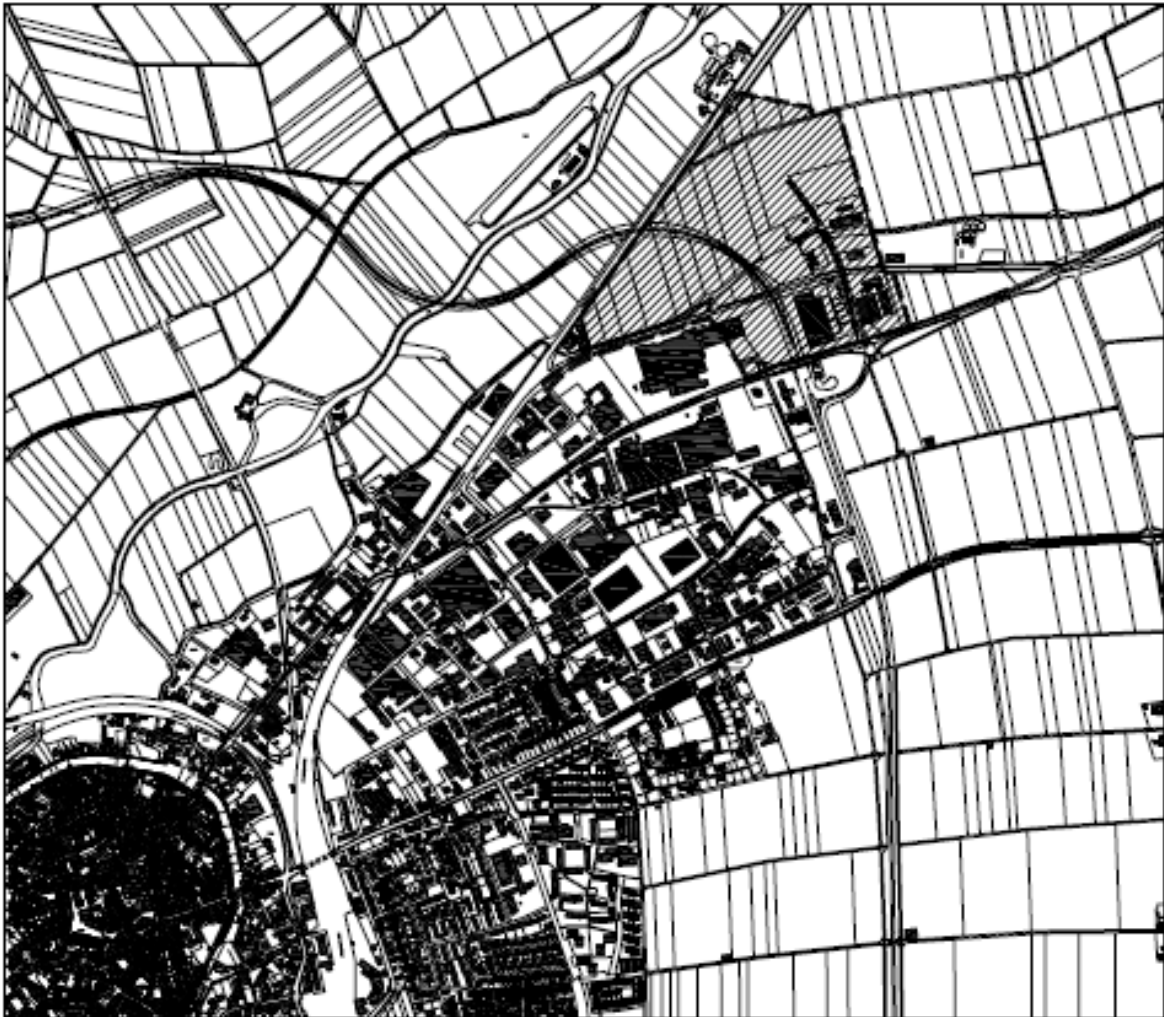


1. Lage des Planungsgebietes

Das zu ändernde Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten der Kernstadt Nördlingens.



