

BEGRÜNDUNG

zur Satzung Nr. 56

zur Teilaufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen
des Bebauungsplanes Nr. 4249 für das Gebiet zwischen
der Holzschuherstraße, der Rothenburger Straße,
der Fuggerstraße und der Wolgemutstraße

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
– Schriftliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke
und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung –

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	2
2.	Grundlagen der Planung.....	2
2.1.	Städtebauliche Situation	2
2.2.	Planungsrechtliche und sonstige Vorgaben	2
2.2.1.	Flächennutzungsplanung.....	2
2.2.2.	Bebauungsplanung.....	2
2.2.3.	Städtebauliche Entwicklungsziele	3
3.	Planungskonzept	3
4.	Umsetzung der Planung	3
5.	Auswirkungen	4
6.	Kosten.....	4

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung ist der für das ehemalige Zucker-Bär-Areal vorliegende Bauantrag. Dieser befindet sich im Umgriff des Bebauungsplanes (BP) Nr. 4249. Er ist auf Grundlage der im BP Nr. 4249 getroffenen Festsetzungen jedoch nur teilweise genehmigungsfähig. Da der Bauantrag jedoch die für diesen Bereich durch das Stadtplanungsamt definierten, städtebaulichen Entwicklungsziele weitestgehend umsetzt (s.a. Punkte 2.2.3 und 3), soll die Realisierung der Planung über die Teilaufhebung des BP Nr. 4249 ermöglicht werden (s.a. Punkt 4). Zu diesem Zweck wurde im Ausschuss für Stadtplanung (AfS) am 02.12.2010 die Aufstellung der Aufhebungssatzung Nr. 56 beschlossen.

Ziel dieses Verfahrens ist die Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen eines Teilbereiches des BP Nr. 4249 für das Gebiet zwischen der Holzschuherstraße im Norden, der Rothenburger Straße im Osten, der Fuggerstraße im Süden und der Wolgemutstraße im Westen. Die Aufstellung der Satzung ist erforderlich, um die weitere bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke im Planungsbereich nach Maßgabe des Baugesetzbuches (BauGB) zu leiten. Rechtsgrundlage für die Aufstellung der Satzung sind das BauGB und die auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Satzungen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Städtebauliche Situation

Das Satzungsgebiet befindet sich im Stadtteil Gostenhof. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Mit Ausnahme einer gewerblichen Nutzung westlich der Wolgemutstraße ist das Gebiet überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Östlich der Rothenburger Straße grenzt das ehemalige Schlachthofgelände an. Das Satzungsgebiet ist über die Haltestelle Rothenburger Straße der U-Bahn-Linien 2 (Röthenbach – Flughafen) und 3 (derzeit Gustav-Adolf-Straße – Maxfeld) direkt an den ÖPNV angebunden.

Sowohl die denkmalgeschützte Zucker-Bär-Villa als auch die auf den umgebenden Flächen bestehenden Fabrikgebäude befinden sich auf Grund des langjährigen Leerstands und der lange Zeit unklaren Eigentumsverhältnisse in einem baulich überaus schlechten Zustand.

2.2. Planungsrechtliche und sonstige Vorgaben

2.2.1. Flächennutzungsplanung

Das Satzungsgebiet sowie die nördlich der Holzschuherstraße und südlich der Fuggerstraße liegenden Flächen werden in dem seit dem 08.03.2006 rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) als gemischte Bauflächen dargestellt. Östlich der Rothenburger Straße wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Öffentliche Parkanlage dargestellt. Westlich der Wolgemutstraße werden gewerbliche Bauflächen dargestellt. Entlang der Holzschuherstraße verläuft zudem eine übergeordnete Freiraumverbindung. Entlang der Rothenburger Straße befinden sich Schulen und andere Bildungseinrichtungen.

2.2.2. Bebauungsplanung

Die Zucker-Bär-Villa befindet sich im Geltungsbereich des BP Nr. 4249. Dieser ist am 21.12.1988 in Kraft getreten. Der BP Nr. 4249 umfasst den Bereich nordwestlich der Rothenburger Straße, zwischen Fugger-, Rosenplüt- und Holzschuherstraße einschließlich von Teilflächen südlich der Fugger-, westlich der Rosenplüt- und nördlich der Holzschuherstraße.

Ziele des BP Nr. 4249 waren die Sicherung des Gewerbestandortes Holzschuherstraße, die Reduzierung der aus Gewerbe- und Verkehrslärm resultierenden Beeinträchtigungen des Wohnens auf ein zumutbares Maß und die allgemeine Verbesserung der Wohnverhältnisse (z.B. Verkehrsberuhigung, grünordnerische Aufwertung der Blockinnenbereiche). Zur Ermöglichung eines verträglichen Nebeneinanders von Gewerbe und Wohnen, insbesondere auf dem Grundstück der ehemaligen Zucker-Bär-Fabrik, werden hier detaillierte Festsetzungen getroffen (u.a. Bauweise, Traufhöhen, Fassaden- und Dachbegrünung, Abstandsgrün).

