



GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN
LANDKREIS DONAU-RIES

BEBAUUNGSPLAN NR. 154
"REUTHEWEG / BUCHENWEG"

BEGRÜNDUNG
GEMÄSS § 9, ABS. 8 BAUGB

MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
NÖRDLINGEN

13. MÄRZ 2007
17. JULI 2007
17. OKTOBER 2007



Große Kreisstadt Nördlingen
Landkreis Donau-Ries

Bebauungsplan Nr. 154
"Reutheweg / Buchenweg"

Begründung gemäß § 9, Abs. 8 BauGB

1. Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Ein angesehenes Bauträgerunternehmen hat von der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Gärtnerei eine Teilfläche des Betriebsgeländes erworben und will die Fläche zu Wohnzwecken baulich nutzen. Die Stadt Nördlingen unterstützt diese Baumaßnahme der Innenentwicklung nachdrücklich.

2. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ist im Flächennutzungsplan überwiegend als gewerbliche Baufläche und auf einer kleinen Teilfläche als gemischte Baufläche ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes wird begrenzt

- im Norden durch den Reutheweg,
- im Süden durch eine vorhandene Gärtnerei,
- im Osten und Westen durch vorhandene Wohnbebauung.

4. Bestand

Die Flächen des Geltungsbereiches werden derzeit von der südlich angrenzenden Gärtnerei betrieblich genutzt. Die vorhandenen Pflanzflächen werden abgeräumt; die bestehenden Gewächshäuser werden abgebaut. Von Altlasten aus der Bewirtschaftung der Gärtnerei ist nichts bekannt; es liegt eine Unbedenklichkeitsbescheinigung eines Baugrundinstituts vor.

Die Gärtnerei - im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt - bleibt in reduzierter Form erhalten. Aus der Bewirtschaftung der Gärtnerei ist zeitweilig mit gebietstypischen Emissionen zu rechnen.

Unmittelbar nördlich des Reutheweges liegen die Betriebsflächen und -gebäude folgender Gewerbebetriebe:

- Bauunternehmung Eigner, Fl.Nr. 1970
- Getränke Mühle, Fl.Nr. 1981, 1981/1 und 1983
- Druckerei und Verlag Steinmeier, Fl.Nr. 2023.

Westlich des Geltungsbereiches, durch eine Wohnbauzeile getrennt, liegt das Betriebsgelände der Kunststoffwerke Hopf (Fl.Nr. 2002, 2006, 2007, 2009, 2010).



Eine Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt; es ist mit bindigen Böden zu rechnen.

Das Gelände im Geltungsbereich ist eben. Die geringe Höhendifferenz zwischen der Verkehrsfläche Reutheweg und dem nördlichen Geltungsbereich wird im Rahmen der Erschließung eingeebnet.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches sind der beabsichtigten Nutzung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Unerwünschte Nutzungen sind ausgeschlossen (§ 4, Abs. 3 BauNVO). Um maßstabsprengende Gebäude und Probleme beim ruhenden Verkehr zu vermeiden, sind je Gebäude nur 2 Wohnungen zugelassen.

Zur Sicherung einer eher lockeren Bebauung werden die Obergrenzen der BauNVO bei der Grund- und Geschossflächenzahl deutlich unterschritten und wie folgt festgesetzt: GRZ 0,35, GFZ 0,7.

6. Erschließung

6.1 Fließender Verkehr

Der Geltungsbereich ist im Norden über den Reutheweg und im Osten über den Buchenweg an das vorhandene Straßennetz angebunden.

Die interne Erschließung des Geltungsbereiches erfolgt über eine schleifenförmige Anliegerstraße, die als Mischverkehrsfläche gestaltet wird.

6.2 Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird grundsätzlich auf den privaten Grundstücken untergebracht. Entlang der Mischverkehrsfläche können öffentliche Parkstände im Bereich der Grünstreifen angeboten werden.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Ingenieurplanungen weisen die Machbarkeit zu einem späteren Zeitpunkt im Einzelnen nach.

