

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Bebauungsplangebiet liegt südöstlich der Nördlinger Altstadt, auf dem sog. ehemaligen BayWa-Gelände, und umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha.



Abb. 1 Abgrenzung Bebauungsplan Nr. 165 "Kostengünstiges Wohnen am ehemaligen BayWa-Gelände"

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung FI.Nr. 2884, Gemarkung Nördlingen
- Im Norden durch die Erschließungsfläche zur Bahnlinie FI.Nr. 1227/69, Gemarkung Nördlingen
- Im Westen durch die Maria-Penn-Straße und die geplante Wohnbebauung FI.Nr. 2884/36, Gemarkung Nördlingen
- Im Süden durch die Maria-Penn-Straße und die angrenzende Wohnbebauung Maria-Penn-Straße 8 und 10

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 2884/24, 2884/37, 2884/42, 2884/43, 2884/44, 2884/48, 2884/49, 2884/55, sowie Teilflächen von 2884, 2884/28, 2884/51, alle Gemarkung Nördlingen.



Abb. 2 Luftbild ehemaliges BayWa-Gelände (Quelle: Stadtbauamt Nördlingen 2019)

## 2. Anlass für die Bebauungsaufstellung

Das ehemalige BayWa-Gelände wurde von der Stadt Nördlingen erworben um die städtebauliche Entwicklung in Altstadt Nähe voranzutreiben. Mit dem bereits durchgeführten Investorenauswahlverfahren zur Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters samt dazugehörigem Getränkemarkt, eines Hotels und Büroflächen für die westlich benachbarte Teilfläche wurde bereits ein wichtiger Impuls zur Entwicklung des BayWa-Geländes gegeben. Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 165 „Kostengünstiges Wohnen am ehemaligen BayWa-Gelände“ ist es das Ziel, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Um für den Wohnungsbau die bestmögliche architektonische und städtebauliche Lösung zu finden, wurde im Jahr 2017 / 2018 ein Realisierungswettbewerb im Bereich Hochbau durchgeführt. Um den Siegerentwurf umzusetzen bzw. Baurecht zu schaffen, bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 165 „Kostengünstiges Wohnen am ehemaligen BayWa-Gelände“.



Abb. 3 Siegerentwurf Hochbauwettbewerb

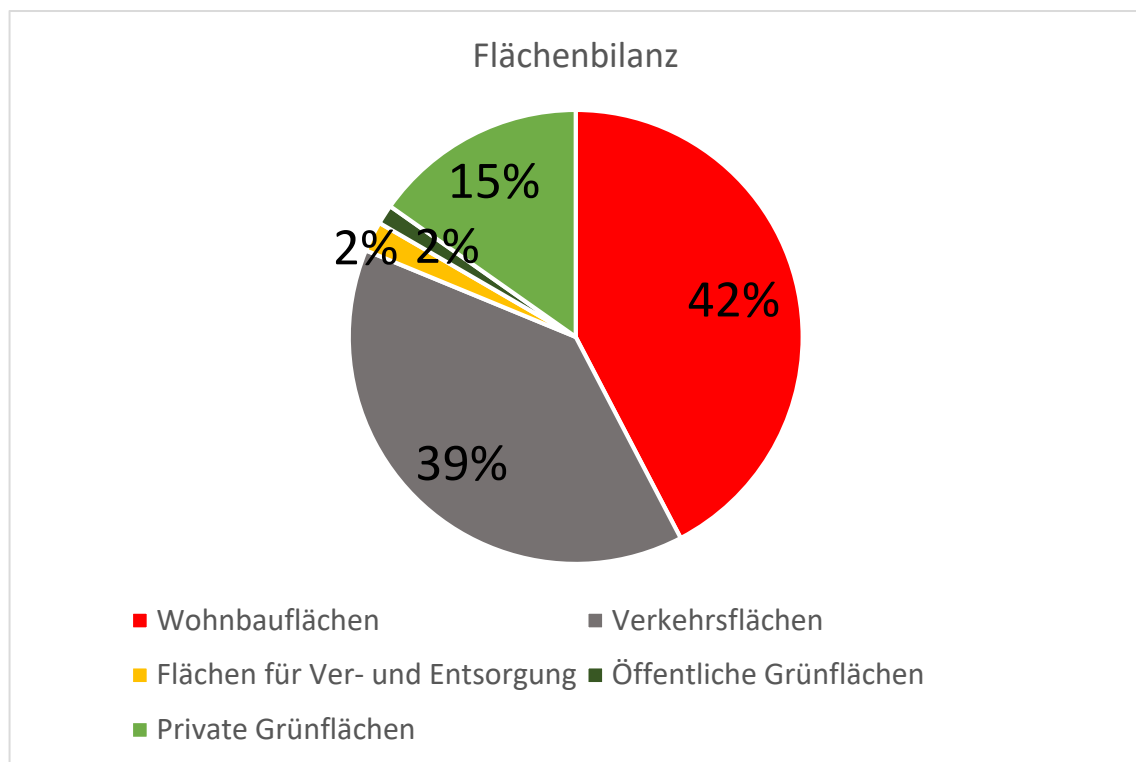
### 3. Flächennutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 165 „Kostengünstiges Wohnen am ehemaligen BayWa-Gelände“ ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nördlingen als Mischgebietsfläche (MI) dargestellt. Da das Baugebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt wird, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auf dem Wege der Berichtigung, da es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 165 um einen Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt.

