

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu ändernde Bebauungsplangebiet liegt im Nordosten der Kernstadt Nördlingens.



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

An die Stadt Nördlingen wurde von einem in Nördlingen ansässigen Logistikunternehmen der Wunsch nach einer größeren Gewerbe/Industriefläche mit Bahnanschluss herangetragen. Kernpunkt der Planungen soll ein Hochregallager werden, wo Güter über LKW und Bahn umgeschlagen werden. Erschwerende Bedingung war, dass das Zentrum zu Beginn des Jahres 2012 in Betrieb genommen werden soll.

Im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 122 „B466/Langwiesen“ stehen noch Teilbereiche mit gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Durch die planfestgestellte und inzwischen gebaute Trasse der Nordumfahrung Nördlingen wird das Gebiet Langwiesen durchschnitten. An der Südgrenze des südwestlich der Umgehungsstraße liegenden Teilbereiches des Bebauungsplanes führt die ehemalige Trasse der Bahnlinie nach Wemding vorbei. Hier sind die Gleise zwar abgebaut, aber der Gleisschotter ist noch vorhanden. Außerdem ist die Strecke noch nicht entwidmet. Dieses Gebiet ist der einzige Bereich in Nördlingen, wo für eine ausreichend große Industriefläche kurzfristig ein Gleisanschluss hergestellt werden kann.

Die Lage des Gebietes wird von dem anfragenden Unternehmen als gut für sein Vorhaben eingeschätzt, da das Gebiet einerseits in der Nähe eines seiner bestehenden Firmenstandorte an der Oettinger Straße gelegen ist und andererseits auch der Standort des Unternehmens des Hauptkunden in Wassertrüdingen, in Hinsicht auf den Bahnanschluss, günstig liegt. Aus diesen Gründen möchte das Unternehmen den Standort im Gewerbegebiet Langwiesen erwerben und nutzen.

Das angestrebte Vorhaben ist gemäß der Nutzungsfestsetzungen grundsätzlich in diesem Bebauungsplangebiet jetzt schon verwirklichtbar. Aufgrund der beabsichtigten Nutzung großer Flächenteile durch ein einzelnes Unternehmen statt durch mehrere kleinere Firmen sowie durch die geforderte Wiederauflebung des Gleisanschlusses, sind jedoch Veränderungen, insbesondere im Bereich der Erschließung notwendig. Außerdem beabsichtigt auch die südlich dieses Bereiches gelegene Papier verarbeitende Firma eine Erweiterung ihrer Firmenanlagen, und beansprucht ebenfalls Erweiterungsflächen.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes ist daher erforderlich, um die vorhandenen Industrieflächen entsprechend der geänderten Sachlage neu zu ordnen und die Erschließung sinnvoll vollenden zu können, mit dem Ziel, Interessenten schnell bedienen und damit weitere Firmenabwanderungen, aufgrund eines fehlenden Angebots in Nördlingen, möglichst verhindern zu können und damit den Standort des Mittelzentrums Nördlingen, durch einen Markt an vielfältigen und flexiblen Bauflächen für ein gehobenes Angebot an Arbeitsplätzen, weiter zu stärken.

3. Flächennutzung

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nördlingen als Industriegebiet dargestellt. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Industriegebiet fest. Die Fläche wird durch die planfestgestellte Trasse der Nordumfahrung Nördlingen durchschnitten. Diese planfestgestellte Trasse ist auch im Flächennutzungsplan der Stadt Nördlingen enthalten und in die 3. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 122 „B466/Langwiesen“ nachrichtlich übernommen worden.

