

Stadt Nördlingen

Bebauungsplan Nr. 105 "An der Schwallmühlstraße"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

21.07.1998

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt im Nordosten der Kernstadt, nordwestlich der Bahnlinie nach Oettingen, Gunzenhausen, Pleinfeld.

Es umfaßt die Fl.Nrn. 1418, 1419, 1420, 1420/3, 1432/2, 1434/2, 1440 sowie Teilflächen von 1414/4 und 1441, alle Gemarkung Nördlingen, und wird wie folgt begrenzt:

- Im Südosten durch die Bahnlinie Oettingen, Gunzenhausen, Pleinfeld
- Im Südwesten durch die bebauten und industriell genutzten Fl.Nrn. 1414, 1414/3, 1414/4 Teilfläche, 1414/6, 1414/8 und 1414/9
- Im Nordwesten durch den parallel zur Kläranlagenzufahrt verlaufenden Entwässerungsgraben Fl.Nr. 1442
- Im Nordosten durch die Fl.Nr. 1440/1 (Regenrückhaltebecken)

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplans

Im Jahr 1989 wurden zahlreiche Anträge und Anfragen zur Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe im Kernstadtbereich Nördlingen und im Stadtteil Baldingen an die Stadt Nördlingen gerichtet. Aus diesem Grund erhielt im November 1989 die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Ludwigsburg, den Auftrag, im Hinblick auf die angestrebte weitere städtebauliche und wirtschaftsstrukturelle Entwicklung der Stadt Nördlingen eine Markt- und Standortuntersuchung über die Wirtschaftsgruppen Ladeneinzelhandel und Ladenhandwerk zu erstellen. In diesem Zusammenhang waren auch mögliche Auswirkungen durch evtl. geplante Ansiedlungen neuer großflächiger Einzelhandelsbetriebe bzw. durch Veränderungsabsichten bestehender großflächiger Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich nicht integrierten Lagen für den zentralen innerstädtischen Versorgungsbereich der Stadt Nördlingen zu untersuchen. Das Gutachten wurde im Frühjahr 1990 der Stadt Nördlingen vorgelegt.

In der Einzelfallbeurteilung zum Standort „An der Schwallmühlstraße“ führt die GMA aus, daß durch die vorgesehene Nutzungsänderung mit einer Vielzahl von Fachmarktnutzungen, die zu einem Großteil auch als klassische Innenstadtbranchen zu bezeichnen sind, der bisherige Charakter der Verkaufsfläche als Möbelhaus eine grundsätzliche qualitative Veränderung erfährt. Im Falle einer Realisierung der vom Betreiber gewünschten Nutzungsänderung würde somit eine völlig neue Einkaufslage entstehen, die hinsichtlich ihrer Dimensionierung und Branchenstruktur erhebliche Auswirkungen für die Innenstadt als zentrale Einkaufslage verursachen würde.

Nach der wissenschaftlich fundierten Beurteilung im GMA-Gutachten gehören zu den innenstadtrelevanten Branchen, deren großflächige Ansiedlung außerhalb der Altstadt vermieden werden soll, insbesondere Nahrungs- und Genußmittel, Drogeriewaren, Apothekenwaren, Textilien, Schuh- und Lederwaren, Haushaltswaren, Sportbekleidung, Bürobedarf. Daneben gibt es eine Reihe von Branchen bzw. Warengruppen, deren Ansiedlung in Innenstädten nicht erforderlich ist bzw. deren Standortanforderungen an den Flächenbedarf, an An- und Abtransport der Waren oder deren sonstige Standortbedingungen in der Innenstadt von Nördlingen nicht oder nur unzulänglich erfüllt werden können. Zu diesen nicht innenstadtrelevanten Branchen zählen nach dem auf Nördlingen bezogenen GMA-Gutachten insbesondere Möbel, Elektrogroßgeräte, Baustoffe, Werkzeuge, Gartenbedarf und Kraftfahrzeuge.

Neben der Branchenaufteilung empfiehlt das GMA-Gutachten den großflächigen Einzelhandel in Nördlingen auf wenige ausgewählte Standorte dezentral so zu lozieren, daß das Kunden- bzw. Lieferverkehrsaufkommen gebündelt, die Agglomerationseffekte ausgenutzt und die Kundenakzeptanz erhöht wird. Der Stadtrat hat sich bei der städtebaulichen Auswahl unter diesen Gesichtspunkten für die Standorte „EGM An der Kaiserwiese“ und „Firma Höhn An der Schwallmühlstraße“ entschieden.

In seiner Sitzung vom 26.07.1990 hat der Stadtrat einen Beschluß zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „An der Schwallmühlstraße“ mit Festsetzungen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB gefaßt.

