Beilage

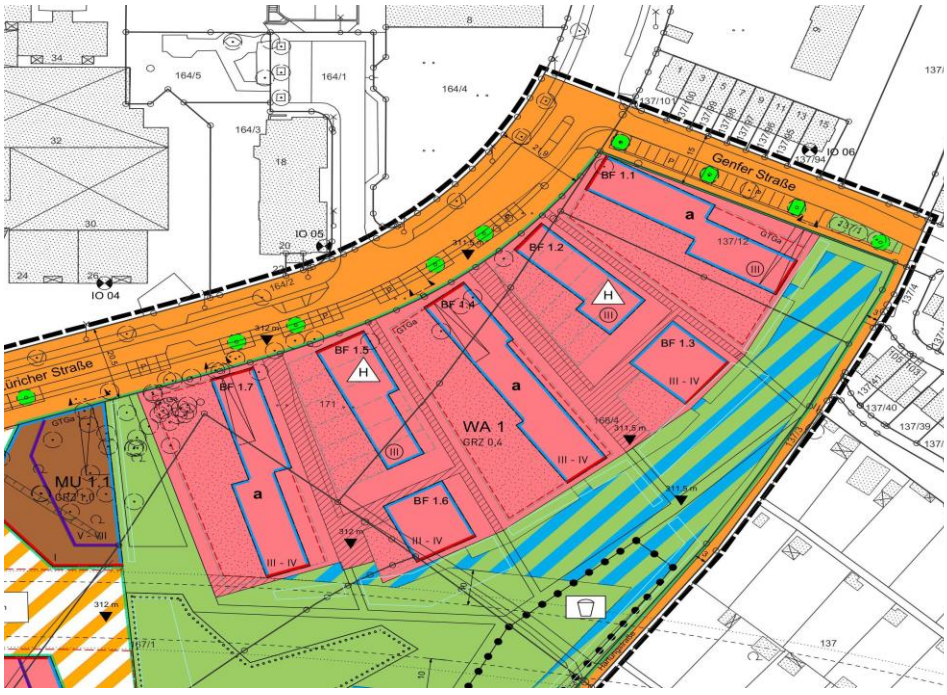
Betreff:
Bebauungsplan Nr. 4614 ”Züricher Straße“
Neubau von Wohnraum an der Züricher Straße

Entscheidungsvorlage

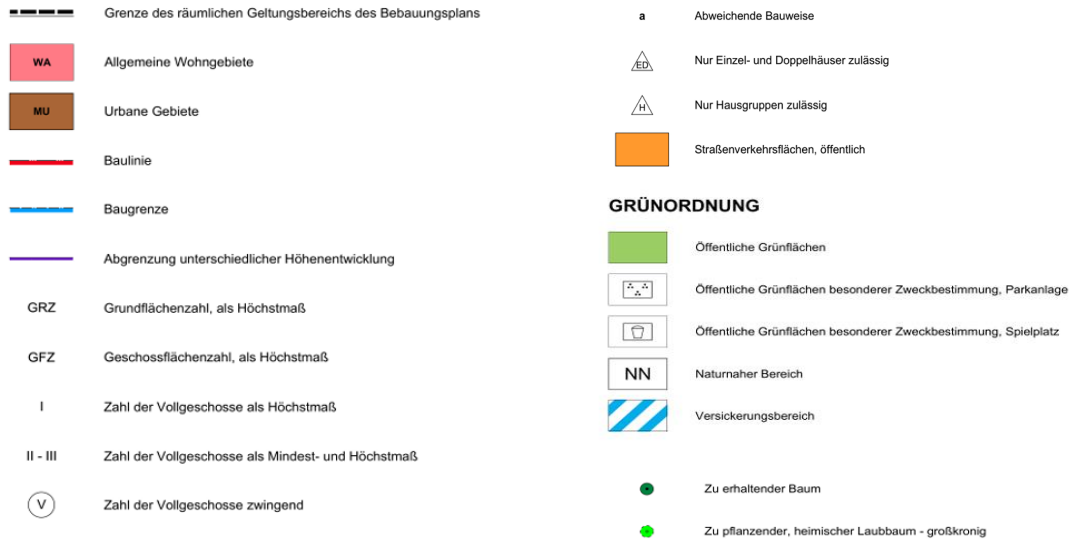
Ausgangssituation
Der Bebauungsplan Nr. 4614 trat am 22.08.2018 in Kraft. Planungsziel ist es, dass rund um den U-Bahnhof Züricher Straße der U3 eine bauliche Entwicklung mit großzügigen öffentlichen Grünflächen planungsrechtlich gesichert werden.
Die bauliche Entwicklung – nicht zuletzt durch die wbg Nürnberg – schreitet voran. Ebenso wurde der Züricher Park zwischenzeitlich hergestellt und an die Öffentlichkeit zur Nutzung übergeben.

