

Stadt Nördlingen

Stadtteil Grosselfingen

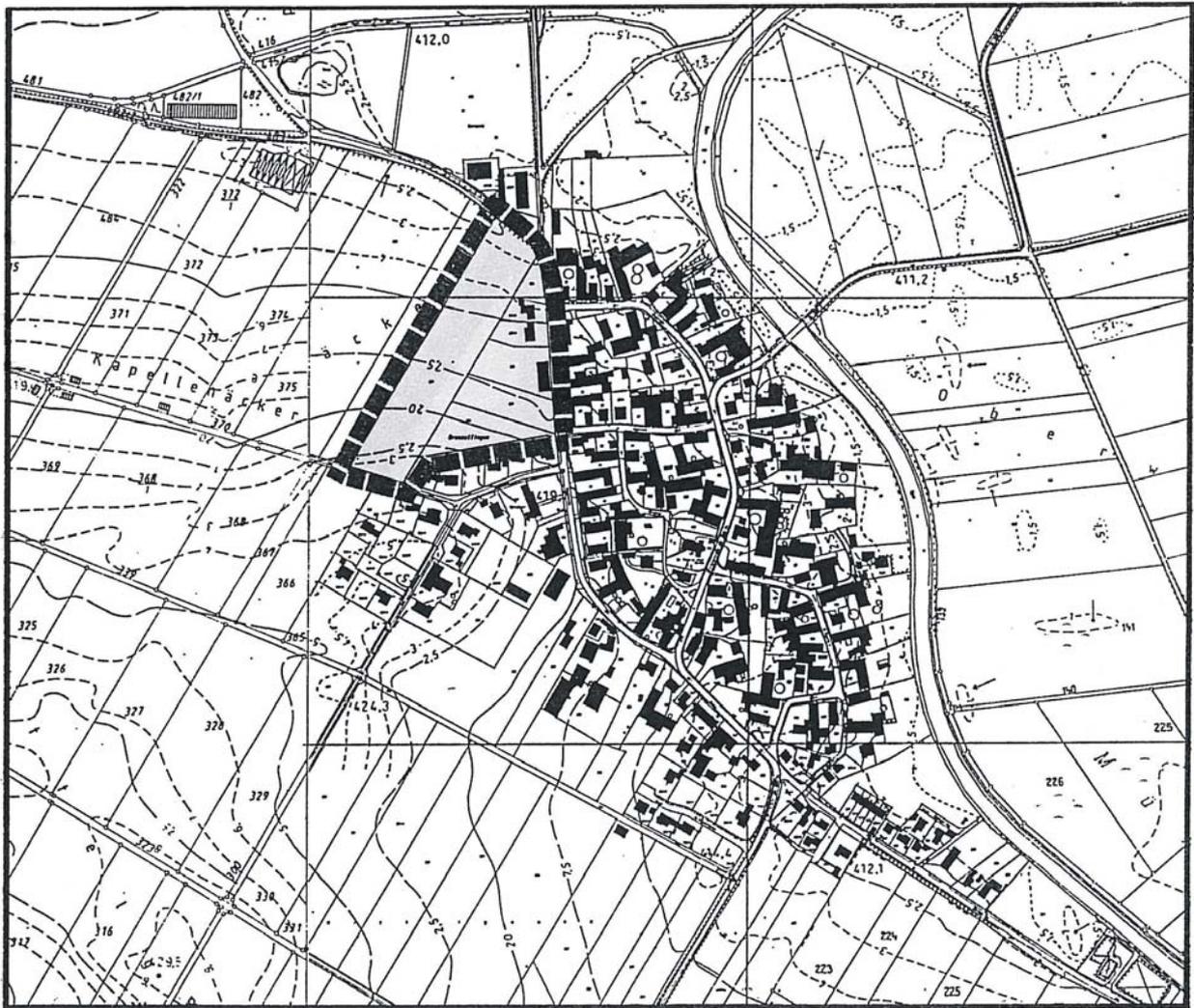
Bebauungsplan G 3 „Kapellenacker“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

02.10.1998

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt am westlichen Ortsrand von Grosselfingen.



Es wird wie folgt begrenzt:

- im Osten durch die Schloßstraße
- im Norden durch den Feldweg FI.Nr. 483
- im Westen durch die landwirtschaftliche Fläche FI.Nr. 376
- im Süden durch die bestehende Bebauung an der Straße am „Kappelbuck“

2. Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Stadtteil Grosselfingen ist ein landwirtschaftlich geprägter Ort. Für die ortsansässige Bevölkerung besteht Bedarf an Wohnbauflächen. Um diesem Bedarf Rechnung zu tragen, beschloß der Stadtrat 1992 den Bebauungsplan Grosselfingen 3 „Kapellenacker“ zu erstellen. Da in diesem Bereich jedoch erhebliche Schwierigkeiten beim Erwerb der Grundstücke entstanden, die eine Weiterführung des Aufstellungsverfahrens zeitlich stark verzögerten und unkalkulierbar machten und in Grosselfingen keine erschlossenen Baugrundstücke mehr zur Verfügung standen, wanderte ein Teil der jungen Bevölkerung in andere Gemeinden ab.

