

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Bebauungsplangebiet liegt nordöstlich der Nördlinger Altstadt und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 15,6 ha. Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes betrifft einen bislang unbeplanten, aber bereits bebauten Bereich, der durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist.

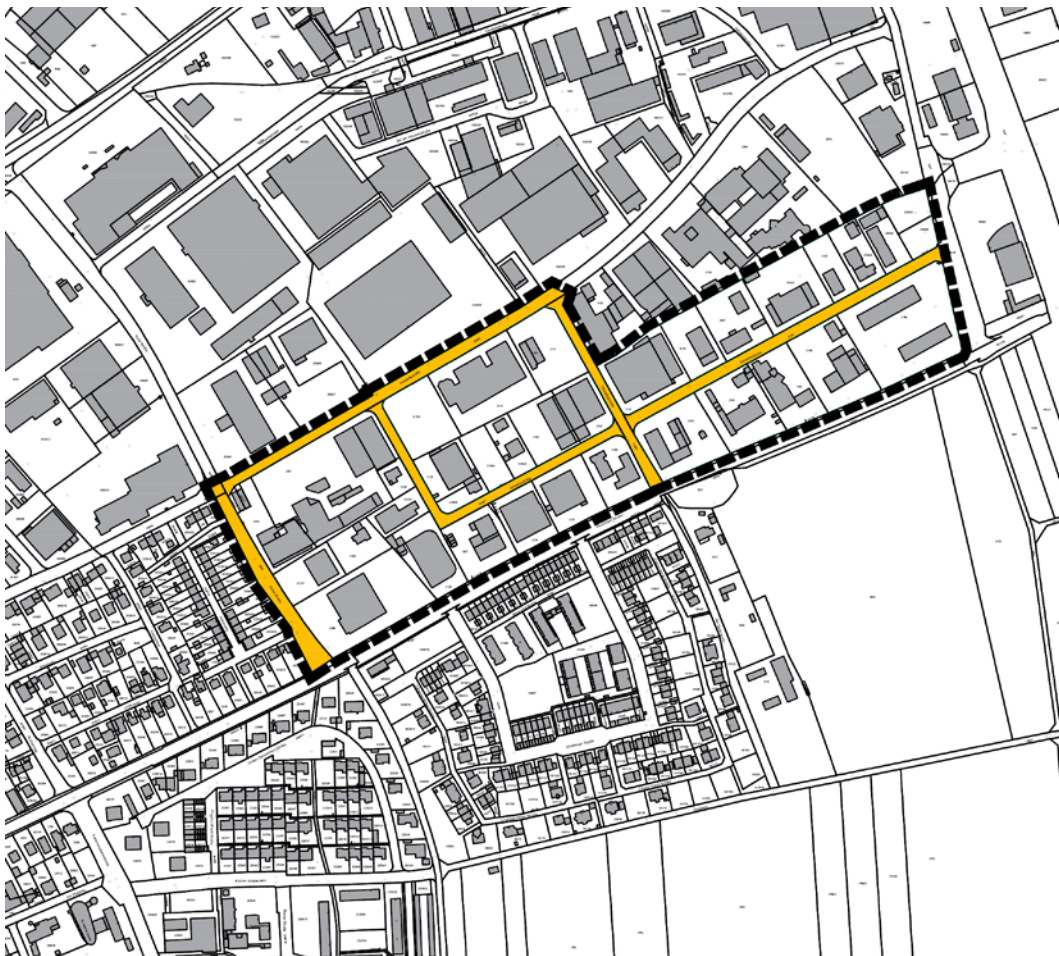


Abb. 1 Abgrenzung Bebauungsplan Nr. 168 "Gewerbestraße I"

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Gewerbestraße Fl.Nr. 1861/5, Gemarkung Nördlingen
- Im Norden durch die Industriestraße Fl.Nr. 1995/2, Gemarkung Nördlingen
- Im Westen durch die angrenzende Wohnbebauung (Bebauungsplan Nr. 102 Buchenweg, Reutheweg, Ahornweg, Wemdingen Straße, 1. Änderung)
- Im Süden durch die Wemdingen Straße Fl.Nr. 1221/23, Gemarkung Nördlingen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 168 "Gewerbestraße I" umfasst die Grundstücke Fl.Nrn.: 2044, 2047, 2053, 2053/1, 2053/2, 2117, 2118, 2119/2, 2120, 2123, 2123/1, 2124, 2125, 2125/1, 2125/2, 2125/5, 2127, 2130, 2130/2, 2130/3, 2130/4, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2144/1, 2145, 2147, 2148/1, 2148/2, 2148/3, 2148/4, 2149, sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1939/3, 1995/2, 2043 und 2135/1, alle Gemarkung Nördlingen.

2. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 168 „Gewerbestraße I“ ist neben der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Nördlingen vom 06.07.2017 vermehrte Anfragen zur Errichtung diverser Einzelhandelsprojekte im Plangebiet. Die in den Anfragen enthaltenen Sortimente stehen im Widerspruch zum Sortiments- und Zentrenkonzept aus dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Nördlingen. Ziel der Bauleitplanung ist eine effektive gemeindliche Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Nördlingen und damit die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Um dies zu erreichen, wird der Ausschluss von Einzelhandelsansiedlungen mit innenstadtrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgesetzt. Dadurch sollen negative städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt ausgeschlossen werden und sichergestellt werden, dass die Entwicklung an diesem als dezentral einzustufenden Standort nicht zu Lasten der Innenstadt (zentraler Versorgungsbereich) der Stadt Nördlingen geht. Wie schon im Einzelhandelskonzept beschrieben, ist die Stärkung der Innenstadt als traditionelles, funktionsstarkes und anziehungskräftiges Zentrum der Stadt Nördlingen zu sichern und unter den gegebenen Bedingungen nachhaltig weiter zu entwickeln.

Weiterer Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll dabei auch – unter Berücksichtigung der Satzung über die Zulässigkeit und äußere Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Nördlingen (Werbeanlagensatzung) in der Fassung der 2. Änderung vom 23.07.2019 – die Regelung der Zulässigkeit von Werbeanlagen sein. Ziel des Stadtbauamtes ist es dabei, gerade die Errichtung sowie wachsende Zahl an Werbeanlagen zu regeln. Die städtebaulichen Gründe, die Wahrung des Orts- und Erscheinungsbildes, gerade gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung und im Zuge einer wichtigen Einfallstraße hin zur Altstadt, rechtfertigen die Festsetzungen zu Werbeanlagen. Es soll verhindert werden, dass zukünftig u.a. großformatige Werbeanlagen der Fremdwerbung das Erscheinungsbild entlang der Wemdinger Straße prägen.

Auch im Hinblick auf Vergnügungsstätten erreichten das Stadtbauamt Anfragen zur Ansiedlung innerhalb des Geltungsbereiches. Gemäß §9 Abs. 2b Nr.1 BauGB soll ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgen, um Beeinträchtigungen für die unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Wohnbereiche auszuschließen.

Gemäß §1 Abs. 3 Satz 1 BauGB macht die Stadt Nördlingen davon Gebrauch, den einfachen Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbestraße I“ mit den o.g. Inhalten aufzustellen, da es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist bzw. um die städtebaulichen Ziele bauplanungsrechtlich umzusetzen.

3. Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, so dass sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit derzeit noch nach § 34 BauGB (Innenbereich) beurteilt. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB, mithin auch die Zulässigkeit von Vorhaben ihrer Art der Nutzung nach, soweit der Bebauungsplan hierzu keine Festsetzungen trifft.

Der einfache Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbestraße I“ wird gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren kann angewendet werden, wenn:

- ... durch die Aufstellung eines Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert...,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
- lediglich Festsetzungen nach §9 Abs. 2a oder Abs. 2b BauGB enthalten sind.

Diese gesetzlichen Anwendungsvoraussetzungen liegen hier vor.

4. Raumordnung und Landesplanung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013, geändert durch die Verordnung vom 21. Februar 2018, ist die Stadt Nördlingen als Oberzentrum mit der Lage im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Im Regionalplan der Region Augsburg (9) ist Nördlingen noch als Mittelzentrum gelistet.

Gemäß LEP sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) formuliert:

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

(G) Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern.

(G) Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Gemäß Regionalplan sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) formuliert:

(Z) Auf die Sicherung und Stärkung des Einzelhandels in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren des Oberzentrums Augsburg sowie in den Innenstädten der Mittelzentren soll hingewirkt werden.

