

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN

**Bebauungsplan
Nr. 122
„B466 / Langwiesen“
7. Änderung**

**Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB**



**GRIMM ■
INGENIEURE**

**Dresdener Str. 8
73479 Ellwangen**

**Telefon 07961 / 9023-0
www.grimm-ingenieure.com**

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

1.	Lage des Plangebietes	2
2.	Anlass für die Bebauungsplanänderung	2
3.	Wesentliche Änderungen gegenüber dem derzeitigen Rechtsplan	3
4.	Grünordnung und Altlasten	6
5.	Flächennutzungsplan	7
6.	Ver- und Entsorgung sowie verkehrliche Erschließung	7
7.	Bestehende Leitungen innerhalb des Plangebietes	8
8.	Bauverbotsfläche entlang der B 25	8
9.	Sonstiges	9

Aufgestellt:

Ausgefertigt:

Ellwangen, den 23.07.2019
24.09.2019
28.11.2019

Nördlingen, den


GRIMM ■ INGENIEURE

STADT NÖRDLINGEN

Dipl.-Ing. Claus-P. Grimm

HANS-GEORG SIGEL
Stadtbaumeister

PHILIPP WETTEMANN
SG61-Stadtplanung

1. Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der hier gegenständlichen Bebauungsplan-Änderung befindet sich im Nord-Osten der Kernstadt Nördlingens und liegt gänzlich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 122 „B466 / Langwiesen“ 5. Änderung. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

im Norden durch die südliche Grenze der Fl.St.Nrn. 1606/3, 1620/15, 1620/14 (in Teilen) 1620/3;

im Osten durch die westliche Grenze der Fl.St.Nrn. 1589, 1227/83 und 1620/3 (Fritz-Hopf-Straße);

im Süden durch die südliche Grenze des Flst.Nr. 1586;

im Westen durch den Dammkörper der B 25, d.h. durch die östlichen Grenzen der Fl.St.Nrn.1586/10, 1586/12, 1227/85, 1592/4 und 1601.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,4 ha.

2. Anlass für die Bebauungsplanänderung

Die Varta Storage GmbH (Varta) ist ein weltweit tätiges Unternehmen, das marktführend Batterien und Energiespeicher in den verschiedensten Ausführungen produziert und vertreibt. Die Varta besitzt derzeit einen großen Produktionsstandort in Nördlingen innerhalb des Plangebietes auf Flst.Nr. 1586. Aufgrund der stark gestiegenen Nachfrage an Batterien und Energiespeichern muss die Fa. Varta zusätzliche Produktionskapazitäten errichten.

Im Gesamtkonzern fiel die strategische Entscheidung, diese bedeutende Produktionserweiterung, die mit einem

Investitionsvolumen von ca. 350 Mio € verbunden ist, am bisherigen Standort in Nördlingen zu tätigen. Um der weltweiten Nachfrage und den bereits vorliegenden Bestellungen und Aufträgen gerecht zu werden, ist eine kurzfristige Realisierung der Produktionserweiterung - mit Baubeginn noch im Jahr 2019 - seitens der Varta fest eingeplant. Die Varta schafft durch die geplante Werksvergrößerung ca. 300 zusätzliche Arbeitsplätze in Nördlingen.

Hierzu ist es erforderlich, die bestehenden Produktionshallen und Nebenanlagen an der Fritz-Hopf-Straße wesentlich zu erweitern. Vorgesehen ist sowohl der Neubau von Hallen und Anlagen im nördlichen Bereich des Plangebietes (auf Fl.St. Nr. 1599, 1592/3, u.a.) als auch die Erhöhung und Verdichtung der bestehenden Hallen und Gebäude im Süden des Werksgeländes.

Nach intensiven Verhandlungen und mit nachhaltiger Unterstützung der Stadtverwaltung Nördlingen ist es der Varta gelungen, sämtliche Flurstücke nördlich der bestehenden Hallen im freien Grundstücksgeschäft zu erwerben, so dass sich nunmehr alle Flurstücke innerhalb des Plangebietes im Eigentum der Varta befinden.

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die neuen Produktionshallen in ihrer technisch bedingten Länge, Breite und Höhe am Standort in Nördlingen realisieren zu können.

