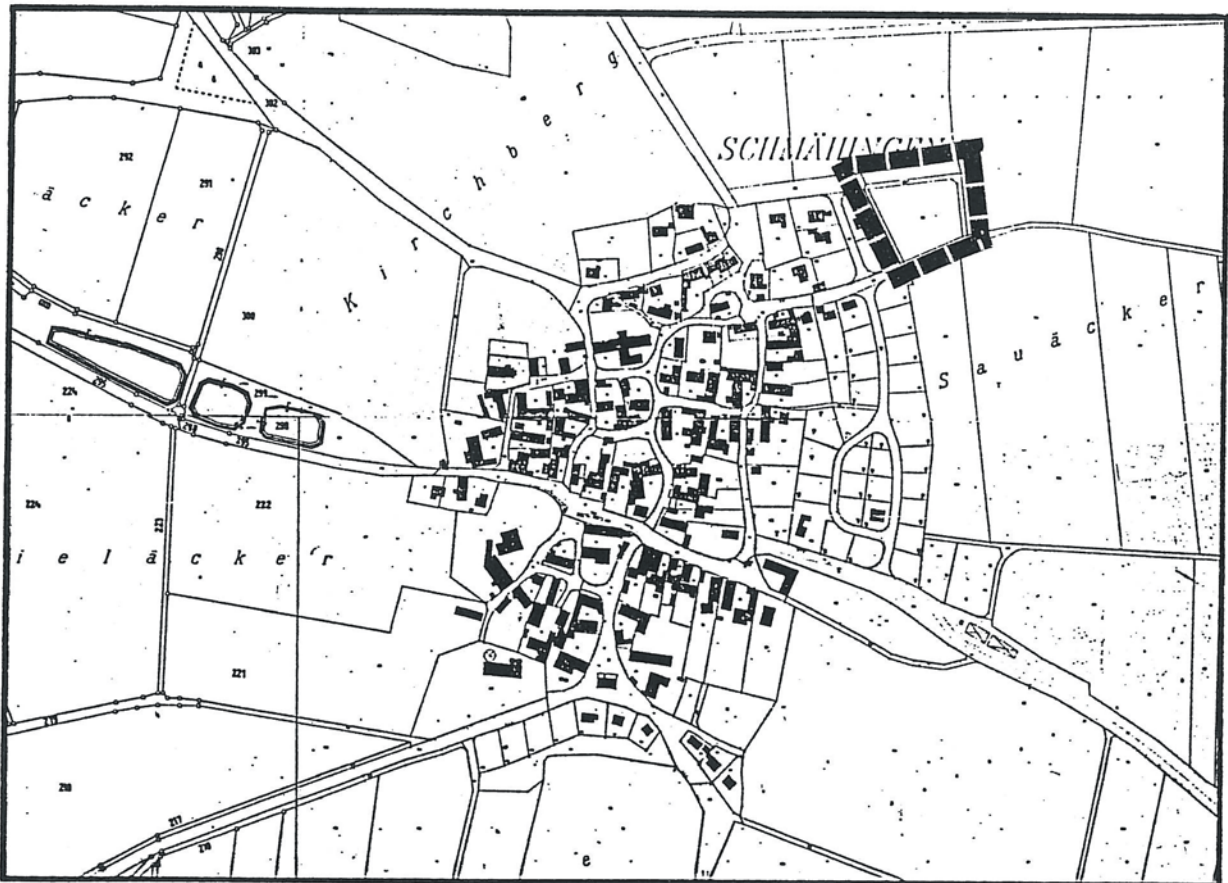


---

### 1. Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten des Stadtteils Schmähingen, im Osten angrenzend an die Bebauung Am Feldtor.



Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Verlängerung der Nordgrenze der Straße Am Feldtor, Fl.Nr. 335, nach Osten
- Im Westen durch die vorhandene Bebauung Am Feldtor auf den Fl.Nrn. 122 und 123
- Im Süden durch den Heuweg
- Im Osten durch die Westgrenze der Fl.Nr. 337

### 2. Anlaß für die Planaufstellung

Der Stadtteil Schmähingen ist in seinem ursprünglichen Ortskern von Landwirtschaft geprägt. Im Osten von Schmähingen ist bereits ein größeres Neubaugebiet errichtet worden.

Um weitere Bauflächen bereitstellen zu können, wurde am 21.08.1980 der Aufstellungsbeschuß für einen Bebauungsplan für den Bereich "Am Heuweg 2", östlich des Bebauungsplanes "Am Heuweg"/Straße Am Feldtor gefaßt.

