

1. Lage des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten der Altstadt Nördlingens.



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Bahnlinie Aalen - Donauwörth
- Im Westen durch das Umspannwerk der Energieversorgung Baden-Württemberg, Ostwürttemberg DonauRies AG (EnBW ODR)
- Im Norden durch die Straße „Am Luntentuck“
- Im Osten durch die B 466, „Nürnberg Straße“

## 2. Anlass für die Bebauungsplanänderung

Ziel der Stadt Nördlingen ist es schon seit Langem die Kinosituation in Nördlingen zu verbessern. Das kleine Kino in der Altstadt kann die Anforderungen an ein modernes Kino und die Bedürfnisse der Bevölkerung nicht mehr erfüllen, so dass viele Kinobesucher in die umliegenden Kinos nach Gunzenhausen, Aalen und Bopfingen oder teilweise noch weiter fahren.

Seit Anfang 2007 ist Nördlingen in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West aufgenommen. In diesem Zusammenhang wird ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet, das insbesondere Brachflächen (Gewerbe, Industrie, Bahn) oder sonstige städtebauliche Problemflächen und -felder behandelt.

Die Brachfläche einer ehemaligen Wollfabrik „Am Luntentuck“ wird von der Planungsseite als mögliche Fläche für Freizeitnutzung einerseits und „normaler“ Gewerbenutzung andererseits angesehen. Da innerhalb der Altstadt eine Fläche, die der Größe und den Erfordernissen für ein modernes Kino genügt, nicht geschaffen werden kann, die Brachfläche „Am Luntentuck“ für ein Kino aber geeignet ist, soll nun auf dem **südlichen**, altstadtnah gelegenen städtischen Teil der Fläche ein Kino und ggf. ein (Schnell)Restaurant (alternativ Freizeitnutzung) errichtet werden. Dazu ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, der, nach Vorstellung der Stadt und auch des Investors, möglichst sofort umgesetzt werden soll.

Für den **mittleren** Teil des Gebietes am Luntentuck besteht vom Eigentümer schon lange der Wunsch einer Vermarktung. Konkrete Planungen liegen derzeit jedoch nicht vor. Allerdings gingen die Wünsche bisher in der Regel in Richtung Einzelhandel, was den Vorstellungen der Stadt, den Ergebnissen des ISEK und dem dazu angefertigten Einzelhandelsgutachten widerspricht.

Für den **nördlichen** Teil könnten die gleichen Nutzungsüberlegungen wie für den mittleren gelten. Allerdings blockiert die vorhandene Baumnutzung des Pächters eine andere Nutzung der Fläche durch den Eigentümer noch auf etliche Jahre.

Aufgrund des nicht abschätzbaren aber erforderlichen unterschiedlichen Zeitrahmens der Planungen der einzelnen Bereiche ist es nicht sinnvoll, einen gemeinsamen Bebauungsplan für das gesamte Gebiet aufzustellen, da gegenseitiges Blockieren durch die unterschiedlichen Anforderungen an die Planung vorprogrammiert ist. Dies gilt besonders, wenn man bedenkt, dass für den südlichen Abschnitt ein Investor für ein Kino sofort mit der Verwirklichung des Vorhabens beginnen möchte. Dadurch würde wenigstens ein Teil der Brachfläche schon bald wieder genutzt. Gleichzeitig könnte dies auch als Anstoßwirkung für weitere Vorhaben und Planungen wirken.

Aus diesem Grund hat die Stadt beschlossen, umgehend einen Bebauungsplan für den südlichen Teil des Gebietes am Luntentuck aufzustellen. Der zur Erschließung erforderliche Straßenabschnitt ist in diesem Bebauungsplan mit zu überplanen, so dass die Erschließung für den südlichen Bereich sofort gewährleistet ist. Es wird Gewerbegebietsnutzung festgesetzt, auch weil nach Aussagen des hinzugezogenen Immissionsgutachters die im südlichen Bereich vorgesehene Kinonutzung als gewerbliche Immission zu sehen ist. Auf Teilen dieser Fläche wird jeweils die Nutzung als Kino- bzw. Restaurantnutzung (evtl. alternativ statt Restaurantnutzung auch Freizeitnutzung) sowie öffentliche Stellplatznutzung konkretisiert. Für den mittleren und nördlichen Teilbereich sollen, entsprechend der zeitlichen Erfordernis, jeweils eigene Bebauungspläne aufgestellt werden.