#### 4. Planung

##### a) Art der baulichen Nutzung

Die neu entstehende Bebauung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind ausgeschlossen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf bietet Platz für drei Wohnbaugrundstücke und gliedert sich wie folgt:



Um das Grundstück bestmöglich bebauen zu können, um somit eine große Anzahl an Wohneinheiten errichten zu können, benötigt es eine dichte und kompakte Bauweise. Daher werden die im § 17 BauNVO genannten Obergrenzen von GRZ und GFZ ausgeschöpft und wie folgt festgesetzt: GRZ 0,4 und GFZ 1,2 (festgesetzt als Höchstmaß). Zudem wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes die offene Bauweise festgesetzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird dabei nicht festgesetzt.

## b) Verkehr

Das Planungsgebiet wird durch die vorhandene Maria-Penn-Straße im Süden und Westen erschlossen. Der ruhende Verkehr wird größtenteils in einer Tiefgarage untergebracht. Zudem befinden sich entlang der Maria-Penn-Straße zehn oberirdische Stellplätze. Die vorhandenen PKW-Stellplätze der Wohngebäude Maria-Penn-Straße 19 und 21 werden neu geordnet, um zwei Fußwegeverbindungen zu den geplanten Wohnhäusern zu ermöglichen. Die innere Erschließung des Quartiers wird durch verschiedene Fußwegeverbindungen sichergestellt.

## c) Grünordnung

Großzügige private Grünflächen in Verbindung mit den Fußwegeverbindungen gewährleisten eine hohe Aufenthaltsqualität. Zudem werden explizit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt um die Durchgrünung des Quartiers sicherzustellen. Entlang der PKW-Stellplätze der westlich verlaufenden Maria-Penn-Straße gliedern Baumpflanzungen den Straßenraum. Eine Fläche zur Errichtung eines Spielplatzes ist ebenfalls festgesetzt, welche durch eine Freiraumplanung im weiteren Bauablauf konkretisiert wird. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen zur Bahnlinie wird eine Bepflanzung mit Sträuchern festgesetzt um ein Eindringen auf die Bahnfläche zu unterbinden. Die festgesetzten Flachdächer der Wohn- und Nebengebäude müssen zudem extensiv begrünt werden.

## 5. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die im bestehenden Wohngebiet vorhandene Wasserversorgung der Stadtwerke Nördlingen angeschlossen, ggf. sind Netzerweiterungen vorzunehmen.

## 6. Abwasserbeseitigung

Das Gesamtgebiet wird über ein Mischsystem entwässert. Die genaue Art der Niederschlagsentwässerung ist in den dem gegenständlichen Bebauungsplan nachgeschalteten Objekt- bzw. Genehmigungsplanungen in Abstimmung mit den Stadtwerken Nördlingen nachzuweisen.

## 7. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Baden-Württemberg Ostwürttemberg Donau-Ries AG (EnBW ODR). Das Gebiet wird an die vorhandene Versorgungsanlage angeschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind vorzunehmen. Das Gebiet wird mit Erdgas durch die Erdgas-Schwaben erschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

Derzeit befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch eine 20 KV-Leitung der Netze NGO. Diese wird im Zuge der Baumaßnahme verlegt. Der beidseitige Schutzstreifen ab Leitungssachse beträgt jeweils 0,50 m.

## 8. Immissionsschutz

Im Hinblick auf den Immissionsschutz wurde das Büro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung können dem Bericht (Projekt-Nr.: 1795-2018 Bericht V02) mit Datum 29.11.2018 entnommen werden.

Das Plangebiet setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und steht im Einfluss der nordöstlich verlaufenden Bahnstrecke Nürnberg– Augsburg sowie der südlich und westlich verlaufenden Bundesstraße B25. Mit den Festsetzungen im westlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 164 „Nahversorgungszentrum BayWa-Areal, Adamstraße“ ist sichergestellt, dass durch die Betriebe im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 164 mit keinen Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte zu rechnen ist.

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau":2002 konkretisiert.

In der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte (ORW) für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.



Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert für Verkehrslärm der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht durchgängig eingehalten werden kann. Die Immissionsbelastung liegt im kritischsten Fall bei bis zu 59 dB(A) tagsüber und 59 dB(A) nachts. Tagsüber kann zumindest der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV, maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen, eingehalten werden.

Maßgeblich wird die Überschreitung durch die Bahnstrecke Nürnberg-Augsburg hervorgerufen. Die Ausbreitungsrechnung erfolgte gemäß Schall03:2014, ein Schienenbonus wurde gem. dem Elften Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht angewandt.

