

Stadt Nördlingen

Stadtteil Nähermemmingen

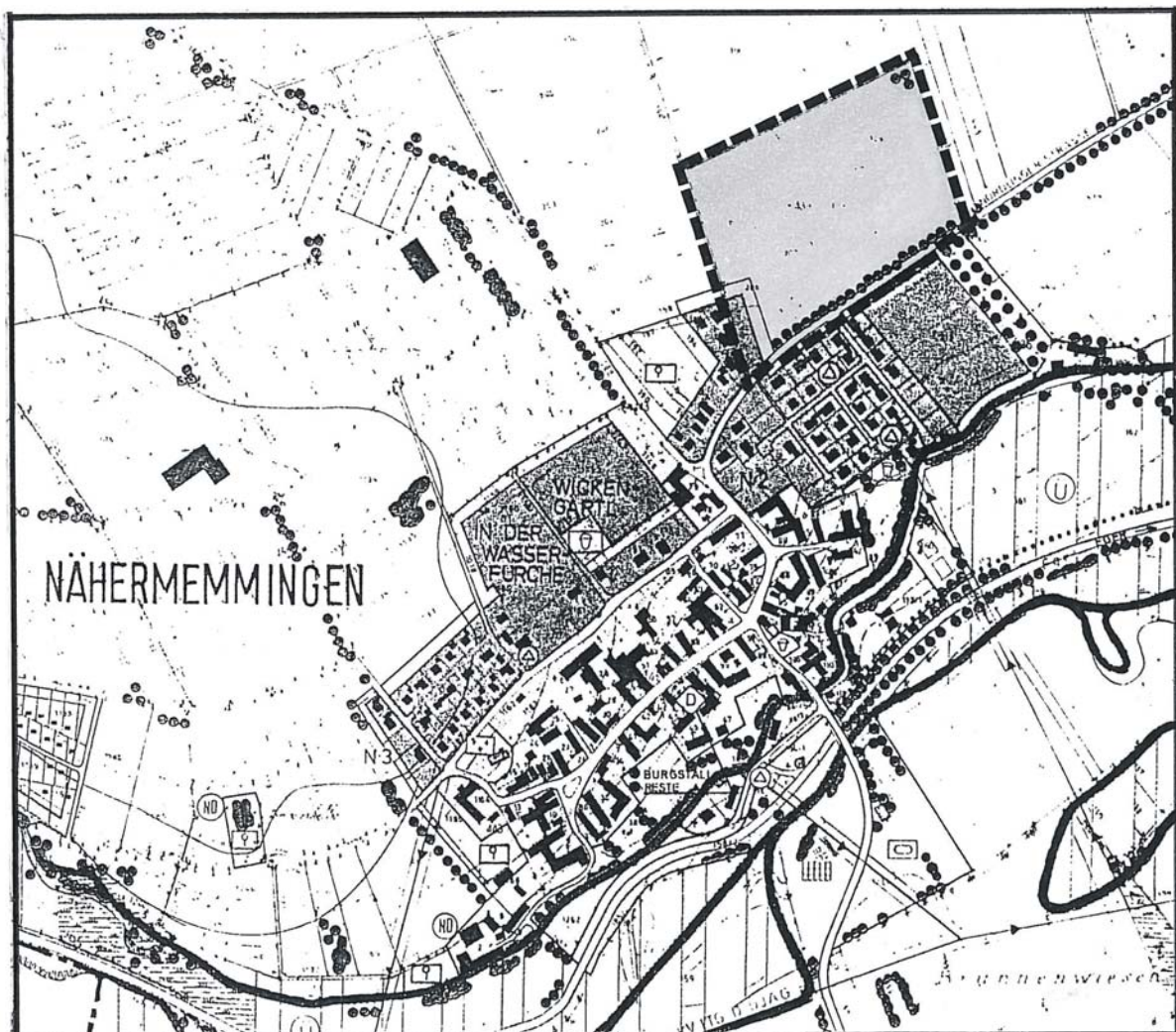
Bebauungsplan N 5 „An der Nördlinger Straße“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

09.04.1999

## 1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Nähermemmingen.



Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Hochstraße/Nördlinger Straße
- Im Westen durch den Feldweg Fl.Nr. 196
- Im Norden durch den Feldweg Fl.Nr. 305
- Im Osten durch den Feldweg Fl.Nr. 442

## 2. Anlaß für die Planaufstellung

Der Stadtteil Nähermemmingen ist in seinem ursprünglichen Ortskern von Landwirtschaft geprägt. Im Westen und Nordosten sind in den letzten Jahren bereits Wohnbaugebiete errichtet worden.

Über den örtlichen Bedarf Nähermemmingens an Wohnbauflächen hinaus kommt dem Bebauungsplan wegen der günstigen Lage zur Kernstadt auch eine Entlastungsfunktion zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes der Kernstadt zu.

