

**SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS
NR. 4438
für ein Gebiet zwischen Rollnerstraße, Friedenstraße, Berckhauserstraße,
Löbleinstraße, Schillerplatz und Schillerstraße**

Vom

Die Stadt Nürnberg erlässt gemäß Beschluss des Stadtrates / Stadtplanungsausschusses vom
..... auf Grund von

- § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.
 September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der
 Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 10
 des Gesetzes vom 27. Juli 2009 (GVBl. S. 400)

folgende

**Satzung zur Änderung der Bebauungsplan-Satzung Nr. 4438 für ein Gebiet zwischen
Rollnerstraße, Friedenstraße, Berckhauserstraße, Löbleinstraße, Schillerplatz und
Schillerstraße**

Art. 1

§ 2 der Satzung vom 13.12.2001 (Amtsblatt S. 632) wird wie folgt geändert:

1. Der Plan erhält das Deckblatt vom 03. Januar 2012

2. Nummer „4. Bauweise“ wird wie folgt geändert:

Es wird folgender Satz drei angefügt:

„Im Geltungsbereich der Änderungssatzung sind Gebäude mit ihren Längsachsen
parallel zu den Baugrenzen und mit einem maximalen Abstand von 3 m zu diesen
zu errichten.“

3. Nach Nummer „4. Bauweise“ wird folgende Nummer 4 a eingefügt:

„4 a. Abstandsflächen

Wird innerhalb des Geltungsbereichs der Änderungssatzung kein geschlossener
Blockrand ausgeführt, kann das Maß für die Tiefe der Abstandsfläche je Gebäude
an zwei Seiten jeweils bis zu einer zusammenhängenden Länge von 15 Metern auf
vier Meter verkürzt werden. Eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen
ist zu gewährleisten.“

Art. 2

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen außer Kraft.

Nürnberg,
Stadt Nürnberg

Dr. Maly
Oberbürgermeister

BEGRÜNDUNG zur

**Satzung zur Änderung des Bebauungsplans
Nr. 4438 für ein Gebiet zwischen
Rollnerstraße, Friedenstraße,
Berckhauserstraße, Löbleinstraße,
Schillerplatz und Schillerstraße**

Stand: Januar 2012



Luftfoto: Hajo Dietz

**Stadt Nürnberg
Stadtplanungsamt**

Inhaltsverzeichnis

Entwurf	1
BEGRÜNDUNG zur	1
Satzung zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4438 für ein Gebiet zwischen Rollnerstraße, Friedenstraße, Berckhauserstraße, Löbleinstraße, Schillerplatz und Schillerstraße	1
1. Allgemeines / Verfahren	3
2. Anlass zur Aufstellung / Planungsziele	3
3. Grundlagen der Planung	4
3.1 Planungsrechtliche Situation	4
3.2 Städtebauliche Situation.....	4
4. Planungskonzept und Festsetzungen.....	4
5. Planrechtfertigung	5
6. Kosten.....	5

BEGRÜNDUNG

Zum Bebauungsplan Nr. 4438 „Schillerpark“ – Entwurf der 1. Änderung

1. Allgemeines / Verfahren

Dem Stadtplanungsausschuss wird am 09.02.2012 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 4438 „Schillerpark“ zur Einleitung und Billigung vorgelegt.

Rechtsgrundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch und die aufgrund dieses Baugesetzbuches erlassenen Vorschriften. Zuständig für die Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Gemeinde. Das Verfahren selbst ist in den §§ 1 bis 10 BauGB geregelt.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft in einem Teilbereich die Bauweise und die Festsetzung abweichender Abstandsflächen. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Auch die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter. Damit sind die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren erfüllt. Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 4438 kann nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Der gebilligte Plan soll öffentlich ausgelegt werden, parallel dazu werden die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

2. Anlass zur Aufstellung / Planungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 4438 ist rechtsverbindlich seit 2001. Der Eigentümer beabsichtigt nunmehr das Areal für Wohnungsbau zu entwickeln. Grundlage ist der bestehende Bebauungsplan. Es wurde vom Eigentümer ein beschränkter Wettbewerb durchgeführt, den die Architekten Hilmer und Sattler aus München gewannen. Das Konzept der Architekten hält lediglich entlang der Rollnerstraße an der Blockrandbebauung fest, zum Innenbereich des Quartiers hin sieht es anstelle der ursprünglich geplanten Blockrandbebauung einzelne Gebäude um den zentralen Grünbereich hin vor, die diesen mit unterschiedlichen Gebäudehöhen umrahmen.

