

## 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 Riesebene mit Kraterbegrenzung.

Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch das Wohngebiet „Im Hopfengarten“, Bebauungsplan Nr. 120
- Im Osten durch die Bozener Straße
- Im Süden durch die Meraner Straße, Fl.Nr. 3457/1 und 3458/7 sowie das Anwesen Fl.Nr. 3458/10
- Im Westen durch den Schlerner Weg

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

## 2. Anlaß für die Planaufstellung

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 eine Bürgerversammlung, zu der alle Anlieger des Bebauungsplangebietes "Südtiroler Viertel" eingeladen wurden, am 19.07.1989 statt. Als Ergebnis wurde festgehalten, daß die Stadt Nördlingen ein Bebauungsplanänderungsverfahren durchführt, wenn sich einzelne Gruppen zu einer gemeinsamen Aufsatte-

lung 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. Im Fortgang wurden vom Bauamt bei Flachdachsanierungen Einblechungen bis zu einer Dachneigung von 7° als Flachdach behandelt.

Im Herbst 1993 kamen die Familien Thum und Thienel auf das Stadtbauamt zu, um die Dachform ihrer Flachdachgebäude in Satteldächer zu ändern. Eine darauf folgende Anliegerversammlung mit 7 interessierten Familien, die einer o. g. städtebaulichen Einheit entsprechen würde, fand im Dezember 1993 statt. Dabei stellte sich heraus, daß nur die Familien Thum und Thienel weiterhin ein konkretes Interesse an einer Aufsattelung haben. Beide Gebäude liegen nebeneinander. Am 10.03.1994 hat der Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuß beschlossen, daß für das Bauvorhaben ein möglicher Betroffenenkreis von 50 m durch die Bauherren anzuhören sei. Die Mehrzahl der betroffenen Nachbarn stimmte dem Bauvorhaben grundsätzlich zu, so daß der Stadtrat der Stadt Nördlingen in seiner Vollsitzung am 06. Oktober 1994 folgenden Beschluß faßte:

Bebauungsplan "Südtiroler Viertel" - 1. Änderungsverfahren:

Das Stadtbauamt wird beauftragt, für die Grundstücke Fl.Nrn. 3458/2, /3, /4, /5, /6, /8 und /9 im Bebauungsplan "Südtiroler Viertel" ein formelles Änderungsverfahren mit den folgenden Änderungen durchzuführen:

1. In dem o. g. Geltungsbereich wird die Errichtung eines Satteldaches mit 35° Dachneigung zugelassen.
2. Die Firstrichtung des Bebauungsplanes ist zwingend.
3. Ein Kniestock wird nicht zugelassen.

### 3. Planung

Der Geltungsbereich zum Bebauungsplan "Südtiroler Viertel" - 1. Änderung - wird wie folgt umgrenzt:

- Im Osten durch die Bozener Straße Bebauungsplan Nr. 111 "Südtiroler Viertel"
- Im Süden durch die Meraner Straße Bebauungsplan Nr. 111
- Im Westen durch den Schlerner Weg Fl.Nr. 3458/1 angrenzend zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen
- Im Norden durch den Reschenweg angrenzend an das benachbarte Bebauungsplangebiet "Hopfengarten"

Die örtliche Situation wird wie folgt geprägt:

- Im Osten: Doppelhaushälften mit einem Satteldach von 35°
- Im Südosten: Reiheneinfamilienhäuser mit Flachdach

- Im Süden: Einfamilienhäuser mit Flachdach
- Im Norden: Einfamilienhäuser mit steilem Satteldach von 45 - 50° Dachneigung

Aus planerischer Sicht stellt der Bereich, der zur Änderung vorgeschlagen wird, einen Übergangsbereich des Bebauungsplangebietes "Hopfengarten", mit einer Dachneigung von 45°, zu den Flachdächern des "Südtiroler Viertels" dar.

Durch die beabsichtigte Planungsänderung sind die Grundzüge der Planung betroffen, so daß kein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Außerdem haben bereits mehrere Beteiligte Bedenken geäußert.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sollen weiterhin Bestand haben, so daß durch die Aufsattlung verursachte Änderungen der Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO unberücksichtigt bleiben.

Eine zeitliche Bindung zur Umsetzung der Dachänderung ist nicht vorgesehen.

Durch die Wahl einer Dachneigung von 35° wird die planerische Zielsetzung des Gebietes mit Berücksichtigung der Hanglage und Ausblick in den Riesrand gewahrt. Folgende städtebauliche Grundsätze obliegen der Planung:

1. Verbesserung der mangelhaften Dachlandschaft des "Südtiroler Viertels"
2. Bessere Einbindung in das Landschaftsbild
3. Verbesserung des Übergangsbereiches zwischen dem Wohngebiet "Hopfengarten" und "Südtiroler Viertel"
4. Schaffung von mehr Wohnraum
5. Beseitigung von dauerhaften Bauschäden an Flachdächern

Nördlingen, den 30.08.1995

Stadtbauamt Nördlingen

W. Stark

Stadtbaumeister