7. Umweltbericht, Grünordnung

Der Geltungsbereich stellt eine innerhalb des Siedlungsbereiches brachfallende Fläche dar, die einer anderen Nutzungsart zugeführt werden soll.

Da die höchstzulässige Grundfläche unter 20.000 m² liegt, ist keine förmliche Umweltprüfung erforderlich; ein Ausgleich nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entfällt.

Die Verkehrsflächen sind so dimensioniert, dass auch die Möglichkeit für die Gestaltung von Grünflächen gegeben ist. Die Grünflächen werden mit Laubbäumen oder Obstbäumen der standortheimischen Vegetation überstellt. In den Vorgärten entlang des Reutheweges sind private Grünflächen festgesetzt. Auf den privaten Grundstücken sind nach freier Standortwahl Bäume entsprechend der Grundstücksgröße zu pflanzen.



8. Gestaltungsvorstellungen

Die neue Siedlung soll einen eigenen unverwechselbaren Charakter erhalten. Deshalb wird für den gesamten Bereich ein einheitlicher Haustyp - ähnlich dem Wohngebiet Nördlingen „Am Reisturm“ - festgesetzt:

Hauptgebäude, 2 Vollgeschosse bis zur Traufe, flachgeneigtes Walmdach ohne Dachaufbauten und Kniestock.

Die untergeordneten Gebäude sind erdgeschossig mit einer Mindestfirshöhe von 4,0 m auszuführen.

Die Bebauung der Einzelparzelle Fl.Nr. 2025/5 am Buchenweg ist so festgesetzt, dass sie sich problemlos in den vorhandenen Baubestand einfügt.

9. Schallschutz

Die unmittelbare Nachbarschaft zwischen Industriegebiet (GI) und Allgemeinem Wohngebiet (WA) an der Schnittstelle Reutheweg ist problematisch.

Die Situation ist allerdings durch den Baubestand deutlich entschärft. Durch den Bestandschutz der massiven Wohnbebauung im Bereich Reutheweg, Buchenweg, Birkenweg, Lindenweg und auf den Parzellen 2012/4, 1212/6, 2012, 2012/3, 2012/2 sind den Immissionen aus dem Industriegebiet (GI) enge Grenzen gesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird durch eine Bebauung in abweichender Bauweise (a) gegenüber den Immissionen aus den gewerblichen Bauflächen geschützt. Der Schallschutz bei den Parzellen P1 bis P4 wird zusätzlich durch die zwingende Orientierung der ruhebedürftigen Räume zur schallabgewandten Seite sichergestellt. Diese Bebauung in abweichender Bauweise sollte vor Bebauung der übrigen Grundstücke realisiert werden.

In den schalltechnischen Untersuchungen mit den Auftrags- Nrn. 3078.0 / 2007-PT und 3078.1 / 2007-PT der Firma Andreas Kottermair – Beratender Ingenieur, Altomünster vom 23.03.2007 bzw. 02.10.2007 sind die Geräuschimmissionen errechnet worden, die an der geplanten Wohnbebauung infolge der umliegenden, in ihrem Bestand geschützten Gewerbebetriebe und infolge des Straßenverkehrslärms der Wemdingener Straße (Staatsstraße St 2213) zu erwarten sind.

Insbesondere ist sicherzustellen, dass das am Reutheweg ansässige Gewerbe durch das Wohngebiet nicht unzulässigerweise stärker eingeschränkt wird als durch die Bestandsbebauung. Deshalb sind, neben der abweichenden Bauweise, entlang des Reuthewegs Fenster zur Lüftung schutzbedürftiger Räume an schalltechnisch unkritischen Wohnhausfassaden unterzubringen.

An den Wohnhäusern auf den Parzellen P 7 bis P 13 und P 17 bis P 19 werden die Immissionsrichtwerte auch ohne vorgelagerte, den Gewerbelärm abschirmende Bebauung eingehalten, sodass sie vorab realisiert werden dürfen.



