

Stadt Nördlingen

Stadtteil Kleinerdingen

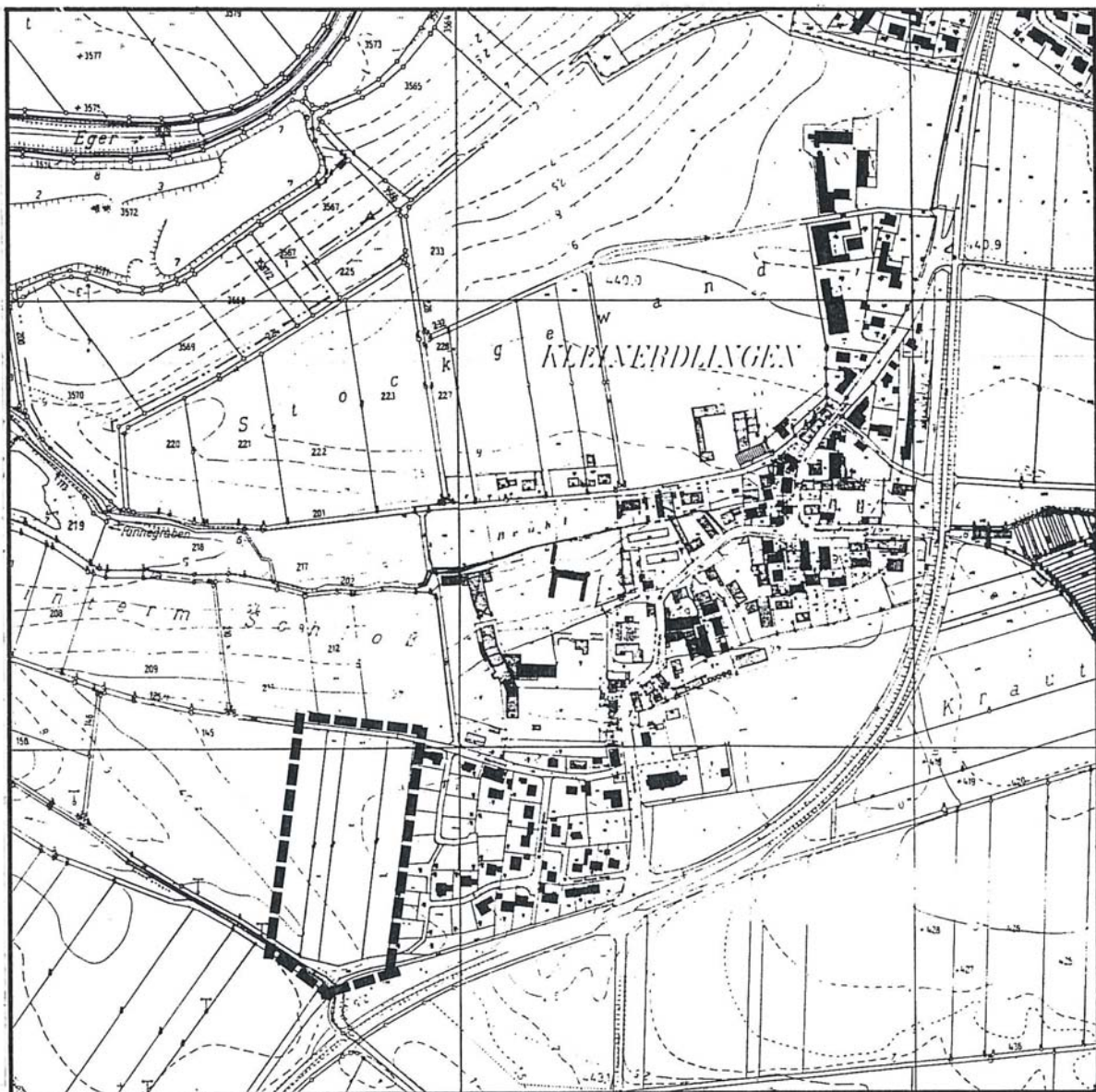
Bebauungsplan K 5 „Am Schmalenbach“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

05.12.2000

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt im Südwesten des Stadtteiles Kleinerdingen.



Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Kapellenweg
- Im Osten durch die vorhandene Bebauung am Kapellenweg
- Im Süden durch den vorhandenen Radweg Fl.Nr. 141/1 und den Schmalenbach
- Im Westen durch die verbleibende Fläche der Fl.Nr. 145

2. Anlaß für die Planaufstellung

Im gesamten Stadtbereich von Nördlingen wird weiterer Wohnraum benötigt. Während die im Kernstadtbereich vorhandenen Flächen weitgehend für verdichtete Bauweisen genutzt werden, sollen in den Stadtteilen die lockerer bebauten Einfamilienhausbereiche entstehen.

Neben der Aufnahme der ortsansässigen, jungen Bevölkerung sollen die Kernstadtnahen Stadtteile auch Wohnraum für die Kernstadt bereitstellen; dazu eignet sich, aufgrund seiner Nähe, neben dem Stadtteil Baldingen insbesondere der Stadtteil Kleinerdingen.

Der Stadtteil Kleinerdingen ist in seinem ursprünglichen Ortskern von Landwirtschaft geprägt. Im südwestlichen Ortsbereich sind Baugebiete angelagert, die aber vollständig bebaut sind. Dieser Wohngebietsbereich soll nun erweitert werden.

