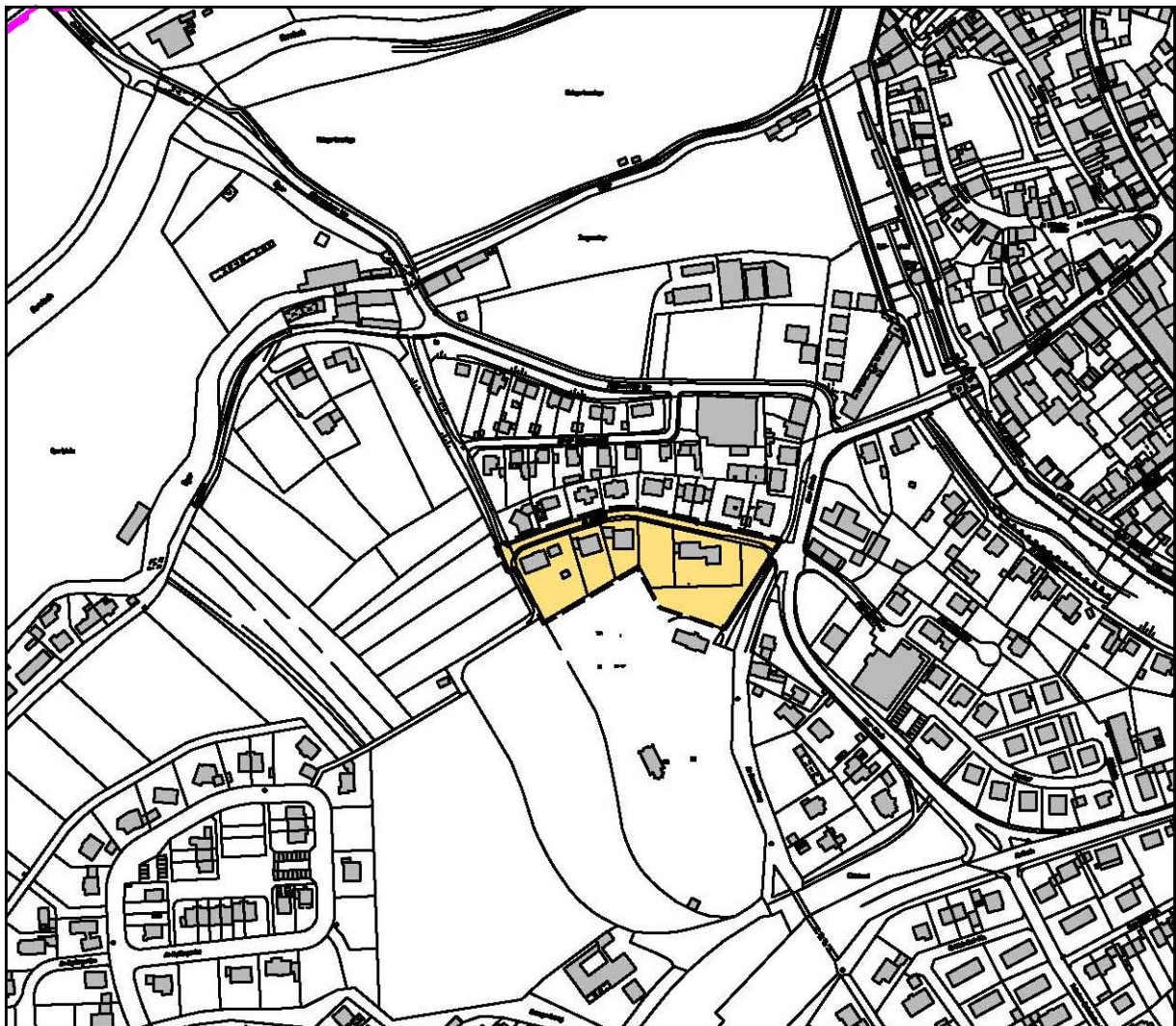


## Begründung

### 1. Lage des Planungsgebietes

Das zu überplanende Bebauungsplangebiet liegt im Westen der Stadt Nördlingen.



Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Straße „Am Friedhof“
- Im Westen durch den Straße „Am Emmeramsberg“
- Im Süden durch den Friedhof
- Im Osten durch den Weg Fl.-Nr. 3528/3

## 2. Anlass für die Bebauungsplanänderung

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Am Friedhof“ wurde vor 35 Jahren von der Stadt Nördlingen zur Ab- und Rundung der Bebauung an der Kriegersiedlung und zur wirtschaftlicheren Nutzung der Erschließungsanlagen aufgestellt. Von der Ortsplanungsstelle für Schwaben bei der Regierung von Schwaben in Augsburg wurde eine eingeschossige Bebauung mit Satteldach vorgeschlagen, die später auch im Bebauungsplan festgesetzt wurde. Der Bebauungsplan erlangte am 12.04.1975 Rechtskraft.