23

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordwesten durch die Bahnlinie Gunzenhausen/Pleinfeld.
- Im Nordosten durch die Westgrenzen der Fl.-Nrn. 1598 und 1624, eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1591/13 und im Nordbereich durch den Weg Fl.-Nr. 1636 und Teilflächen der Fl.-Nrn. 1640, 1641 und 1642.
- Im Süden durch die Bundesstraße B 466, die Ostgrenze der Fl.-Nr. 1583 und die Südgrenze der ehemaligen Bahnlinie nach Wemding.
- Im Westen durch die Ostgrenze der Fl.-Nr. 1607.

2. Anlass für die Bebauungsplanänderung

In der Stadt Nördlingen stehen derzeit nahezu keine erschlossenen gewerblichen Bauflächen mehr zur Verfügung. Durch die große Konkurrenz aus fast allen benachbarten Gemeinden, insbesondere durch großzügiges Zurverfügungstellen von gewerblichen Bauflächen zu Niedrigpreisen, wird zusätzlich eine Abwanderung von ansiedlungswilligen Betrieben in die benachbarten Orte begünstigt.

Um den Standort des Mittelzentrums Nördlingen zu stärken, muss auch ein in Quantität und Qualität attraktiver Markt an Bauflächen für ein gehobenes Angebot an Arbeitsplätzen zur Verfügung stehen.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „B466/Langwiesen“ stehen noch Teilbereiche mit gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Durch die planfestgestellte und inzwischen gebaute Trasse der Nordumfahrung Nördlingen wird das Gebiet Langwiesen jedoch durchschnitten. Weiter wird das Bebauungsplangebiet durch eine größere, nicht bebaubare und zur Nordumfahrung parallel verlaufende Fläche durchtrennt, die durch die Verlegung der im Gebiet verlaufenden Transalpinen (TAL)- und Nato-Pipelines entstanden ist.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, um die vorhandenen Industrieflächen entsprechend der geänderten Sachlage neu zu ordnen und die teilweise erstellten Erschließungen sinnvoll vollenden zu können, mit dem Ziel, Interessenten schnell bedienen zu können, damit weitere Abwanderungen aufgrund eines fehlenden, attraktiven Angebots an gewerblichen Bauflächen verhindert werden können.

3. Flächennutzung

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Industriegebiet vorgesehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Industriegebiet fest. Die Fläche wird durch die planfestgestellte Trasse der Nordumfahrung Nördlingen durchschnitten. Diese Trasse ist auch im Flächennutzungsplan der Stadt Nördlingen enthalten und durch die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „B466/Langwiesen“ fixiert.

4. Planung

Die gesamte Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt. Die Nordumfahrung Nördlingen wurde in der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Trassenzone in diesen aufgenommen. Die genauen Daten und Maße der Straßentrasse werden nunmehr gemäß der Planfeststellung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Trasse zerschneidet das Gebiet in zwei Teile. Der östliche Teil wird wie bisher von der B 466 her direkt erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über zwei „Sackstraßen“ mit je einer LKW-tauglichen Wendeplatte. Die südliche dieser beiden Erschließungsäste ist bereits z. T. gebaut. Der westliche Teil wird zukünftig über die vorhandene Oettingerstraße und die aufgelassene Trasse der Bahnlinie nach Wemding erschlossen. Die Erschließung wird als „Sackstraße“ mit LKW-tauglicher Wendeplatte ausgebildet. Die bisher durchgehend geplante Erschließung für das gesamte Gebiet muss aufgrund der Durchschneidung durch die gebaute „Nordspange“ durch diese zweiteilige Erschließung ersetzt werden.

Das bisherige Maß der baulichen Nutzung mit einer Baumassenzahl von 7,0 bzw. 9,0 im gesamten Gebiet wird nördlich der ehemaligen Bahnlinie nach Wemding zurückgenommen. In weiten Bereichen wird die Baumassenzahl auf 6,0 bzw. 4,0 gesenkt. Die Höhenentwicklung ist größtenteils auf 10/12 m festgesetzt. Nur punktuell sind größere Höhen zulässig. Der Bauschutzbereich für den Flugplatz, der max. 25 m Höhe zulässt, wird höhenmäßig nicht tangiert.