Da sich die Änderung des Bebauungsplanes, vor allem wegen der Problematik der Innenstadtrelevanz von Branchen und Flächengrößen, über längere Zeit hinzog, wurde von Seiten der Grundstückseigentümer die Aktualität des GMA-Gutachtens von 1990 in Frage gestellt. Für den Bereich „Schwallmühlstraße“ wurde daher im Jahr 1995 von der Firma GMA eine aktuelle Überarbeitung des Gutachtens vorgenommen, die jedoch keine grundlegend anderen Erkenntnisse brachte.

3. Flächennutzung

In dem zu überplanenden Bereich des Bebauungsplangebietes befindet sich ein Möbelhaus mit 19.000 m² Verkaufsfläche. Die Nutzungserweiterungen für einen Baumarkt mit 4.500 m² und einem Elektromarkt mit 1.000 m² wurden bereits bauordnungsrechtlich genehmigt.

Es ist beabsichtigt, das Gebiet als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) festzusetzen.

Da der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Nördlingen das Sondergebiet noch nicht vorsieht, muß der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes geändert werden.

4. Planung

a) Bebauung

Damit evtl. städtebaulich nachteilige Auswirkungen in verträglichen Grenzen gehalten werden können, ist im Sondergebiet die zulässige Verkaufsfläche auf max. 24.500 m² beschränkt. Zusätzlich werden die Verkaufsflächen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes in einzelne Nutzungskategorien unterteilt, um so einerseits die Art des Sondergebietes näher zu präzisieren und andererseits einen beliebigen Wechsel der Betriebsart, des Betriebssystems aber auch die Änderung und den Austausch der Handelsbranchen oder der Warensortimente mit evtl. nachteiligen Folgen für die Stadtentwicklung, die städtebauliche Ordnung von Nördlingen und für benachbarte Gemeinden zu verhindern.

Bei den städtebaulichen Auswirkungen darf nicht nur die nach Bebauungsplan maximal mögliche Fläche betrachtet werden, sondern es ist die Verkaufsfläche, unterteilt in ihre verschiedenen Nutzungskategorien, differenziert nach ihren Auswirkungen, zu untersuchen.

Entsprechend dem Tenor der GMA-Untersuchung von 1990 wurden im Bebauungsplanentwurf Flächen festgesetzt, die weitestgehend dem Bestand mit schon per Vorbescheid genehmigten weiteren Nutzungen entsprach.

Die besonders auf eine mögliche Erweiterung des Branchenmixes im Bereich „Schwallmühlstraße“ ausgerichtete Überarbeitung der GMA-Untersuchung von 1995 sah bei einigen Branchen noch eine zusätzliche Zulassungsfähigkeit mit Einschränkungen innerhalb der vorgegebenen Höchstverkaufsfläche von 24.500 m².

Nach Diskussion im Stadtrat wurden noch einige Branchen mit Einschränkungen in Sortiment und Fläche in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen, um für das Sondergebiet eine größere Flexibilität zu sichern.

Die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes maximal mögliche Erweiterung des Verbrauchermarktes ist im Verhältnis zu der bereits bestehenden Verkaufsfläche dieses Sortimentsbereiches flächenmäßig so eingeschränkt, daß evtl. negative städtebauliche Auswirkungen sowohl im Stadtgebiet von Nördlingen als auch bei im Einzugsbereich des SB-Warenhauses liegenden Gemeinden zu vernachlässigen sind.

Die Flächen für den Baumarkt, Gartenmarkt, Fliesen- und Sanitärmarkt sowie Raumausstattung und die Freizeiteinrichtungen haben, wenn überhaupt, nur in geringem Umfang zentrumstypische Bedeutung, da ihr verhältnismäßig großer Flächenbedarf in der Altstadt von Nördlingen, mit ihrer Bedeutung als Kulturdenkmal, nicht zu integrieren ist. Die gesamte mittelalterliche Stadtstruktur ist gekennzeichnet durch ihre vollständig erhaltene Kleinmaßstäblichkeit. Die o. a. Nutzungen mit ihrem hohen Flächenanspruch in die historische Altstadt einzubeziehen, hätte die Zerstörung von denkmalgeschützten Altstadtanlagen zur Folge und ist deshalb nicht möglich.

Der Freizeitbereich läßt eine hohe Attraktivität für Jugendliche erwarten. Außer den in den Festsetzungen explizit aufgeführten Vergnügungsstätten sind jedoch weitere Vergnügungsstätten und auch jede Art von Kinos nicht zulässig. Der Kinderspielraum ist als Kinderhort bzw. -garten für Besucher der Einrichtungen auszuführen, in dem die Kinder unter fachlicher Aufsicht betreut werden.