Um dieser Abwanderung kurzfristig entgegenwirken zu können, beschloß der Stadtrat auf einem Teil des stadteigenen Grundstückes Fl.Nr. 365 Wohnbauflächen für den dringenden Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung auszuweisen und den Bebauungsplan Grosselfingen 4 „Am Kappelbuck“ mit Festsetzungen nach § 30 BauGB zu erstellen. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, daß er zusammen mit dem Bebauungsplan Grosselfingen 3 „Kapellenacker“ im Westen des Ortes zukünftig wieder eine geschlossene Ortsabrundung darstellt. Inzwischen sind alle Grundstücke des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Kappelbuck“ vergeben und meist schon bebaut. Daher ist die Fortführung des Bebauungsplanes „Kapellenacker“ dringend notwendig.

3. Flächennutzung

Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich bisher keine Baulandausweisung vorgesehen. Da die angrenzenden Flächen im Norden und Osten im Flächennutzungsplan als Flächen mit besonderer ökologischer, orts- und landschaftlicher Bedeutung (Talniederung) dargestellt sind, im Süden direkt das Gebiet der Gemeinde Möttingen, Gemarkung Enkingen, angrenzt und, wegen des Schweinemast- und Legehennenbetriebes im Südwesten Grosselfingens, Wohnbauflächen in diesem Bereich starken Immissionen ausgesetzt wären, ist eine Erweiterung der Wohnbauflächen nur im Nordwesten von Grosselfingen möglich. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes wird im Zuge der schon beschlossenen Neuaufstellung des FNP vorgenommen.

4. Planung

a) Art der baulichen Nutzung

Der größte Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ganz im Norden wird eine Teilfläche als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht einerseits einem örtlichen Betrieb die Erweiterung und dient andererseits, durch die Anordnung der Gebäude und Garagen sowie entsprechende Grundrißorientierung, als Immissionsschutz für das Allgemeine Wohngebiet gegen den nördlich gelegenen Sportplatz.

Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird mit maximal zwei festgesetzt, um den dörflichen Gesamtcharakter des Stadtteils Grosselfingen zu erhalten.

b) Verkehr/Erschließung

Das Baugebiet wird vor Osten an zwei Stellen über die Schloßstraße und von Süden über die bisher nur teilweise ausgebaute Straße „Kappelbuck“ an das Straßennetz des Stadtteils Grosselfingen angebunden. Die innere Erschließung wird in Form eines „Bügels“ und einem nach Norden abzweigenden Stich mit Wendepflanzung sowie einer nach Süden abzweigenden Verbindung zur Straße „Kappelbuck“ als Wohnstraße mit Mischverkehrsfläche ausgeführt.

c) Grünordnung

Zur Durchgrünung des Baugebietes werden im öffentlichen Straßenraum begleitende Grünflächen mit Baupflanzungen und eine zentrale öffentliche Grünfläche sowie Baumpflanzungen in den Gärten festgesetzt.

Zur Gestaltung eines befriedigenden Ortsrandes wird im westlichen Randbereich des Planungsgebietes, eine Ortsrandeingrünung mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt. Die Erstbepflanzung in diesem Bereich soll von der Stadt Nördlingen erfolgen. Der dauernde Unterhalt obliegt den Grundstücksbesitzern.

5. Wasserversorgung

Das Baugebiet „Kapellenacker“ wird an die im Stadtteil Grosselfingen vorhandene Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Bayerischen Riesgruppe angeschlossen. Die notwendigen Netzerweiterungen sind vorzusehen.

6. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet „Kapellenacker“ wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Geringe Netzerweiterungen in das Baugebiet sind erforderlich. Das Abwasser wird in der stadtteileigenen Kläranlage gereinigt.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, zu versickern und Bodenversiegelung zu vermeiden.

7. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Überlandwerk Jagstkreis AG, Ellwangen (UJAG). Das Baugebiet wird an die bestehende Versorgungsanlage angeschlossen.

8. Immissionen

Der nördliche Teilbereich wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt und dient als Abstufung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem bestehenden Baubetrieb bzw. Sportplatz. Durch die Anordnung der Bebauung und die Orientierung der Grundrisse soll der Immissionsschutz im Mischgebiet sowie für das WA gewährleistet werden. Durch die Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es zeitweise zu Lärm- und Geruchseinwirkungen kommen. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind diese jedoch ortsüblich und deshalb hinzunehmen.

9. Bodenfunde

Für archäologische Funde besteht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz eine Meldepflicht. Beobachtungen und Funde müssen zur Registrierung und Sicherung unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Nördlingen) oder dem Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, angezeigt werden.

10. Gestaltungsvorstellungen

Der Stadtteil Grosselfingen wird, neben landwirtschaftlicher Bebauung im Kernbereich, von kleinteiliger Wohnbebauung am westlichen und südlichen Ortsrandbereich geprägt, deren Gebäude giebel- oder traufständig zur Straße stehen und ein steiles Satteldach aufweisen.

Die geplanten Wohngebäude sollen sich in die Struktur dieses Altbestandes harmonisch einfügen. Dazu ist vorgesehen, die neuen Gebäude in gestreckter Form mit Erd- und Dachvollgeschoß sowie steilem Dach mit naturroter kleinmaßstäblicher Schuppendeckung auszuführen.

Nördlingen, den 02.10.1998

61 - Stadtplanung

Gerhard Thönes
Stadtplaner