

Stadt Nördlingen

Bebauungsplan Nr. 164 „Neubau Nahversorgungszentrum BayWa-Gelände / Adamstraße“

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB



Nördlingen, 09.10.2017

 **DÖMGES ARCHITEKTEN AG**
Architektur und Stadtplanung

Boelckestraße 38 D-93051 Regensburg
Telefon +49-(0) 941-99 206-0
Telefax +49-(0) 941-99 206-66
info@doemges.ag
www.doemges.ag

Inhalt

- 1. Lage des Planungsgebietes**
- 2. Anlass und rechtliche Grundlagen der Planung**
- 3. Flächennutzung im Bestand**
- 4. Planung**
- 5. Verkehr**
- 6. Immission**
- 7. Wasserversorgung**
- 8. Abwasserbeseitigung**
- 9. Energieversorgung**
- 10. Grünordnung**
- 11. Denkmalschutz**
- 12. Altlasten / Kampfmittel**
- 13. Nichterforderlichkeit einer Umweltprüfung**

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt süd-östlich der Nördlinger Altstadt und umfasst ca. 1,63 ha Fläche. Es befindet sich in zentraler Lage an der Adamstraße, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof / Busbahnhof mit fußläufiger Anbindung an das Wemdinger-Viertel.

Der Umgriff des Geltungsbereichs des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern der Gemarkung Nördlingen:

Teilflächen aus den Flurnummern: 1227/7, 2878/1, 2884/17, 2884/24, 2884/27, 2884/28.

2. Anlass und rechtliche Grundlagen der Planung

Mit dem gegenständlichen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Nutzungen in diesem zentralen Bereich der Stadt Nördlingen geschaffen werden. Wegen der besonderen Lage und Größe des Areals handelt es sich um ein Schlüsselprojekt der aktuellen Stadtentwicklung Nördlingens.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wurde jahrzehntelang von der ehemaligen BayWa-AG und der Firma Gröger (Schrotthandel) genutzt. Das ehemalige Betriebsgelände wurde nach den Betriebsverlagerungen seitens der Stadt Nördlingen aufgekauft. Die Stadt Nördlingen übernahm das Gelände freigeräumt von sämtlichen Baulichkeiten und Altlasten (außer evtl. noch unentdeckter Kampfmittel). In einem Investoren-Auswahlverfahren zur Entwicklung eines Nahversorgungszentrums erhielt die Fa. TBB Ten Brinke-Projektentwicklungs-GmbH mit Dömges Architekten AG als Planer den Zuschlag zur weiteren Entwicklung des Areals.

Gemäß den Vorgaben der Stadt Nördlingen, die bereits die Grundlage für das Investoren-Auswahlverfahren bildeten, ist die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums mit Vollsortimenter, weiteren Einzelhandelsflächen (bis zu insgesamt max. 2.500 qm Verkaufsfläche) und ergänzenden Dienstleistungs- und Wohnnutzungen sowie eines Hotels mit ca. 100 Zimmern geplant.

Für das Planungsgebiet besteht derzeit kein Bebauungsplan. Die Erteilung von Baugenehmigungen erfolgt derzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Für die künftigen Bauvorhaben im Planungsbereich wird der gegenständliche Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die gem. Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nördlingen ist der Geltungsbereich als gemischte Baufläche (MI – Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) dargestellt. Aufgrund § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann der FNP für den Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepasst werden. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Teilflächen als Sondergebietsflächen bzw. als Wohnbauflächen darzustellen.

Folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) Bayern 2013 sind bei der gegenständlichen Planung zu beachten:

Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Stadt Nördlingen ist im LEP zum Mittelzentrum bestimmt worden und stellt somit einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten dar. Im Rahmen der LEP-Teilfortschreibung wird Nördlingen im „Zentralen – Orte – System“ nun sogar zu einem Oberzentrum aufgestuft werden.

Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen. Der geplante Standort des Einzelhandelsgroßprojekts auf dem ehem. BayWa-Gelände stellt so einen integrierten Standort dar.

Gemäß LEP-Ziel 5.3.3 dürfen durch die Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Da jedoch innenstadtrelevante Rand- und Zusatzsortimente im Bebauungsplan ausgeschlossen werden, ist eine Beeinträchtigung nicht zu erwarten.