In der Abwägung der Belange wurde wie folgt auf die Situation eingegangen:

Zu berücksichtigen sind insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Belange der Wirtschaft sowie der insbesondere in § 1 a vom Gesetzgeber statuierte Grundsatz, dass mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Die geplante Wohnbebauung liegt in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes „Industriegebiet nördlich des Reuttheweges“. Dies hat zur Folge, dass die von der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte für ein allgemeines Wohngebiet von tagsüber 55 dB (A) und nachts 40 dB (A) geringfügig überschritten werden. Am stärksten betroffen von den durch die Gewerbebetriebe im Industriegebiet ausgehenden Immissionen sind die geplanten Häuser 1 bis 4 auf der nordwestlichen Seite des künftigen Wohngebiets. Durch den Gewerbebetrieb „Getränke Mölle“ sind laut Schallgutachten des Ingenieurbüros Kottermair Pegelüberschreitungen zu verzeichnen. Die Festsetzung baulicher Schallschutzmaßnahmen in der Weise, dass nur an den Südostseiten 1 bis 4 Fenster zur Lüftung schutzbedürftiger Wohnung- oder Schlafräume orientiert werden dürfen, führt dazu, dass die Überschreitungen als insgesamt zumutbar angesehen werden können.

Auch das Haus Nr. 5 ist von Immissionen, hier durch das Bauunternehmen Eigner betroffen. In Bezug auf das Haus Nr. 5 liegt im Obergeschoss der an der bestehenden Wohnbebauung erzielte Tagwert von 42 dB (A) um 1 dB (A) höher. Diese geringfügige Überschreitung kann aber noch für die Bewohner als zumutbar betrachtet werden, zumal der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) weit unterschritten bleibt. Die von den Gewerbebetrieben Mosterei Binninger, Kunststoffwerke Hopf und Druckerei Steinmeier ausgehenden Immissionen führen in Bezug auf die geplante Wohnbebauung laut Schallgutachten nicht zu Überschreitung der Tag- und Nachtwerte.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass durch die geplante Wohnbebauung Wohnraum für die Bevölkerung in Nördlingen geschaffen wird. Dieses gesetzgeberische Ziel muss in der Abwägung zu Gunsten der geplanten Wohnbebauung ins Gewicht fallen. In der Stadt Nördlingen gibt es dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung in der Kernstadt selbst. Insbesondere gibt es altstadtnah kaum mehr relevante und umfangreiche Flächen, auf denen Wohnbebauung möglich ist. Das geplante Wohngebiet am Reuthe-/Buchenweg ist demgegenüber sehr altstadtnah und kann zu einem Teil den Wohnbedarf der Bevölkerung decken.

In die Abwägung mit einzubeziehen sind die Belange der Wirtschaft. Die Belange der Wirtschaft konzentrieren sich vorliegend insbesondere auf die im Industriegebiet ansässigen Gewerbebetriebe. Diese Gewerbebetriebe haben ein Interesse, dass durch die künftige Wohnbebauung der Betrieb nicht eingeschränkt wird. Hierbei ist allerdings auch zu berücksichtigen, dass ein Bestandschutz durch die vorhandene Wohnbebauung am Reuthe- und Buchenweg gegeben ist. Die geplante Wohnbebauung führt demgegenüber nicht dazu, dass die ansässigen Betriebe im Industriegebiet im Rahmen ihrer Baugenehmigungen und möglichen Erweiterungsabsichten weitergehend eingeschränkt würden.

Maßgeblicher Gesichtspunkt, der für das geplante allgemeine Wohngebiet spricht, ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden, wie dies in § 1 a BauGB festgelegt ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auf dem künftigen Wohngebiet derzeit Gebäulichkeiten der Gärtnerei Enßlin bestehen. Somit führt das Wohngebiet lediglich zu einer Umnutzung einer bereits bebauten Fläche. Mit dem Wohngebiet kann eine innerörtliche Fläche weiterentwickelt und die Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich verhindert werden. Der schonende Umgang mit Grund und Boden findet seinen weiteren gesetzlichen Niederschlag in § 13 a (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Hier hat der Gesetzgeber in jüngster Zeit erst wieder die Bedeutung der Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich hervorge-



hoben. Die zunehmende Flächenversiegelung in Deutschland kann nur begegnet werden, wenn im Innenbereich brachliegende Flächen auf andere Weise wieder nutzbar gemacht werden. Deswegen entspricht das geplante Wohngebiet am Reutheweg/Buchenweg genau diesen gesetzgeberischen Zielvorgaben.

