen Bereich, erfolgt im z. Zt. in der Neuaufstellung/Fortschreibung befindlichen FNP und Landschaftsplan der Stadt Nördlingen.

### 5. Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die vorhandene Wasserversorgung der Stadt Nördlingen angeschlossen. Entsprechende Netzerweiterungen sind vorzunehmen. Zur vorhandenen Versorgungsleitung DN 300 AZ wird im Baugenehmigungsverfahren der erforderliche Abstand gefordert..

### 6. Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet wird an das vorhandene Kanal-Trennsystem angeschlossen. Haus- und Betriebsabwasser sowie verschmutztes Niederschlagswasser ist über den vorhandenen Kanal zu beseitigen. Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage ist unverschmutztes Niederschlagswasser, soweit es die Bodenverhältnisse und die betrieblichen Möglichkeiten zulassen, zu versickern. Ebenso ist Bodenversiegelung, soweit es die betrieblichen Abläufe zulassen, zu vermeiden. Für eine darüberhinaus erforderliche Einleitung in den Grossefinger Bach wird zu gegebener Zeit ein wasserrechtliches Verfahren eingeleitet. Ein Rückhalte-teich, der als „Puffer dienen soll, ist im Geltungsbereich vorgesehen, um einen geregelten Niederschlagswasserablauf zu gewährleisten.

Der vorhandene, sehr schmale gerade und nur innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans noch offene Entwässerungsgraben sollte ursprünglich unverändert bleiben. Falls später aufgrund der baulichen Entwicklung eine Änderung notwendig geworden wäre, hätte ein wasserrechtliches Verfahren eingeleitet werden müssen .

Das Wasserwirtschaftsamt stellte jedoch fest, dass der derzeitige Ausbau nicht der Gesetzeslage genügt, nach dem eine möglichst naturnahe Ufergestaltung und –bewirtschaftung zu erfolgen habe. Dies könne in einem Teilbereich durch eine Wiederöffnung des Grabens (dieser Teilbereich liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches) und im übrigen durch beiderseits 5 m breite Uferstreifen mit entsprechendem Ausbau erfolgen.

Unter diesen Voraussetzungen soll nun eine Verlegung des Grabens in den ohnehin als Ausgleich vorgesehenen Bereich im Südosten des Geltungsbereiches erfolgen. Der Bereich des Grabens vom Straßendurchstich an der B 25 bis zur Ausgleichsfläche soll dann ebenfalls offen geführt werden. Insgesamt soll der neue Graben naturnah gestaltet werden. Um nicht die zum Ausgleich vorgesehene Fläche zu verringern, wird die Ausgleichsfläche um 3 m, das entspricht etwa der doppelten bisherigen Grabenbreite, verbreitert.

### 7. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die EnBW/ODR, Ellwangen. Das Baugebiet wird an die bestehende Versorgungsanlage angeschlossen. Notwendige Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

## 8. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Industriegebiet diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1, Beiblatt 1, herangezogen werden.

Um eine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden flächenbezogene Schalleistungspegel für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Der flächenbezogene Schalleistungspegel gibt die Schalleistung an, die im Mittel von einem Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlt werden darf. Die Immission ist nach der VDI-Richtlinie 2714 „Schallausbreitung im Freien“ unter alleiniger Beachtung des Abstandsmaßes zu berechnen.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen berücksichtigt werden.

Die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsgebiet möglich. Somit kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmimmissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA00-18-G01 vom 13.03.2000 aufzeigt, werden die reduzierten Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren“, mit Beiblatt 1, an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“, vom 26.08.1998 überein.

Somit sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine schädlichen Lärmimmissionen verbunden.

Folgende Immissionsrichtwertanteile ergeben sich für die Gewerbegebietsflächen:

tags	L <sub>WA</sub> <sup>a</sup>	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4
GI 1	60	42,4	49,3	52,1	34,9
GI 2	60	42,4	47,7	56,0	37,0
Summe		45,4	51,6	57,5	39,1

nachts	L <sub>WA</sub> <sup>a</sup>	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4
GI 1	47	29,4	36,3	39,1	21,9
GI 2	50	32,4	37,7	46,0	27,0
Summe		34,2	40,1	46,8	29,3

Legende:

L<sub>WA</sub><sup>a</sup>: Flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)  
[Naturwissenschaftlich exakt Bezeichnung: Pegel der Schalleistung pro Flächeneinheit in W/m<sup>2</sup>]

IO 01 bis IO 04: Immissionsrichtwertanteile der Teilflächen in dB(A)  
tags: Zeitraum von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr  
nachts: Zeitraum von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr

Es wurde von folgenden Bezeichnungen der Immissionsorte (IO) ausgegangen:

IO	Bezeichnung	Nutz
IO 01	Bestehendes Wohngebiet nördlich	WA
IO 02	Bestehendes Wohngebäude im GE „An der Lach“	GE
IO 03	Baugrenze im GE „An der Lach II“	GE
IO 04	Krankenhaus, südwestlich	SO

#### 9. Denkmalschutz

Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz der Stadt Nördlingen als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Bayr. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, zu melden.

Nördlingen, den 11.04.2000  
SG 61 – Stadtplanung

Gerhard Thönes