Es existiert ein Einzelhandelskonzept für die Stadt Nördlingen (Verfasser: Dr. Manfred Heider, Büro für Standort- Markt- und Regionalanalyse, 2008). Dieses wird derzeit fortgeschrieben. Die Ziele des Einzelhandelskonzepts sind bereits in die Vorgaben des Investoren-Auswahlverfahrens eingeflossen und werden bei der gegenständlichen Planung – insbesondere bei den Begrenzungen der Verkaufsflächen und der zulässigen Sortimente - beachtet.

Weiterhin wurden für den Bereich Innenstadt Ost – Bahnhofsbereich Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt (Verfasser: Schirmer, Architekten + Stadtplaner, Dr. Brenner Ingenieurgesellschaft mbH, Büro für Standort- Markt- und Regionalanalyse, 2012). Die wesentlichen Ziele für den Bereich des Bebauungsplans werden in der gegenständlichen Planung umgesetzt: Gemäß den Vorbereitenden Untersuchungen soll das ehem. BayWa-Areal und Umfeld als Wohn-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort

Im Grundstücks-Kaufvertrag 4116 K vom 29.11.2013 wurden vom Käufer folgende Verpflichtungen und Verzichte übernommen:

Immissionsduldung des Kaufgegenstandes: (abgesichert durch beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der DB Netz AG): „Der Eigentümer hat alle Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, die von den angrenzenden Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb sowie den auf dem Bahngelände befindlichen Telekommunikationsanlagen ausgehen und auf die von der DB erworbenen Grundstücksflächen einwirken können (z.B. Elektromog, elektrische Strahlung, Funkenflug ...), entschädigungslos und unter Verzicht auf die Geltendmachung von Abwehrmaßnahmen nach §§ 1004 i.V.m. 906 BGB bzw. dem BImSchG zu dulden.“

Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte im Planungsgebiet:

Hinsichtlich Nutzungs-, Leitungs-, Unterhaltungs- und Wartungsrechte ist keine Betroffenheit bekannt.

3. Flächennutzung im Bestand

Die Flächen im Geltungsbereich (außer den Verkehrsflächen) sind von Bebauung und Altlasten geräumt und werden derzeit nicht genutzt (Quelle: Auslobung Investoren-Auswahlverfahren Stadt Nördlingen vom 06.08.2015, S.6). Zwischenzeitlich haben sich neue Erkenntnisse bzgl. evtl. vorhandener Kampfmittel ergeben – vgl. hierzu Erläuterungen in Kap. 12).

Der Geltungsbereich wird von den folgenden bestehenden Nutzungen umgeben:

- im Nord-Osten von gemischten Bauflächen und weiter entfernt Flächen für Bahnanlagen, mit einem bestehenden Steg für Fußgänger- und Radfahrer über die Gleise nach Nord-Osten, dessen westliches Ende im Geltungsbereich liegt
- im Süd-Osten von derzeit unbebauten Grundstücken und weiter entfernt liegender Wohnbauflächen
- im Süd-Westen von derzeit unbebauten Grundstücken und weiter entfernt liegender Wohnbauflächen
- im Westen durch die Adamstraße und westlich der Adamstraße liegender gemischter Bauflächen und Wohnbauflächen

4. Planung

Die Stadt Nördlingen verfolgt das aus den übergeordneten Planungen (u. A. Vorbereitende Untersuchungen) abgeleitete Ziel, das ehem. BayWa-Areal und Umfeld als Wohn-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort zu entwickeln. In den Vorbereitenden Untersuchungen wurden für das Planungsareal die Nutzungen Dienstleistung, Büro, Gastronomie und Wohnen empfohlen. Diese Empfehlung wird mit der gegenständlichen Planung umgesetzt. Grundsätzlich wird das Nutzungskonzept des Vorhabens dem Standortpotenzial entsprechend entwickelt. Die künftigen Gebäude- und Freiflächenstrukturen fügen sich in die stadträumliche Umgebung ein. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten für angrenzende Bereiche (nach Süd-Osten und Süd-Westen) werden ermöglicht.