3. Wesentliche Änderungen gegenüber dem derzeitigen Rechtsplan

Folgende Änderungen sind gegenüber dem derzeitig rechtskräftigen Bebauungsplan plangegegenständlich:

- Verschmelzung und Vergrößerung der Baufenster westlich und östlich der bestehenden Fernleitungen:

Im rechtskräftigen Bebauungsplan 122 „B466 / Langwiesen“ 5. Änderung ist eine Bahnstrecke auf Fl.St. Nr. 1227/109 und 1227/84 enthalten. Die Bahnlinie ist seit geraumer Zeit endgültig aufgegeben. Die Flurstücke sind bereits von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 AEG freigestellt, so dass eine Entwidmung o.ä. nicht erforderlich wird. Zusammenhängende Baufenster, die die ehemaligen Bahnflächen einbeziehen, ermöglichen sowohl den Anbau an die bestehenden Hallen der Varta als auch die Bebauung im Südosten des Plangebietes. Somit wird die Realisierung großer geschlossener Produktions- und Lagerhallen innerhalb des bestehenden Industriegebietes ermöglicht und die Ausweisung neuer Industriegebiete auf bislang un bebauten Flächen vermieden.

- Die Möglichkeit, den bestehenden Regenwasserkanal auf Flst.Nr. 1592/3 zu überbauen.

Eine Verlegung des Regenwasserkanals ist höhenmäßig und aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Gleichzeitig müssen großflächige, zusammenhängende Produktionshallen realisiert werden. Eine „Unterbrechung“ der Hallen ist aus Gründen des Produktionsablaufes, der Qualitätssicherung und des Emissionsschutzes nicht zielführend. Die Überbauung des Regenwasserkanals ist projektbedingt damit zwingend erforderlich. Die Hochbauplanung der Varta wird im Bereich des städtischen Regenwasserkanals mit den zuständigen Stellen der Stadt Nördlingen bautechnisch abgestimmt und erst nach Freigabe durch die städtischen Stellen durchgeführt.

- Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) auf durchgängig 0,8 (anstatt bisher 0,6 bzw. 0,8).

Die Erhöhung bedeutet die Verdichtung und Optimierung eines bestehenden Industriegebietes und damit die Vermeidung eines weiteren Landverbrauches durch ein neues Industriegebiet an anderer Stelle.

- Erhöhung der maximalen Traufhöhe von 10 bzw. 12 m auf 28 m und Erhöhung der Baumassenzahl von derzeit 4,0 bzw. 7,0 auf 9,0 bzw. 14,0.

Für die geplanten Produktions- und Lagerhallen sind große Gebäudehöhen und damit einhergehend großvolumigen Gebäudekörper erforderlich. Analog zur Erhöhung der Grundflächenzahl und zu einer Vergrößerung überbaubaren Flächen (siehe oben) bedeuten die größere Traufhöhe und die erhöhte Baumassenzahl die optimierte Nutzung einer bereits bestehenden Industrieaufläcche. Die Ausweisung neuer Industrieaufläcchen auf bislang unbebautem Gebiet wird vermieden und damit ein wesentlicher Beitrag zu Schonung der endlichen Ressource „Boden“ geleistet. Der Standort der Varta in Nördlingen und die gesamte umgebende Gemengelage ist derzeit bereits industriell geprägt. Die Erhöhung und Verdichtung der Gebäude wirkt sich nicht oder nur untergeordnet auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Industriegebietes und auf die historische Altstadt aus. In der Abwägung werden die Schaffung von ca. 300 neuen Arbeitsplätzen und die Reduzierung des Landverbrauches vorrangig gegenüber den Belangen des Landschaftsbildes betrachtet.

- Streichung der möglichen Dachformen Walmdach und Satteldach.

Walm- und Satteldächer sind für das Erweiterungsvorhaben der Varta nicht erforderlich.

- Entfall der öffentlichen Grünfläche auf Fl.St. Nr. 1601/1.
Die keilförmig in das Industriegelände einragende öffentliche Grünfläche soll durch eine industriell genutzte Baufläche ersetzt werden. Es handelt sich um eine ca. 900 m² große Fläche, die derzeit zwischen dem östlichen Dammfuß der B 25 und der Industrieaufläcche „gefangen“ ist. Im derzeitigen Rechtsplan ist die Fläche als „Landschaftsrasen“ ausgewiesen. Die Fläche ist damit ökologisch betrachtet nur von sehr untergeordneter

Bedeutung und in Bezug auf die Gesamtfläche des Plangebietes (ca. 54.000 m²) zu vernachlässigen. Eine grünordnerische Relevanz wird damit seitens des Vorhabenträgers nicht gesehen.

- Reduzierung der Anzahl der Bäume je Stellplatz.
Im derzeitigen Rechtsplan ist die Schaffung eines hochstämmigen Laubbaumes je 6 Stellplätze vorgesehen. Bei der großen Zahl der Mitarbeiter der Varta und damit verbunden die große Anzahl an erforderlichen Stellplätzen für Besucher, Kunden und Mitarbeitern ist diese Festsetzung unter Berücksichtigung der begrenzten Grundstücksgröße nicht machbar. Es wird daher eine dem Charakter des Planungsraumes angemessene Reduzierung der Baumpflanzungen von einem Baum je 12 Stellplätzen (anstatt 6) vorgenommen.
- Ergänzung des Planzeichens „Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sein können (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)“ auf dem Grundstück Fl.Nr. 1586, Gemarkung Nördlingen.

