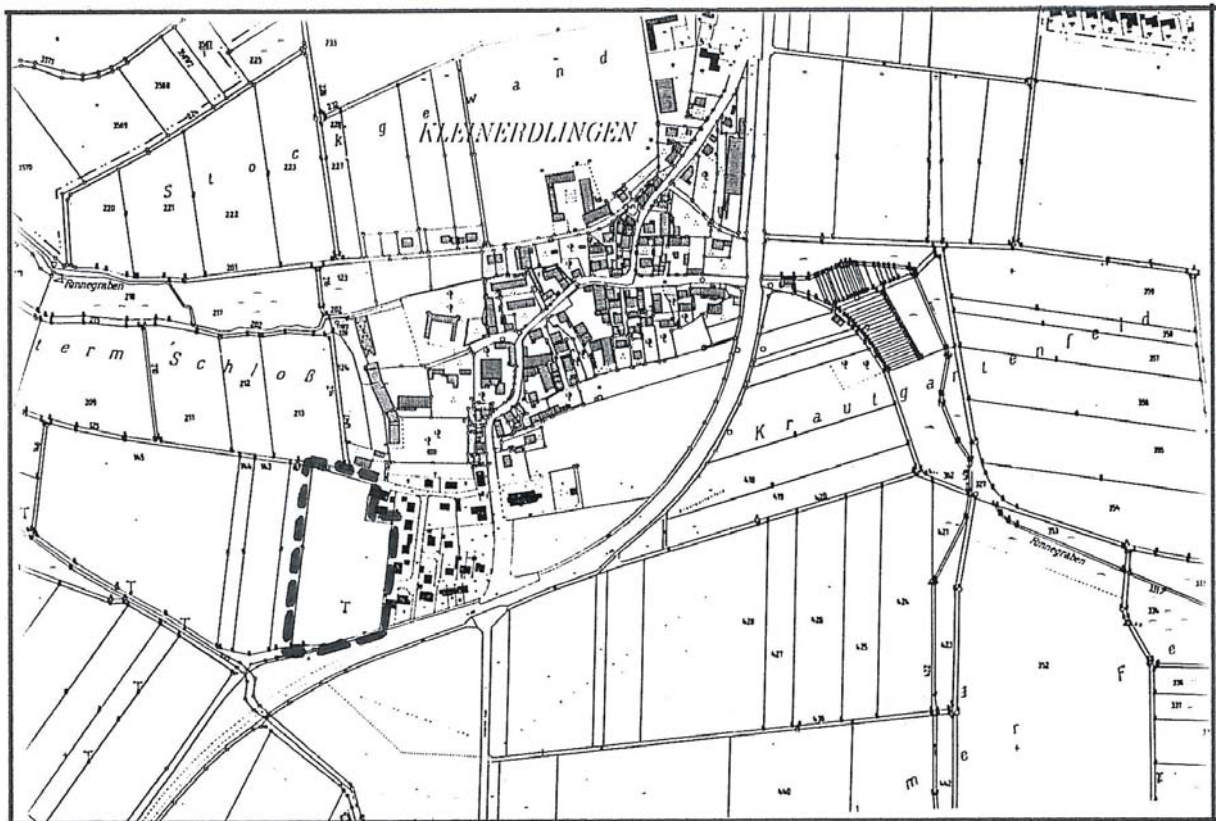


Stadt Nördlingen  
Stadtteil Kleinerdlingen  
Bebauungsplan Nr. 4 „Am Kapellenweg“  
Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

---

## 1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Kleinerdlingen.



Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden vom Kapellenweg
- Im Osten von der bestehenden Bebauung an der Dekan-Gailhofer-Straße
- Im Süden von der B466
- Im Westen durch die Fl.Nr. 142

## 2. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Stadtteil Kleinerdlingen ist im ursprünglichen Ortskern von Landwirtschaft geprägt. Im Westen von Kleinerdlingen ist bereits ein größeres Neubaugebiet in den letzten Jahren errichtet worden. Durch seine Nähe zur Altstadt übernimmt der Stadtteil Kleinerdlingen auch Wohnfunktion für die Gesamtstadt.

Eine Abwanderung der Nördlinger Bevölkerung in Nachbargemeinden lässt sich nur durch Bereitstellung einer ausreichenden Zahl von Baugrundstücken verhindern.

