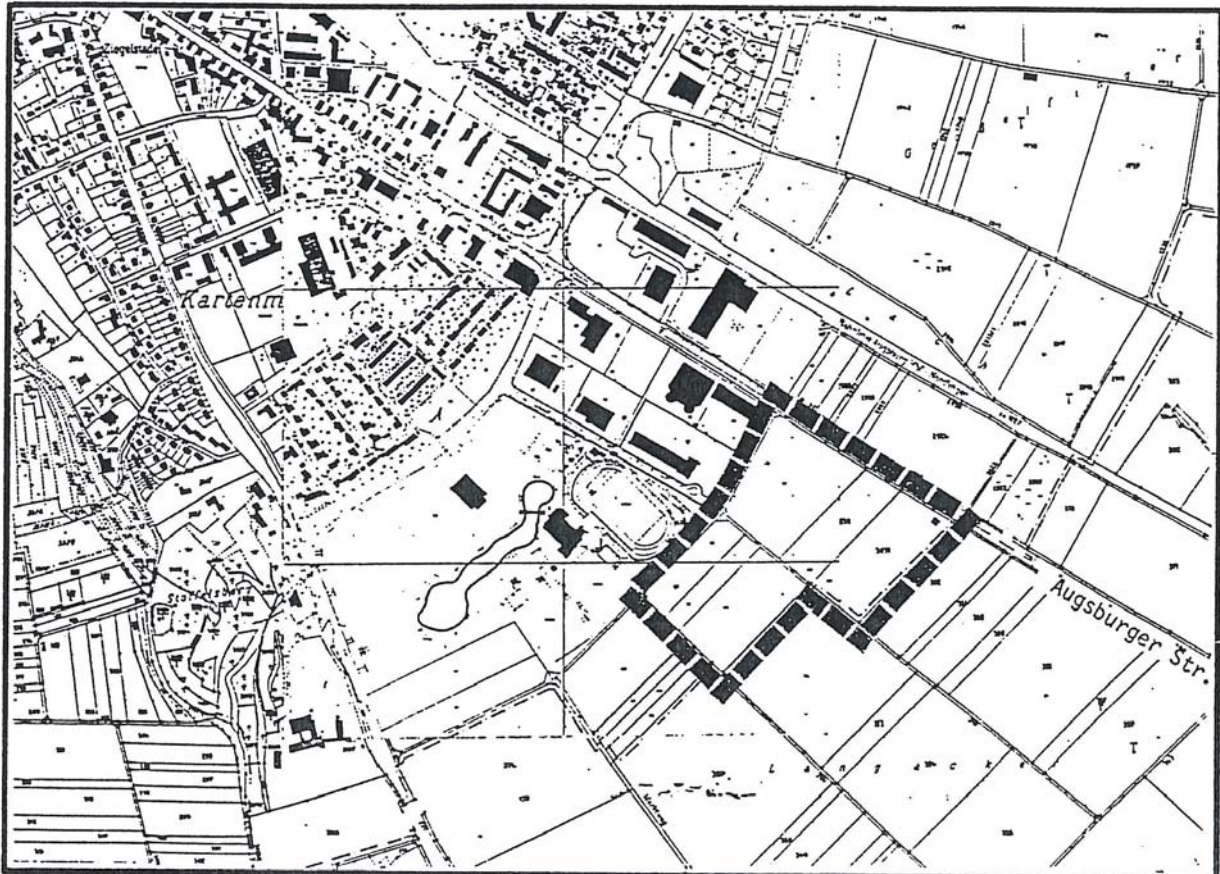

1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Südosten des Stadtgebietes, südwestlich der B 25, am Ortseingang aus Richtung Möttingen.



Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch die Augsburger Straße (B25)
- Im Südosten durch die Stadtgrenze zur Gemeinde Reimlingen
- Im Südwesten durch den Feldweg Fl.Nr. 3034
- Im Nordwesten durch das Gewerbegebiet "Am Sportpark" und das Freizeitgelände "Sportpark".

2. Anlaß für die Planaufstellung

In Nördlingen besteht fortlaufend Bedarf an Gewerbe- und Industrieflächen, sowohl zur Neuansiedlung wie auch zur Umsiedlung und Erweiterung von Betrieben.

