

Stadt Nördlingen

Stadtteil Herkheim

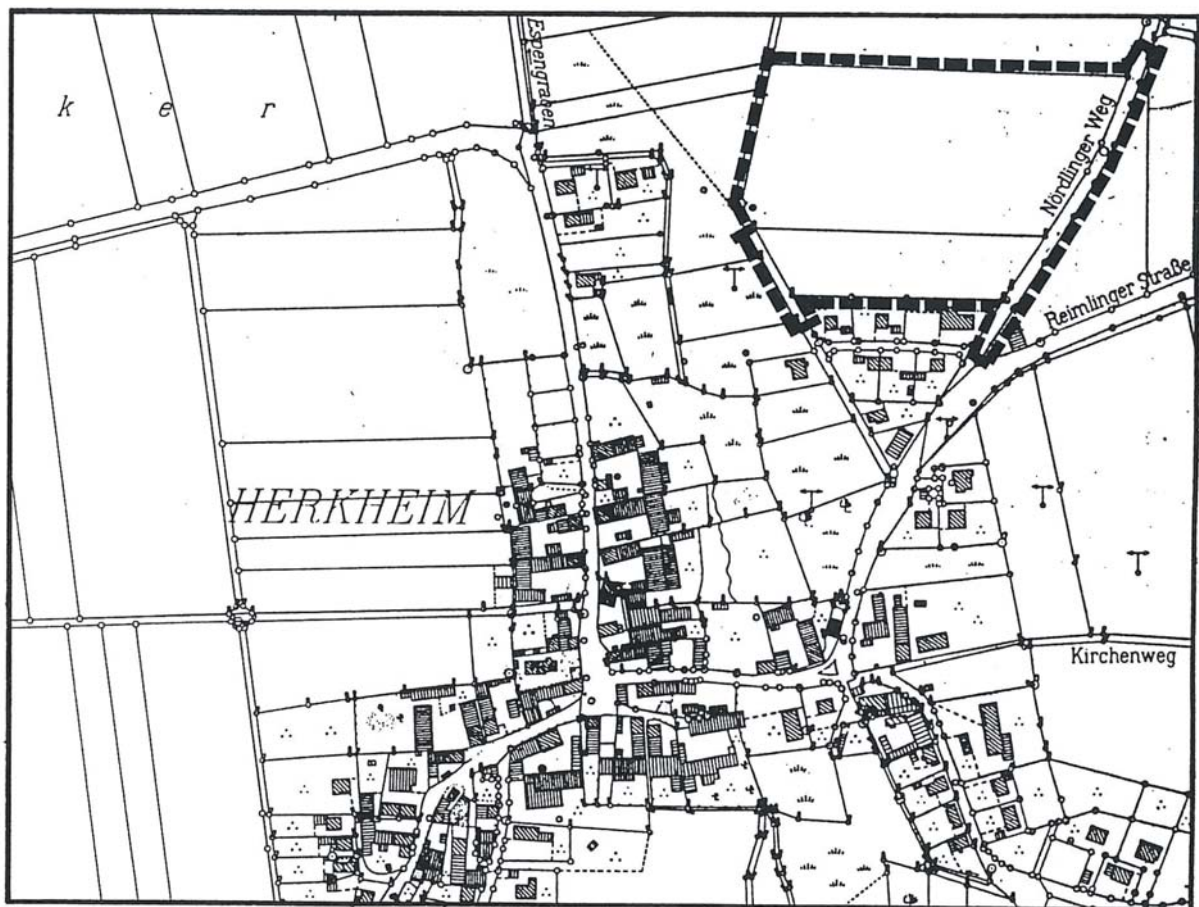
Bebauungsplan HK 4 "Bahnacker"

Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

23.02.1999

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Gebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Herkheim.



Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Osten durch die Straße "Nördlinger Weg"
- Im Süden durch die vorhandene Bebauung an der Schützenstraße
- Im Westen durch den Weg Fl.Nr. 220
- Im Norden durch die gemeinsame Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nr. 224 und 226

2. Anlaß für die Planaufstellung

Der Stadtteil Herkheim ist in seinem ursprünglichen Ortskern von Landwirtschaft geprägt. Im westlichen Ortsbereich gibt es zwei Baugebiete, die bebaut sind, im südlichen Ortsbereich existiert der rechtsverbindliche Bebauungsplan "Herkheim III", der bisher erst z. T. umgesetzt werden konnte.