Die v.g. Änderungen werden notwendig, um die geplanten baulichen Erweiterungen der Varta am Standort Nördlingen planungsrechtlich zu ermöglichen.

4. Grünordnung und Altlasten

Die im derzeitigen Rechtsplan enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen werden durch die vorliegende Planänderung nicht oder nur marginal verändert (siehe oben). Änderungen, Ergänzungen o.ä. der naturschutzfachlichen oder grünordnerischen Belange werden seitens des Vorhabenträgers als nicht notwendig erachtet.

Aus dem Altlastenkataster AbuDIS geht hervor, dass im Planungsgebiet auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1586 der

Gemarkung Nördlingen mit Altablagerungen gerechnet werden muss. Vor Realisierung des Einzelbauvorhabens sind deshalb - in Abstimmung mit dem Landratsamt Donau-Ries und dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth - vom Bauherrn entsprechende Erkundungen bzgl. möglicher Altlasten durchzuführen.

5. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nördlingen beinhaltet noch die Eisenbahnlinie auf den Flurstücken Nrn.1227/109 und 1227/84 innerhalb des Plangebietes. Dieser Schienenweg wurde jedoch seit einigen Jahren endgültig aufgegeben. Die betreffenden Flurstücke sind bereits gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt.

Die Stadt Nördlingen wird den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren bzgl. des Schienenweges innerhalb des Plangebietes aktualisieren bzw. fortschreiben. Auch wurde auf dem Grundstück Fl.Nr. 1586 (Gemarkung Nördlingen) das Planzeichen „Altlasten/Altlastenverdachtsflächen, mit Angabe der Altlastenkatasternummer“ ergänzt. Zudem wurden die aktuellen Überschwemmungsgebietsflächen (HQ100 und HQextrem) analog der Veröffentlichung im IÜG (Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete) übernommen.

6. Ver- und Entsorgung sowie verkehrliche Erschließung

Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung werden keine Änderungen an den öffentlichen Erschließungsanlagen notwendig werden. Die verkehrliche Erschließung ist gesichert. Das Plangebiet ist ausreichend mit elektrischer Energie, Telekommunikation, Trink- und Löschwasser versorgt. Die Abwasserbeseitigung ist durch die bestehenden Kanäle und die

Abwasserreinigung durch die Kläranlage Nördlingen gewährleistet.

7. Bestehende Leitungen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes verlaufen überregional bedeutsame Fernleitungen (Etyhlen-Pipeline Süd (EPS), Transalpine Ölleitung, Nato-Pipeline zzgl. Fernmeldekabel u.dgl.).

Diese Leitungen werden entsprechend des Rechtsplanes von einer Bebauung mit Hochbauten und dgl. ausgenommen. Die Festsetzungen des derzeitigen Rechtsplanes werden unverändert in die hier vorliegende Bebauungsplanänderung übernommen. Nachteilige Beeinträchtigungen dieser Leitungen werden durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung damit nicht hervorgerufen.

8. Bauverbotsfläche entlang der B 25

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an die Bundesstraße 25 (B 25) an. Eine Bebauung ist gemäß Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) mindestens 20 m von der B 25 abzurücken (gemessen ab dem Fahrbahnrand der B 25). Die 20 m-Abstandslinie ist als „Bauverbotszone“ im zeichnerischen Teil eingetragen. Die Baugrenze überlagert diese Bauverbotszone im südlichen Planbereich. Dies ist im derzeitigen Rechtsplan genauso dargestellt und wird in der vorliegenden Bebauungsplanänderung unverändert übernommen. Die Varta wird jedoch bei der Planung und Realisierung ihrer Anlagen und Gebäude die Bauverbotszone nach FStrG uneingeschränkt beachten. Die Regelungen des FStrG werden damit vollumfänglich berücksichtigt.

9. Sonstiges

Nach Ansicht des Vorhabenträgers und in Übereinstimmung mit den im Zuge der Beteiligung der Träger Öffentlichen Belange und der Öffentlichkeit eingegangenen Anregungen und Hinweise werden die Belange

- des Artenschutzes,
- des Umwelt- und Naturschutzes,
- des Bodenschutzes,
- des Hochwasserschutz,
- des Denkmalschutzes und
- des Lärm- und Immissionsschutz

durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht nachteilig verändert. Auf die Erstellung von Fachgutachten o.ä. zu o.g. Themen wird dementsprechend verzichtet.

H:\Auftrag\2019\19-057 BP 122 B466 Langwiesen - 7. Änd\Bericht\2019-11-28 Begründung BP 122 B466
Langwiesen 7. Änd..doc