

1. Lage des Planungsgebietes

Das Wohngebiet „Südtiroler Viertel“ liegt im Südwesten der Stadt Nördlingen, in leichter Hanglage mit Übergang in die freie Landschaft und Ausblick auf die Riesenebene mit Kraterbegrenzung. Der zu überplanende Bereich ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 111 „Südtiroler Viertel“.



Der Geltungsbereich der Teiländerung wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden und Nordwesten durch die Bozener und die Meraner Straße
- Im Westen durch den Stich der Meraner Straße Fl.-Nr. 3459/1
- Im Süden durch den Schlernerweg
- Im Osten durch die Bundesstraße 466

2. Anlass für die Planaufstellung

Im Bebauungsplangebiet „Südtiroler Viertel“ wurde im der topographischen Situation entsprechend, die Ausformung der Dachausbildung differenziert behandelt. So sind die Dächer im höheren Teil des Baugebietes als Satteldach, Dachneigung 35°, und in der Hanglage als Flachdach auszubilden. Der Bebauungsplan „Südtiroler Viertel“ wurde mit der Bekanntmachung vom 03.09.1971 rechtskräftig.

Bereits im Jahr 1990 wurden an das Bauamt Anträge auf eine Aufsattelung von Satteldächern auf die bestehenden Flachdachgebäude im Bebauungsplan "Südtiroler Viertel" aus folgenden Gründen gestellt:

1. Schaffung von mehr Wohnraum
2. Sanierung von Feuchteschäden an den Flachdächern

Vom Bauamt wurde daraufhin eine Studie erstellt, die die

- juristischen
- baulichen und
- kostenmäßigen

Auswirkungen einer Aufsattelung ausführlich behandelt. Im Anschluß fand am 19.07.1989 eine Bürgerversammlung, zu der alle Anlieger des Bebauungsplangebietes „Südtiroler Viertel“ eingeladen wurden, statt. Als Ergebnis wurde festgehalten, daß die Stadt Nördlingen ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchführt, wenn sich einzelne Gruppen zu einer gemeinsamen Aufsattelung aus städtebaulichen Gründen zusammenfinden und in einem festzulegenden Zeitraum die Aufsattelung durchführen würden. Die darauf folgende Abstimmung ergab, daß die Mehrheit der Anlieger sich gegen eine Aufsattelung aussprach.

Nach immer wieder aufflackernden Grundsatzdiskussionen über einen längeren Zeitraum hinweg, hat sich der Stadtrat schließlich entschlossen der Änderung der Dachart in diesem Gebiet zuzustimmen. Eine Änderung sollte jeweils für kleinere, überschaubare, städtebauliche Gruppen durchgeführt und jeweils auf Antrag durch ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet werden.

Als Voraussetzung für die Einleitung eines Änderungsverfahrens galt dabei für den Stadtrat, daß sämtliche Grundstückseigentümer einer städtebaulichen Kleingruppe dem Änderungsverfahren vorher schriftlich zustimmen. Auf die Festlegung eines Zeitraumes für die Durchführung der Aufsattelung wurde verzichtet.

1994 wurde ein erstes und 1998 ein zweites Verfahren eingeleitet, die beide 1999 mit der Rechtskraft der Teiländerungen abgeschlossen wurden. Grundlegend wurde festgesetzt:

1. In den Geltungsbereichen wird nunmehr die Errichtung eines Satteldaches mit 35° Dachneigung zugelassen.
2. Die Firstrichtung des Bebauungsplanes ist zwingend festgesetzt.
3. Ein Kniestock wird nicht zugelassen.
4. Maximal 2 Wohneinheiten je aufgesatteltes Gebäude werden zugelassen.

Ein 1999 eingeleitetes 3. Änderungsverfahren wurde nicht zuende geführt und 2000 wieder aufgehoben, da bezüglich der Dachform in diesem Bereich nicht die vom Stadtrat geforderte Einigung der betroffenen Eigentümer erreicht werden konnte.

Beim o.a. 3. Änderungsbereich handelt es sich im übrigen um einen Teil des nunmehr zur Änderung anstehenden 4. Teilbereiches. Nachdem dem damaligen Stadtbaumeister glaubhaft gemacht werden konnte, dass man nun doch Einigung erzielt hätte, beschloss der Stadtrat ein 4. Änderungsverfahren. Am 15.11.2001 wurde das 4. Änderungsverfahren bezüglich der Dachform für den „Restbereich“, bis angrenzend zum 2. Änderungsbereich, durch Beschluss des Stadtrates eingeleitet.