Ein Umlegungsverfahren scheiterte bisher am mangelnden Kooperationsverhalten eines Eigentümers; auch befinden sich im gesamten, bisher nicht bebauten Bereich ausgedehnte, vorgeschichtliche Siedlungen (Jungsteinzeit, Urnenfelderzeit, La-Tène-Zeit und vermutlich auch Römerzeit). Sie unterliegen dem Schutz des Art. 7 DSchG, so daß eine Überbauung nicht ohne vorherige archäologische Untersuchung stattfinden darf. Z. Z. stehen jedoch beim Landesamt für Denkmalpflege keine Grabungskapazitäten zur Verfügung.

Im gesamten Stadtbereich von Nördlingen wird dringend weiterer Wohnraum benötigt. Auch im Stadtteil Herkheim bestehen deshalb Abwanderungstendenzen der jungen, ortsansässigen Bevölkerung in andere Gemeinden.

Wegen der zeitlich nicht überschaubaren Verwirklichung kann der Bereich des Bebauungsplanes "Herkheim III" weder möglichen Abwanderungen aus Herkheim kurzfristig entgegenwirken noch baldmöglichst einen Teil des dringenden Wohnraumbedarfes der Kernstadt abbauen helfen.

Um dennoch eine kurzfristig mögliche Verringerung des dringenden Bedarfs an Wohnraum zu erreichen, soll daher der Bereich "Bahnäcker", der auch günstig zur Kernstadt orientiert ist, einer Wohnbebauung zugeführt werden.

3. Flächennutzung

In Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ist für das Gebiet nördlich der Wohnbebauung an der Schützenstraße die Ausweisung eines neuen Wohngebietes zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes vorgesehen.

Da das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB-Maßnahmegesetz durchgeführt wird, kann die Anpassung des Flächennutzungsplanes auf dem Wege der Berichtigung durch Aufkleber erfolgen.

4. Planung

a) Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude wird auf max. 2 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), um durch kleinteilige Bebauung den ländlichen Charakter zu betonen und eine "städtische Wohnblockbebauung" auszuschließen.

b) Verkehr

Das Baugebiet wird über zwei Anschlüsse zum Nördlinger Weg an das Straßennetz von Herkheim angeschlossen. Eine weitere Verbindung wird zur Schützenstraße vorgesehen. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine "Spange" zwischen Nördlinger Weg und Schützenstraße und zwei "Bügel". Da innerhalb des Bereiches nur Verkehr aus dem Gebiet zu erwarten ist, sollen die inneren Erschließungsstraßen von allen Verkehrsteilnehmern gemeinsam genutzt werden (Tempo 30-Zone).

Wegen den vorgesehenen straßenbegleitenden Grünflächen werden, für die Grundstücke mit direkt vorliegenden Grünstreifen, die Zufahrten zu den Grundstücken/Garagen zwingend festgesetzt. Damit soll erreicht werden, daß einerseits, durch Zusammenlegung von Zufahrten, nicht nur Restflächen, sondern auch längere, zusammenhängende Grünstreifen entstehen können und andererseits eine Fertigstellung des Straßenraumes möglich ist, ohne daß nachträglich ständig Änderungen (z. B. Randsteine, Befestigung, Baumpflanzungen) vorgenommen werden müssen.

An Grundstücken ohne davor liegende Grünstreifen werden Zufahrten nur vorgeschlagen und sind frei wählbar.

Durch den Bezug der Zufahrten auf die straßenbegleitenden Grünstreifen kann es daher vorkommen, daß z. B. bei einem Wechsel der Grünstreifen auf die andere Fahrbahnseite, zwingende und vorgeschlagene Zufahrten nebeneinander liegen.

Um eine günstige fußläufige Erschließung sowie den Anschluß des Spielplatzes zu gewährleisten, werden Fußwegverbindungen vorgesehen. Gleichzeitig können diese Wege auch als Leitungs- bzw. Kanaltrasse dienen.

c) Grünordnung

Zur Gestaltung eines befriedigenden Ortsrandes werden in den Randbereichen zur landwirtschaftlichen Fläche, Flächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Zur Gliederung des Gebietes werden straßenbegleitende Grünflächen mit Baumpflanzungen festgesetzt. Eine Durchgrünung des gesamten Wohngebietes mit Großgehölzen soll durch die Festsetzung der Pflanzung eines heimischen Laub- oder Obstbaumes auf je 300 m² Grundstücksfläche erreicht werden.

Statt der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung soll die Begrünung des Gebietes durch die o. a. Maßnahmen als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft dienen, die durch die Bebauung entstehen. Sicker- und Speicherfähigkeit des Bodens sollen erhalten und Lebensraum für Kleinlebewesen bewahrt bzw. neu geschaffen werden.

5. Wasserversorgung

Das Baugebiet "Bahnacker" wird an die vorhandenen Versorgungsanlagen der Bayer. Rieswasserversorgung im Stadtteil Herkheim angeschlossen. Netzerweiterungen in das Baugebiet sind vorzunehmen.