Art der Nutzung:

Das geplante Vorhaben gliedert sich im Einzelnen in folgende Bereiche:

- Bereich „Kopfbau“ mit nord-westlich davor liegendem Platzbereich, von dem aus der bestehende Fuß- und Radwegesteg nach Osten über die Bahnflächen führt. Das Gebäude ist 2-geschossig geplant und beinhaltet im EG Flächen für Einzelhandel (nicht-großflächig). Im Einzelnen sind hier geplant:
 - o Ein Getränkemarkt (max. 600 qm Verkaufsfläche)
 - o Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe für Blumen, Textilien, Schuhe und Zeitschriften mit insgesamt max. 200 qm Verkaufsfläche

- Gastronomie mit möglichen kleineren Außengastronomieflächen im Süd-Westen / Nord-Westen des Baukörpers.
- Im OG ist Büronutzung oder ähnliches geplant (keine Einzelhandelsflächen). Das Obergeschoß überdeckt die erdgeschossige Anlieferzone im Nord-Osten des Gebäudes und ragt in einem kleinen Bereich in das städtische Grundstück am Brückenkopf des Fuß- und Radwegestegs hinein. Diese Überbauung der städtischen Fläche ist auf dem Wege von vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Nördlingen und dem Vorhabenträger zu regeln.
- Bereich „Hauptbaukörper“ mit dem Vollsortimenter im EG (max. 1.900 qm Verkaufsfläche – somit großflächiger Einzelhandel) sowie dem geplanten Hotel als 2-geschossiger „Aufsatz“, der zum Parkplatz hin eine Raumkante bildet. Im Erdgeschoß befindet sich straßenseitig zum geplanten „Maler-Weng-Weg neu“ der Eingangsbereich des Hotels.
- Zwischen „Kopfbau“ und „Hauptbaukörper“ wird der zentrale Parkplatz für alle angrenzenden Handels- und Büronutzungen sowie für das Hotel angeordnet.
- Nach Süd-Osten schließt ein Allgemeines Wohngebiet die geplante Neubebauung im Planungsbereich ab. Hier sind drei jeweils drei-geschossige Wohngebäude vorgesehen, deren oberstes Geschoß als zweiseitig zurückgesetztes Staffelgeschoß ausgebildet wird. Denkbar wären v. A. im Erdgeschoß des Gebäudes direkt am neu verlaufenden „Maler-Weng-Weg“ auch ergänzende Nutzungen wie Arztpraxis, Physiotherapie etc. Die Parkierung für das Wohngebiet ist in einer Gemeinschafts-Tiefgarage geplant.

Einzelhandelsnutzungen bilden den Nutzungsschwerpunkt des geplanten Vorhabens. Als Nahversorgungszentrum dient das Vorhaben der Versorgung der umliegenden Siedlungsgebiete - schwerpunktmäßig mit Waren des täglichen Bedarfs. Im fußläufigen Einzugsbereich befinden sich Wohngebietsflächen bzw. gemischte Bauflächen (mit Anteil Wohnnutzung). Durch die best. Fuß- und Radwege-Brücke über die Bahnanlagen sind bestehende Wohngebiete im Nord-Osten des Planungsbereichs sehr gut an das künftige Nahversorgungszentrum angeschlossen. Hierbei besitzt der Belang der Innenstadt-Verträglichkeit hohe Bedeutung. Die Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich dürfen daher gem. Vorgabe aus dem Investoren-Auswahl-verfahren eine Obergrenze von insgesamt 2.500 m² nicht überschreiten. Ausführungen zur städtebaulich integrierten Lage sh. unter 5. Verkehr!

Innenstadtrelevante Warensortimente wie z.B. Bücher, Lederwaren werden durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen, da diese Sortimente nicht dem Nutzungszweck des Nahversorgungszentrums entsprechen.

Einen weiteren Nutzungsschwerpunkt des geplanten Gebäudeensembles bildet das geplante Hotel mit ca. 100 Zimmern mit Eingangs- und Foyer-Bereich zum verlegten Maler-Weng-Weg. Das Hotel wird das Übernachtungsangebot in Nördlingen mit einem qualitätvollen Angebot in zentraler Lage bereichern.

