

1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Bebauungsplangebiet liegt südöstlich der Nördlinger Altstadt und umfasst eine Fläche von ca. 0,19 ha.



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Westen durch das Flurstück Fl. Nr. 2884/35, derzeit in Bau befindlicher Nahversorger
- Im Norden durch das Flurstück Fl. Nr. 1227/69, Erschließungsgrundstück der Bahnfläche
- Im Osten durch das Flurstück Fl.Nr. 2884/51 bzw. 2884/56, Maria-Penn-Straße und Fl.Nr. 2884/28, zukünftige Wohnbebauung
- und im Süden durch das Flurstück Fl.Nr. 2884/51, Maria-Penn-Straße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2884/36 und 2884/58, beide Gemarkung Nördlingen.

## 2. Anlass für die Bebauungsplanänderung

Im Anschluss an den Wettbewerb zur Bebauung des BayWa-Geländes mit einem Nahversorger erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Neubau Nahversorgungszentrum BayWa-Gelände / Adamstraße“. Dieser sah schon in dem nun zu ändernden Bereich eine Wohnbebauung vor, jedoch ohne konkrete Planungen seitens eines Bauherrn. Im Zuge der Bebauung mit einem Nahversorger erfolgte in der Zwischenzeit ein Verkauf der Teilfläche, welche zu Wohnzwecken ausgewiesen wurde.

Die nun geplante Wohnbebauung fügt sich in die, an den angrenzenden Grundstücken geplanten Wohnungsbauten der Stadt Nördlingen, der Baugenossenschaft sowie dem Nahversorgungszentrum inkl. Hotel ein. Die Höhenentwicklung (IV Vollgeschosse) entspricht der, der geplanten neuen Umgebungsbebauung. Die Maßstäblichkeit der geplanten Bebauung mit 2 Einzelbaukörpern von ca. 29 m Länge und einem Gebäudeabstand von ca. 10 m entspricht den Abmessungen der beiden benachbarten Gebäudekomplexe (der zweite befindet sich im Bau) der Baugenossenschaft (Maria-Penn-Straße 8 & 10). Durch das zentral, zwischen den Wohnungsbauten, platzierte Treppenhaus wird der Freiraum in der Tiefe räumlich untergliedert. Die 70 m lange fensterlose Rückwand des an der Nordwestseite angrenzenden Nahversorgungsgebäudes wird durch die zwei geplanten Längsbaukörper, die über Laubengänge verbunden sind optisch kaschiert bzw. verdeckt. Durch die gegenüber der ursprünglichen Planung um 2 m nach Nordwesten verschobenen Baukörper vergrößert sich der Freibereich der nach Südosten orientierten Wohnungen. Der Wohnwert wird durch den vergrößerten Abstand zur Erschließungsstraße deutlich verbessert.

Da die vorliegende Planung der Wohnbaukörper nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 164 „Neubau Nahversorgungszentrum BayWa-Gelände / Adamstraße“ vereinbar ist, aber durch die Verwaltung begrüßt und für sinnvoll erachtet wird, bedarf es der 1. Änderung des Bebauungsplanes. Die Ausnutzung des Grundstücks für Wohnbauzwecke ist auf Grund der Lage und es Zuschnitts sehr schwierig. Eine Nachverdichtung des Grundstücks durch das Bauen in die Höhe (IV anstatt III Vollgeschosse) ist städtebaulich nachvollziehbar und im Zuge der Innenentwicklung und Schaffung von Wohnraum zu begrüßen. Wie bereits erwähnt, fügt sich das Vorhaben auch in Hinblick der Maßstäblichkeit / Geschossigkeit in die Umgebung ein.

Im Folgenden werden die Änderungen erläutert:

An der Art der baulichen Nutzung wird im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan lediglich die **Anzahl der Vollgeschosse** in Verbindung mit der Gebäudehöhe von drei auf vier erhöht.

Begründung: Die Gebäudehöhe des westlich angrenzenden entstehenden Hotelgebäudes sowie die geplante Wohnbebauung auf dem östlich angrenzenden städtischen Grundstück werden nach Fertigstellung ebenfalls vier Geschosse aufweisen. Damit sich die Gebäude im Geltungs-

bereich des Bebauungsplanes Nr. 164, 1. Änderung, städtebaulich einfügen, wird die Geschossigkeit der umgebenden Bebauung angepasst. Zudem dient das zusätzliche Geschoss zur Unterbringung der benötigten Stellplätze. Diese werden im Erdgeschoss der geplanten Baukörper untergebracht (vgl. Abb. 1). Somit findet ein Wohnen erst ab den 1. Obergeschoss statt. Die Wohnnutzung profitiert hinsichtlich der Belichtung und Besonnung deutlich von der Lage im 1. Obergeschoss. Die **Gebäudehöhe** wird dabei auf 12,0 m begrenzt.