Im nördlichen Bereich an der Bahnlinie nach Gunzenhausen wird ein naturnahes Becken zum Auffangen von Niederschlagswasser erstellt. Westlich des bestehenden Regenrückhaltebeckens wird der bisherige Graben in einem Teilbereich aufgelassen und parallellaufend an die Bahnlinie nach Gunzenhausen und direkt am neuen Regenrückhaltebecken vorbei verlegt. Durch diese Verlegung könnte bei Bedarf auch eine Flächenverbindung vom bestehenden Werk der SCA-Packaging zu den nördlich davon gelegenen Flächen hergestellt werden.

5. Grünordnung

a. Festsetzungen im Bebauungsplan

Zur Gliederung und Einbindung des Gebietes wird in den Randbereichen eine mit dem Landratsamt, Untere Naturschutzbehörde, abzustimmende Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Festsetzung von straßen- und wegbegleitenden Grünflächen sorgt für eine Gliederung und Durchgrünung im Inneren des Bereiches. Entlang der Nordumfahrung ist eine Begrünung entsprechend dem Planfeststellungsverfahren erstellt.

Zusätzlich wird entlang der Bahnlinie nach Gunzenhausen ein naturnaher, 10 m breiter Versickerungs- und Entwässerungsgraben erstellt. Über den Pipelines wird, statt der bisherigen Baufläche, eine Fläche mit Magerrasen/Schotterrasen angelegt. Diese Fläche ist als zusätzliche Ausgleichsfläche vorgesehen.

Zur Regenwassersammlung wird ein naturnahes Regenrückhaltebecken im Norden des Gebietes angelegt. Zur weiteren Durchgrünung wird auf den Grundstücken das Pflanzen eines großkronigen Laubbaumes je 6 Stellplätze vorgeschrieben.

Insgesamt werden, gegenüber dem bisher rechtskräftigen Bebauungsplan, mehr Flächen grünordnerisch festgesetzt.

b. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, UVP

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit bestehendem und zum Teil auch schon umgesetzten, zulässigen Baurecht, ist gemäß § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Durch Zurücknahme von Baumassenzahlen und Grundflächenzahlen in großen Bereichen des Gebietes, werden die Eingriffe in die Natur eher verringert und die Situation für die Natur verbessert. Durch die neu entstehende Fläche von ca. 10.600 m² mit Magerrasen/Schotterrasen über den Pipelines wird eine nicht erforderliche Ausgleichsfläche geschaffen, die zusätzlich die Natursituation aufwertet. Eine an sich vorgegebene Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) macht in dieser Situation keinen Sinn.

- Eine Variantenwahl für die Planung (Lage des Gebietes) steht außer Diskussion, da ein Bebauungsplan mit Baurecht besteht und zum Teil auch schon umgesetzt ist bzw. weiter noch umgesetzt werden kann.
- Die Festsetzungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt. Die Nutzungsziffern werden in großen Bereichen zurückgenommen, was zu einer Verbesserung der Situation für Natur und Landschaft, gegenüber der zulässigen Nutzung bisher, führt.
- Es wird auf einer bisher bebaubaren Fläche eine Ausgleichsfläche (Magerrasen/Schotterrasen über den umgelegten Pipelines) mit ca. 10.600 m² Größe geschaffen. Nachdem gemäß § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB kein Ausgleich zu erbringen ist, ist auch dies gegenüber der bisherigen Situation ein Gewinn für Natur und Landschaft.
- Grundsätzliche Änderungen an der Planung sind schon aufgrund des Bestandes an Erschließung, Bebauung und Betrieben nicht mehr zu erreichen. Die vorhandenen Baurechte für die Umgehungsstraße (Bebauungsplan und Planfeststellung) sind nachrichtlich zu übernehmen, ebenso die Festsetzungen des Planfeststellungsverfahrens für die 110-kV –Leitung.
- Die Grundzüge der Planung des bisher geltenden Bebauungsplanes „B 466/Langwiesen“ werden durch die Änderung nicht berührt.

Aus den oben genannten Punkten ergibt sich, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht nicht durchgeführt wird.