Zwar besteht zwischen den drei genannten Bereichen ein räumlicher Zusammenhang, der auch durch die geplante Erschließungsstraße unterstrichen wird, jedoch besteht kein sachlicher Zusammenhang, da kein einheitliches Vorhaben für das Gesamtareal geplant ist, für den mittleren und nördlichen Bereich bisher noch keine konkreten Nutzungsvorstellungen vorhanden sind und deshalb eine Realisierung von Nutzungen auf diesen beiden Bereichen erst deutlich nach der Errichtung des Kinos und des Restaurants erfolgen wird. Da die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs.2 BauNVO daher weit unterhalb der vom § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB vorgegebenen Grenze von 20.000 m<sup>2</sup> liegt, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren erfolgen. Ein Umweltbericht und eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist deshalb nicht erforderlich.

### 3. **Flächennutzung**

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Gewerbegebiet vorgesehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Gewerbegebiet fest. Die Festsetzung des Bebauungsplanes entspricht daher den Vorgaben des Flächennutzungsplanes.

### 4. **Planung**

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Verschiedene Teilflächen werden für unterschiedliche Nutzungen vorgesehen. Die westliche Teilfläche wird der Erweiterung für den vorhandenen Gewerbebetrieb vorbehalten. Die davon östliche Fläche ist für die Realisierung des Kinos vorgesehen. Die folgende Teilfläche dient der Erstellung öffentlicher Stellplätze, die auf Grund der altstadtnahen Lage zur Erweiterung und Verbesserung des Angebotes an Stellplätzen für die Altstadt vorgesehen sind. Da diese Stellplätze vor allem zu Tagzeiten genutzt werden, können sie in den Abendstunden von Kinobesuchern mitgenutzt werden und damit zu einer wirtschaftlichen Nutzung beitragen.

Die innere Erschließung erfolgt über die neu zu bauende, faktisch vorhandene, aber nie erstmalig hergestellte „Buckelpiste“ der Straße „Am Luntentuck“. Der zweite Bauabschnitt wird mit der Planung des mittleren Teilbereiches erfolgen. Der Anschluss an das innerstädtische Verkehrsnetz ist über die „B 466/Nürnberger Straße“ vorhanden.

### 5. **Grünordnung**

#### a. **Festsetzungen im Bebauungsplan**

Im Randbereich zur B 466 wird zur Einbindung des Gebietes eine Baum-/Strauchbepflanzung sowie zur Durchgrünung des Gebietes eine Bepflanzung der Stellplätze mit Bäumen sowie Straßenbegleitgrün festgesetzt.

#### b. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, UVP**

Aufgrund des bisherigen Status des Gebietes als gewerbliche Brachfläche und der Durchführung der Planung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ist keine Erstellung eines Umweltberichtes sowie keine Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich.

Erforderlicher Ausgleich für die Festsetzungen und die durchzuführenden Baumaßnahmen wird entsprechend dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ durchgeführt.

### 6. **Altlasten**

Aufgrund der Vornutzung als Wollfabrik sind im Bereich Altlasten vorhanden. Mit dem Landratsamt Donau-Ries und dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth besteht Einverständnis über die vorgeschlagene Vorgehensweise und zu treffenden Maßnahmen, gemäß der Gutachten des Büros Barfeld vom 21.09.2008 und 07.01.2009. Die Maßnahmen werden umgehend beauftragt.