4. Planung, Änderungen

Die gesamte Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen werden grundsätzlich in der 5. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten. Die nachrichtlich in die 3. Änderung des Bebauungsplanes übernommene Nordumfahrung Nördlingen wurde inzwischen gebaut, exakt vermessen und vom Vermessungsamt in die digitale Flurkarte eingearbeitet. Die an einigen Punkten um wenige Zentimeter abweichenden genauen Daten und Maße der Straßentrasse werden nunmehr gemäß der digitalen Vermessung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Trasse der Umgehungsstraße zerschneidet das Gebiet in zwei Teile. Die ursprünglich durchgehend geplante Erschließung für das gesamte Industriegebiet musste aufgrund der Durchschneidung durch die gebaute „Nordspange“ durch eine zweiteilige Erschließung ersetzt werden.

Der östliche Teilbereich, außerhalb des Straßenbogens, wird wie bisher direkt von der B 466 (Kreisverkehr) erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über drei „Sackstraßen“ mit je einer LKW-tauglichen Wendepalette. Zwei dieser Erschließungsäste sind bereits gebaut. Der Bau des dritten Erschließungsastes wird noch im Jahr 2011 erfolgen.

Der westliche Teilbereich, innerhalb des Straßenbogens, wird über die vorhandene Oettinger Straße erschlossen. Entgegen der 3. Änderung des Bebauungsplanes, in der die Weiterführung der Oettinger Straße in den Bereich der Bauflächen ‚innerhalb‘ der „Nordspange“ über die aufzulassende ehemalige Bahntrasse nach Wemding vorgesehen war, steht diese Bahntrasse nicht mehr als Straßentrasse zur Verfügung, da alte Trasse der Bahnlinie, sowie ein Privatgleis, wieder genutzt werden soll und daher nicht entwidmet werden wird. Die Erschließung muss daher um wenige Meter verschoben werden und südlich der alten Bahntrasse verlaufen. Sie wird nicht mehr als „Bogen“ zur Erschließung mehrerer Grundstücke in den Bereich weitergeführt, sondern endet, nach queren des Gleises, gleich im Westen des Gebietes, mit Beginn der Baugrundstücke, in einer Wendepalette, da nunmehr fast die gesamte Baufläche für ein Unternehmen vorgesehen ist und damit eine Führung der Erschließung bis westlich an diese Gesamtfläche ausreicht.

Die verbleibenden Flächen im Süden des westlichen Bebauungsplanteilbereiches grenzen an die südlich gelegene papierverarbeitende Firma an und werden von dieser als Erweiterungsflächen gewünscht. Diese Flächen werden über das bisherige Firmengelände angeschlossen.

Eine Weiterführung der Erschließung über die Oettinger Straße, in Richtung Osten bis auf Höhe des bisherigen Regenrückhaltebeckens, als „Sackstraße“ mit LKW-tauglicher Wendepalette ist als 2. Bauabschnitt nur vorgesehen für den Fall, dass die östliche Teilfläche, südwestlich unterhalb der Nordspange, für die eine Kaufoption erteilt wird, nicht an die beiden anliegenden Betriebe veräußert werden könnte.

Aufgrund der minimalen Trassenverschiebung nach Süden sowie aufgrund der Angleichung der Erweiterungsgebäude der papierverarbeitenden Firma an ihren Gebäudebestand, werden zwei geringfügige Geltungsbereichserweiterungen des Bebauungsplanes vorgenommen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im gesamten westlichen Teilbereich mit einer Baumassenzahl von 9,0 festgesetzt. Eine Anhebung der zulässigen Höhe ist wegen der geplanten Hochregallager in diesem Teilbereich erforderlich. Die zulässige Höhe wird auf 25 m nördlich und 30 m südlich des Bahngleises beschränkt. Höhenfestlegungen dieser Größenordnung hat das Luftamt Süd in einer mündlichen Anfrage grundsätzlich zugestimmt. Am Verfahren wird das Luftamt Süd weiter beteiligt.