Die Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen durch die im Süden in einem Abstand von mindestens 50 m zum Baugebiet vorbeiführende, stark frequentierte Wemdinger Straße hat gezeigt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 „Schallschutz im Städtebau“ zur Tagzeit unterschritten werden und zur Nachtzeit an einem einzigen Berechnungspunkt geringfügig und vernachlässigbar in der Größenordnung von 0,5 dB(A) überschritten sind.

Zusätzlich zu den erforderlichen Grundrissgestaltungen empfiehlt es sich, zum schalltechnisch verträglichen Luftaustausch in schützenswerten Räumen Fenster, Wintergärten oder andere Glasvorbauten vorzusetzen oder auf technische Lüftungseinrichtungen zurückzugreifen.

Eine Einbeziehung und Überplanung von Teilen des angrenzenden Industriegebiets wurde nicht weiter verfolgt, da im Falle einer Herabstufung vom Industriegebiet zum Gewerbegebiet in die ausgeübte Nutzung eingegriffen werden würde..

Darüber hinaus wurde aufgrund der Festsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen und der abweichenden Bauweise betreffend die nordwestliche Häuserzeile der Immissionskonflikt hinreichend gelöst.

Eine Gesamtschau aller öffentlichen und privaten Belange in der Abwägung ergibt, dass trotz der Probleme, denen das Wohnbaugebiet in Bezug auf Immissionen ausgesetzt ist, aufgrund der vorzugswürdigen Belange der Schaffung von weiteren Wohnraum für die Bevölkerung sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden der bisherige Gärtnereibereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden kann, da insgesamt nur geringfügige Immissionsüberschreitungen festzustellen sind. Außerdem wird durch die abweichende Bauweise der ersten Baureihe in nordwestlicher Richtung des Baugebiets aktiver Schallschutz für das restliche Wohngebiet gewährleistet. Die Gebäude in zweiter Reihe dürfen erst nach Errichtung der Riegelbebauung errichtet werden. Die schutzbedürftigen Räume der künftigen Wohngebäude werden von den Immissionsquellen aus dem Industriegebiet abgewendet ausgerichtet. Auch die Wirtschaftsunternehmen im Industriegebiet werden durch die geplante Wohnbebauung nicht unverhältnismäßig benachteiligt. Gerade auch den in jüngster Zeit vom Gesetzgeber verstärkt vorgegebenen Zielen der Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen im Innenbereich sowie des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird hier Rechnung getragen, so dass die Errichtung des Wohngebietes auf dem Areal der ehemaligen Gärtnerei angestrebt wird.

10. Realisierung

Der Bebauungsplan soll in einem Zuge zeitnah realisiert werden.



11. Schätzung der Erschließungskosten

11.1 Kosten Grunderwerb		
2160 m ² x 28 EUR		60.480,00 EUR
11.2 Kosten Verkehrsflächen		
Anliegerstraßen (Mischverkehr)		
290 lfm x 400 EUR		116.000,00 EUR
Straßenentwässerung		
290 lfm x 100 EUR		29.000,-- EUR
Straßenbeleuchtung		
8 Auslässe x 1.500		12.000,00 EUR
11.3 Grünflächen		
Bepflanzung, pauschal		10.000,-- EUR
<hr/>		
Summe		227.480,00 EUR

Nördlingen, 13. März 2007/17. Juli 2007/17. Oktober 2007

mo-bey-je
NOERDLINGEN\REUTHEWEG-WEMDINGERSTR. ENSSLIN\OKT 2007\071017 BEGRÜNDUNG MIT KOPF_NEU.DOC

Stadtbauamt Nördlingen

.....
Stadtbaumeister Ralf Brettin

.....
SG 61 Stadtplanung Gerhard Thönes

.....
Moser + Ziegelbauer, Architektur und Städtebau, Nördlingen