

---

Beratung	Datum	Behandlung	Ziel
Stadtplanungsausschuss	18.07.2019	öffentlich	Bericht

---

**Betreff:**

**Nachverdichtung der bestehenden Miet-Wohnanlage des Siedlungswerk Nürnberg GmbH (SW Nürnberg) an der Dollnsteiner Straße in Nürnberg-Reichelsdorf**

**Anlagen:**

Ausschnitt aus Bebauungsplan Nr. 3570  
Freiflächengestaltungsplan Arch. Magiera vom 29.05.2019

---

**Bericht:**

Das Siedlungswerk Nürnberg GmbH beabsichtigt im Rahmen einer Innenentwicklung die Nachverdichtung der bestehenden Miet-Wohnanlage an der Dollnsteiner Straße in Nürnberg-Reichelsdorf. Die Möglichkeit zur baulichen Nachverdichtung wurde von der Verwaltung im Rahmen eines Antrags auf Vorbescheid geprüft.

Über das Nachverdichtungsersuchen wird im Stadtplanungsausschuss berichtet:

**Strategie der Innenentwicklung:**

Durch eine Innenentwicklung mittels baulicher Ergänzung auf bereits bestehenden Wohnbauflächen können vorhandene Grundstücke besser genutzt werden, um zugleich preiswerten Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen. Die städtebauliche Strategie der Innenentwicklung hat dabei das Ziel, den künftigen Flächenbedarf möglichst weitgehend durch die Nutzung von innerörtlichen, bereits erschlossenen Flächen zu decken und berücksichtigt damit die planerischen Grundsätze nach schonendem Umgang mit Grund und Boden und nach Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Auch dient die Innenentwicklung der Schonung von vorhandenen Freiflächen im Außenbereich (Prinzip „Innen vor Außen“). Flächenrecycling und verstärkte Innenentwicklung sind dabei im Sinne einer Nachhaltigkeitsstrategie als Kernelemente zur Reduzierung von Flächeninanspruchnahme ausgewiesen.

**Bauplanungs- und Bauordnungsrecht:**

Für die Grundstücke Flur-Nrn. 66/20, 66/21, 66/22, 66/23 und 66/40, jeweils Gemarkung Reichelsdorf, für ein Gebiet westlich der Dollnsteiner Straße gelten die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3570, rechtsverbindlich seit 1969. Dieser setzt für den betreffenden Bereich insgesamt drei mehrgeschossige Wohnbauten für Mietwohnungen von jeweils IX Geschossen fest.

Zur Art der baulichen Nutzung wird im Bereich der betreffenden Grundstücke ein „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO i. d. F. von 1962) festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse und der Größe der Baugrundstücke. Auf Grund der städtebaulichen Situation gilt gemäß § 22 BauNVO die offene Bauweise mit der Abweichung, dass innerhalb der überbaubaren Flächen, mit Ausnahme der Flächen für Einzel- und Doppelhäuser, Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.

Die jeweiligen Abstände zwischen den bestehenden Baukörpern sind ein Resultat der Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum Zeitpunkt des 01.08.1962. Die Tiefe der Abstandsflächen und der freizuhaltenen Flächen auf dem Grundstück bemisst sich nach der alten Regelung von 2 H (= 2 Mal Wandhöhe des

Gebäudes). Der Bebauungsplan Nr. 3570 enthält im betreffenden Bereich keinerlei Festsetzungen zur Ausgestaltung der umfangreichen Grünflächen.

#### Abweichende Abstandsflächenregelung:

Die Gemeinden können nach Art. 81 BayBO durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen. Der Nürnberger Stadtrat hat in diesem Zusammenhang die Satzung der Stadt Nürnberg über die Tiefe der Abstandsflächen (AFS) beschlossen, die am 01.08.2016 in Kraft getreten ist. Gemäß § 1 AFS regelt die Satzung abweichende Abstandsflächen dergestalt, dass in den in Abs. 2 bezeichneten Gebieten, mithin auch im betreffenden Bereich, die Tiefe der Abstandsflächen  $0,4 H$  (= 0,4 Mal Wandhöhe des Gebäudes), mindestens jedoch 3 m, beträgt.