6. Abwasserbeseitigung

Über die Anbindung des Stadtteils Herkheim an die Nördlinger Kläranlage liegt die Projektierung vor. Gelder für den Bau des Anschlusses sind in die Finanzplanung eingestellt.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, breitflächig zu versickern. Bodenversiegelung ist, soweit möglich, zu vermeiden. Drainagen dürfen nicht an den Kanal angeschlossen werden.

7. Energieversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die Überlandwerk Jagstkreis AG, Ellwangen (UJAG). Das Baugebiet wird an die bestehende Versorgungsanlage angeschlossen.

Die das Gebiet überspannende 20kV-Leitung wird in die Erde verlegt.

8. Immissionsschutz

Auf den Fl.Nrn. 5, 6, 7 und 216 sowie 8, 9 und 10 befinden sich landwirtschaftliche Schweinemastbetriebe. Im Norden grenzt ein durch Bebauungsplan festgesetztes Allgemeines Wohngebiet an. Dieses Gebiet ist zwischen dem geplanten Wohngebiet "Bahnäcker" und den landwirtschaftlichen Betrieben gelegen. Die geringsten Abstände von Anlagen der landwirtschaftlichen Betriebe zur bestehenden nächstgelegenen Wohnbebauung betragen von der geschlossenen Güllegrube ca. 45 m, vom Zuchtsauenstall ca. 100 m. Die Entfernung zum nächstgelegenen Gebäude des geplanten Wohngebietes "Bahnäcker" beträgt zur Güllegrube ca. 125 m und zu den Stallschwerpunkten ca. 180 m bzw. 220 m. Der zweite Schweinemastbetrieb besaß bis vor kurzem einen offenen Güllehochbehälter in ca. 200 m Entfernung. Dieser ist zwischenzeitlich geschlossen worden.

Bei Einhaltung der genehmigten Tierzahlen und der Baugenehmigungsaufgaben ist nach Beurteilung durch das Landratsamt-Immissionsschutz im neuen Baugebiet nicht mit besonders nachteiligen Geruchsmissionen zu rechnen.

Da das geplante Wohngebiet weiter entfernt ist und das vorhandene Wohngebiet zwischen dem Bereich "Bahnäcker" und dem landwirtschaftlichen Betrieb liegt, ist zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung das bestehende Wohngebiet heranzuziehen. Für die landwirtschaftlichen Betriebe ist daher keine Verschärfung der Immissionssituation durch das neue Baugebiet zu erwarten.

Angrenzend an das geplante Baugebiet "Bahnäcker" befindet sich innerhalb des bestehenden Wohngebietes ein Gemeindezentrum mit Kindergarten und Schießbahn. Kindergärten am Rande von Allgemeinen Wohngebieten bilden mit ihren möglichen Lärmauswirkungen keine Fremdkörper und sind der Nachbarschaft regelmäßig zumutbar. Auch die Schießbahn ist so erstellt, daß keine Lärmbeeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die Erschließung des Gemeindezentrums erfolgt von Süden über die Schützenstraße im bestehenden Wohngebiet. Westlich neben dem Zentrum und ca. 12 m vom nächsten Wohnhaus entfernt befindet sich eine Fläche, die außerhalb der Kindergartenzeit zum Parken für ca. 10 Fahrzeuge benutzt wird. Weitere Fahrzeuge parken in der Schützenstraße.

Bisher hat es von den Anwohnern der Schützenstraße, bei zweimal wöchentlich stattfindenden Treffen der Schützen, keine Beanstandungen wegen Lärmbelästigung durch Parken auf der Fläche des Gemeindezentrums und in der Schützenstraße gegeben.

Da an der Nordgrenze des Gemeindezentrumgrundstückes zum geplanten Baugebiet "Bahnäcker" ein Erdwall von teilweise mehr als 2 m Höhe vorhanden ist und außerdem die Entfernung der Parkfläche von der geplanten Bebauung größer ist als von der vorhandenen Wohnbebauung,

werden keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das geplante Wohngebiet durch Besucher-
verkehr des Gemeindezentrums erwartet.

9. Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muß damit gerechnet werden, daß man auf Boden-
denkmäler stößt. Für archäologische Funde besteht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz eine Mel-
depflicht. Beobachtungen und Funde müssen zur Registrierung und Sicherung unverzüglich der
Stadt Nördlingen als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmal-
pflege, Außenstelle Thierhaupten, angezeigt werden. Fundgegenstände und Fundort sind bis
zum Ablauf einer Woche oder bis zur Freigabe unverändert zu belassen. Notwendige Siche-
rungs- und Bergungsmaßnahmen sind zu dulden.

Nördlingen, den 23.02.1999

SG 61 - Stadtplanung

Gerhard Thönes