Maß der Nutzung:

Das zulässige Maß der Nutzung orientiert sich am Wettbewerbsentwurf des Gewinners des Investoren-Auswahlverfahrens. Das Maß der baulichen Nutzung der einzelnen Baukörper wird über eine Kombination von max. zul. Grundflächenzahl (GRZ), max. zulässiger An-

zahl der Vollgeschosse und der max. zulässigen Wandhöhen in Nutzungsschablonen für die einzelnen Bauräume ausreichend bestimmt festgesetzt.

Für das oberste Geschoß der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet wird ein zurückgesetztes Staffelgeschoß festgesetzt, um hier eine Auflockerung der Bebauungsstruktur und attraktive Freiräume (Dachterrassen) für die obersten Wohnungen zu erhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen:

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am Wettbewerbsentwurf des Gewinners des Investoren-Auswahlverfahrens. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden größtenteils durch knapp an den Baukörpern geführte Baugrenzen festgesetzt – mit einem gewissen Planungsspielraum. Städtebaulich wichtige Raumkanten werden durch Baulinien gesichert.

Versiegelungsgrad Sondergebiet:

Durch die geplanten Einzelhandels-, Büro- und Hotelnutzungen entsteht ein hoher Bedarf an Stellplätzen, Fahr- und Anlieferungsflächen und Ähnlichem. Dies bedingt einen relativ hohen Versiegelungsgrad. Die Eignung der Bodenverhältnisse bzgl. Versickerung wurde in einer Baugrunduntersuchung betrachtet. (Verfasser: KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH – Stand 14.12.2016). Gemäß Kapitel 6 (S.12) dieses Gutachtens ist eine Versickerung von Oberflächenwasser in den anstehenden bindigen Böden gemäß den Anforderungen des ATV-Merkblattes A 138 nicht möglich. Daher macht die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen z.B. im Stellplatzbereich keinen Sinn.

Versiegelungsgrad Allgemeines Wohngebiet:

Für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet ist eine Tiefgarage unter den drei Baukörpern vorgesehen. Diese Tiefgarage führt auch hier zu einem relativ hohen Versiegelungsgrad. Da aber die Oberseite der Tiefgarage großflächig begrünt wird (alle Flächen außer Gebäudegrundflächen, Terrassen und Zuwegungen), ist auch hier der hohe Versiegelungsgrad planerisch vertretbar. Im Gegenzug dazu erhält man eine sehr attraktive Parkieranlage, die sicherstellt, dass die notwendigen Stellplätze optisch nicht in Erscheinung treten.

Werbeanlagen:

Die für die gewerblichen Nutzungen notwendigen Werbeanlagen werden auf ein angemessenes Maß beschränkt. Die Werbeanlagen sollen einerseits dem Erfordernis der Bewerbung der geplanten Nutzungen Rechnung tragen, andererseits soll durch die gewählten Festsetzungen eine Einordnung der Werbeanlagen in das Gesamterscheinungsbild der künftigen Bebauung sicherstellen. Werbeanlagen bedürfen der vorherigen Prüfung und Genehmigung durch das Staatliche Bauamt Augsburg. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Angrenzende Bahnflächen:

Zu den Bahnflächen besteht Sicherungspflicht: Ein gewolltes und ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern. Die Sicherungspflicht liegt bei den Grundstückseigentü-

mern im Geltungsbereich. Dafür kann eine Abgrenzung der Flächen des Bebauungsplans zu den Bahngrundstücken hin mit geeigneten Zaunanlagen etc. errichtet werden. Gegenüber allen stromführenden Teilen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen einzuhalten bzw. vorzusehen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5. Verkehr

Anbindung an den ÖPNV / städtebaulich integrierte Lage:

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen - Innenstadt Ost / Bahnhofsbereich, aus dem Jahre 2012, in deren Untersuchungsbereich sich auch das ehem. BayWa-Gelände befindet, wird das Gebiet als Transitgebiet bezeichnet, das von verkehrlichen Anlagen geprägt ist. Das überörtliche klassifizierte Straßennetz durchzieht den gesamten Bereich östlich der Altstadt. Neben diesen überörtlichen Straßen wird der Bereich von wenigen lokalen Erschließungsstraßen bedient. Der Bahnhof, der zentrale Busbahnhof sowie das dort befindliche öffentliche Parkhaus bilden zusammen einen integrierten Verkehrsknoten im Zentrum der Stadt, unweit des ehemaligen BayWa-Geländes und der historischen Altstadt. Somit ist eine umfassende Anbindung an den ÖPNV in fußläufiger Entfernung zum ehemaligen BayWa-Gelände gegeben. Weitere öffentliche Parkplätze befinden sich im Bereich des ehemaligen Döderlein-Geländes und am Reimlinger Tor. Vom Bahnhof Nördlingen sind über die Riesbahn nach Nordwesten Aalen und nach Südosten Donauwörth und Augsburg zu erreichen. Auf den Bahnstrecken nach Dombühl in nördlicher Richtung und nach Gunzenhausen in nordöstliche Richtung finden nur noch eingeschränkter Güterverkehr sowie Fahrten der Museumsbahn des Eisenbahnmuseums statt. Über die Wiederaufnahme des Personenverkehrs auch nach Gunzenhausen / Nürnberg wird jedoch nachgedacht. Zusammenfassend gesagt erfüllt der Standort des ehemaligen BayWa-Geländes insgesamt die landesplanerischen Anforderungen an eine **städtebaulich integrierte Lage**, eine entsprechende Anbindung an den ÖPNV ist vorhanden.

Äußere und innere Erschließung:

Bereits im Investoren-Auswahlverfahren bestand die Vorgabe, dass lediglich eine Zu- und Abfahrt zur westlich verlaufenden Adamstraße geschaffen wird. Hierzu wird der bestehende „Maler-Weng-Weg“ so verlegt, dass dieser in die Adamstraße einmündet. Diese, von Osten nach Westen verlaufende Haupteerschließungsstraße, wird einschließlich der neuen Einmündung in die Adamstraße im Zuge der Umsetzung des Vorhabens hergestellt. Der östliche Teil des „Maler-Weng-Wegs“ wird erhalten und mündet im Süden in die Augsburger Straße ein. Auf diese Weise entsteht eine Spange zwischen Augsburger Straße und Adamstraße. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden wird daher der „Maler-Weng-Weg“ im Bereich des „Hauptbaukörpers“ für den motorisierten Durchgangsverkehr gesperrt.

Der Parkplatz für die Einzelhandelsbetriebe und das Hotel wird von Westen her – von der Adamstraße aus – angefahren. Die Wohnungsbauten einschließlich der zugehörigen Tiefgarage werden von Süd-Osten – von der Augsburger Straße - aus erschlossen. Vom „Maler-Weng-Weg“ abzweigend in Richtung der nördlichen Bahnflächen wird eine neue Stichstraße („Planstraße neu“) mit Wendepplatz errichtet. Von dieser Stichstraße aus können zu-

künftig auch weitere, im Süd-Osten anschließende Wohnbauflächen, die nicht zum Planungsumgriff dieses Bebauungsplans gehören, erschlossen werden.

Fußwege-Verbindungen werden entlang der Adamstraße und entlang des „Maler-Weng-Wegs“ im öffentlichen Straßenraum geführt und mit dem bestehenden Fußwegenetz verknüpft. Der nord-westlich des „Kopfbau“ liegende Platzbereich fungiert als Knotenpunkt verschiedener Fußwegebeziehungen, die u. A. über den bestehenden Steg in östlich der Bahnflächen liegende Siedlungsbereiche (Wemdinger Viertel) führen. Von der Adamstraße kommend führt ein zentraler Fußweg in Ost-West-Richtung über den geplanten Parkplatz direkt auf den Haupteingang des Vollsortimenters zu, der in etwa mittig an der Nord-West-Fassade des „Hauptbaukörpers“ geplant ist. Die Wohnungsbauten im Süd-Westen werden fußläufig über die geplante Stichstraße erschlossen.

