

GROSSE KREISSTADT NÖRDLINGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 153
„NÜRNBERGER STRASSE / HOFER STRASSE“
2. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG
gem. § 9 Abs. 8 BauGB



MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH
MITTLERE GERBERGASSE 2
86720 NÖRDLINGEN

18. JULI 2017 / 09. OKTOBER 2017

Große Kreisstadt Nördlingen

Bebauungsplan Nr. 153 „Nürnberger Straße / Hofer Straße“, 2. Änderung Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

- 1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes**
- 2. Wahl des Verfahrens**
- 3. Bezug zum Flächennutzungsplan**
- 4. Geltungsbereich**
- 5. Bestand**
- 6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**
- 7. Verkaufsflächen**
- 8. Erschließung**
 - 8.1 Fließender Verkehr**
 - 8.2 Ruhender Verkehr**
 - 8.3 Fußgänger / Radfahrer**
 - 8.4 Ver- und Entsorgung**
- 9. Grünordnung / Umweltbelange**
- 10. Gestaltungsvorstellungen**
- 11. Kosten**

1. Anlass für die Änderung des Bebauungsplanes

Auf dem Gelände des bestehenden BayWa Bau- und Gartenmarkts soll in einem Teilbereich der Stellplätze entlang der Hofer Straße ein Werkzeugverleih in Form einer eigenständigen Containerlösung eingerichtet werden.
Um dies zu ermöglichen, soll im Vorfeld der Bebauungsplan geändert werden.

2. Wahl des Verfahrens

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereichs erfüllt hinsichtlich ihrer Lage die Voraussetzung für die Anwendbarkeit eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB.
Es wird eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt.

Ausschlussgründe für das vereinfachte Verfahren (Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht, Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter) liegen nicht vor:

- Gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht für die Realisierung des Bebauungsplans keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.
- Die Fläche des Geltungsbereiches liegt nicht in einem Natura 2000-Gebiet und beinhaltet somit weder FFH-Flächen nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie noch SPA-Flächen nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Die Bebauungsplanänderung kann somit im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB vorgenommen werden.

Es kann somit von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2 a 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 abgesehen werden. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

3. Bezug zum Flächennutzungsplan

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Der Flächennutzungsplan der Stadt Nördlingen sieht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Sondergebiet Handel vor.

4. Geltungsbereich der Änderung

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Plans.

Er wird begrenzt

- im Nordwesten durch die Nürnberger Straße
- im Nordosten durch Privatgrundstücke (Fl.Nr. 1923/35 und 1923/15)
- im Südosten durch die Industriestraße
- im Südwesten durch die Hofer Straße bzw. das südwestlich daran angrenzende Grundstück

5. Bestand

Das Grundstück ist bereits mit dem BayWa Bau- und Gartenmarkt bebaut, die notwendigen Stellplätze incl. Zufahrt sind vorhanden.
Die Flächen sind eben.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Für das Baufenster für den Werkzeugverleih werden gemäß der geplanten Nutzung ein Sondergebiet Werkzeugverleih und die offene Bauweise festgesetzt.

An Grundflächenzahl und Baumassenzahl wird nichts geändert.

Die Grundflächenzahl GRZ von 0,6 liegt deutlich unter dem höchstzulässigen Wert der Baunutzungsverordnung.

Die Kappungsgrenze von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO kann eingehalten werden:



			Faktor	Versiegelungsanteil
• Bebaute Fläche	9.233,0 m ²		1,0	9.233,0 m ²
• Grünfläche	2.202,2 m ²		0,0	0 m ²
• Stellplätze (Pflaster)	2.799,7 m ²		0,7	1.959,79 m ²
• Fahrbahn (Pflaster)	4.261,6 m ²		0,7	2.983,12 m ²
Summen	18.496,5 m ²			14.175,91 m ²

GRZ-Berechnung:

überbaute Fläche ./ Grundstücksfläche

$$9.233,0 \text{ m}^2 ./ 18.496,5 \text{ m}^2 = 0,499$$

überbaute Fläche + Befestigungsflächenanteil ./ Grundstücksfläche

$$14.175,91 \text{ m}^2 ./ 18.496,5 \text{ m}^2 = 0,766$$

Die festgesetzte Baumassenzahl liegt mit 6,0 deutlich unter dem höchstzulässigen Wert von 10,0. Die max. Wandhöhe für den Container für Werkzeugverleih wird mit 4,0 m festgesetzt, weil dies ausreichend ist.