Ein Teil der geplanten Erweiterung der papierverarbeitenden Firma bedingt eine Verlegung des vorhandenen Regenrückhaltebeckens. Für die Verlegung des alten Betonbeckens und den Neubau eines naturnahen Regenrückhaltebeckens ist eine Fläche neben der Nordspange berücksichtigt. Die bisher schon vorgesehenen wasserwirtschaftlichen Maßnahmen und Flächen im Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht betroffen und bleiben beibehalten.

Die Festsetzungen im Bereich östlich der Nordspange bleiben unverändert, außer einer geringfügigen Verschiebung der Baugrenze in einem kleinen Teilabschnitt. Das bedeutet, dass auch die unterirdischen Leitungen (Nato, TAL, Ethylen u. weitere) von der Änderung nicht betroffen sind

5. 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 Geländehöhe 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. Erforderliche Maßnahmen sind derzeit in der Umsetzung.

6. Grünordnung

a. Festsetzungen im Bebauungsplan

An den bisher vorgesehenen Maßnahmen ändert sich grundsätzlich nichts. Weiterhin gilt:

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 gegenüber der Ursprungsplanung wird entlang der Bahnlinie nach Gunzenhausen ein naturnaher, 10 m breiter Versickerungs- und Entwässerungsgraben erstellt. Über den Pipelines wird, statt der ursprünglichen Baufläche, eine Fläche mit Magerrasen/Schotterrasen angelegt, die als zusätzliche Ausgleichsfläche dient. 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.

Neu wird in der 5. Änderung des Bebauungsplanes, wie o. a., eine Fläche für die Verlegung des alten Betonregenrückhaltebeckens und den Neubau eines naturnahen Regenrückhaltebeckens vorgesehen.

b. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, UVP

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit bestehendem und zulässigem Baurecht, das zu großen Teilen auch schon umgesetzt ist, ist gemäß § 1a, Abs. 3, Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Gegenüber der Ursprungsplanung wurden schon in der 3. Bebauungsplanänderung, durch Zurücknahme von Baumassenzahlen und Grundflächenzahlen in großen Bereichen des Gebietes, 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 wurde eine nicht erforderliche Ausgleichsfläche festgesetzt, die zusätzlich die Natursituation aufwertet.

Die nunmehr vorgesehene Verlegung des bisherigen Betonregenrückhaltebeckens und der Ersatz durch ein naturnahes Regenrückhaltebecken mit vergrößerter Fläche bewirkt nochmals eine Verbesserung der Versiegelungssituation. 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 zur industriellen Nutzung besteht, das in großen Teilen schon umgesetzt ist bzw. weiter hin, auch ohne Änderung des Bebauungsplanes, noch umgesetzt werden kann.
- Die Erstellung einer Gleistrasse zur Anbindung der industriellen Nutzung an den Schienenverkehr ist nur an dieser Stelle, durch Wiederbelebung des Gleises der ehemaligen Bahnlinie nach Wemding, in einem realistischen Zeitrahmen möglich.
- Zusätzlich zu den bisher, gemäß der 3. Änderung des Bebauungsplanes, schon erbrachten bzw. bei der Umsetzung des Bebauungsplanes zu erbringenden Maßnahmen für Natur und Landschaft, wird in der 5. Änderung des Bebauungsplanes, durch die Festsetzung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens, ein weiterer Schritt gegen die Versiegelung auf einer bisher bebaubaren Fläche erwirkt. 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) mussten nachrichtlich zu übernommen werden, ebenso die Festsetzungen des Planfeststellungsverfahrens für die 110-kV –Leitung. Auch dafür ist der erforderliche Ausgleich bereits erbracht.
- 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.

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 Starkregeneignissen, 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.

Bodendenkmäler Inventarliste Nr. 7129/0578

Auf den umgrenzten Grundstücken (insbesondere Fl.-Nrn. 1613/1, 1613/2, 1613/5, 1613/6) unterliegen Siedlungsfunde der Spätbronzezeit 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, 10.05.2011
SG 61 – Stadtplanung

Gerhard Thönes
Stadtplaner