6. Hochwasserschutz

Der Bereich liegt bisher im amtlich festgesetzten Überschwemmungsbereich. Nach neuen Berechnungen wird das Gebiet nur noch zum Teil vom Hochwasser bedroht sein. Danach ist mit einem höchsten Wasserstand von 420,90 m ü. NN zu rechnen. Zur Hochwasserfreilegung sind an den Gefahrenstellen Deiche mit einem Freibord (Deichkronenhöhe) von 421,40 m ü. NN erforderlich. Diese Deiche sind deshalb, wo die natürliche bzw. aufgeschüttete Geländeöhe nicht ausreicht, in den Randbereichen des Gebietes vorgesehen. An den Anschlussstellen der Deiche zum Feldweg Fl.-Nr. 1636 muss die Höhe des Weges auf die Freibordhöhe von 421,40 m ü. NN angehoben werden. Zusätzlich ist beim Graben Fl.-Nr. 1605/2 eine sog. „Sielklappe“ erforderlich, die automatisch bei eindringendem Hochwasser schließt.

7. Wasserversorgung

Das Planungsgebiet wird an die vorhandene Wasserversorgung der Stadt Nördlingen angeschlossen, notwendige Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

8. Abwasserbeseitigung

Das Gesamtgebiet wird über ein Trennsystem entwässert. Kanalerweiterungen sind erforderlich. Es besteht ein Regenrückhaltebecken. Zum Auffangen von unverschmutztem Dach- und Oberflächenwasser, insbesondere bei Starkregenereignissen, ist der Bau eines zweiten Regenrückhaltebeckens im Gebiet erforderlich. Dieses wird naturnah erstellt. Als Zulauf wird eine 10 m breite, naturnahe Entwässerungsmulde angelegt. Weiter ist zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage, wo dies aus betrieblichen Gründen möglich ist, unverschmutztes Niederschlags- und Oberflächenwasser breitflächig zu versickern. Zur Förderung der Sickerfähigkeit und Begrenzung neuer Bodenversiegelung sind dazu min. 20% der gesamten Grundstücksfläche unversiegelt zu erhalten.

9. Energieversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Baden-Württemberg Ostwürttemberg Donau-Ries AG (EnBW ODR) über das vorhandene Versorgungsnetz. Je nach Leistungsbedarf sind Netzerweiterungen sowie der Bau einer 20/0,4kV-Umspannstation erforderlich.

Das Gebiet ist mit Erdgas erschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind vorzunehmen. Der Anschluss des Gebietes an die Telekommunikation ist gegeben und muss ggf. erweitert werden.

10. Denkmalschutz

Allgemein:

Nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes müssen alle Beobachtungen und Funde unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Naturschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Bodendenkmäler Inventarliste Nr. 7129/0040

Auf den umgrenzten Grundstücken (insbesondere Fl.-Nrn. 1584 – 1586, 1586/2, 1587, 1589, 1590) unterliegen Siedlungsfunde des Neolithikums, der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt- und Lathènezeit, der römischen Kaiserzeit sowie des Mittelalters als Bodendenkmal den Schutzbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

Für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und bauliche Einrichtungen muss eine denkmalrechtliche Genehmigung beantragt werden (Art. 7 und 15 DSchG). Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/815 7-0, Fax: 08271/815 7-50, ist an allen Verfahren zu beteiligen. Eine Genehmigung nach Art. 7 DSchG für jegliche Bodeneingriffe, auch für alle Maßnahmen zur Erschließung, oder Bauvorhaben kann erst dann erteilt werden, wenn mit geeigneten Untersuchungen die archäologische Situation geklärt ist und wenn in den betroffenen Bereichen die erforderlichen Rettungsgrabungen abgeschlossen sind.

11. Altlasten

Nach bisherigen Erkenntnissen besteht im Planungsgebiet kein Verdacht auf Altlasten. Falls bei Erdarbeiten Altlastenverdachtsmomente auftreten sollten, ist das Landratsamt Donau-Ries umgehend zu verständigen und das Wasserwirtschaftsamt einzubeziehen.

Nördlingen, 10.06.2008
SG 61 – Stadtplanung

Gerhard Thönes
Stadtplaner