Durch die geänderte Abstandsflächenregelung bieten die Abstände zwischen den bestehenden Gebäuden aus heutiger Sicht eine Option zur Nachverdichtung der bestehenden Wohnanlage und damit auch zu einer Schaffung von preiswertem Wohnraum bei Nutzung bereits vorhandener Infrastruktur.

#### Nachverdichtungskonzept:

Das Siedlungswerk Nürnberg GmbH hat als Antragsteller für die bestehende Wohnanlage an der Dollnsteiner Straße einen Antrag auf Vorbescheid für ein Nachverdichtungskonzept eingereicht. Die Planung sieht eine bauliche Ergänzung der bestehenden Geschosswohnbebauung mittels zweier V-geschossiger Wohnbauten als Mietwohnanlage sowie im Weiteren die Errichtung eines II-geschossigen Kinderhortes und eines III-geschossigen Parkgebäudes vor.

Durch diese Planung würden ca. 50 neue (barrierefreie) Wohneinheiten entstehen.

#### Planungsrechtliche Zulässigkeit:

Planungsrechtlich beurteilt sich das Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB, Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines (qualifizierten) Bebauungsplans. Demgemäß ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist.

Hinsichtlich der Art der Nutzung ist für das geplante Vorhaben eine Vereinbarkeit mit § 4 BauNVO für „Allgemeine Wohngebiete“ gegeben, Wohngebäude sind hier allgemein zulässig. Da es sich bei dem geplanten Parkgebäude um eine bauliche Anlage handelt, die Stellplätze nur für die durch den geplanten Geschosswohnungsbau ausgelösten Bedarf vorsieht, widerspricht auch das Parkhaus vom Grundsatz her nicht dem festgesetzten Gebietscharakter. Der geplante Kinderhort ist unter dem Begriff „Anlagen für kirchliche bzw. soziale Zwecke“ zu subsumieren und damit ebenfalls planungsrechtlich zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 3570 setzt für den betreffenden Bereich keine Kennzahlen hinsichtlich einer Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) fest. Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen i.V.m. der Zahl der Vollgeschosse und der Größe der Baugrundstücke. Zur Beurteilung wird hilfsweise auf § 17 BauNVO (1962) zurückgegriffen, wonach in „Allgemeinen Wohngebieten“ bei einer Zahl der Geschosse von 4 und mehr die Grundflächenzahl (GRZ) max. 0,3 betragen darf. Durch Stpl wurde für den Bestand überschlägig eine GRZ von 0,14 ermittelt, durch die Nachverdichtung würde sich die GRZ auf 0,25 erhöhen und läge damit noch unterhalb der in § 17 BauNVO festgesetzten Höchstgrenzen zum Maß der baulichen Nutzung. Hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen wäre für das Vorhaben aufgrund der Lage außerhalb der festgesetzten Baugrenzen die Gewährung von Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB erforderlich.

Eine Befreiung von den Baugrenzen im betreffenden Bereich würde dem tragenden planerischen Grundkonzept des Bebauungsplans und den städtebaulichen Zielsetzungen generell nicht zuwiderlaufen. Die übrigen Festsetzungen behielten dadurch auch weiterhin ihre Gültigkeit (Atypik). Die Abweichung wäre auch städtebaulich vertretbar, da unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse mit der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung

entsprechend den Anforderungen des BauGB vereinbar. Unzumutbare Nachteile wären durch die Abweichung nicht zu erwarten, da nachbarschützende Vorschriften (Gebietserhaltungsanspruch, Abstandsflächen) weiterhin berücksichtigt blieben.