Der bisherige Maler-Weng-Weg (Fl.Nr. 2884/27) wird zurückgebaut. Gemäß Sachgebiet Tiefbau der Stadt Nördlingen befinden sich unterhalb des bisherigen Maler-Weng-Weges mehrere Leitungen von externen Spartenträgern. Diese müssen ebenfalls rückgebaut bzw. umverlegt werden.

Anordnung ruhender Verkehr:

Der zentrale Parkplatz zwischen „Kopfbau“ und „Hauptbaukörper“ bietet nach derzeitigem Planungsstand insgesamt 162 Stellplätze für die umgebenden Einzelhandelsbetriebe und das geplante Hotel. Durch die Abschirmung des Parkplatzes durch den Hauptbaukörper nach Osten wird eine Lärmbeeinträchtigung der vorgesehenen Wohnbauflächen ausgeschlossen. Über den Parkplatz erfolgt auch die Anlieferung der angrenzenden Nutzungen, ohne die Wohnbebauung zu beeinträchtigen. Die Parkierung für das Wohngebiet ist in einer Gemeinschafts-Tiefgarage geplant, die nach derzeitiger Planung ca. 42 Stellplätze bietet. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt vom geplanten „Maler-Weng-Weg“ über eine teilweise eingehauste Rampe, die direkt an den „Hauptbaukörper“ mit Vollsortimenter und Hotel angebaut wird. Entlang der künftigen Stichstraße („Planstraße neu“) werden in einem Längsparkstreifen 8 oberirdische Besucherstellplätze vorgesehen.

6. Immission

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 164 umfasst zwei Teilflächen und setzt folgende Nutzungen fest.

- SO Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum mit ergänzenden Nutzungen gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- WA Allgemeines Wohngebiet

In Summe ist die Nettoverkaufsfläche auf der Fläche SO auf 2.500 m² begrenzt. Darüber hinaus sind im westlichen Baukörper Büros und im östlichen ein Hotel zugelassen. Den Vorhaben steht ein oberirdischer Parkplatz mit in Summe 162 Stellplätzen zur Verfügung die sich wie folgt aufteilen: Vollsortimenter 93, Büros 22, Non Food 14, Imbiss 6, Dienstleister 2, Hotel 25.

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. Für die Berechnung und Beurteilung von Gewerbelärm wird in Ergänzung der DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm):1998 herangezogen. Die in der TA-Lärm genannten Immissionsrichtwerte (IRW) stimmen mit den ORW_{DIN18005} überein.

Der ORW_{DIN18005} für ein Sondergebiet wird abhängig von der Nutzung festgelegt. Im vorliegenden Fall sind neben dem Nahversorgungszentrum Büro und ein Hotel geplant, so dass die Beurteilung in Anlehnung der ORW_{DIN18005} für ein Mischgebiet erfolgte.

Einwirkender Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass mit Überschreitungen des Orientierungswerts ORW_{DIN18005} durch den Schienen- und Straßenverkehr zu rechnen ist. Der Orientierungswert für ein Mischgebiet lautet 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts. Im Allgemeinen Wohngebiet lautet der Orientierungswert 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts.

Die Immissionsbelastung liegt im Wohngebiet (WA) bei bis zu 57 dB(A) tagsüber und 58 dB(A) nachts. Maßgeblich werden die Überschreitungen durch die westlich verlaufende Bahnstrecke Nürnberg-Augsburg zur Nachtzeit hervorgerufen. Die Immissionsbelastung am Bürogebäude im SO liegt bis zu 65 dB(A) tagsüber und 58 dB(A) nachts und wird maßgeblich durch den Straßenverkehr hervorgerufen.

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 und auf Grund der Lage der Schallquellen zudem nicht zielführend. Eine Schallschutzwand in der notwendigen Höhe ist städtebaulich nicht vertretbar. Maßnahmen an der Straße können nicht durchgesetzt werden, da es sich bei der Adamstraße um eine Bundesstraße handelt, die nicht in der Baulast der Stadt liegt, zudem ist eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der übergeordneten Straße nicht umsetzbar.