Das Konzept der Architekten stellt eine anspruchsvolle und städtebaulich aktuelle Alternative zu dem im Bebauungsplan umgesetzten Entwurf dar. Einzelne Baukörper mit einer begrenzten Anzahl an Wohnungen werden von den Käufern seit Jahren bevorzugt gegenüber großen Eigentumswohnanlagen. Das Konzept kann darüber hinaus auch in Bauabschnitten und durch unterschiedliche Investoren umgesetzt werden. Somit ist das Konzept auch wirtschaftlich tragfähig.

Als problematisch erweist sich die Umsetzung in Hinsicht auf die durch Einzelbaukörper ausgelösten Abstandsflächen. Daher ist zur Realisierung des Architektenentwurfs eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Im Bereich der aufgelösten Blockrandstrukturen sind erweiterte Festsetzungen zur Bauweise und zu zulässigen Abstandsflächen zu ergänzen.

3. Grundlagen der Planung

3.1 Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. 4438 ist seit dem 28.12.2001 rechtsverbindlich. Er setzt eine öffentliche Grünfläche (Schillerplatz mit Erweiterung), Wohnbauflächen in allgemeinen Wohngebieten und Mischgebiete entlang der Rollnerstraße und um das Brauhaus mit Biergarten fest. Die Wohngebiete sind als Karree-förmige Bereiche durch umlaufende Baugrenzen (ohne innere bzw. hintere Baugrenzen) definiert. Die Bauweise ist lediglich an der Rollnerstraße als geschlossene Bauweise festgesetzt. In den allgemeinen Wohngebieten sind seitliche Grenzabstände einzuhalten, Gebäude sind mit einer Länge bis 133 m zulässig. Aus diesen Festsetzungen folgt, dass Gebäude innerhalb der Baugrenzen untereinander die notwendigen Abstandsflächen gemäß BayBO einzuhalten haben, sofern sie nicht seitlich aneinander gebaut werden. Bei Gebäuden mit fünf Vollgeschossen (Höhe etwa 15 m) würden dadurch Gebäudeabstände zwischen 15 m (Einrechnung Schmalseitenprivileg) und 30 m erforderlich. Dies ist hinsichtlich der beabsichtigten Baustruktur problematisch. Entlang der Baugrenzen werden keine durchgehenden Baukörper geplant, die Blockrandstruktur wird in Einzelbaukörper aufgebrochen.

3.2 Städtebauliche Situation

Das Gelände der ehemaligen Brauerei wurde bis auf die denkmalgeschützten Gebäude und den geschützten Baumbestand abgeräumt. Abweichend von der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Planung, wurde der markante Tucher-Turm nicht abgebrochen. Dieser steht inzwischen unter Denkmalschutz. Mit welcher Nutzung dieser erhalten werden kann wird derzeit vom Eigentümer geprüft.

4. Planungskonzept und Festsetzungen

An einer Blockrandbebauung soll entlang der Rollnerstraße und der Friedenstraße festgehalten werden. Der Änderungsbereich umfasst einen Planausschnitt nördlich des mittig das Plangebiet durchziehenden Rad- und Fußwegs und schließt eine mögliche, direkt an der Friedenstraße liegende Gebäudereihe nicht mit ein. Zur zentralen Grünachse hin ist geplant, dass der Blockrand zugunsten einzelner Baukörper aufgelöst wird. Diese sollen nicht in beliebiger Anordnung im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen, sondern in Anlehnung an die ursprünglich gedachte Baufigur entlang der Baugrenzen angeordnet werden. Durch Ergänzung der Festsetzungen zur Bauweise kann diese Form einer in Einzelbaukörper aufgelösten Blockrandbebauung beschrieben und festgesetzt werden.

