

Erhaltungssatzung "Heimgartenweg" für ein Gebiet südwestlich der Valznerweiherstraße, nordwestlich der Waldluststraße einschließlich der Einmündung der Schedelstraße, nordöstlich der Fl.Nrn. 339/133, 339/3 und 339/5 und südöstlich des Ben-Gurion-Rings entlang der Fl.Nrn. 339/18, 339/145 und 338/2, Gemarkung Gleißhammer.

Aufstellungsbeschluss

Entscheidungsvorlage

Die Siedlung am Heimgartenweg wurde in den 20er Jahren zur Wohnraumversorgung von Beamten „auf der grünen Wiese“ errichtet. Sie ist eine von drei Siedlungen im damaligen Dorf Zerzabelshof, die durch ihre Struktur und Bauweise das Bild des Stadtteils bis heute maßgeblich prägen.

Das Wohnungsunternehmen Nürnberg-Ost möchte umfangreiche Baumaßnahmen in der Siedlung am Heimgartenweg durchführen und beabsichtigt den Abbruch mehrerer Hauszeilen im Norden der Siedlung. Anstelle dieser zweigeschossigen Reihenhäuser sind mehrgeschossige Wohngebäude vorgesehen. Gleichzeitig soll die Erschließung und Bebauung einer Grundstücksfläche im Nordwesten ermöglicht werden. Diese Maßnahmen greifen stark in den Bestand und die städtebauliche Struktur ein.

Im Juli 2016 wurden dieses Vorhaben im Baukunstbeirat in nicht öffentlicher Sitzung behandelt. Der Beirat sieht ein hohes Risiko, elementare Bausteine des Nürnberger Siedlungsbaus aus den 1920er Jahren zu verlieren und möchte die charakteristischen Merkmale der Siedlung bewahren. Er regt an, ein behutsames Erneuerungskonzept zu entwickeln, das die bislang freie Fläche für eine zusätzliche Bebauung erschließt und gleichzeitig den Bestand erhält. Bei der Erneuerung der alten Siedlungshäuser sollte ein Weg eingeschlagen werden, der neben Instandsetzung und Modernisierung auch eine Vergrößerung der Wohnfläche je Gebäudeeinheit ermöglicht. Da der besondere Charakter der Siedlung von den geschwungenen Straßenräumen und Vorgärten bestimmt ist, kann die Erweiterung der Wohnfläche in die Gartenzone verlagert werden, wo Anbauten für die Erweiterung der Wohnräume und eine Verbesserung der wohntechnischen Ausstattung genutzt werden können. Dazu regt der Beirat an, entsprechend detaillierte bautechnische und architektonische Voruntersuchungen durchzuführen.

Der Abbruch einer Reihenhauszeile mit sechs Häusern steht unmittelbar bevor. Gerade diese Bebauung hat als Eingang zu der Siedlung und durch die Lage an der Kreuzung eine wichtige städtebauliche Bedeutung.

Es wird daher aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs empfohlen, das rechtliche Instrument des städtebaulichen Erhaltungsschutzes gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auszuschöpfen.

Nach Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses hat die Stadt die Möglichkeit, auch genehmigungsfreie Vorhaben, wie z.B. den Gebäudeabriss, für ein Jahr zurückzustellen. Es besteht in dieser Zeit Gelegenheit, eine Machbarkeitsstudie über die Erhaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu erarbeiten, die Zielrichtung der Erhaltungssatzung zu konkretisieren und den Geltungsbereich zu überdenken. Spätestens nach Ablauf der Jahresfrist wäre die Erhaltungssatzung zu beschließen.

Die Aufstellung der Erhaltungssatzung ist zudem erforderlich, weil weitere absehbare Umstrukturierungen im geplanten Geltungsbereich befürchten lassen, dass die in ihrer geschlossenen Struktur noch erhaltene Siedlung in ihrer städtebaulichen Gestalt durch Rückbau, Neubau und Umbau stark beeinträchtigt oder überformt wird und der Stadtteil Zerzabelshof einen für seine Identität wichtigen Baustein verliert.

Fazit

Zum Erhalt der städtebaulichen Gestalt und um Vorhaben, die dem Erhaltungsziel entgegenstehen, gemäß § 15 Abs. 1 BauGB, für ein Jahr vorläufig untersagen zu können soll der Aufstellungsbeschluss für eine Gestaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB gefasst werden.