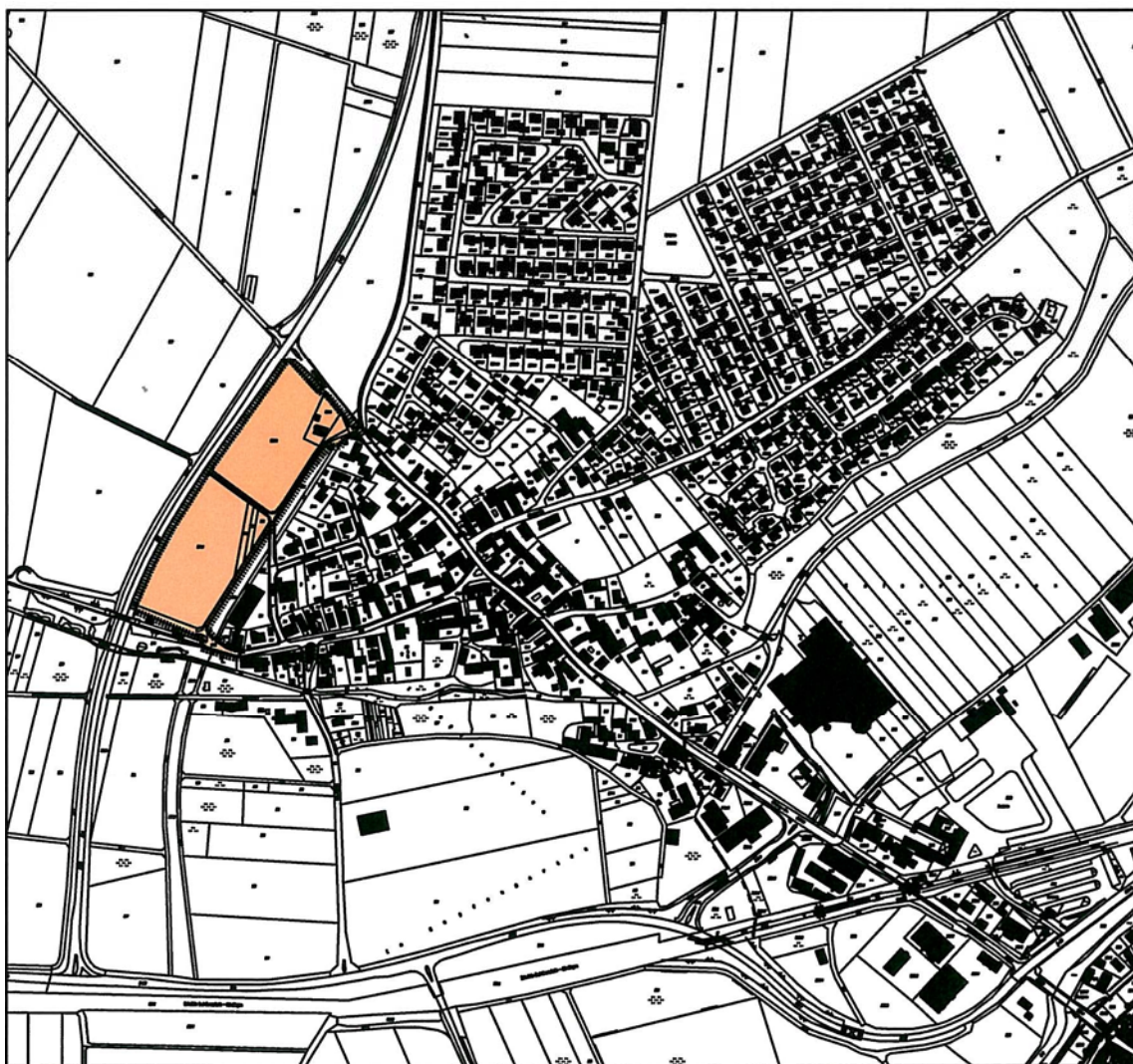


Begründung

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Bebauungsplangebiet liegt im Westen des Stadtteils Baldingen.



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Westumgehung Baldingen
- Im Norden durch die Romantische Straße
- Im Osten durch „Lärmschutzwall mit Ausgleichsflächen, Fl.-Nrn. 329 und 329/1
- Im Süden durch die Brückenrampe der Talergasse Richtung Goldburghausen

2. Anlass für die Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan B 7 „Gewerbegebiet Bachäcker“, Gemarkung Baldingen, wurde vor wenigen Jahren von der Stadt Nördlingen aufgestellt, um insbesondere auch ortsansässigen Baldinger Betrieben die Möglichkeit zu bieten für Erweiterungen oder den Neubau vor Ort. Der Bebauungsplan erlangte am 08.02.2008 Rechtskraft. Inzwischen ist der überwiegende Teil der Bebauung erfolgt.

Während der Umsetzung des Bebauungsplanes wurde der Bedarf von Betriebsinhaber / Betriebspersonalwohnungen vorgetragen. Bei der damaligen Aufstellung des Bebauungsplanes, vornehmlich aus Immissionsschutzgründen, wurde der Bau von Betriebsinhaberwohnungen ausgeschlossen, um von vornherein die Möglichkeit eventueller, gegenseitiger Störungen oder Beeinträchtigungen zwischen Wohnen, Gewerbe und Verkehr grundsätzlich auszuschließen.

Durch die Nachfrage nach dem Bau von Betriebsinhaberwohnungen veranlasst, hat die Stadt Nördlingen sich beim Landratsamt Donau-Ries, Immissionsschutz mit Schreiben vom 03.11.2009 erkundigt, unter welchen Bedingungen Betriebsinhaberwohnungen ggf. genehmigungsfähig seien. Das Landratsamt hat die Genehmigung einer Betriebsinhaberwohnung von einem gutachterlichen Nachweis abhängig gemacht. Nachgewiesen werden muss, dass durch die Wohnung die gewerbliche Nutzung im Bereich des Bebauungsplanes B 7 „Gewerbegebiet Bachäcker“ nicht beeinträchtigt oder weiter eingeschränkt wird und andererseits, dass gesunde Wohnverhältnisse in der Betriebsinhaberwohnung gewährleistet sind.

3. Flächennutzung

Die Fläche ist im Bebauungsplan, wie im Flächennutzungsplan (FNP) vorgesehen, als Gewerbegebiet festgesetzt.

4. Planung

Am Gebietscharakter wird grundsätzlich nichts geändert. Die Nutzung der Fläche bleibt wie bisher als Gewerbegebiet festgesetzt. Eine kleine Teilfläche im Nordosten bleibt weiterhin Dorfgebiet.

Als einzige Änderung in der Planung sollen zukünftig Betriebsinhaberwohnungen im Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Die Genehmigungsfähigkeit einer jeden Wohnung ist, entsprechend der oben, unter Nr. 2, dargestellten Vorgaben, durch ein Gutachten vom Bauwerber nachzuweisen.

Die Grundzüge der Planung sind durch diese Änderung nicht betroffen. Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes B 7 „Gewerbegebiet Bachäcker“ bleiben unverändert bestehen und werden in die neue Planzeichnung übernommen.

Stadt Nördlingen, 20.07.2010
SG 61 Stadtplanung

Gerhard Thönes
Stadtplaner