7. Verkaufsflächen

Nachdem der geplante Werkzeugverleih keine Handelsnutzung, sondern eine gewerbliche Nutzung ist, müssen aus Einzelhandelsicht nach Rücksprache mit dem Einzelhandelsgutachter, Herrn Dr. Manfred Heider aus Augsburg, die Bruttoverkaufsflächen im Bebauungsplan nicht angepasst werden; die Handelsfestsetzungen sind nicht betroffen.

Eine spätere Umwidmung der gewerblichen Nutzung in Handel ist nicht möglich, weil die zulässigen Flächen bereits ausgeschöpft sind. Außerdem wird die Fläche als Sondergebiet Werkzeugverleih festgesetzt, so dass eine Handelsnutzung sowieso ausgeschlossen ist.

8. Verkehr

8.1 Fließender Verkehr

Am fließenden Verkehr wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nichts geändert. Die Anbauverbotszone wurde entfernt, weil es sich bei der Nürnberger Straße nicht mehr um eine Bundesstraße handelt.

8.2 Ruhender Verkehr

Die Darstellung des ruhenden Verkehrs wurde im Plan an die tatsächliche Ausführung angepasst. Der Werkzeugverleih ist in einem Teilbereich der Stellplätze entlang der Hofer Straße vorgesehen, wodurch 8 Stellplätze entfallen.

Die Stellplatzberechnung, die der Baugenehmigung zur Neuerrichtung des Bau- und Gartenmarktes beigefügt war, hat eine Mindeststellplatzzahl von 199 ergeben. Im Moment sind 208 Stellplätze für PKW vorhanden. Nach Abzug der 8 Stellplätze, deren Fläche für den Werkzeugverleih erforderlich ist, verbleiben 200 Stellplätze, sodass die Mindeststellplatzzahl erfüllt ist.

8.3 Fußgänger / Radfahrer

Hier wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nichts geändert.

8.4 Ver- und Entsorgung

Hier wird im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan nichts geändert. Die Abwasserleitungen der Stadtwerke Nördlingen wurden nachrichtlich übernommen.

9. Grünordnung/ Umweltbelange

An der Grünordnung wird nichts Grundsätzliches geändert, sie wird lediglich an die ausgeführte Variante des Kundenparkplatzes angepasst.

Aufgrund der Stellungnahme des Landratsamtes Donau-Ries, Abt. Naturschutz, werden die Pflanzqualitäten bei Sträuchern und Heistern ergänzt bzw. geändert.

Die Änderung des Bebauungsplans lässt keine erheblichen und nachhaltigen Eingriffe in Natur und Landschaft erwarten. Somit sind keine umweltrelevanten Belange betroffen.

10. Gestaltungsvorstellungen

Weitreichende bauliche Gestaltungsfestsetzungen sind in gewerblich genutzten Sondergebieten erfahrungsgemäß nicht realisierbar.

Der Bebauungsplan beschränkt sich deshalb wie bisher auf die Festsetzung von Wandhöhen, Dachformen, Dachneigungen und Werbeanlagen.

Für den Bereich des Werkzeugverleihs ist nur ein Flachdach zulässig, um das Gebäude, das sowieso als Container geplant ist, möglichst zurückhaltend zu gestalten und die Höhe zu begrenzen.

11. Kosten

Durch den Bebauungsplan entstehen der Stadt Nördlingen keine Kosten.

.....
Hermann Faul, Oberbürgermeister Stadt Nördlingen

.....
Susanne Moser-Knoll, Dipl.-Ing. (Univ.) Architektin, Stadtplanerin
Moser + Ziegelbauer, Architektur und Städtebau GmbH, Nördlingen

Nördlingen, 18. Juli 2017/ 09. Oktober 2017

smk/wa

noerdlingen\baywa b-plan\2. änderung\20171009 nö baywa bpl hofer str 2_aend begründung satzungsbeschluss.doc