5. Einzelhandelskonzept Stadt Nördlingen

Das ursprüngliche Einzelhandelskonzept der Stadt Nördlingen aus dem Jahr 2008 formulierte die städtebaulichen Ziele der Einzelhandelsentwicklung und stellte damit lange Zeit eine geeignete Gesamtstrategie der Nördlinger Einzelhandelsentwicklung dar. Angesichts erheblicher seither zu verzeichnender Veränderungen im Einzelhandel war eine

Aktualisierung des Konzeptes erforderlich, um wieder eine ausreichend fundierte Grundlage zu erhalten, welche die städtebaulich relevanten Fragen der Einzelhandelsentwicklung klärt.

In seiner Sitzung am 06.07.2017 hat der Stadtrat der Stadt Nördlingen die **Fortschreibung zum Einzelhandelskonzept**, als Baustein der Stadtentwicklung und Grundlage für weitere planerische Entscheidungen, beschlossen.

Das Konzept sieht vor, innerhalb eines **Zentrenkonzeptes** für die Gesamtstadt, der Innenstadt eine Vorrangstellung gegenüber der zentralitätsbedeutsamen Einzelhandelszone mit Nahversorgungsfunktion EGM, den sechs bestehenden und einem potentiellen Nahversorgungsstandort sowie der Randzone des Einzelhandels, einzuräumen. Im ebenfalls zum Einzelhandelskonzept gehörigen **Sortimentskonzept** wird geklärt und definiert, welche Sortimente besonders zur Stärkung der Innenstadt beitragen und auch gezielt dort konzentriert werden sollten, welche Sortimente speziell der Nahversorgung dienen und welche Sortimente auch außerhalb des „zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt“ zugelassen werden können.

Die **zentralen Leitlinien** des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes für die künftige Einzelhandels- und Standortentwicklung der Stadt Nördlingen umfassen im Wesentlichen folgende Zielbereiche:

- **Aktiv gestaltete Einzelhandelsentwicklung:** Ausrichtung an und konsequente Umsetzung einer städtebaulich-konzeptionell ausgerichteten Einzelhandelsentwicklung
- **Erhalt der bestehenden, hohen Einzelhandelsattraktivität:** Sicherung der überörtlichen Versorgungsbedeutung des Oberzentrums Nördlingen sowie auch der hohen touristischen Anziehungskraft des Einkaufsortes Nördlingen
- **Priorisierung der Innenstadt:** Sicherung sowie weiterhin konsequente Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt als Hauptzentrum und multifunktionalen Handels- und Gewerbestandort sowie wichtigen Teil der lokalen und überörtlichen Versorgungsfunktion durch Gewährleistung der Vorrangstellung im lokalen Handelsgefüge
- **Qualität und Anziehungskraft:** Erhöhung der Ausstrahlungskraft der Innenstadt durch gezielte und abgestimmte Angebotsabrundung/-modernisierung, Betonung des Qualitätsgedankens sowie Durchführung weiterer städtebaulicher Aufwertungsmaßnahmen
- **Sicherung der Nahversorgung:** Sicherung, Stärkung und Optimierung bestehender Nahversorgungsstrukturen sowie bedarfsorientierter Ausbau

- **Standortmarketing:** Weiterführung der marketingorientierten Inwertsetzung Nördlingens als Versorgungsstandort wie auch als Wirtschafts-, Freizeit- und Kulturstandort zur weiteren Steigerung der überörtlichen Anziehungskraft.

Um gezielt den Einzelhandelsstandort Innenstadt weiterhin attraktiv zu halten bzw. weiter auszubauen schlägt das Einzelhandelskonzept ein aus fünf Bausteinen bestehendes **Stärkungskonzept Innenstadt** vor (vgl. Seite 142 ff. des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes vom 06.07.2017).

Das Einzelhandelskonzept gibt Maßnahmenempfehlungen an den Stadtrat um das weitere Vorgehen bei Anträgen auf Zulassung von Einzelhandelsobjekten außerhalb der Altstadt beurteilen zu können. Dabei sind in der Vergangenheit weitere Ansiedlungen im Wesentlichen nur im Rahmen bestehender Bebauungspläne an den bestehenden Einzelhandelsstandorten zugelassen worden. Die Anträge auf zusätzliche Standorte oder innenstadtrelevante Sortimente außerhalb der Altstadt wurden abgelehnt. Der Stadtrat der Stadt Nördlingen wird es auch weiterhin als seine vordringliche Aufgabe ansehen, die Funktion der Altstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken. **§ 1 Abs. 3 BauGB ermöglicht es Gemeinden, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung über Bauleitplanung zu steuern.**

Die nachfolgende Tabelle gibt die Einstufung der Sortimente in innenstadt-, nicht-innenstadtrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente wieder. Die Sortimentsliste berücksichtigt dabei sowohl die aktuelle räumliche Verteilung des Einzelhandels in Nördlingen als auch die städtebauliche Bedeutung einzelner Sortimente. Die Sortimentsliste ist daher an die lokale Situation angepasst und somit ortsspezifisch.