2.2.3. Städtebauliche Entwicklungsziele

In den 1990er Jahren wurde jedoch deutlich, dass eine gewerbliche Nutzung auf dem Grundstück der ehemaligen Zucker-Bär-Fabrik nicht stattfinden wird. Das Gebiet war wiederholt Gegenstand planerischer Überlegungen, welche jedoch u.a. wegen der mangelnden Erschließung und Parkierung nicht fortgeführt wurden.

In einem 2007 erarbeitenden Pflichtenheft wurden durch das Stadtplanungsamt die für die städtebauliche Entwicklung des Geländes wesentlichen Eckpunkte hinsichtlich Bebauung und Nutzung definiert (u.a. Erhalt der Zucker-Bär-Villa, offene Bebauung entlang der Holzschuherstraße, Blockrandbebauung entlang der Rothenburger Straße, Begrünung des Innenbereichs, baulich-integrierter Einzelhandel).

3. **Planungskonzept**

Das vorliegende Baugesuch setzt die Vorgaben des Pflichtenheftes weitestgehend um und stellt insgesamt eine für das gesamte Gebiet positive Entwicklungsperspektive dar.

In der Holzschuherstraße ist in Ergänzung der Denkmäler Holzschuherstraße 9 (Meck-Villa) und Holzschuherstraße 3 (Zucker-Bär-Villa) die Errichtung eines viergeschossigen Einzelgebäudes mit Wohnnutzung geplant. Die Zucker-Bär-Villa selbst soll instandgesetzt und einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Entlang der Rothenburger Straße soll eine straßenbegleitende, vier- bis fünfgeschossige Wohnbebauung mit einer gewerblichen Einheit im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudeteils entstehen. Im Grundstücksinnen ist die Errichtung eines dreigeschossigen Wohngebäudes geplant. Entlang der Wolgemutstraße ist eine fünfgeschossige Wohnbebauung vorgesehen. In Verbindung mit der entlang der Fuggerstraße bestehenden, straßenbegleitenden Bebauung entsteht somit ein Block-Innenbereich, der sich nach Norden öffnet. Der Innenbereich soll durchgrünt und mit einem Spielplatz versehen werden.

Entlang der offenen Bebauung an der Holzschuherstraße sollen auf dem Areal öffentlich zugängliche Grünflächen entstehen (Taschenpark). Entlang dieser Grünflächen verbindet ein öffentlich zugänglicher Fußweg die Rothenburger Straße mit der Wolgemutstraße. Die geplanten Flachdächer werden durchweg begrünt, geeignete Fassadenabschnitte werden ebenfalls begrünt.

Der ruhende Verkehr wird oberirdisch entlang der Holzschuher- und Wolgemutstraße und südöstlich der Zucker-Bär-Villa sowie unterirdisch in einer über die Holzschuherstraße erschlossenen Tiefgarage untergebracht. Im verbleibenden Innenbereich sind keine weiteren Kfz-Stellplätze vorgesehen.

4. **Umsetzung der Planung**

Die in o.g. Bauantrag dargestellte Planung ist auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4249 nur teilweise zulässig. Die Umsetzung der Planung soll daher durch die Teilaufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen des BP Nr. 4249 in diesem Bereich

ermöglicht werden. Die Beurteilung der Zulässigkeit des Bauvorhabens erfolgt dann gemäß § 34 BauGB.

Die Sicherung der städtischen Interessen erfolgt über Dienstbarkeiten bzw. technische Vereinbarungen. Zu sichern sind insbesondere die Wegeverbindung zwischen der Rothenburger und der Wolgemutstraße, der Tausch zweier Flächen an der Holzschuher- und der Wolgemutstraße und die Übernahme der aus der Planung resultierenden Straßenanpassungsmaßnahmen.

5. Auswirkungen

Für die Belange des Umweltschutzes wird im Rahmen des Aufhebungsverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Ein erster Entwurf des Umweltberichts liegt mit Stand 21.02.2011 vor. Er kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Satzung Nr. 56 zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen in einem Teilbereich des B-Planes Nr. 4249 („Zuckerbär-Areal“) wurde am 02.12.2010 eingeleitet. Im Rahmen der Aufhebung von B-Plänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB auf die Umweltbelange Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere¹, Landschaft/ Stadtbild, Mensch/ menschliche Gesundheit und Klima werden nicht erwartet. Hinsichtlich der Belange Luft sowie Kultur- und Sachgüter liegen noch keine Aussagen vor, hierzu sind im weiteren Verfahren Stellungnahmen von SUN bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege einzuholen. Ausgleichsmaßnahmen aus der Sicht der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind nicht zu fordern, da auf der Fläche bereits Baurecht bestand.

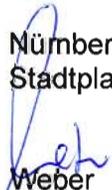
Der Umweltbericht listet unter Punkt 4 Maßnahmen auf, welche im Rahmen der Baugenehmigung bzw. der Baumaßnahmen zu beachten sind. Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung festgelegten Maßnahmen (siehe ebenfalls Punkt 4) sind zwingend durchzuführen.

Der Umweltbericht wird bei Bedarf im weiteren Verfahren fortgeschrieben.

6. Kosten

Durch die Satzung zur Aufhebung der planungsrechtlichen Festsetzungen entstehen der Stadt Nürnberg voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, 12.04.2011
Stadtplanungsamt


Weber
Amtsleiter

¹ bei Beachtung der in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung formulierten Maßnahmen (siehe Punkt 4)