

1. Lage des Planungsgebietes

Das Bebauungsplanänderungsgebiet liegt im Süden der Kernstadt Nördlingens.



Der Änderungsbereich ist eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 98 „Westlich des Herkheimer Weges“ und wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden durch die Dr. Hausmann Straße
- Im Westen durch den Fußweg 3406/1
- Im Norden durch den Hölderlinweg Fl.-Nr. 3413/24
- Im Osten durch die Wekhrinstraße

2. Anlass für die Bebauungsplanänderung

Der bestehende, rechtskräftige Bebauungsplan stammt aus den Sechziger-Jahren. Zur damaligen Zeit war der Kraftfahrzeugbesatz noch erheblich geringer als heute. Auch die damals vorgesehene Zahl von Garagen und Stellplätzen war allgemein deshalb viel kleiner, als aus heutiger Sicht erforderlich wäre. Auf Wunsch von Anwohnern hat nun der Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss beschlossen im Gebiet weitere Garagemöglichkeiten zu schaffen.

3. Flächennutzung

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche vorgesehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt reines Wohngebiet fest. Die Festsetzung des Bebauungsplanes entspricht daher den Vorgaben des Flächennutzungsplanes und wird durch die 2. Bebauungsplanänderung auch nicht verändert.

4. Planung

Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ist bereits als reines Wohngebiet festgesetzt. Im nördlichen Teilbereich sind freistehende Gebäude festgesetzt und auch erbaut worden; im südlichen Teilbereich ist eine Bebauung mit Doppelhäusern vorgesehen. Nur 2 Doppelhauseinheiten, für die das baurecht aber vorhanden ist, sind noch nicht gebaut.

Beim vorliegenden Änderungsbebauungsplan handelt es sich um einen Teilausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 98 „Westlich des Herkheimer Weges“, 1. Änderung. Auf Wunsch der Anwohner soll die Möglichkeit für weitere Garagen geschaffen werden, da der über 40 Jahre alte rechtskräftige Bebauungsplan aus heutiger Sicht zu wenige Stellplätze vorsieht.

Außerdem sind im Laufe der Jahre an den Gebäuden am Hölderlinweg etliche Anbauten entstanden. Um auch in Zukunft ein städtebaulich geordnetes Bild zu erhalten, wird an der Rückseite der Gebäude eine geringe erdgeschossige Zone zugelassen, die die vorhandenen und evtl. noch mögliche Anbauten fasst und begrenzt.

Die innere Erschließung ist vorhanden und erfolgt über den bestehenden Hölderlinweg und Mörikeweg. Der Anschluss an das innerstädtische Verkehrsnetz ist ebenfalls Bestand.

5. Grünordnung

a. Festsetzungen im Bebauungsplan

Aufgrund der nahezu vollständig bestehenden Bebauung und damit auch Bepflanzung und Begrünung des Bereiches, werden keine detaillierten grünordnerischen Festsetzungen getroffen. Lediglich das Pflanzen von Großgrün wird über die Festsetzung eines Baumes je 300 m² Fläche festgeschrieben, um eine grundsätzliche Durchgrünung des Bereiches mit Großgrün festzuschreiben.

b. Umweltbelange

Der Bebauungsplan Nr. 98 "Westlich des Herkheimer Weges" 2. Änderung vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Im vereinfachten Verfahren wird entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf einen Umweltbericht verzichtet. Die Umweltbelange sind jedoch immer in den Planungsprozess einzustellen.

Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Planungsgebiet

Es handelt sich um einen kleinen Teilbereich des nahezu vollständig bebauten Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 98 „Westlich des Herkheimer Weges“

Von der Änderung (zusätzliche Nebengebäude) sind lediglich Hausgärten betroffen, die keinen besonders hohen ökologischen Wert darstellen. Es sind keine hochwertigen Biotope betroffen.

Vermeidung / Verminderung von Beeinträchtigungen:

es wird festgesetzt, dass wasserdurchlässige Beläge für die Zufahrten zu verwenden sind.

Ausgleich:

Da durch das Vorhaben keine wesentliche Verschlechterung des Bestands und keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung der Schutzgüter zu erwarten sind, ist der Nachweis von Ausgleichsmaßnahmen nicht notwendig.

Fazit:

Eine Städtebauliche Verdichtung bestehender Bebauung ist politisch gewollt und entspricht auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB. Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderungen, die keine wesentlichen, erheblichen oder nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft darstellen, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt wird und deshalb gemäß § 13 Abs. 3 BauGB die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich ist. Ebenso ist die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Für Arten, die generell europarechtlich geschützt sind, wird nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verschlechterung erwartet.

Allein schon wegen der geringfügigen Änderung des Bebauungsplans ist von einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population im Sinne des § 42 (4) BNatSchG mit Vollzug des Bebauungsplanes nicht auszugehen.

6. Altlasten

Altlasten sind im fast vollständig bebauten Baugebiet nicht bekannt.

7. Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung

Das Planungsgebiet ist an die vorhandene Wasserversorgung und den bestehenden Kanal der Stadt Nördlingen angeschlossen.

9. Energieversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Baden-Württemberg Ostwürttemberg Donau-Ries AG (EnBW ODR) über das vorhandene Versorgungsnetz.

Das Gebiet ist mit Erdgas erschlossen.

Der Anschluss des Gebietes an die Telekommunikation ist gegeben.

Nördlingen, 28.07.2009
SG 61 – Stadtplanung

Gerhard Thönes
Stadtplaner