

Begründung Teil 1

1. Lage des Planungsgebietes

Das Bebauungsplangebiet liegt westlich des Stadtteils Nähermemmingen.



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch die Flurnummern 1192/1 und 1193
- Im Norden durch den landwirtschaftlichen Weg Flurnummer 1131/1
- Im Osten durch den Erschließungsweg Flurnummer 1187
- Im Süden durch den Walkmühlweg und den Flurnummern 1240 (Walkmühle), 1241 und 1242

2. Anlass für die Bebauungsplanaufstellung

Ursprünglich wurde der Bebauungsplan „Wochenendhausgebiet Nähermemmingen – Walkbuck“ im Jahr 1975 aufgestellt, um die starke Nachfrage nach Wochenendhäusern, vor allem von Bürgern der Altstadt, zu befriedigen. Der Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes beträgt ca. 3,78 ha. Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und eine Anpassung der Straßenführung (südöstlicher Bereich, F1StNr. 1190/2 und 1190/3) entsprechend der tatsächlichen Ausführungen. Um die künftigen Genehmigungsverfahren zu erleichtern, wird seitens des Stadtbauamtes der Stadt Nördlingen die 1. Änderung des Bebauungsplanes vollzogen. Eine Erläuterung der Anpassungen folgt unter dem nachfolgenden Punkt 4. Planung, Änderungen.

3. Flächennutzung

Die Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nördlingen als Sondergebiet Wochenendhaus gemäß § 10 BauNVO dargestellt. Änderungen der Nutzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind nicht vorgesehen.

4. Planung, Änderungen

Der ursprünglich beschlossene Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,78 ha. Im Rahmen der 1. Änderung muss jedoch nur der östlich bebaute Teilbereich des Wochenendhausgebietes angepasst werden. Der westliche, bisher noch unbebaute Teilbereich befindet sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung. Der südlich angrenzende Teilbereich des Walkmühlweges (schraffierte Fläche) wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes mangels Erforderlichkeit aufgehoben. Dies wird dadurch begründet, dass der Walkmühlweg bereits realisiert wurde und ein Enteignungsverfahren auf Grundlage des Landesenteignungsgesetzes Bayern anhängig ist. In dessen Verlauf vertrat der Bayerische Verwaltungsgerichtshof die Auffassung, die Festsetzungen des Bebauungsplanes könnten die Rechtmäßigkeit der bereits beschlossenen Enteignung in Frage stellen und Grund dafür sein, dass der Enteignungsbeschluss aufzuheben sei. Die Bebauungsplanänderung berücksichtigt diese Auffassung des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofs und nimmt diejenigen Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes heraus, die Gegenstand der bereits abgeschlossenen Straßenbaumaßnahmen sind. Die dadurch entfallenden privatnützigen Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes sind angesichts der verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten nur gering zu gewichten und können gegenüber dem öffentlichen Interesse an dem Bestand des bereits hergestellten Walkmühlweges zurückgestellt werden. Die neue Abgrenzung des Geltungsbereiches der 1. Bebauungsplanänderung N „Wochenendhausgebiet Nähermemmingen-Walkbuck“ umfasst somit noch 2,23 ha. Neben der Aufhebung des südlichen Teilbereiches werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) an den gebauten Istzustand angepasst und größtenteils grundstücksübergreifend festgesetzt. Außerdem wird die Wegeführung der öffentlichen Gehwege der gebauten Realität angepasst, sowie die Fläche für Ver- und Entsorgung (Elektrizität, Trafo-Gebäude der EnBW) auf F1St.Nr. 1188/16 festgesetzt.

5. Verfahren

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wochenendhausgebiet Nähermemmingen – Walkbuck“ die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt werden. Hier kann gemäß § 13 Abs. 2 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ebenso kann nach § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Das Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung) und § 4 Abs. 2 BauGB ist durchzuführen.

Stadt Nördlingen, 24.06.2014
SG 61 Stadtplanung

Philipp Wettemann
SG 61 - Stadtplanung