In Nähermemmingen stehen derzeit keine freien Baugrundstücke mehr zur Verfügung. Die Überplanung der im Flächennutzungsplan zur Bebauung vorgesehenen Fläche nordwestlich des Hohlweges (Wickengärtlein) kann aus Immissionsschutzgründen nicht weitergeführt und verwirklicht werden. Die zweite, kleinere im Flächennutzungsplan zur Bebauung vorgesehene Fläche südlich der Nördlinger Straße wird vom Eigentümer erst frühestens in 7 - 8 Jahren zur Verfügung gestellt.

Zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der ortsansässigen Nähermemminger Bevölkerung und zur Verhinderung der durch den Mangel verursachten Abwanderung junger Bewohner aus Nähermemmingen sowie auch zur Deckung des dringenden Bedarfes von erschwinglichem Wohnraum zur Entlastung der Kernstadt werden, jedoch kurzfristig bebaubare Flächen benötigt.

Da eine mehrjährige Verzögerung, z. B. durch Enteignungsverfahren, keine Lösung des dringenden Problems bringt, soll nunmehr eine an die bestehende Wohnbebauung angrenzende und auch günstig zur Kernstadt gelegene Fläche am nordöstlichen Ortseingang überplant werden.

## 3. Flächennutzung

In Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes wird für den Bereich nördlich der Nördlinger Straße und östlich angrenzend an die vorhandene Bebauung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Bebauungsplanverfahren wird nach dem BauGB-Maßnahmegesetz durchgeführt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf dem Wege der Berichtigung durch Aufkleber.

#### 4. Planung

##### a) Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf max. 2 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), um durch kleinteilige Bebauung und die Gestaltung der Gebäude (steile Dachneigung, kleine Dachüberstände) den ländlichen Charakter und die „Rieser Bauweise“ zu betonen und eine „städtische Wohnblockbebauung“ auszuschließen.

##### b) Verkehr

Das Baugebiet wird über einen Bügel mit zwei Einmündungen in die Nördlinger Straße an das Straßennetz des Stadtteils Nähermemmingen angebunden. Diese Straße wird als Sammelstraße für das Baugebiet ausgebildet. Sie erhält einen Gehweg. Eine Bushaltestelle ist vorgesehen.

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über drei weitere Bügel, die jeweils in die Sammelstraße münden. Diese Erschließungsstraßen sollen als Wohnstraßen mit von Fußgängern, Radfahrern und motorisierten Verkehrsteilnehmern gemeinsam genutzter Verkehrsfläche (Tempo 30) ausgeführt werden, da hier nur Verkehr aus diesen Erschließungsbereichen zu erwarten ist.

Um auch eine günstige fußläufige Erschließung zu gewährleisten, werden im Gebiet und zu den angrenzenden Feldwegen Fuß- und Radwege vorgesehen. Falls erforderlich, können diese Trassen auch zum Verlegen von Leitungen und Kanal genutzt werden.

##### c) Grünordnung

Zur Gestaltung eines befriedigenden Ortsrandes werden in den Randbereichen des Planungsgebietes, zur landwirtschaftlichen Fläche hin, einige öffentliche Grünflächen sowie auf den Baugrundstücken Baum- und Strauchpflanzungen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Zur Gliederung des Gebietes wird ein Kinderspielplatz und entlang der Erschließung, straßenbegleitende Grünflächen mit Baumpflanzungen festgesetzt. Eine Durchgrünung des gesamten Wohngebietes mit Großgehölzen soll durch die Festsetzung der Pflanzung eines heimischen Laub- oder Obstbaumes auf je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erreicht werden.

Statt der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung soll die Begrünung des Gebietes durch die o. a. Maßnahmen als Ausgleich für Eingriffen in Natur und Landschaft dienen, die durch die Bebauung entstehen. Sicker- und Speicherfähigkeit des Bodens sollen erhalten und Lebensraum für Kleinlebewesen bewahrt bzw. neu geschaffen werden.

## 5. Wasserversorgung

Das Baugebiet „An der Nördlinger Straße“ wird an die vorhandenen Versorgungsanlagen des städtischen Wasserwerkes im Stadtteil Nähermemmingen angeschlossen. Netzerweiterungen in das Baugebiet sind vorzunehmen.

## 6. Abwasserbeseitigung

Der Stadtteil Nähermemmingen ist an die Nördlinger Kläranlage angebunden

Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage ist das anfallende Niederschlagswasser; soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, 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 Überlandwerk Jagstkreis AG, Ellwangen (UJAG). Das Baugebiet wird an die bestehende Versorgungsanlage angeschlossen.

## 8. 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 09.04.1999

SG 61 - Stadtplanung

Gerhard Thönes