3. Flächennutzung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Zur Zeit wird der FNP für das gesamte Stadtgebiet überarbeitet. In der Neuaufstellung wird die Fläche als Wohngebiet vorgesehen.

4. Planung

a) Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf max. 2 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), um durch kleinteilige Bebauung den ländlichen Charakter zu betonen und eine "städtische Wohnblockbebauung" auszuschließen.

b) Verkehr

Das Baugebiet wird über einen Anschluss an den Kapellenweg an das bestehende Straßennetz von Kleinerdingen angeschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über eine „Schlaufe“. Da innerhalb des Bereiches nur Verkehr aus dem Gebiet zu erwarten ist, sollen die inneren Erschließungsstraßen von allen Verkehrsteilnehmern gemeinsam genutzt werden (Tempo 30-Zone).

Wegen den vorgesehenen straßenbegleitenden Grünflächen werden, für die Grundstücke mit direkt vorliegenden Grünstreifen, die Zufahrten zu den Grundstücken/Garagen zwingend festgesetzt. Damit soll erreicht werden, daß einerseits, durch Zusammenlegung von Zufahrten, nicht

nur Restflächen, sondern auch längere, zusammenhängende Grünstreifen entstehen können und andererseits eine Fertigstellung des Straßenraumes möglich ist, ohne daß nachträglich ständig Änderungen (z. B. Randsteine, Befestigung, Baumpflanzungen) vorgenommen werden müssen.

An Grundstücken ohne davor liegende Grünstreifen werden Zufahrten nur vorgeschlagen und sind frei wählbar.

Durch den Bezug der Zufahrten auf die straßenbegleitenden Grünstreifen kann es daher vorkommen, daß z. B. bei einem Wechsel der Grünstreifen auf die andere Fahrbahnseite, zwingende und vorgeschlagene Zufahrten nebeneinander liegen.

Da die Anbindung der Erschließungsstrasse an das Strassennetz nur über einen Punkt erfolgen kann, ist eine gute fußläufige Anbindung, auch des Spielplatzes, besonders wichtig. Dazu werden die vorhandenen Anschlüsse und Wegeverbindungen genutzt. Gleichzeitig können die Wege, falls erforderlich, auch als Leitungs- und Kanaltrasse dienen.

c) Grünordnung

Zur Gestaltung eines befriedigenden Ortsrandes werden in den Randbereichen zur landwirtschaftlichen Fläche, Flächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Zur Gliederung des Gebietes werden straßenbegleitende Grünflächen mit Baumpflanzungen festgesetzt. Eine Durchgrünung des gesamten Wohngebietes mit Großgehölzen soll durch die Festsetzung der Pflanzung mindestens eines heimischen Laub- oder Obstbaumes auf je 300 m² Grundstücksfläche erreicht werden.

Im mittleren Bereich wird eine Grünzone, z. T. als Kinderspielplatz mit Großbaumpflanzungen, im Süden eine größere, zusammenhängende Fläche, als Ausgleichsfläche festgesetzt.

Eine starke Begrünung des Gebietes durch die o. a. Maßnahmen sowie die gesondert festgesetzten Flächen sollen als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, die, auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche, durch die Bebauung entstehen. Sicker- und Speicherkapazität des Bodens sollen erhalten und Lebensraum für Kleinlebewesen bewahrt bzw. neu geschaffen werden.

Für darüber hinaus noch fehlende Ausgleichsflächen soll von der Eingriffsregelung gemäß § 1a (Abs. 3) BauGB entsprechend §243 BauGB nicht Gebrauch gemacht werden. Nach Rücksprache des Herrn Oberbürgermeisters mit dem LRA-Untere Naturschutzbehörde soll der Ausgleich für das Baugebiet als „naturfördernde Maßnahme“ gemäß AGBauROG in Abstimmung mit dem Landratsamt als eigenständige Maßnahme oder im Zusammenhang mit dem Ökokonto erfolgen.

5. Wasserversorgung

Das Baugebiet "Am Schmalenbach" wird an die vorhandenen Versorgungsanlagen der Bayer. Rieswasserversorgung im Stadtteil Herkheim angeschlossen. Netzerweiterungen in das Baugebiet sind vorzunehmen.

6. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet wird an das vorhandene Nördlinger Kanalnetz angeschlossen. Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, möglichst breitflächig zu versickern. Bodenversiegelung ist, soweit möglich, zu vermeiden. Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

7. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Baden-Württemberg, Ostwürttemberg Donau-Ries AG (EnBW ODR) in Ellwangen. Das Baugebiet wird an die bestehende Versorgungsanlage angeschlossen.

8. Telekommunikation

Leitungen zur Telekommunikation sind unterirdisch zu verlegen.

9. Immissionsschutz

Als Lärmschutz gegen die B466 wird der, im östlich gelegenen Baugebiet schon vorhandene, begrünte Lärmschutzwall weitergeführt. Für die drei, der Strasse am nächsten gelegenen Gebäude wird festgesetzt, dass sich Ruheräume im Dachgeschoß von der Bundesstrasse wegorientieren müssen.

9. Denkmalschutz

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

Nördlingen, den 05.12.2000

SG 61 - Stadtplanung

Gerhard Thönes