### 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. Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage ist, 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 und Verkehrsflächen wie Fußwege und Stellplätze mit versickerungsfähigem Material (z.B. Pflaster mit breiten Rasenfugen, Rasengittersteine) herzustellen.

## 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

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.

Auf den dem Geltungsbereich nördlich benachbarten Grundstücken Fl.-Nrn. 1364/1-3, Gemarkung Nördlingen, wurden Siedlungsfunde des Neolithikums (Inventarnummer 7128/0031) gemacht. Ebenso sind auf den westlich gelegenen Fl.-Nrn. 1359 und 1360 Gemarkung Nördlingen Funde der Siedlungsbandkeramik bzw. der Urnenfeldzeit (Inventarnummern 7128/0028 und 7128/0032) bekannt. Es ist daher damit zu rechnen, dass auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Funde vorkommen können. Vor Beginn der Bodenarbeiten ist daher das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/815 7-0, Fax: 08271/815 7-50 einzuschalten und am Verfahren zu beteiligen.

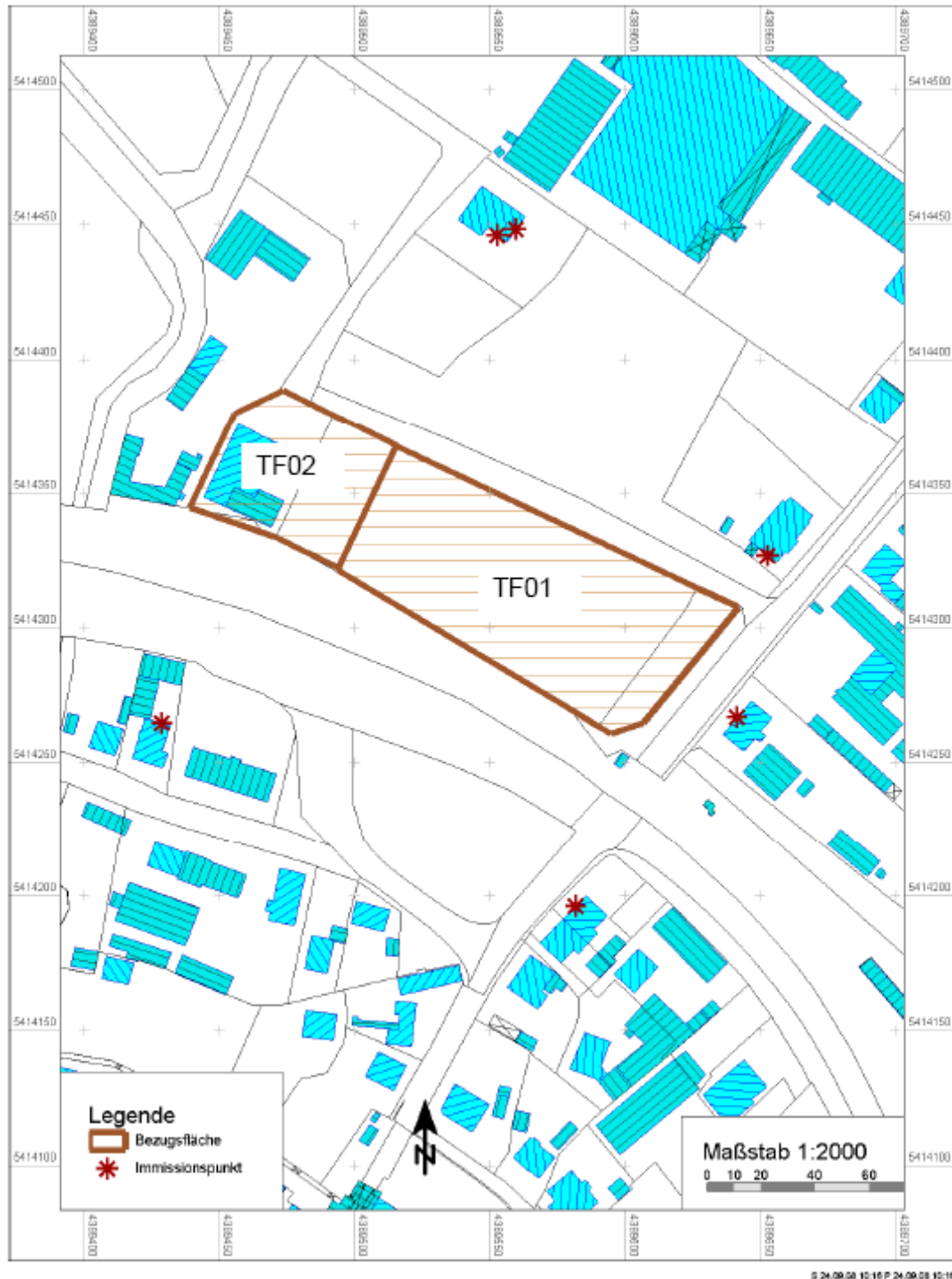
## 11. Immissionsschutz

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung". Um der hier erforderlichen hohen Genauigkeit gerecht zu werden, sind die Berechnungen (in Abweichung zur DIN 45691) mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel" üblich) ist nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit werden die umliegenden schützenswerten Bauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Durch die Gliederung hinsichtlich der Emissionseigenschaften (§1, Abs. 4 BauNVO) wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionsrichtwert-Anteil. Rechtlich umstrittene Bezüge zu Gegebenheiten außerhalb des Plangebietes (Dämpfungen, Immissionsorte usw.) sind somit in diesem Bebauungsplan nicht erforderlich.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ( $L_{IK,ij}$ ) sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Dieser kann aus den festgesetzten Emissionskontingenten ohne die richtungsabhängige Zusatzemission berechnet werden. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursachen, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