Nach städtebaulichen Kriterien eignet sich der Stadtteil Kleinerdingen besonders zur Bebauung mit Familienwohnheimen. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) und des Landschaftsplanes (LP) hat sich gezeigt, dass die Möglichkeit der baulichen Erweiterung des Stadtteils durch naturräumliche Gegebenheiten und durch die historische, städtebauliche Entwicklung räumlich eingeschränkt ist.

Da alle Baugebiete in Kleinerdingen aufgefüllt sind, hat der Stadtrat beschlossen, im Südwesten des Stadtteils für den Bereich Kapellenweg einen Bebauungsplan mit Festsetzungen nach § 30 BauGB zu erstellen, um dort dringend erforderlichen Wohnraum zu schaffen.

### 3. Flächennutzung

Das neue Baugebiet wird in Übereinstimmung mit der Darstellung im Flächennutzungsplan festgesetzt. Wegen der B466, der bestehenden, angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und der Betriebsstätte eines Tiefbauunternehmens können nur in diesem Bereich Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Der Konflikt zwischen letztgenanntem Betrieb und der vorhandenen Wohnbebauung wird durch die Ausweisung der Wohnbauflächen am Kapellenweg nicht verschärft, weil als Hauptzufahrt die Erninger Straße genutzt wird.

### 4. Planung

#### a) Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB festgesetzt. In Anlehnung an die vorhandene Wohnbebauung wird die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude mit maximal 2 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

#### b) Verkehr/Erschließung

Um eine größtmögliche Verkehrsberuhigung zu erreichen, wird das Baugebiet über den Kapellenweg und die Dekan-Gailhofer-Straße in Form von 2 Stichstraßen mit Wendemöglichkeit an das Straßennetz de Stadtteils Kleinerdingen angebunden. Da nur geringer Verkehr aus dem Baugebiet selbst zu erwarten ist, werden diese inneren Erschließungen als Wohnstraße mit Mischverkehrsfläche ausgeführt. Die Stichstraßen werden untereinander durch einen Geh- und Radweg verbunden und über den Geh- und Radweg parallel zur B 466 an das überörtliche Radwegenetz angeschlossen, um auch eine gute fußläufige und fahrradgerechte Erschließung sicherzustellen.

c) Grünordnung

Zur Gestaltung eines befriedigenden Ortsrandes wird am Westrand des Planungsgebietes, zur landwirtschaftlichen Fläche hin, auf den Baugrundstücken eine Fläche mit Baum- und Strauchpflanzungen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Die Fläche des Lärmschutzwalles im Süden des Planungsgebietes wird aus gestalterischen und Lärmschutzgründen als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

5. Wasserversorgung

Das Baugebiet „Am Kapellenweg“ wird an die im Stadtteil Kleinerdingen vorhandene Wasserversorgung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Bayerischen Riesgruppe angeschlossen.

6. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet „Am Kapellenweg“ wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Netzerweiterungen in das Baugebiet sind erforderlich. Das Abwasser wird in der zentralen 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.

Es besteht die Möglichkeit zum Anschluss der Grundstücke an die Erdgasleitung.

8. Immissionsschutz

Zum Schutz gegen Lärm von der B466 wird im Süden des Baugebietes ein begrünter Lärmschutzwall mit 3 m Höhe erstellt.

Wegen des im Norden des Bebauungsplangebietes gelegenen Betriebes werden für die beiden direkt am Kapellenweg vorgesehenen Gebäude zusätzliche Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

9. Bodenfunde

Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich der Stadt Nördlingen als Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

## 10. Gestaltungsvorstellungen

Der Stadtteil Kleinerdingen ist in seinem Altbestand durch Gebäude charakterisiert, die giebel- oder traufständig zur Straße stehen und ein steiles Satteldach mit naturroter Ziegeldeckung aufweisen. An diese vorhandenen traditionellen Gestaltungsmerkmale soll angeknüpft werden.

## 11. Bodenordnung

Die Stadt Nördlingen ist Eigentümer der gesamten Bauflächen. Die Grundstücke sollen an bauwillige Nördlinger Bürger vergeben werden, um weitere Abwanderungen in benachbarte Gemeinden zu verhindern.

Nördlingen, den 10.11.1993

Stadtbauamt Nördlingen

Gerhard Thönes

Stadtplaner