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

Immissionen in der Nachbarschaft durch den Betrieb auf SO

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden können, wenn zur Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) keine Lkw-Lieferung stattfindet und kein Betrieb auf der Gastterrasse (evtl. Außengastronomieflächen im Süd-Westen / Nord-Westen des „Kopfbau“) ist. Die zum Schutz der Nachbarschaft notwendigen Auflagen für das Vorhaben sind im Bebauungsplan festgesetzt.

Immissionen am Hotel / Büro durch den Nahversorger

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die Immissionsbelastung tagsüber bei bis zu 63 dB(A) liegt und nachts bei 43 dB(A). Da es sich bei allen Vorhaben um gewerbliche Anlagen handelt, ist die Einhaltung des Immissionsrichtwert für ein GE gemäß TA Lärm angemessen. Sämtliche geplanten Nutzungen – außer dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb - sind gemäß § 8 BauNVO auch in einem Gewerbegebiet zulässig. Auch der großflächige Einzelhandelsbetrieb ist bzgl. seiner Lärmemissionen mit einem Gewerbebetrieb vergleichbar.

Kühlanlagen (v. a. Gefrier- und Kühltruhen im Vollsortimenter) sind sowohl während der Tag- und Nachtzeit in Betrieb. Erfahrungsgemäß erstreckt sich die Hauptauslastung von Klimageräten an heißen Sommertagen bis in die Nachtzeit hinein. Insofern ist zu erwarten, dass die Vollausslastung von Klima- und Kühlanlage auch während der Nachtzeit (nach 22:00 Uhr) stattfindet und somit zur Nachtzeit der volle Schallleistungspegel der eingebauten Aggregate anzusetzen ist. Es wird daher eine entsprechende Festsetzung zur Begrenzung des Schallleistungspegels LWA der Lüftungstechnischen Einrichtungen im Bebauungsplan getroffen:

„Der Schallleistungspegel LWA der Lüftungstechnischen Einrichtungen darf folgende Werte nicht überschreiten:

max. Schallleistungspegel insgesamt

- | | |
|-------------------------------|----------------|
| - Dach Hotel/Büro | LWA = 70 dB(A) |
| - Nordfassade Vollsortimenter | LWA = 65 dB(A) |
| - Nordfassade Non Food | LWA = 70 dB(A) |

Ein entsprechender Nachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen.“

Verkehrszunahmen

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die zu erwartende Verkehrszunahme aus dem Vorhaben keine Schallschutzmaßnahmen erfordert.

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

In den dem Bebauungsplan nachgeschalteten Genehmigungsverfahren sind Schallschutznachweise nach DIN 4109 vorzulegen.

Erschütterungen:

Aufgrund der Zugzahlen sowie des Abstands der geplanten Wohngebäude zum Gleis von mehr als 50 m ist davon auszugehen, dass die Anhaltswerte nach DIN 4150-2 – Erschütterungen im Bauwesen - zu jeder Tageszeit eingehalten werden und somit mit keinen störenden Erschütterungseinwirkungen zu rechnen ist.

7. Wasserversorgung

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

8. Abwasserbeseitigung

Das Gesamtgebiet wird über ein Mischsystem entwässert.

Die Eignung der Bodenverhältnisse bzgl. Versickerung wurde in einer Baugrunduntersuchung betrachtet. (Verfasser: KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH – Stand 14.12.2016). Gemäß Kapitel 6 (S.12) dieses Gutachtens ist eine Versickerung von Oberflächenwasser in den anstehenden bindigen Böden gemäß den Anforderungen des ATV-Merkblattes A 138 nicht möglich. Daher macht die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen z.B. im Stellplatzbereich keinen Sinn. Es ist daher davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden muss. Hierbei sind möglichst Rückhaltmaßnahmen zu planen. Evtl. kann über die begrünten Flachdächer eine Rückhaltung oder ein verminderter Abfluss nachgewiesen werden.

Die genaue Art der Niederschlagsentwässerung ist in den dem gegenständlichen Bebauungsplan nachgeschalteten Objekt- bzw. Genehmigungsplanungen in Abstimmung mit den Stadtwerken Nördlingen nachzuweisen. Ggf. sind hierbei notwendige Maßnahmen im Durchführungsvertrag zw. Stadt und Vorhabenträger rechtlich zu fixieren.

9. 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.