Bis auf ein Grundstück sind im Bebauungsplanbereich alle Grundstücke bebaut. Die beiden östlichen Grundstücke gehörten bis vor Kurzem der evangelischen Kirche. Das erste große ‚Doppelgrundstück‘ wurde von der ev. Kirche mit einem Pfarrhaus und einem Jugendhaus viele Jahre genutzt. Beim Jugendhaus, dem ersten Gebäude von der Ulmer Straße her, wurde die Drehung des Firstes ausnahmsweise zugelassen.

Im Jahr 2009 hat die Kirche die Grundstücke veräußert. Das Grundstück mit den beiden Gebäuden wurde von einem Bestattungsunternehmen erworben, das die Gebäude für seinen Zweck umgebaut hat. Das bisher unbebaute Grundstück wurde an Privatleute verkauft, die das Grundstück nun baulich nutzen wollen.

Die Bauwünsche der neuen Eigentümer gehen über die Möglichkeiten, die der Bebauungsplan gewährt hinaus. Insbesondere aufgrund des Kniestocks und der Dachneigung würde ein zweites Vollgeschoss entstehen, was, durch die zwingende Festsetzung von einem Vollgeschoss, die Grundzüge der Planung betreffen würde.

Zu diesem Thema wurde auch die Regierung von Schwaben gehört, die bestätigte, dass die vorgelegte Planung mit zwei Vollgeschossen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig ist. Auch die Regierung von Schwaben bestätigte, dass eine rechtlich korrekte Lösung nur durch die Änderung des Bebauungsplanes erreicht werden kann, wie dies die Stadt schon vorher dem Bauwerber mitgeteilt hatte. Eine Änderung des Bebauungsplanes liegt aber in der Planungshoheit der Stadt Nördlingen.

Im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden hat sich nun der Bau-, Verwaltungs- und Umweltausschuss der Stadt Nördlingen dazu entschlossen eine Bebauungsplanänderung in die Wege zu leiten. Es soll allen Eigentümern im Geltungsbereich des 35 Jahre alten Bebauungsplanes ermöglicht werden statt des bisher zwingend festgesetzten einen Vollgeschosses durch wesentlich bessere Nutzung des Dachraumes ein zweites Vollgeschoss zu erhalten und damit insgesamt eine Nachverdichtung dieses Bereiches zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB zur Nachverdichtung des Bereiches im beschleunigten Verfahren entwickelt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, vom Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## 3. Flächennutzung

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan (FNP) als Wohnbaufläche vorgesehen. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt reines Wohngebiet fest. Für die Planung ist nun ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ vorgesehen; der östliche Bereich wird der Nutzung entsprechend als Mischgebiet festgesetzt; der Flächennutzungsplan wird auf dem Wege der Berichtigung angepasst.

## 4. Planung

Die Wohnnutzung des Bereiches soll grundsätzlich erhalten bleiben. Statt des bisher festgesetzten ‚Reinen Wohngebietes‘ soll ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festgesetzt werden. Im östlichen Teil des Geltungsbereiches wird ein Mischgebiet festgesetzt.

Insbesondere durch die geringfügig angehobene Dachneigung, den etwas erhöhten Kniestock und die Zulässigkeit von Zwerchgiebeln sowie Schleppgauben wird eine bessere Nutzung des Dachraumes ermöglicht. Durch die maßvollen Erweiterungen der Festsetzungen bleibt einerseits die Rücksichtnahme auf den Friedhof gewahrt, andererseits fügen sich auch sofort oder zeitnah errichtete bzw. umgestaltete Gebäude in die bestehende Bebauung ein.

Im Einzelnen werden folgende Hauptfestsetzungen festgeschrieben:

- Dachneigung erhöht von max. 35° auf max. 37°
- Kniestock erhöht auf max. 1,0 m (rechnerisch bisher ca. 0,60 m)
- 2 Vollgeschosse
- Zwerchgiebel bis zu 1/3 der Dachlänge
- Schleppgauben bis max 1,4 m Einzelbreite, Außenkante min 1,5 m von der Gebäudeseite entfernt.
- Firsthöhe max. 8,50 m;
- Traufwandhöhe max. 4,30 m bergseitig

Stadt Nördlingen, 20.07.2010  
SG 61 Stadtplanung

Gerhard Thönes  
Stadtplaner