Aufgrund einer Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes, nach der zuvor für ein solches Projekt die Kläranlage Schmähingen erweitert bzw. neu gebaut werden müßte, ist das Verfahren damals nicht weitergeführt worden.

In der Zwischenzeit sind die Bauplätze in Schmähingen vergeben. Um Abwanderungen der ortsansässigen Bevölkerung in andere Gemeinden zu verhindern, sind mit dem Wasserwirtschaftsamt erneut Gespräche geführt worden. Dabei hat das Wasserwirtschaftsamt zugestanden, daß noch einmal etwa ein halbes Dutzend Baugrundstücke erschlossen werden könnten bevor die Kläranlage erneuert wird.

Da der Bereich "Am Heuweg 2" wegen der topographischen Lage und der ausschließlichen Anbindungsmöglichkeit von Norden und Süden nicht bzw. nur schlecht in Teilabschnitten erschlossen werden kann, soll nunmehr zur Deckung des dringendsten Wohnraumbedarfes die Fläche der Fl.Nrn. 336 und 335/1 mit ca. 6.000 m<sup>2</sup> östlich des Bebauungsplanes "Am Heuweg" und nördlich des Heuweges überplant werden. Das Verfahren wird nach dem Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahme-G) durchgeführt.

### 3. Flächennutzung

Im Flächennutzungsplan ist in diesem Bereich bisher keine Baulandausweisung vorgesehen. Er ist jedoch, wegen seiner Lage im Winkel zwischen den aneinander angrenzenden Bebauungsplanbereichen "Heuweg" (vorhanden) und "Heuweg 2" (zukünftig Wiederaufnahme des Verfahrens im Zusammenhang mit dem Neubau der Kläranlage), zur Abrundung der Wohnbebauung im Nordosten des Stadtteils geeignet.

Da das Bebauungsplanverfahren nach dem BauGB-Maßnahme-G durchgeführt wird, kann eine Anpassung des Flächennutzungsplanes später auf dem Wege der Berichtigung durch Aufkleber erfolgen.

### 4. Planung

#### a) Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Die Zahl der Wohneinheiten wird auf maximal zwei festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), um durch kleinteilige Bebauung eine "städtische Wohnblockbebauung" auszuschließen.

#### b) Verkehr

Das Baugebiet wird über den im Norden der Straße Am Feldtor vorhandenen Anschluß an das Straßennetz des Stadtteils Schmähingen angebunden und in Form einer Stichstraße mit Wendepflaster erschlossen.

Da nur Verkehr aus den 7 Parzellen des Baugebietes zu erwarten ist, wird die innere Erschließung als Wohnstraße mit Mischverkehrsfläche geplant.

Um einerseits wegen der Hanglage den Anschluß des Gebietes an den Kanal nach Süden sicherzustellen und andererseits eine günstige, fußläufige Erschließung zu gewährleisten, wird von der Wendeplatte eine Fußwegverbindung zum Heuweg vorgesehen.

#### c) Grünordnung

Zum Einbinden in die Landschaft und zur Gestaltung eines befriedigenden Ortsrandes werden nach Norden und Osten in den Randbereichen Flächen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt und der bisher "nackte" Ortsrand, im Bereich der Kuppe, durch Eingrünung verbessert.

#### 5. Wasserversorgung

Das Bebauungsplangebiet "Schwarzäcker" wird an die vorhandene Wasserversorgung des städtischen Wasserwerkes angeschlossen. Netzerweiterungen in das Baugebiet sind vorzunehmen.

#### 6. Abwasserbeseitigung

Das Bebauungsplangebiet wird über das vorhandene und in das Baugebiet zu erweiternde Kanalnetz an die Kläranlage des Ortsteils Schmähingen angeschlossen.

Um die künftige Entwicklung Schmähingens sicherzustellen, ist bei weiterer Ausweisung von Bauflächen in Schmähingen der Neubau einer Kläranlage notwendig und auch vorgesehen.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage ist das anfallende Niederschlagswasser, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, 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, auch im Hinblick auf die weitere Planung im südlich angrenzenden Bereich "Heuweg 2", in die Erde verlegt.

#### 8. Denkmalschutz

Archäologische Bodenfunde sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz der Stadt Nördlingen als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, zu melden.

#### 11. Bodenordnung

Die Stadt Nördlingen ist Eigentümer der gesamten Bauflächen. Die Grundstücke sollen an bauwillige, ortsansässige Bürger vergeben werden, um weitere Abwanderungen zu verhindern.

Nördlingen, den 14.03.1996

Stadtbauamt Nördlingen

Gerhard Thönes

