

Bericht

Beilage
zur Einladung für die
36. Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 22.09.2005

Betreff: Errichtung von 30 Seniorenwohnungen mit Diakoniestation, Cafeteria, Friseur, Arztpraxis und Büros an der Stadenstraße
Az.: B2-2005-828

Anmeldung

zur Tagesordnung des
Stadtplanungsausschusses
am 22.09.2005

- öffentlicher Teil -

I. **Sachverhalt:**

Das Vorhaben dient der Bereitstellung von Ersatzwohnungen während der Renovierungszeit des bestehenden Altenheimes und dem Ausbau weiterer Wohnungen für Betreutes Wohnen. Nachdem es sich um ein Vorhaben im Außenbereich handelt, das nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen ist, wird gemäß Geschäftsordnung des Stadtrats hierüber berichtet.

II. **Beilagen:**

1 Lageplan (M = 1 : 1000)

Ausschnitt aus dem Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4484 (M = 1 : 1000)

III. **Beschlussvorschlag**

entfällt, da Bericht

IV. **Herrn OBM**

V. **Herrn Ref. VI**

Nürnberg, am
Referat VI

Bericht

Beilage

zur Einladung für die
36. Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 22.09.2005

Betreff: Errichtung von 30 Seniorenwohnungen mit Diakoniestation, Cafeteria, Friseur, Arztpraxis und Büros an der Stadenstraße
Az.: B2-2005-828

Sachverhalt:

Zum vorgenannten Bauvorhaben hat das Diakoniewerk Martha - Maria e.V. am 01.08.2005 einen Bauantrag eingereicht.

Das Vorhaben steht unter hohem Zeitdruck, da während der anstehenden Renovierungszeit des ca. 25 Jahre alten, bestehenden Altenheimes Ersatzwohnungen bereit gestellt werden müssen. Außerdem besteht eine starke Nachfrage zum Ausbau weiterer Wohnbereiche für Betreutes Wohnen.

Die Planung des Neubaus wurde im Vorfeld mit dem Baureferat und dem Umweltreferat abgestimmt. Ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan mit Ausgleichsbilanzierung ist Bestandteil des Bauantrages. Die verkehrliche Erschließung des geplanten Neubaus ist gewährleistet.

Das Vorhaben ist gemäß § 35 Abs. 2 BauGB planungsrechtlich und bauordnungsrechtlich grundsätzlich zulässig. Das geplante Seniorenzentrum, welches u.a. wegen der dringend notwendigen Renovierung der bestehenden Altenheimgebäude erforderlich wird, steht auch im Einklang mit dem Rahmenplan zum Bebauungsplan Nr. 4484. Dieses Verfahren wurde mit Beschluss des Stadtplanungsausschusses am 31.05.2001 eingeleitet, ebenso wurde auf der Grundlage der v. g. Rahmenplanung die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Das betreffende Areal, auf welchem im südlich angrenzenden Teilbereich bereits im Jahr 1975 ein Altenheim mit Pflegeabteilung - B 513/75 -, baubehördlich genehmigt und errichtet wurde, ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg als „Freifläche - forstwirtschaftlich und sonstige Waldfläche“ - dargestellt. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes 2000 ist die v. g. Fläche als „Sonderbaufläche für den Gemeinbedarf - Gesundheit“ entsprechend der vorhandenen und geplanten Nutzung dargestellt. Im Bereich nördlich des Baugrundstückes befinden sich zwei Personalwohngebäude sowie ein Kindergarten. Die Darstellungen im FNP sind analog.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wurde nach Art. 6 BayNatSchG überprüft und von der Unteren Naturschutzbehörde bewertet. Auf der Grundlage des vorgelegten Freiflächengestaltungsplans mit Auflistung des Bestandes und Bewertung ist unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte noch eine Überarbeitung und Ergänzung vorzunehmen. Eine landschaftspflegerische Begleitung der Baumaßnahme wird durch entsprechende Auflagen gewährleistet.

Mit der geplanten Erweiterung durch das Seniorenzentrum ergeben sich neue verkehrliche Rahmenbedingungen. Heute ist das Areal (Altenheim, 2 Wohnhäuser, Kindergarten) über die Kehre der Stichstraße zur Stadenstraße erschlossen.

Zwischen dem Altenheim und den beiden Wohnhäusern mit Kindergarten besteht eine interne Erschließungsfahrbahn, die aber überbaut wird, so dass der rückwärtige Bereich zukünftig nur von außen her erreichbar ist.

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft für die äußere Erschließung so gering wie möglich zu halten, soll der bestehende ca. 2,30 m breite Rad-/Fußweg lediglich auf 4,75 m verbreitert werden. Nach Herstellung ist eine Widmung zu einem beschränkt-öffentlichen Weg auf einer Länge von ca. 160 m vorgesehen. Als Verkehrsarten sollen der Radfahr- und Fußgängerverkehr sowie die Zufahrt zum rückwärtigen Bereich gestattet werden. Die Baulast des Weges obliegt nach der geplanten Widmung der Stadt Nürnberg.

Bei den 4 Stellplätzen handelt es sich um Privatparkplätze, die dem Seniorenzentrum zuzuordnen sind.

Wegen des geringen Verkehrsaufkommens ist der zusätzliche Erschließungsaufwand durch Einbau einer Kehre nicht gerechtfertigt. Eine Wendemöglichkeit besteht auf dem krankenhauseigenen Grundstück.

Der Rahmenplan für die Krankenhauserweiterung Martha Maria ist durch das geänderte Erschließungskonzept Seniorenzentrum nicht negativ tangiert. Bei eventueller Verlegung der Stadenstraße sind lediglich Anpassungsmaßnahmen im Anschlussbereich notwendig.

Die geänderte Verkehrsführung ist im Freiflächengestaltungsplan enthalten.

Die Kosten für den Erschließungsweg zwischen der vorhandenen Kehre Stadenstraße und der neuen Grundstückszufahrt nördlich des Altenheimes sind vollständig vom Bauherrn zu übernehmen. Eine entsprechende Vereinbarung mit dem Tiefbauamt ist infolgedessen abzuschließen.

Bei Erfüllung der Genehmigungsvoraussetzungen durch den Antragsteller beabsichtigt die Bauverwaltung, das Vorhaben zu genehmigen.