

---

Stadt Nürnberg  
Stadtplanungsamt  
Lorenzer Str. 30

D-90402 Nürnberg

Nürnberg , den 21. Dezember 2005

---

Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Nürnberg Ansbacher Straße 124  
Gemarkung Röthenbach b. Schw. / Flur-Nr. 361

---

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, Charlotte und Gertraud Seitz, stellen hiermit den Antrag auf Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB mit folgender Begründung.

### **Städtebauliche Begründung**

#### **1. Allgemein**

Das Grundstück ist bebaut. Es befinden sich auf dem Grundstück die leerstehenden Gebäude der ehemaligen Mälzerei.

Ziel des VEP ist es, auf dem Gelände eine Wohn- und gemischt genutzte Bebauung anzusiedeln.

#### **1.2. Lage/Baurecht**

Das Grundstück ist weitgehend eben, es wird im Norden von der Herriedener Straße, im Süden von der Ansbacher Straße begrenzt. Das Grundstück wird von beiden Straßen aus erschlossen.

Das Grundstück ( Gemarkung Röthenbach b. Schw. Fl.Nr. 361) liegt im Bereich des Bebauungsplans 3660. Seitens der Stadt wurde ein Aufhebungsverfahren (Satzung Nr. 26) eingeleitet, jedoch bisher nicht abgeschlossen. Mit dem VEP wird eine Änderung des Bebauungsplans in einem Teilbereich angestrebt.

Im aktuell zur Genehmigung bei der Regierung von Mittelfranken vorliegenden Flächennutzungsplan der Stadt Nürnberg ist die Fläche als Gemischte Baufläche dargestellt.

#### **1.3. Städtebauliches Konzept**

Auf dem Grundstück sind ist eine 4-zeilige Bebauung geplant wie folgt:

Entlang der Ansbacher Straße nichtstörende gewerbliche Nutzung (Büros, Praxen, Läden etc.), vgl. beiliegender Plan Grundrisse, Haustyp C

Nördlich davon in 3 Reihen eine südorientierte Wohnbebauung, Maisonettewohnungen vgl. beiliegender Plan Grundrisse, Haustyp A

#### **1.4. Nutzungskonzept – Art der Nutzung**

Entsprechend der bereits erfolgten Vorabstimmung mit dem Stadtplanungsamt ist eine Festsetzung des Gebiets als Mischgebiet vorgesehen.

### 1.5. **Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt:

GRZ: geplante 0,6

GFZ: 1,02

### 1.6. **Erschließung/Freiraum**

#### Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt für die anliegende Bebauung über die Ansbacher Straße. Hier ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen.

Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über von der Nordseite des Grundstückes über die Herriedener Straße.

Die interne Verkehrsanbindung erfolgt auf einer Stichstraße im Westen des Grundstückes, von der aus die Parkhöfe angedient werden.

#### Parken

Die geforderten Parkplätze sind den Wohnungen in Parkhöfen, die durch eine Zeile von Nebenbauten abgeschirmt werden, dezentral zugeordnet.

Anzahl der Stellplätze gesamt: 145

#### Fußgänger

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird eine fußläufige Verbindung (öffentlicher Fußweg) von der Ansbacher zur Herriedener Straße geschaffen.

#### Spielplatz

Ein Kinderspielplatz für die Bewohner des Gebiets wird angelegt.

### 1.7. **Planungsbeteiligte**

Die Planung wird von unserer Seite betreut von:

#### Bebauungsplan/Grünordnung/Umweltbericht

AB Wögerarchitekt, Nürnberg

LA Bernard Lorenz, Nürnberg

#### Immissionschutz

BIG Messinger + Schwarz, Röthenbach a.Peg.

Der Vorhabenträger erklärt gem. § 12 Abs. 1 BauGB ausdrücklich, dass er zur Durchführung der erforderlichen Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen bereit und wirtschaftlich in der Lage ist.

Der Vorhabenträger erklärt mit diesem Antrag die Absicht vor Rechtsetzung des zu erstellenden/ändernden Bebauungsplanes, einen Durchführungsvertrag, als Grundlage zur Kostenübernahme für Verfahrens-, Erschließungs- und Infrastrukturkosten, mit der Stadt Nürnberg abzuschließen.