Abb. 1 Referenzobjekt München Dantebad - Unterbringung der Kfz-Stellplätze im EG

Geändert wird zudem die Bauweise. Entgegen der ursprünglichen Festsetzung der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO wird nun die **abweichende Bauweise** nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Längenbegrenzung der Gebäude beträgt 69 m. Ein seitlicher Grenzabstand der Gebäude zu den Grundstücksgrenzen ist einzuhalten.

Begründung: Durch die angedachte Bebauung mit zwei Baukörpern (Baukörperlänge der Einzelgebäude < 50m) welche durch eine gemeinsame Erschließungsanlage (Laubengang mit zentral angeordneten Treppenhaus) verbunden sind, werden beide Baukörper bauordnungsrechtlich als ein Gesamtbaukörper betrachtet und überschreiten somit die bei offener Bauweise festgesetzte Baukörperlänge von 50m.

Zudem wurde die östliche **Baulinie** in eine **Baugrenze** und die westliche Baugrenze in eine Baulinie umgewandelt.

Begründung: Durch die vorliegende Planung des Wohnbaukörpers und der auf dem Grundstück Fl.Nr. 2884/36 befindlichen Abstandsflächenübernahme des westlich angrenzenden Nahversorgungsgebäudes ist eine Bebauung in der angedachten Form nicht möglich. Die erforderlichen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind nicht einzuhalten bzw. schränken die Bebaubarkeit

des Grundstücks in einer nicht zumutbaren Weiße ein. Demnach wird eine Baulinie festgesetzt, an dieser muss zwingend angebaut werden. Dafür wird eine Abstandsflächentiefe von 0,1H festgesetzt. Im Rahmen des Bauantrages muss der Bauherr dennoch die Wahrung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Besonnung und Belüftung) an der Westfassade und zum angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 2884/35 in geeigneter Form nachweisen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Nachbarbebauung muss ebenso ausgeschlossen werden.

Die Festsetzung einer **Tiefgarage** inkl. Zufahrt wurde entfernt.

Begründung: Die ursprünglich angedachte Tiefgarage für die Wohnbebauung wird von dem neuen Grundstückseigentümer nach intensiver Planung nicht angestrebt, da diese technisch nur schwer umzusetzen wäre. Vielmehr soll die Erdgeschosszone der beiden Baukörper zum Abstellen der Fahrzeuge genutzt werden (vgl. Seite 3 der Begründung).

### 3. Art des Verfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 „Neubau Nahversorgungszentrum BayWa-Gelände / Adamstraße“ wird im Standardverfahren durchgeführt, da die angestrebten Veränderungen die Grundzüge der Planung betreffen. Der zum Verfahren gehörende Umweltbericht liegt der Begründung bei.

### 4. Flächennutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 164 „Neubau Nahversorgungszentrum BayWa-Gelände / Adamstraße“, 1. Änderung, ist derzeit im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nördlingen als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht notwendig.

### 5. Umweltbericht (Auszug aus Umweltbericht vom 26.03.2019, Büro Godts, Kirchheim am Ries)

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet von Nördlingen umgeben von bestehender Bebauung des Ortes. Auf den umliegenden Flächen besteht bereits Gewerbe- oder Wohnnutzung. Der Bereich ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan als Sondergebiet (Zweckbestimmung „Handel“) und allgemeines Wohngebiet dargestellt. Im Plangebiet befinden sich keinerlei schützenswerte Strukturen, Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope. Nordwestlich liegt in ca. 150 m Entfernung ein Bodendenkmal mit Nr. D-7-7128-0126. Die im Plangebiet vorkommenden Böden sind durch die bisherige gewerbliche Nutzung bereits dauerhaft durch Versiegelung, Teilversiegelung und Überbauung massiv beeinträchtigt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes entfaltet aufgrund der bisherigen Nutzung der vorgesehenen Flä-

chen, deren Lage und der Vermeidungsmaßnahmen nur marginale bis keine erheblichen Umweltauswirkungen.

6. Altlasten

Im Plangebiet befindet sich ein kleinräumiger Ölschaden. Dieser wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen, die genaue Lage und Ausbreitung jedoch kann nicht exakt bestimmt werden. Die Darstellung der Verunreinigung dient als Hinweis für den Bauherrn. Zum weiteren Vorgehen bzgl. der Verunreinigung ist das Landratsamt Donau-Ries zu kontaktieren.

Stadt Nördlingen, 24.09.2019

Stadtbauamt

Marktplatz 15

.....

Philipp Wettemann

SG 61 – Stadtplanung

**Anlage:**

Umweltbericht vom 26.03.2019 Büro Godts, Kirchheim am Ries