

Stadt Nördlingen
Marktplatz 1
86720 Nördlingen



Große Kreisstadt Nördlingen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 163
„TRIUMPH-GELÄNDE“**

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss

Planer: Ingenieurbüro Marcus Kammer
Florian-Wengenmayr-Straße 6
86609 Donauwörth
Tel. 0906 7091928
Fax. 0906 7091946

Inhalt

1.	Lage des Planungsgebietes	2
2.	Anlass für die Bebauungsplanaufstellung	3
3.	Flächennutzung	3
4.	Planungskonzept	3
4.1	Planung	3
4.2	Verkehr	3
4.3	Grünordnung	3
5.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	4
6.	Wasserversorgung	4
7.	Abwasserbeseitigung	4
8.	Energieversorgung	4
9.	Immissionsschutz.....	5
10.	Denkmalschutz	5
11.	Flächenbilanzierung	6

1. Lage des Planungsgebietes

Das Gebiet befindet sich im Südosten der großen Kreisstadt Nördlingen. Im Westen befindet sich die Hans-Schäufelin-Grundschule und Mittelschule, im Osten befindet sich ein Misch- bzw. Wohngebiet, an das die Augsburger Straße anschließt, im Norden verläuft die Voltzstraße und im Süden grenzt an die Schäufelinstraße das Theodor-Heuss-Gymnasium und das Firmengelände der Strenesse AG an.

Begrenzt wird das Plangebiet wie folgt:

- im Norden durch die Voltzstraße (Flur-Nr. 3199/1)
- im Osten durch die Flur-Nummern 3218, 3241 und 3241/2
- im Süden durch die Schäufelinstraße (Flur-Nr. 3199/2)
- im Westen durch die Flur-Nummern 3206 und 3206/2



Übersicht (ohne Maßstab)

Betroffen ist ein Teilstück der Flur-Nummer 3199/2 sowie vollständig die Flur-Nummern 3217, 3217/1, 3217/2, 3217/3, 3217/4, 3217/5, 3217/6, 3217/7, 3217/8, 3217/9, 3217/10, 3217/11, 3217/12, 3217/13 und 3217/14 und eine Teilfläche der Flur-Nummer 3199/2 (alle Gemarkung Nördlingen).

Die Grundstücke des Planungsgebietes befinden sich im Besitz der Wohnbau Michel GmbH & Co. Citypark KG.

2. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung

Die Große Kreisstadt Nördlingen beabsichtigt dem Bedarf an Wohnfläche und Mischfläche durch das Baugebiet an der Voltzstraße 10 nachzukommen.

3. Flächennutzung

Das Gebiet war im Bestand als Mischgebiet genutzt und mit einer Halle bebaut. Zukünftig soll im nördlichen Bereich ein Mischgebiet und im südlichen Bereich ein allgemeines Wohngebiet entstehen.

Im geltenden FNP wird das Gebiet als Mischgebiet nach § 6 BauNVO ausgewiesen.

- kein vorhandener BPlan
- keine Schutzgebiete o.ä. (im Gebiet oder angrenzend)

4. Planungskonzept

4.1 Planung

Die neu entstehende Bebauung wird zum einen als allgemeines Wohngebiet (WA 1 und WA 2) und zum anderen als Mischgebiet (MI 1) festgesetzt und soll sich attraktiv in die bestehende Bebauung und die zentrumsnahe Lage einbinden. Um ein einheitliches, für das Wohnen attraktives Gesamtbild zu schaffen wird die Geschossanzahl der Gebiete zwingend festgesetzt. So werden für das im Norden geplante Gebäude im Mischgebiet ein viergeschossiges Gebäude (III + Staffelgeschoss), für die Mehrfamilienhäuser im WA 1 ebenfalls viergeschossige Gebäude (III + Staffelgeschoss) und für die Einfamilienhäuser im WA 2 dreigeschossige Gebäude (II + Staffelgeschoss) festgesetzt. In allen drei Bereichen werden Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung vorgeschrieben.

Im Bereich MI 1 und WA 1 werden zwei Tiefgaragen errichtet, um den Autoverkehr weitestgehend aus dem Wohnumfeld zu entfernen. Die Einfamilienhäuser sind durch die südlich angrenzende Straße über eine Stichstraße mit Wendehammer erreichbar. Zudem wird eine Wegeverbindung von Nord nach Süd geplant.

Im Gebäude im Mischgebiet (MI 1) befindet sich ein Blockheizkraftwerk.

4.2 Verkehr

Die Tiefgaragen und die Parkplätze im Norden sind über eine private Verkehrsfläche von der Voltzstraße her erreichbar.

Die Stichstraße mit Wendehammer im Süden wird über die Schäufelinstraße erreicht.

4.3 Grünordnung

Einfriedungen:

Die Grundstücke sind sowohl zum Straßenraum hin wie auch zwischen den Grundstücken mit hinterpflanzten, sockellosen Zäunen oder senkrechter Holzlattung, nicht höher als 1,20 m, abzugrenzen. Maschendraht- und Metallzäune sind zulässig, wenn diese in die Hecke eingepflanzt werden. Mauern sind unzulässig.