Die bestehende Trafostation auf Fl. Nr. 2884/24 liegt im Bereich des künftigen Maler-Weng-Wegs und muss daher verlegt werden. Die neue Trafostation wird in der künftigen öffentlichen Grünfläche nord-östlich des geplanten Wendehammers situiert. Hierfür erfolgt im Bebauungsplan eine Festsetzung durch Planzeichen „Fläche für Versorgungsanlagen“ (Zeichen Nr. 7 PlanZV). Die Versetzung der Umspannstation wird so geplant, dass die bisherige Umspannstation erst außer Betrieb genommen wird, nachdem die neue Umspannstation inklusive Kabel in Betrieb ist.

10. Grünordnung

Die grünordnerischen Mittel unterstützen das städtebauliche Planungsziel einer prägnanten, dem Ort und der Nutzung angemessenen hochwertigen architektonischen Gesamterscheinung. Im Einzelnen beinhaltet das Grünordnungskonzept folgende Bestandteile:

Baumraster:

Über dem zentralen Parkplatz wird ein Baumraster ausgebildet, das die Attraktivität des Parkplatzes stärkt. Die Baumstandorte werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bäume selbst stehen in Grünstreifen bzw. Baumgräben, die nicht Teile des Überhangbereichs der parkenden Fahrzeuge darstellen.

Baumstellungen zur Bahn:

Entlang der Bahnanlagen werden Baumreihen ausgebildet, die den Raum zur Bahn hin optisch begrenzen und schließen. Hierbei werden die notwendigen Pflanzabstände beachtet.

Platz am Brückenkopf:

Hier wird die bestehende Begrünung aus Hecken und Bäumen bewusst gelichtet. Die bestehenden Grünstrukturen stehen mit ihrer derzeitigen Barriere-Wirkung dem städtebaulichen Ziel entgegen, hier einen freundlich wirkenden, lichten und durchlässigen Platzbereich auszubilden. Im künftigen, offenen Platzbereich sollen einige Bäume neu geplant werden, deren Standorte aber noch nicht detailliert geplant sind. Daher werden hier keine Baumstandorte zwingend festgesetzt.

Weitere Baumstellungen:

Zusammen mit den vorbeschriebenen Baumpflanzungen werden im Geltungsbereich mindestens 41 Bäume geplant, die u. A. den Bereich südlich des Kopfbaus bzgl. seiner Aufenthaltsqualität aufwerten.

Dachbegrünung:

Alle Dächer im Planungsgebiet werden als Flachdächer ausgeführt. Diese sind extensiv zu begrünen. Eine entsprechende Festsetzung mit Pflanzenliste wird getroffen. Dies führt zum Einen zur mikroklimatischen Aufwertung, zum Anderen stellt diese Maßnahme auch eine deutliche optische Aufwertung dar – insbesondere im Bereich des vom Hotel gut einsehbaren Dachs des Vollsortimenters. Im Bereich der – nur liegend zulässigen - Photovoltaikanlagen kann die Dachbegrünung entfallen.

Bei Einreichen des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, um eine den erläuterten städtebaulichen Zielen entsprechende Gestaltungsqualität sicherzustellen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

11. Denkmalschutz

Derzeit sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler bekannt. Durch die bestehende, jetzt abgebrochene großflächige Bebauung des Areals kann davon ausgegangen werden, dass zumindest in Oberflächen-nahen 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.

12. 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 als 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. (Quelle: Auslobung Investoren-Auswahlverfahren Stadt Nördlingen vom 06.08.2015, S.30).

Kampfmittel:

Der Planungsbereich wurde mittlerweile auf Kampfmittel untersucht. Im Ergebnis können ein Großteil der Flächen als kampfmittelfrei betrachtet werden.

Im Bereich eines vorhandenen Bombentrichters 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).

Allgemeine Hinweise:

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Ablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Donau-Ries einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können. Es wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

13. Nichterforderlichkeit einer Umweltprüfung

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die gem. Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) beträgt weniger als 20.000 m². Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Der Entwurfsverfasser:

Stadt Nördlingen

Regensburg, den 09.10.2017

Nördlingen, den

.....

Oberbürgermeister Hermann Faul