Durch die Festsetzung „... Gebäude (sind) mit ihren Längsachsen parallel zu den Baugrenzen und mit einem maximalen Abstand von 3 m zu diesen zu errichten.“ wird die an den Baugrenzen orientierte Stellung der Gebäude definiert. Während eine Baulinie eine exakte Bauflucht erzeugt, wird hier lediglich ein Korridor (maximal 3 m) definiert, innerhalb dessen sich die Gebäude an der Baugrenze auszurichten haben. Es entspricht dem Konzept einer aufgelockerten Bebauung, dass auskragende Balkone, Vor- und Rücksprünge bzw. aus der Bauflucht nach hinten zurück gesetzte Baukörper möglich sind. Die Gebäudestellung wird mit Bezug auf die Längsachse definiert. Ein Bezug auf die Firstrichtung wäre, da eine Bebauung mit Flachdächern vorgesehen ist, wenig aussagekräftig. Fassaden oder Teile von Fassaden, die schrägwinklig zur Längsachse und damit zur Baugrenze verlaufen, werden durch die Festsetzung nicht ausgeschlossen.

Ziel der Festsetzung zur Reduzierung der Abstandsflächen ist es, trotz Verzicht auf den seitlichen Anbau der Gebäude eine Verringerung des Abstands zwischen den Einzelbaukörpern zu ermöglichen, so dass die Figur eines Baublocks noch abgelesen werden kann. Zudem würden Einzelbaukörper, die untereinander die vollen Abstandsflächen einhalten, nicht der gewünschten städtebaulichen Dichte in diesem innerstädtischen Bereich entsprechen.

Durch die Festsetzung wird eine Reduzierung der Abstandsflächen auf zwei jeweils maximal 15m langen Abschnitten der Gebäude möglich. Dies können typischerweise die Schmalseiten sein, bei Gebäudestellung über Eck, kann die Reduzierung auch an der Längsseite angewendet werden. Bei Gebäuden, die eine geringere Höhenentwicklung als 8 m aufweisen, entfaltet die Festsetzung keine Wirkung.

Aus der Kombination der Festsetzungen zu Bauweise und Abstandsflächen ergeben sich Gebäudestellungen, die trotz der teilweise deutlich eingeschränkten Abstandsflächen Wohnen mit hoher Wohnqualität ermöglichen. Die Belichtungsmöglichkeiten entsprechen grundsätzlich derjenigen einer üblichen Blockrandbebauung. Daneben sind in den zusätzlichen Gebäudeabständen weitere – nicht notwendige – Fenster machbar. Dadurch können z.B. Bäder natürlich belichtet und belüftet werden, die in Blockrandbauweise ohne natürliche Belichtung und Belüftung ausgeführt würden. Auch bleibt im Vergleich zu einer Blockrandbebauung mehr Raum für Außenwohnbereiche. Terrassen und Balkone können großzügiger angeordnet und besser aus verschiedenen Himmelsrichtungen belichtet werden. Die Verringerung der Abstandsflächen verursacht daher in der festgesetzten Form keine städtebaulichen Nachteile, insbesondere ist durch den Abstand der Baugrenzen zueinander und durch die Größe der Baufelder möglich, dass die hauptsächlich zu belichtenden Längsseiten der Gebäude die Abstandsflächen untereinander einhalten können (bei einer zulässigen V-geschossigen Bebauung).

5. Planrechtfertigung

Die Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 4438 dient der Umnutzung / Reaktivierung gewerblicher Bauflächen in sehr guter innerstädtischer Lage. Durch die Festsetzungen wird, zusätzlich zu der weiterhin zulässigen Blockrandbebauung, eine Baustruktur ermöglicht, die einer der Standortgunst entsprechenden, hochwertigen Bebauung entspricht.

6. Kosten

Durch die Planung entstehen der Stadt voraussichtlich keine Kosten.

Nürnberg, 10. Januar 2012
Stadtplanungsamt
i. V.

gez. Schlick
Baudirektor