Auf Wunsch des Eigentümers wurde, nach der öffentlichen Auslegung von Dezember 1996 bis Januar 1997, das Verfahren ruhengelassen, weil er den Abriß aller bestehenden Gebäude und eine grundsätzlich andere Anordnung der neuen Gebäude in seine Überlegungen einbeziehen wollte. Der vorgestellten Grobplanung mit einem Gebäudeblock am südwestlichen und einem am nordöstlichen Grundstücksende und dazwischen gelegenen, begrünten Parkplatz, konnte grundsätzlich zugestimmt werden. Eine Erweiterung der zulässigen Branchen und Sortimente über das bis dato im Bebauungsplanentwurf vorgesehene Maß hinaus wurde jedoch, aus oben genannten Gründen, abgelehnt. Zur Festsetzung der Neukonzeption ist die Änderung des Bebauungsplanentwurfes und eine teilweise Wiederholung von Verfahrensschritten erforderlich.

b) Verkehr

Das Baugebiet wird über die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße B 466 angebunden. Für die reibungs- und problemlose Zu- und Abfahrt zum bzw. vom Sondergebiet besteht ein Anschluß von der Bundesstraße mit einer Abbiegespur.

Parallel zum Bebauungsplanbereich verläuft die Bahnlinie nach Gunzenhausen. Auf die dem angrenzenden Grundstückseigentümer obliegende Verkehrssicherungspflicht für Verkehrswege wird hingewiesen.

c) Grünordnung

Zur Einbindung des Bereiches in die Landschaft und zur besseren Gestaltung des Ortsbildes werden Grünflächen und grünordnerische Maßnahmen mit Baum- und Strauchpflanzungen vorgesehen.

Im Bereich der bestehenden 20kV-Leitung müssen die Schutzabstände für Pflanzungen eingehalten werden.

Weiterhin ist aus Gründen der Landschaftsgestaltung und des Ortsbildes der Parkplatz mit Einzelbaumpflanzungen gemäß Schemaskizze zu begrünen. Die Bäume sind zu pflegen und dauernd zu unterhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

Im Bereich der Bahnlinie sind die gesetzlichen Pflanzabstände einzuhalten. Um Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit zu vermeiden, ist der Bestand ggf. entsprechend anzupassen. Bei Ersatz oder Neupflanzung sind die notwendigen Pflanzabstände durch Standort und Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Bereiches an der Schwallmühlstraße Ausgleichsflächen, in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorgesehen.

5. Wasserversorgung

Das Baugebiet „An der Schwallmühlstraße“ ist an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Nördlingen angeschlossen.

6. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet „An der Schwallmühlstraße“ ist an das bestehende Kanalnetz der Stadt Nördlingen angeschlossen.

7. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Überlandwerke Jagstkreis AG (UJAG), Ellwangen. Das Baugebiet ist an die bestehenden Versorgungsanlagen angeschlossen.

Eine Änderung der bestehenden 20kV-Leitung kann nur in Absprache mit der UJAG vorgenommen werden. Die Kosten für die Änderung hat der jeweilige Bauherr zu tragen.

Eine Verlegung der den Bereich kreuzenden 110-kV-Hochspannungsleitung der EVS ist geplant. Die voraussichtliche Trasse ist im Bebauungsplan dargestellt und wird den Bereich nordöstlich überqueren. Die geplante Leitungsführung ist innerhalb des Bereiches bereits dinglich gesichert.

8. Belange der Nachbargemeinden

Als Mittelzentrum nach dem Regionalplan bietet die Stadt Nördlingen die geeigneten Standortvoraussetzungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Die Stadt Nördlingen als zentrale Riesgemeinde dient auch der Versorgung der umliegenden Gemeinden. Durch die Umnutzung des Möbelhauses in einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb soll auch die Bedeutung der Stadt Nördlingen als Mittelzentrum gefestigt und erhalten werden, insbesondere gegenüber der Ausweisung von Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe im benachbarten württembergischen Bereich.

Durch die festgesetzten Beschränkungen und dadurch die Vermeidung zu großer Dimensionierungen sollen aber auch wesentliche Beeinträchtigungen auf die bedarfsgerechte Selbstversorgung des Umlandes durch die berührten zentralen Orte vermieden werden.

9. Immissionsschutz

Das Sondergebiet liegt am Ortsrand zu den Egerauen hin, nordwestlich der Bahnlinie nach Pleinfeld. Die Nachbarbebauung und die Bebauung jenseits der Bahnlinie ist im Flächennutzungsplan als Industriegebiet dargestellt.

Vom Sondergebiet ist daher keine Immissionsbeeinträchtigung der Umgebung zu erwarten; umgekehrt sind auch keine Beeinträchtigungen durch die umgebenden Bereiche und die kaum befahrene Bahnlinie zu befürchten.

10. Denkmalschutz

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um ein weitgehend bebautes, z. T. ehemals als Kläranlage benutztes Gebiet. Bodenfunde sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Auf die Meldepflicht nach dem Denkmalschutzgesetz wird jedoch hingewiesen.

Nördlingen, 21.07.1998

SG 61 Stadtplanung

Gerhard Thönes