## Bezugsfläche zur Berechnung der Immissionsrichtwertanteile



Als Bezugsfläche ist die Fläche innerhalb der Baugrenze heranzuziehen.

Die sich so ergebenden zulässigen Emissionen und darauf aufbauende Immissionskontingente (bzw. Immissionsrichtwertanteile im Sinne der TA-Lärm) stellen das Lärmkontingent dar, das von dem Nutzer des Grundstückes in Anspruch genommen werden darf.

Im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (nach BImSchG, Baurecht usw.) muss der Antragsteller die jeweiligen schalltechnischen Anforderungen entsprechend dem in dem Genehmigungsverfahren einschlägigen Regelwerk (z.B. TA-Lärm) nachweisen. Somit ist beispielsweise die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm hinsichtlich tieffrequenter Geräusche im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Darüber hinaus ist **zusätzlich** nachzuweisen, dass die sich aufgrund der Satzung ergebenden Lärm-Emissionskontingente nicht überschritten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen der Satzung hinsichtlich Lärmemissionen ersetzt somit keinerlei Genehmigungsverfahren. Die Kommune legt viel mehr fest, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zustehen.

Dabei sind alle Lärmemissionen maßgeblich, die entsprechend dem jeweiligen Regelwerk im Genehmigungsverfahren einzustellen sind. Dies sind z.B. bei einem Genehmigungsverfahren nach BImSchG alle Lärmemissionen von ortsfesten und beweglichen Anlagen auf dem Betriebsgelände (z.B. Lärmemissionen von PKW- und LKW-Fahrvorgängen auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Fahrvorgängen auf Schienenanlagen, Lärmemissionen von Be- und Entladevorgängen von LKW auf dem Betriebsgelände, Lärmemissionen von Beschallungsanlagen, menschliche Stimmen usw.).

Bei einem Genehmigungsverfahren für betriebseigene Eisenbahnanlagen muss der Antragsteller nachweisen, dass ihm ein ausreichendes Lärmemissionskontingent entsprechend Satzung zur Verfügung steht, da Lärmemissionen von Fahrzeuggeräuschen auf dem Betriebsgrundstück nach der TA-Lärm, Punkt 7.4 dem Anlagengeräusch zuzurechnen sind.