Grundsätzlich stehen für Schallminderungsmaßnahmen die folgenden Möglichkeiten zur Verfügung:

- das Einhalten von Mindestabständen,
- die Durchführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen und/oder
- Schallschutzmaßnahmen an den schutzwürdigen Nutzungen.

Das Abrücken der Bebauung ist bei den Grundstücksverhältnissen nicht möglich. Eine Schallschutzwand in der notwendigen Höhe ist städtebaulich nicht vertretbar. Maßnahmen an der Straße können nicht durchgesetzt werden, da es sich um eine Bundesstraße handelt, die nicht in der Baulast der Stadt liegt, zudem wären Maßnahmen an der Straße nicht zielführend.

Auf Grund dessen werden zum Schutz der Aufenthaltsräume Maßnahmen an der Bebauung festgesetzt.

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

## 9. Altlasten / Kampfmittel

### Altlasten:

Auf dem Grundstück wurde im Jahr 2014 eine Altlastensanierung durchgeführt. Im Abschlussbericht der mit der Altlastensanierung beauftragten Genesis Umwelt GmbH vom 19.11.2014 ist folgendes Ergebnis enthalten: „Die Sanierung wurde erfolgreich abgeschlossen. Die sanierten Grundstücke sind aus bodenschutzrechtlicher Sicht (Wirkungsgrad Boden - Grundwasser) nun ‚altlastenfrei‘.“ Mit Schreiben vom 03.12.2014 hat das Landratsamt Donau Ries bestätigt, dass die erfolgte Sanierung den gesetzlichen Vorgaben entsprechend vorgenommen wurde.

### Kampfmittel:

Der Planungsbereich wurde mittlerweile auf Kampfmittel untersucht. Im Ergebnis können ein Großteil der Flächen als kampfmittelfrei betrachtet werden. Im Bereich eines vorhandenen Bombenrichters dürfen Bodenbewegungen nur im Beisein des Kampfmittelräumdienstes erfolgen. Der Bereich ist zwar bis zu einer Tiefe von 3 m kampfmittelfrei, jedoch konnten tiefere Messungen aufgrund von oberirdischen Störquellen (Bahngleise, Oberleitungen) nicht durchgeführt werden. Aufgrund dessen sind die ehemaligen Grundstücke der Deutschen Bahn (im nördlichen Teil des Geltungsbereichs) nicht komplett vom Kampfmittelverdacht befreit (keine Kampfmittelfreigabe).

## 10. Denkmalschutz

Derzeit sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler bekannt. Durch die bestehende, jetzt abgebrochene großflächige Bebauung des Areals kann davon ausgegangen werden, dass zumindest in oberflächennahen Schichten keine Bodendenkmäler (mehr) vorhanden sind.

Gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes müssen alle Beobachtungen und Funde unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50) 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. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht. Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung und sachgemäßen Bergung von Fundgegenständen sowie zur Klärung der Fundumstände zu dulden. Die Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.

Die Ausbringung von Bodenaushub auf landwirtschaftlichen Flächen ist vorher der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### 11. Ver- und Entsorgung

Strom-, Gas-, Wasser- und Fernmeldeleitungen, sowie Abwasserkanäle sollten bei unterirdischer Bauweise im Bereich öffentlicher Fahrbahnen mit einem Mindestabstand von 3,00 m zu Baumquartieren verlegt werden. Ist dies aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenräger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre, etc.) vorzusehen. Nach vorheriger Absprache mit dem Stadtbauamt kann im Einzelfall von diesem Hinweis abgewichen werden.

#### 12. Realisierung

Der Bebauungsplan soll in einem Abschnitt zeitnah realisiert werden.

#### 13. Nichterforderlichkeit einer Umweltprüfung

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Außerdem begründet er kein Baurecht für Vorhaben, für die nach derzeitigem Kenntnisstand eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht. Das Kriterium des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 3 Ziff. 1 BauGB (keine Erforderlichkeit einer Umweltprüfung) ist damit erfüllt.

#### 14. Artenschutz

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes potenzielle Lebensraumstrukturen für planungsrelevante, geschützte Arten verloren gehen könnten, wurde zur fachlichen Beurteilung das Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, mit der Erstellung eines Fachbeitrages beauftragt. Der Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 10.12.2018 liegt der Begründung bei.

Stadt Nördlingen, 22.10.2019

Stadtbauamt

Marktplatz 15

.....

Philipp Wettemann

SG 61 - Stadtplanung

#### **Anlagen:**

- Baugrunduntersuchung und Gründungsempfehlung, KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, Gunzenhausen, 16.10.2018
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Accon GmbH, Greifenberg, 23.11.2018
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Planungsbüro Godts, Kirchheim am Ries, 10.12.2018
- Schalltechnische Untersuchung, C.Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, 21.08.2018, aktualisiert am 29.11.2018 (Anpassung DIN 4109)