Die weiteren Bauflächen der wbg Nürnberg, im Bereich südlich der Züricher Straße bis zur Genfer Straße mit den Fl.Nrn. 171/1, 171/2, 168/10, 168/11, 168/12, 168/13, 168/14, 168/15, 168/16, 137/104 je Gemarkung Großreuth bei Schweinau, sind bislang noch keiner Bebauung zugeführt und liegen trotz der Nähe zum U-Bahnhof brach.
Die bestehende Erschließung der Bauflächen erfolgt über die Züricher Straße im Nord-Westen bzw. über die Genfer Straße im Nord-Osten. Im Süden grenzt der Bereich an den Züricher Park, im Westen befinden sich – getrennt durch einen bestehenden Wohnriegel und einem Ausläufer des Züricher Parks – die derzeit durch die wbg Nürnberg in Bau befindlichen Urbanen Gebiete MU 1.1-1.3 des Bebauungsplans. Im Osten, als Ausläufer des Züricher Parks befinden sich Versickerungsflächen, im Süden sind Grünflächen sowie Spielflächen für die angrenzenden Baugebiete angeordnet.

Der hier gezeigte Ausschnitt des genannten Bebauungsplanes zeigt die planungsrechtlichen Festsetzungen im betreffenden Teilbereich BF 1.1 bis einschließlich BF1.6.



Auszug Zeichenerklärung



Neues städtebauliches Entwicklungskonzept

Die wbg Nürnberg beabsichtigt, das Gelände für eine Wohnnutzung zu entwickeln und dabei den Übergang zwischen Urbanität und Stadtrandlage zu schaffen.

Die Erschließung über die Züricher und Genfer Straße ermöglicht es, dass das Quartier von motorisiertem Individualverkehr (MIV) sowie Parksuch- bzw. ruhendem Verkehr freigehalten wird. Für die Feuerwehr sind entsprechende Fahr- und Aufstellflächen gemäß Bebauungsplan vorgesehen, welche zugleich Querverbindungen zum Park und dem Radschnellweg Richtung Stadtzentrum schaffen. Die Freiraumverbindung zwischen Züricher Straße und Park wird mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit versehen. Alle befestigten Flächen sind versickerungsfähig und die Dachflächen begrünt geplant.
Der Grünraum fließt durch die strahlenförmig angeordneten Baukörper ins Quartier. Die Durchwegung und die Ausformung der Grünflächen sollen der organischen Gestaltung des Züricher Parks folgen. Allen Gebäuden sind begrünte Vorzonen zugewiesen, die gemeinschaftlichen Freiflächen werden mit Baumpflanzungen attraktiv gestaltet.
Es befindet sich kein erhaltenswerter Baumbestand auf dem Grundstück. Mithilfe von Aufschüttungen soll die Pflanzung von Bäumen auch oberhalb der Tiefgarage ermöglicht werden.



Rahmenplan „Neubau von Wohnraum an der Züricher Straße“; wbg Nürnberg 31.08.2026

Mit der geänderten Rahmenplanung wären folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4614 notwendig:

- Im Baufeld BF 1.1 des Bebauungsplanes sollen anstatt der festgesetzten abweichenden Bauweise eine Hausgruppe mit acht Reihenhäusern (in einkommensorientierter Förderung/EOF) sowie der dazugehörigen Garagenhof (statt festgesetzter Tiefgarage) umgesetzt werden. Die Reihenhäuser sowie Teile des Garagenhofes überschreiten die festgesetzten Baugrenzen. Gleichzeitig wird damit jedoch ein differenziertes Wohnungsangebot geschaffen, die Stellplätze gebündelt und mit einer Garagenwand zum Züricher Park bewusst eine geringfügige bauliche und funktionelle Abgrenzung geschaffen. Eine Unterbringung der erforderlichen Stellplätze in der Gemeinschaftsgarage wäre nicht sinnvoll.