Dabei besteht keinerlei Zusammenhang zwischen der genauen Lage der Schallquelle und den flächenhaft verteilten Emissionskontingenten. Der Eigentümer der Fläche (und somit der Emissionskontingente) kann diese frei verteilen. Einzig wichtig dabei ist, dass er sein Gesamtemissionskontingent nicht überschreitet. Somit ist sichergestellt, dass an den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen nur die Lärmimmissionen entstehen, die die Kommune als Abwägungsgrundlage zugrunde gelegt hat.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden (bzw. bei unbebauten Flächen oder bebauten Flächen, die keine Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen enthalten, an dem am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen) außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Ein Nachweis der Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) ist nicht erforderlich. Der Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes an benachbarten Grundstücken richtet sich ausschließlich nach der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen entsprechend der DIN ISO 9613-2 Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien; Teil 2: "Allgemeines Berechnungsverfahren" berücksichtigt werden.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998.

### **Bewertung der Vorbelastung durch vorhandenen und zulässigen Gewerbelärm**

Südlich des Plangebietes befinden sich unter anderem ein gastronomischer Betrieb. Für diesen ist im Genehmigungsbescheid die Einhaltung der in der TA-Lärm vorgegebene Immissionsrichtwert von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) vorgegeben.

Östlich des Plangebietes befinden sich unter anderem die Firma Steinacker & Hartmann GmbH und die Josef Schwarz KG Kühlmöbelfabrik. Entsprechend den vorliegenden Genehmigungsbescheiden sind für diese Betriebe keine (Lärm-) Immissionsrichtwerte vorgegeben.

Nördlich des Plangebietes befinden sich unter anderem ein Bau- und Hobbymarkt und eine Tagesklinik. Entsprechend den vorliegenden Genehmigungsbescheiden sind für diese Betriebe keine (Lärm-) Immissionsrichtwerte vorgegeben.

Westlich des Plangebietes befindet sich eine Betriebsstätte der EnBW. Entsprechend den vorliegenden Genehmigungsbescheiden sind für diesen Betrieb keine (Lärm-) Immissionsrichtwerte vorgegeben.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Firma Ziegelmüller Beschläge. Entsprechend den vorliegenden Genehmigungsbescheiden sind für diesen Betrieb keine (Lärm-) Immissionsrichtwerte vorgegeben.

Die Gewerbebetriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes wurden bei der Ermittlung der Lärmsituation berücksichtigt

Zusätzlich wurde eine zukünftige mögliche Zusatzbelastung durch Lärmemissionen von Gewerbegebietsflächen berücksichtigt. Es werden gegebenenfalls von der Stadt Nördlingen weitere Gewerbegebiete nördlich des Plangebiets ausgewiesen.

**Bewertung der Lärmimmissionen**

Entsprechend dem Bericht mit dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplangebiet Luntentuck der Stadt Nördlingen" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA08-150-G01.doc vom 26.08.2008 ergeben sich nachfolgende Bewertungen.

Es werden die in dem Beiblatt 1 zu DIN 18005 vorgegebenen Orientierungswerte an allen Immissionspunkten eingehalten. Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

Daher werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine unzumutbaren Lärmemissionen verursacht.

**Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Durch die spätere Nutzung in dem Gewerbegebiet entsteht eine planbedingte Zunahme des Fahrverkehrs auf öffentlichen Verkehrswegen (Nürnberger Straße, Innerer Ring, Lerchenstraße, Löpsinger Straße usw.). Diese Zunahmen liegen aufgrund der hohen Vorbelastung in einem kaum wahrnehmbaren Bereich. Daher werden diese zusätzlichen Verkehrslärmimmissionen als zumutbar angesehen. Dies gilt auch für die mögliche Nutzung eines Kinos und eines Schnellrestaurants da die unmittelbare Anbindung über die Nürnberger Straße erfolgt.

Nördlingen, 20.05.2009  
SG 61 – Stadtplanung

Gerhard Thönes  
Stadtplaner