Jedoch sind durch die Abweichung Naturschutzbelange betroffen: auf den zur Nachverdichtung vorgesehenen Grundstücksteilen ist Baumbestand vorhanden, welcher der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes im Stadtgebiet Nürnberg (BaumSchVO) unterliegt. Insoweit zeigen die geplanten Entwicklungen einen Dissens zwischen den Belangen des Naturschutzes und den Anforderungen nach Schaffung von neuem Wohnraum auf:

- Seitens Umweltamt wurden die Naturschutzbelange im Rahmen des Antrags auf Vorbescheid als noch nicht ausreichend gewürdigt angesehen. Als vorstellbar wurde seitens Umweltamt die geplante Errichtung des Kinderhorts bewertet. Die Situierung des geplanten Parkgebäudes jedoch wurde nicht befürwortet, die nachzuweisenden Stellplätze wären im Rahmen einer notwendigen Umplanung so anzuordnen, dass keine bzw. kaum Eingriffe an geschützten Bäumen notwendig würden. Weiter wurde darauf hingewiesen, dass die vorgesehene umfangreiche Überbauung von Grünflächen aus Gründen der Nachverdichtung zur erforderlichen Schaffung von Wohnraum einer transparenten Abwägungsentscheidung zuzuführen ist.
- Seitens Stadtplanungsamt wurde im Nachverdichtungskonzept die Chance gesehen, eine der städtebaulichen Situation angemessene, jedoch höhere bauliche Dichte zu erreichen und die Schaffung von neuem preiswertem Wohnraum bei Nutzung bereits vorhandener Infrastrukturen zu ermöglichen. Die Bebauungsplan-Abweichung wurde seitens Stadtplanungsamt als städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar erachtet.

Demgemäß ist das geplante Vorhaben zulässig, wenn in dem noch zu stellenden Bauantrag die vor genannten Punkte beachtet bzw. erledigt werden.

#### Weiteres Vorgehen:

Im Rahmen des noch zu stellenden Bauantrages müssten noch einige konzeptionelle Anpassungen vorgenommen werden, hierfür gibt es bereits erste Lösungsansätze:

Durch das Siedlungswerk Nürnberg GmbH bzw. das beauftragte Architekturbüro Magiera wurde der Verwaltung mit einem aktualisierten Außenanlagen- und Freiflächengestaltungsplan vom 29.05.2019 bereits eine modifizierte Konzeption vorgelegt, welche durch eine Drehung des Parkgebäudes um 90° zu einer deutlichen Verbesserung - auch hinsichtlich des zu erhaltenden Baumbestandes - führt.

Im Weiteren wird die Verwaltung darauf hinwirken, das Planungskonzept in städtebaulicher wie auch in ökologischer Hinsicht weiter zu optimieren. Auch nach einer (maßvollen) baulichen Ergänzung wird für die Wohnanlage so die Möglichkeit gesehen, die verbleibenden Freiflächen grünordnerisch hochwertig anzulegen und mittels Kompensationsmaßnahmen - z.B. durch extensive Begrünung von Flachdächern, durch Fassadenbegrünung und/oder durch Pflanzung von Bäumen, Hecken und Sträuchern - ein qualitätvolles Wohnumfeld herzustellen.

Es kann damit ein Weg aufgezeigt werden, wie die Belange des Naturschutzes und die Anforderungen nach Schaffung von neuem Wohnraum gleichermaßen Berücksichtigung finden.

**1. Finanzielle Auswirkungen:**

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

- Kosten noch nicht bekannt

- Kosten bekannt

**Gesamtkosten**

€

**Folgekosten**

€ pro Jahr

- dauerhaft     nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

**Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?**

(mit Ref. I/II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. I/II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja

- Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:**

- Nein (→ weiter bei 3.)

- Ja

- Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans

- Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)

- Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

**2b. Abstimmung mit DIP ist erfolgt** (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

- Ja  
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**3. Diversity-Relevanz:**

- Nein  
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

**4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:**

- RA** (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)  
 **UwA**