Dies dient zum einen der Durchgrünung des Wohn- bzw. des Mischgebietes, zum anderen zur Abgrenzung des Straßenraumes zum Wohnraum. Durch die sockellosen Zäune wird die Durchgängigkeit für Kleintiere gewährleistet.

Grünflächen:

Grünflächen sind zur Durchgrünung und Strukturierung mit Bäumen und Sträuchern aus der entsprechenden Artenliste in der Planzeichnung zu bepflanzen.

Freiflächen der Grundstücke sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mögliche Sorten sind der Liste in der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Bäume sind so anzuordnen, dass entlang der Verkehrsflächen (Straße und Gehweg) der Charakter einer Allee und entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eine Randeingrünung des Gebietes entsteht.

Pflege:

Gepflanzte Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind diese gleichartig zu ersetzen.

Hecken sind straßenseits bis zu einer Höhe von 1,20 m und zwischen den Grundstücken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

5. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Plan kann nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Demnach kann auf die Umweltprüfung, den Umweltbericht sowie die zusammenfassende Erklärung verzichtet werden.

6. Wasserversorgung

Das Erweiterungsgebiet wird an die Wasserversorgung der Stadtwerke der Stadt Nördlingen angeschlossen. Erforderliche Netzerweiterungen sind vorzunehmen.

7. Abwasserbeseitigung

Schmutzwasser ist über das Kanalnetz der Kläranlage der Stadt Nördlingen zu entsorgen. Fußwege, Stellplätze und Zufahrten sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

8. 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.

9. Immissionsschutz

Die Wohnbau Michel GmbH & Co. Citypark KG plant im südöstlichen Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Nördlingen südlich der Voltzstraße und nördlich der Schäufelinstraße Wohngebietsbebauung aus Stadt- und Einfamilienhäusern sowie ein Bürogebäude mit zugehörigen Pkw-Stellplätzen.

Aufgrund der gewerblich, durch die Büronutzungen bedingten Pkw- Parkvorgänge inkl. Zu- und Abfahrten war eine schalltechnische Begutachtung durchzuführen. Diese wurde von der Firma ACCON GmbH (Bericht vom 18.03.2016 mit der Berichts-Nr. ACB-0316-7365/01) durchgeführt. An der nächstgelegenen, geplanten und bestehenden Wohnbebauung wurden die zu erwartenden Geräuschpegel bestimmt. Berechnungs- und Beurteilungsgrundlage bildet die TA Lärm /1/. Weiterhin bestand die Aufgabe darin, den durch das Gesamtgebiet bedingten Zu- und Abfahrtsverkehr auf der öffentlichen Straße zu beurteilen.

Die Untersuchungen erbrachten folgende Ergebnisse:

Infolge des Büro-Parkplatzlärms bleiben in der relevanten Tag- Beurteilungszeit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm /1/ von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete bzw. 60 dB(A) für Mischgebiete um mindestens 6 dB unterschritten. Dadurch wird im Sinne der TA Lärm /1/ kein maßgeblicher Geräuschbeitrag geliefert und besteht keine Konfliktsituation, unabhängig von möglichen Vor- oder Zusatzbelastungen.

Mit der Errichtung der Bebauung des Plangebietes „Triumph-Gelände“ ist aufgrund des Ziel-/ Quellverkehrs eine Zunahme des Pkw-Verkehrsaufkommens auf öffentlicher Straße verbunden. Dabei stellt die nördlich verlaufende Voltzstraße das maßgebliche Beurteilungskriterium dar.

Als Ergebnis der Schallberechnungen zum prognostizierten, hinzukommenden Verkehrsaufkommen bleiben an den nächstgelegenen, bestehenden Wohngebäuden an der Voltzstraße die Tag- und Nacht-Immissionsgrenzwerte der 16. BlmschV /4/ um mindestens 15 dB im Mischgebiet und um mindestens 9 dB im Wohngebiet unterschritten.

In schalltechnischer Hinsicht besteht somit kein Konflikt mit dem plangebietsbedingten Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Zufahrtsstraßen.

10. Denkmalschutz

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.

11. Flächenbilanzierung

Art der Nutzung	geltender FNP	zukünftig	Bilanz
allgemeine Wohngebiet	0,00 m ²	6.459,96 m ²	+ 6.459,96 m ²
Mischgebiet	9.587,97 m ²	1.268,88 m ²	- 8.319,09 m ²
Erschließungsfläche öffentlich	0,00 m ²	435,17 m ²	+ 435,17 m ²
Erschließungsfläche privat	0,00 m ²	1.314,92 m ²	+ 1.314,92 m ²
private Grünfläche	0,00 m ²	109,04 m ²	+ 109,04 m ²
Planungsgebiet gesamt		9.587,97 m²	