SORTIMENTSLISTE NÖRDLINGEN

Nach Einzelprüfung sind für die Stadt Nördlingen folgende Sortimente als 'innenstadtrelevant' bzw. 'nicht-innenstadtrelevant' einzustufen:

innenstadtrelevante Sortimente	nicht-innenstadtrelevante Sortimente
Arzneimittel, medizin. und orthopäd. Produkte	Autoteile und Autozubehör
Baby- und Kinderartikel	Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
Bekleidung	Baumarktartikel, Bauelemente, Baustoffe, Eisenwaren
Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse	Boote und Zubehör
Bücher, Zeitungen, Zeitschriften	Fahrräder und Zubehör
Drogerie- und Parfümeriewaren	Sportgroßgeräte
Elektronikartikel ('braune Ware', Foto / Film)	Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren	Gartenartikel, Gartenbedarf, Pflanzen
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	Leuchten und Zubehör
Lederwaren	Elektrogroßgeräte ('weiße Ware'), Computer und Zubehör
Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf	Möbel, Küchen
Schuhe	Zooartikel, Tiere
Spielwaren	
Sport- und Campingartikel (ohne Sportgroßgeräte)	
Uhren und Schmuck	
innenstadtrelevant und zudem auch nahversorgungsrelevant:	
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke	

Kern des Steuerungsinstrumentariums ist die Unterscheidung der Einzelhandelssortimente nach "Innenstadtrelevanz" und "Nicht-Innenstadtrelevanz". Diese Einteilung unterscheidet die Sortimente des Einzelhandels im Hinblick auf deren Bedeutung für die Attraktivität und Funktionsvielfalt der Nördlinger Innenstadt. Wesentliche Merkmale innenstadtrelevanter Sortimente sind:

- Sie ziehen üblicherweise viele Besucher / Kunden an.
- Sie tragen in hohem Maße zur Attraktivität und Anziehungskraft eines Einzelhandelsstandortes bei.

- Sie werden häufig mit anderen Nutzungen in der Innenstadt nachgefragt, d.h. die Sortimente lösen üblicherweise hohe Synergieeffekte aus.
- Sie können überwiegend ohne PKW transportiert werden, d.h. die Waren lassen sich auch gut per Hand / in Einkaufsstüben transportieren.
- Sie haben teils einen eher geringen Flächenanspruch und können somit auch auf bzw. in den teils kleinteiligen Flächen der Innenstadt wirtschaftlich angeboten werden.

“Innenstadtrelevante Sortimente“ zeichnen sich dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und deshalb für deren Funktionsfähigkeit und Attraktivität besonders bedeutsam sind. “Innenstadtrelevant“ sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente, deren Ansiedlung in peripheren Lagen durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierende Verdrängungs-/Verlagerungseffekte im zentralen Versorgungsbereich zu Funktionsverlusten führen können.

Die Einstufung als “innenstadtrelevantes Sortiment“ setzt dabei nicht zwingend voraus, dass dieses Sortiment bereits im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt vertreten ist. Es können auch Sortimente als innenstadtrelevant eingestuft werden, die noch nicht, nicht mehr bzw. nur noch in einem geringen Umfang in der Innenstadt angeboten werden, jedoch geeignet sind, deren Attraktivität und Angebotsstärke zu erhöhen.

Neben den Sortimenten, welche aus Gründen der Attraktivität und Funktionsfähigkeit vorrangig der Innenstadt vorbehalten sein sollten, bestehen auch Sortimente, die speziell der Nahversorgung der Bevölkerung dienen und daher in unmittelbarer Nähe der ansässigen Bewohner angesiedelt sein sollen. Diese Sortimente werden als “nahversorgungsrelevant“ bezeichnet. Da die Nahversorgung grundsätzlich auch in der Innenstadt von hoher Bedeutung ist, sind diese “nahversorgungsrelevanten“ Sortimente immer auch “innenstadtrelevant“, d.h. sie bilden eine Untergruppe des “innenstadtrelevanten“ Sortimente. Bei den “nahversorgungsrelevanten“ Sortimenten kommt dem Aspekt einer flächendeckenden Versorgung im Stadtgebiet eine grundsätzlich hohe Bedeutung zu. Um dem Zentrenkonzept im Einzelhandelskonzept zu entsprechen, werden auch die innenstadtrelevanten und zudem auch nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 168 “Gewerbestraße I“ ausgeschlossen.