Aufgrund einer Anfrage wird für Erweiterungsmöglichkeiten bzw. zur Umsiedlung eines ortsansässigen Betriebes eine Fläche von ca. 30.000 m² zur sofortigen Umsiedlung und weitere 30.000 m² als Option für künftige Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten benötigt.

Zudem besteht dringender Bedarf an Erweiterungsflächen für schon im Gewerbegebiet "Am Sportpark" angesiedelte Firmen, für die, wegen der kurzen Wege, benachbart gelegene Gewerbeflächen günstig gelegen sind.

3. Flächennutzung

Der Flächennutzungsplan sieht in einem Teilbereich der Fläche die Ausweisung eines Campingplatzes vor. Dieser Standort, direkt an der stark befahrenen Straße, ist für Übernachtungen wenig attraktiv. Andererseits ist er wegen der guten Verkehrsanbindungsmöglichkeiten und der unmittelbaren Nachbarschaft zum bestehenden Gewerbegebiet "Am Sportpark" sowie der Wohngebietsferne zur Ausweitung des Gewerbe- und Industriegebietes ideal gelegen. Deshalb soll die Fläche im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan ist parallel dazu zu ändern.

4. Planung

a) Art der baulichen Nutzung

Der Bereich entlang der Augsburgener Straße (B25) wird als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Im Teilbereich an der Augsburgener Straße wird die maximale Gebäudehöhe auf die Höhe der schon vorhandenen Bebauung beschränkt.

Der Bereich südwestlich der verlängerten Straße Am Sportpark wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

b) Verkehr

Zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und dem geplanten Industriegebiet wird eine direkte Anbindung an die Augsburgener Straße (bisherige B25) vorgesehen. Das Industriegrundstück kann von Beginn an über diese Straße erschlossen werden.

Die eigentliche Verbindung mit der Augsburgener Straße kann erst vorgenommen werden, wenn, nach dem Bau der Ostspange Nördlingen und der damit verbundenen Verlegung der B25 auf diese Spange, die Rückstufung der Augsburgener Straße in eine Ortsstraße erfolgt ist.

Die direkte Verbindung wird in der planzeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.

In der Übergangszeit wird das Gebiet über die zu verlängernde Straße Am Sportpark erschlossen.

Die verlängerte Straße Am Sportpark endet in zwei Wendepunkten mit ausreichenden Maßen für LKW-Verkehr.

Die Lage der südwestlichen Wendeplatte ist so gewählt, daß bei möglichst kurzer Erschließungslänge an ihrem Ende größere, als Bedarf avisierte Erweiterungsflächen erschlossen werden können.

Die südöstlich gelegene Wendeplatte hält die Möglichkeit offen, die Straße ggf. zur Erschließung kleinerer Gewerbeflächen weiterzuführen, falls die Option für die Teilfläche nicht wahrgenommen wird.

Im übrigen werden entlang der Erschließungsstraßen Stellplätze für PKW und im Bereich des Anschlusses an die Augsburgische Straße Wartebuchten für LKW vorgesehen.

c) Grünordnung

Zur Einbindung in die Landschaft werden entlang der Randzonen Bereiche zur Ortsrandeingrünung vorgesehen. Die Stellplätze entlang der Straßen werden mit Bäumen überstellt.

Eine Durchgrünung des Gebietes soll durch die Festsetzung von privaten Grünzonen und die festgesetzte Grundflächenzahl erreicht werden.

5. Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die vorhandene Wasserversorgung angeschlossen. Entsprechende Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

6. Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet wird an den vorhandenen Kanal angeschlossen. Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage ist unverschmutztes Niederschlagswasser, soweit es die Bodenverhältnisse und die betrieblichen Möglichkeiten zulassen, zu versickern. Ebenso ist Bodenversiegelung, soweit es die betrieblichen Abläufe zulassen, 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. Notwendige Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

8. Denkmalschutz

Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz der Stadt Nördlingen als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, zu melden.

Nördlingen, den 13.07.1995

Stadtbauamt Nördlingen

Gerhard Thönes
Stadtplaner