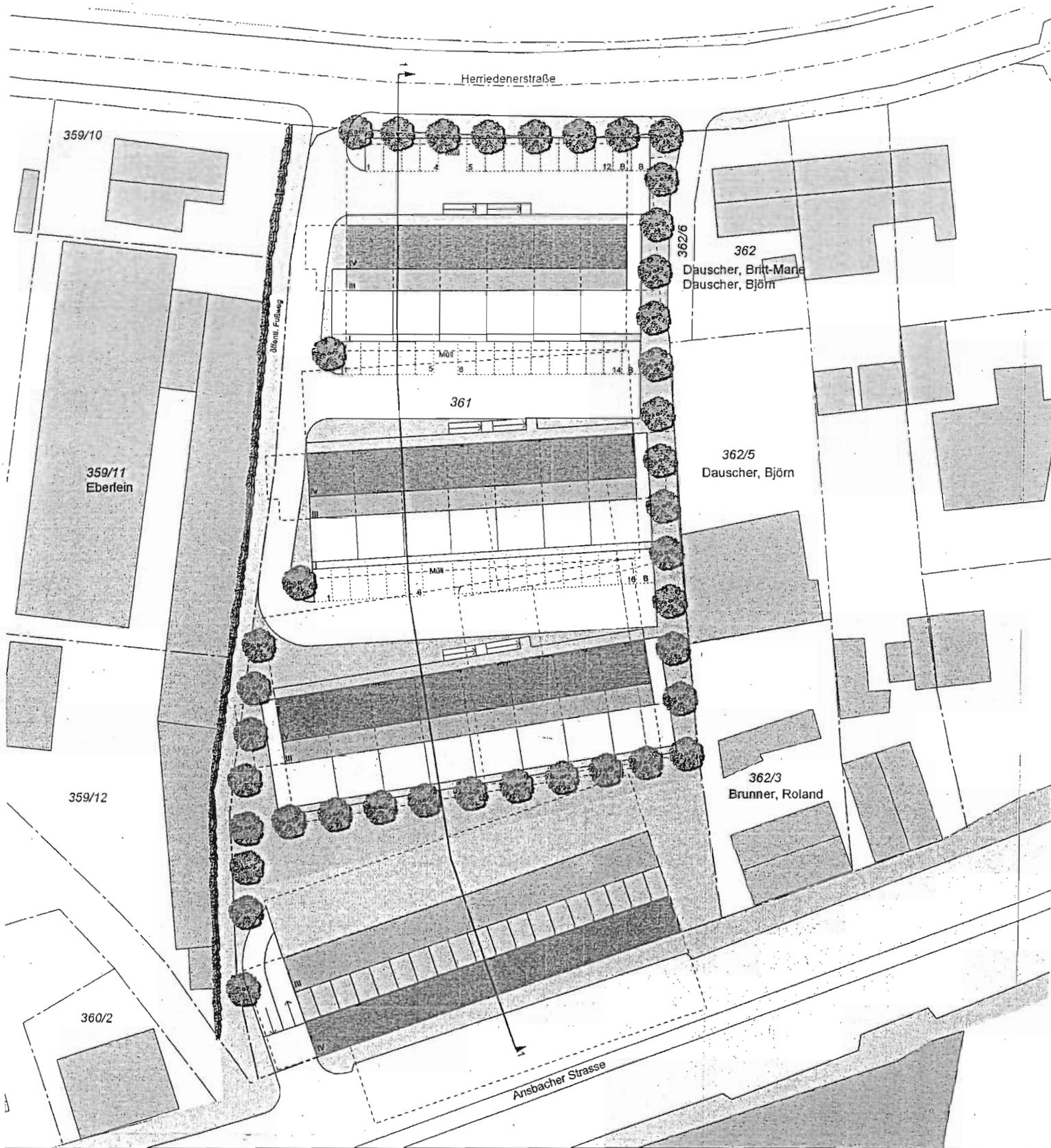
Mit freundlichen Grüßen

*Gerhard Geig*

*Michael Lorenz*

Der Vorhabenträger

Anlagen: Lageplan, Schnitte, Grundrisse



### Legende

- Grundstücksgrenze
- Abbruch bestehender Bebauung
- Abstandsflächen
- Gebäude Bestand
- Gebäude I-geschossig
- Gebäude III-geschossig
- Gebäude IV-geschossig
- Straßen
- Stellplätze
- Gehwege
- öffentliches Grün
- privates Grün

**RAHMENPLAN** zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
für die Flur-Nr.: 361 u. 361/1

**Projekt** 034 SBN Seitz Bebauungsplan Nürnberg

**Bauherr** Charlotte und Gertraud Seitz  
Ansbacher Straße 124  
90449 Nürnberg  
FINr.: 361; 361/1

<b>Plan nr.</b> 2000	<b>gez./gepr.</b> hm/bw
<b>Bezeichnung</b> Lageplan	<b>datum</b> 28.02.2006
	<b>masstab</b> <del>1:500</del>

wögerarchitekt.  
obere schmiedgasse 66  
90403 nürnberg  
fon +49 911 5444390 fax +49 911 54443959  
woeger@woegerarchitekt.com  
www.woegerarchitekt.com