All diejenigen Sortimente sind als “nicht-innenstadtrelevant“ einzustufen, die üblicherweise nur bedingt im zentralen Versorgungsbereich vertreten sind und deren Angebotsspektrum i.d.R. keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorruft. Diese Sortimente

sind entsprechend ihrer geringen bzw. nicht bestehenden Beeinträchtigungspotenziale für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt prinzipiell im gesamten Stadtgebiet zulässig. Im Sinne betriebs- und standortorientierter Interessen wie auch unter Belangen eines ressourcenschonenden Flächen- und Infrastruktureinsatzes soll eine Bündelung dieser Angebote in städtebaulich geeigneten Standortbereichen angestrebt werden.

Das fortgeschriebene Einzelhandelskonzept trifft zur weiteren Entwicklung des in unmittelbarer Nähe befindlichen Grundstückes Fl.Nr. 2047 (Industriestraße 41), das sich ebenfalls in der sog. „Randzone des Einzelhandels“ befindet, auf Seite 138 folgende wesentliche Aussagen / Empfehlungen:

- Konzeptionell als „Randzone des Einzelhandels“ eingestuft
- Nur „nicht-innenstadtrelevante Sortimente“ erwünscht
- Etablierung „innenstadtrelevanter Sortimente“ sollte zum Schutz der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt vermieden werden.

In einer telefonischen Anfrage hat Gutachter Herr Dr. Heider die o.g. Einschätzungen zur Aussage in Bezug auf das Grundstück „Industriestraße 41“ auch auf das Gebiet des Geltungsbereiches des Einfachen Bebauungsplanes Nr. 168 „Gewerbestraße I“ bestätigt.

Das dem Einfachen Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbestraße I“ zu Grunde liegende Planungsziel „Schutz von Innenstadt und der Nahversorgungszentren“ gewichtet die Stadt stärker als das private Interesse an einer uneingeschränkten Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben am Standort des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 168 „Gewerbestraße I“. Die Stadt verfügt über ein schlüssiges, widerspruchsfreies und aktuelles Einzelhandelskonzept und sieht die in das Planaufstellungsverfahren eingebrachten gutachterlichen Erkenntnisse und sonstigen Ermittlungsergebnisse als hinreichende Grundlage für eine Abwägungsentscheidung an.

Gemäß §9 Abs. 2a BauGB werden die Festsetzungen bzgl. der Zulässigkeit von Sortimenten zur Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches „Altstadt“ sowie der Innenentwicklung der Stadt Nördlingen getroffen.

6. Flächennutzung

Der Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 168 „Gewerbestraße I“ ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nördlingen als Gewerbegebietsfläche (GE) dargestellt.

Da der einfache Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbestraße I“ keine Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung enthält, bedarf es auch keiner Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

7. Planung

a) Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im vorliegenden einfachen Bebauungsplan nicht festgesetzt. Demnach richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bei künftigen Neu- oder Umnutzungen weiterhin nach §34 BauGB.

b) Ausschluss von Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

- **Innenstadtrelevante Sortimente**

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den nachstehenden Warengruppen zugeordnet ist:

1. Arzneimittel, medizin. und orthopäd. Produkte
2. Baby- und Kinderartikel
3. Bekleidung
4. Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
5. Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
6. Drogerie- und Parfümeriewaren
7. Elektronikartikel („braune Ware“, Foto / Film)
8. Glas / Porzellan / Keramik (GPK), Geschenkartikel, Haushaltswaren
9. Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
10. Lederwaren
11. Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
12. Schuhe
13. Spielwaren
14. Sport- und Campingartikel (ohne Sportgroßgeräte)
15. Uhren und Schmuck

- **Innenstadtrelevante und zudem auch nahversorgungsrelevante Sortimente**

1. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke

Diese aufgeführten Warengruppen sind dem fortgeschriebenen Einzelhandelskonzept der Stadt Nördlingen vom 06.07.2017 zu entnehmen (vgl. Sortimentsliste auf Seite 122).

Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel, wenn er in unmittelbarem baulichen- und betrieblichen Zusammenhang zu einem Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht, nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnimmt und über ein nicht innenstadtrelevantes Sortiment verfügt.

c) Verkehr

Das Planungsgebiet wird durch die vorhandene Industriestraße, die Gewerbestraße und die Hofer Straße erschlossen und ist an die Wemdinger Straße angebunden. Diese Verkehrserschließung soll weiterhin bestehen bleiben. Änderungen an der Erschließung ergeben sich aus der Bebauungsplanaufstellung nicht.

d) Werbeanlagen

Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist u.a. auch – unter Berücksichtigung der „Satzung über die Zulässigkeit und äußere Gestaltung von Werbeanlagen in der Stadt Nördlingen (Werbeanlagensatzung)“ in der Fassung der 2. Änderung vom 23.07.2019 – die Regelung zur Zulässigkeit von Werbeanlagen.

Ziel des Stadtbauamtes ist es dabei, gerade die Errichtung sowie wachsende Zahl an Werbeanlagen zu regeln. Die städtebaulichen Gründe, die Wahrung des Orts- und Erscheinungsbildes, gerade gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung und im Zuge einer wichtigen Einfallstraße hin zur Altstadt, rechtfertigen die Festsetzungen zu Werbeanlagen. Es soll verhindert werden, dass zukünftig u.a. großformatige Werbeanlagen der Fremdwerbung das Erscheinungsbild entlang der Wemdinger Straße prägen.

e) Vergnügungsstätten

Gemäß §9 Abs. 2b BauGB soll ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgen, um Beeinträchtigungen für die unmittelbar südlich und westlich angrenzenden Wohnbereiche auszuschließen und dem sog. möglichen "Trading-Down-Effekt" entgegenzuwirken.

8. Wasserversorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

9. 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.

10. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Energieversorgung Baden-Württemberg Ostwürttemberg Donau-Ries AG (EnBW ODR). Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

11. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Sollten jedoch Änderungen vorgenommen werden, so sind dabei nachfolgende Hinweise zu beachten. 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 Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre, etc.) vorzusehen. Nach vorheriger Absprache mit dem Stadtbauamt kann im Einzelfall von diesem Hinweis abgewichen werden.

12. Altlasten / Kampfmittel

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, dass 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 Donau-Ries ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Altlasten und Verdachtsflächen im Hinblick auf Kampfmittel sind im gesamten Planungsgebiet nicht bekannt.

13. Denkmalschutz

Derzeit sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler bekannt.

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. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

14. Realisierung

Der Bebauungsplan dient der Überplanung bestehender Gebiete und bedarf somit keiner Realisierung.

15. Nichterforderlichkeit einer Umweltprüfung

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Belange des Umwelt- und Naturschutzes gem. §1 (6) Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen. Über den einfachen Bebauungsplan Nr. 168 werden lediglich Regelungen zur Steuerung der Zulässigkeit von innerstadtrelevanten Sortimenten des Einzelhandels, Werbeanlagen und Vergnügungsstätten getroffen. Die übrigen Bebauungsvoraussetzungen, wie die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise etc. richten sich weiterhin nach den Bestimmungen des § 34 BauGB, nach der Eigenart und der näheren Umgebung. Angesichts des vorgenannten Planungsziels und der angestrebten Planinhalte ergeben sich durch diese Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange sowie Belange von Natur und Landschaft gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Es wird kein über das bestehende Maß hinaus möglicher Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB wird folglich verzichtet. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Planung ergeben sich weder negative Auswirkungen auf einzelne Umweltbelange noch Eingriffe in Natur und Landschaft. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben.

16. Artenschutz

Im Zuge der gegenständlichen Planungen wurden keine artenschutzrechtlichen Erkundungen vorgenommen, weil der Bebauungsplan Nr. 168 „Gewerbestraße I“ zunächst nur die grundsätzliche Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Werbeanlagen und Vergnügungsstätten im Geltungsbereich regelt. Etwaig erforderliche artenschutzrechtliche Belange im Falle von Neu- und Ersatzbauten oder Umbauten sind im jeweiligen Einzelfall vor Umsetzung der baulichen Maßnahmen zu prüfen und ggf. mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Stadt Nördlingen, 18.02.2020

Stadtbauamt

Marktplatz 15

.....

Philipp Wettemann

SG 61 - Stadtplanung