Nachdem kurze Zeit nach Beschlussfassung doch wieder schriftlich gegen eine Änderung vorgegangen wurde, also keine Einstimmigkeit vorlag, blieb das Verfahren ruhen. Auf mehrmaliges Drängen von zwei Eigentümern, von denen bei einem eine dringende Hausdachsanierung ansteht, war man sich im Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss einig, auch ohne Einstimmigkeit unter den Hauseigentümern über die Dachform, das Verfahren weiter zu treiben.

Das Verfahren wurde nun wieder aufgegriffen und weitergeführt.

Die Festsetzungsänderungen werden grundsätzlich von den ersten beiden Änderungsbereichen übernommen.

3. Planung

Die Festsetzungsänderungen der 4. Teiländerung werden grundsätzlich von den ersten beiden Teilbereichen übernommen.

Abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan soll festgesetzt werden :

- Erdgeschoss mit ausgebautem Dachgeschoss
- Satteldach mit maximal 35° Dachneigung, Dachneigung zwingend
- Dachaufbauten und Zwerchgiebel bis 1/3 Dachlänge sind zulässig
- kein Kniestock
- max. 2 Wohneinheiten
- das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern

Im übrigen sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit Rechtskraft vom 03.09.1973 weiter gelten. Auch die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sollen weiterhin Bestand haben. Aufgrund der Aufsattelung im Bestand verursachte Änderungen der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO bleiben unberücksichtigt; für die Unterschreitung der Abstandsflächen nach der BayBO werden Ausnahmen gewährt.

Eine zeitliche Bindung zur Umsetzung der Dachänderung ist nicht vorgesehen.

Durch die Wahl einer Dachneigung von 35° wird die planerische Zielsetzung der Berücksichtigung der Hanglage mit Ausblick auf den Riesrand gewahrt. Folgende städtebauliche Grundsätze sind Ziel der Planung:

1. Verbesserung der Dachlandschaft des "Südtiroler Viertels" durch Änderung in landschaftstypische Satteldächer
2. Bessere Einbindung in das Landschaftsbild
3. Schaffung von mehr Wohnraum
4. Beseitigung von dauerhaften Bauschäden an Flachdächern

Die Aufsattelung eines Satteldaches soll ohne Kniestock erfolgen. Verursacht durch die aus den Flachdachgrundrissen resultierenden Vor- und Rücksprünge der Fassade ergeben sich an verschiedenen Stellen konstruktionsbedingte „Kniestöcke“. Die Wahl des Bezugspunktes für die Einhaltung des Kniestockes soll sich deshalb an den längsten durchgängigen Teil der Längsfassade ausrichten.

Nachdem keine zeitliche Bindung zur Umsetzung der Dachänderung vorgesehen ist, geht die Stadt Nördlingen von einer langfristigen Umsetzung der Bebauungsplanänderung aus, die jedoch in der Abwägung mit dem dann verbesserten Ortsbild hingenommen wird.

5. Nichterforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Im Gebiet befinden sich keine Projekte, die nach Anhang I und II der UVP Richtlinie (85/337 EWG, 97/11/EU) oder nach § 1 a (2) Nr. 3 BauGB i. V. mit § 3 UVPG eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich machen. Des weiteren ist nach dem Schreiben des Bayer. Staatsministeriums des Inneren vom 30.09.1999 eine UVP ab einer zulässigen Grundfläche größer als 10 ha notwendig.

Da in Bezug auf die überbaubaren und versiegelten Flächen keine Änderungen vorgenommen werden, sondern es sich lediglich um die Ausführung des bisherigen Flachdaches als Satteldach handelt, werden keine zusätzlichen Flächen beansprucht oder versiegelt. Eingriffe in Natur und Landschaft werden nicht vorgenommen. Es bleiben somit alle bisherigen Grün- und Freiflächen vollständig erhalten. Größere Auswirkungen und Folgen sowohl auf die Schutzgüter Mensch, Fauna, Flora, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, als auch auf die Sachgüter und das kulturelle Erbe sind nicht zu erwarten. Eine UVP oder das Erbringen von Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Nördlingen, den 06.05.2003
SG 61 Stadtplanung

Gerhard Thönes
Stadtplaner