- Im BF 1.2 soll die im Bebauungsplan festgesetzte Hausgruppe als sechs freifinanzierte Reihenhäuser umgesetzt werden. Um diese attraktiv auf dem Immobilienmarkt zu platzieren, wird die Hausgröße bei vier dieser Hauseinheiten angepasst; daraus resultiert eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze.

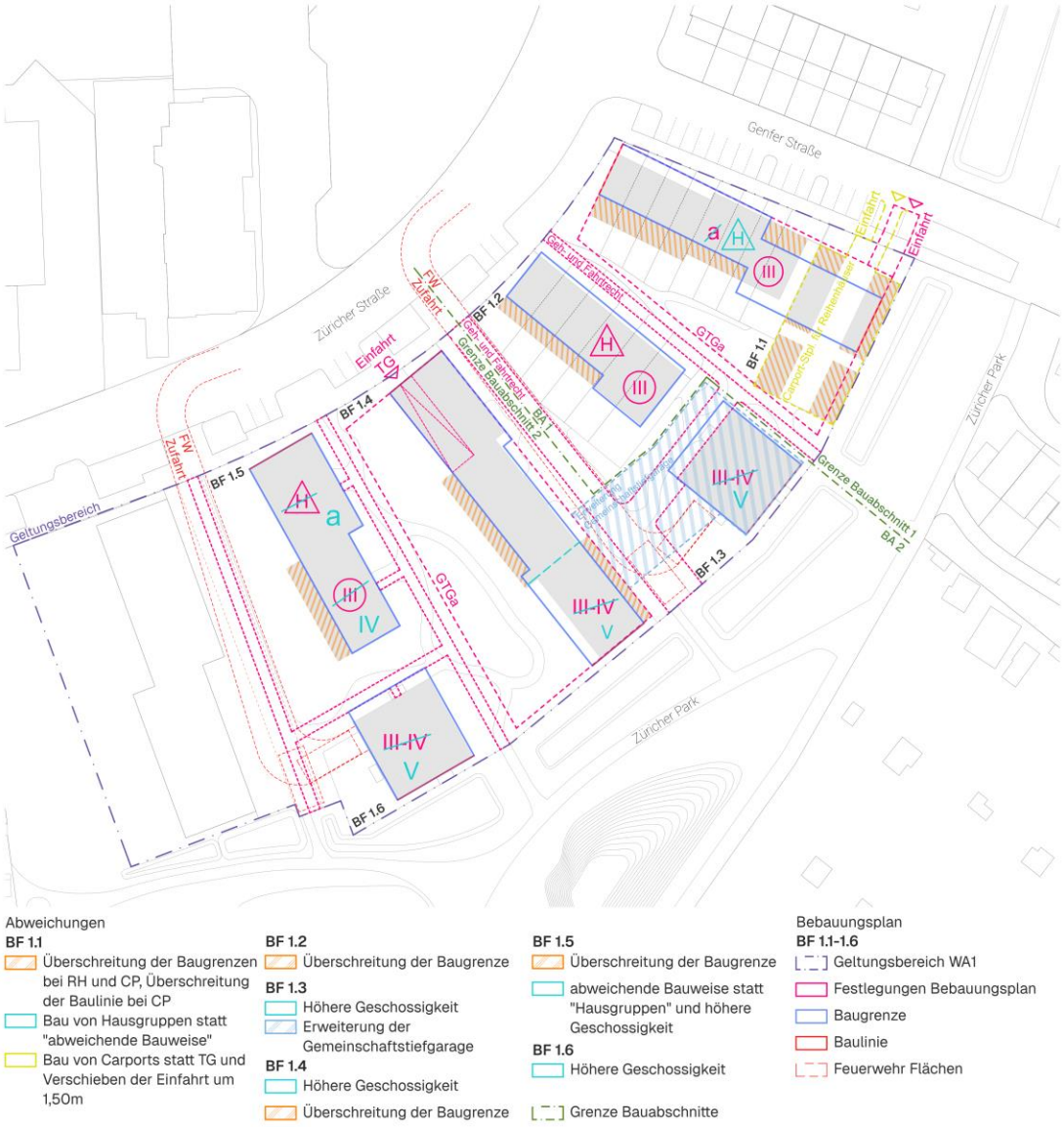
- Mit den Baukörpern in BF 1.3, BF 1.4 und BF 1.6 wird die Baustruktur durch eine jeweils fünfgeschossige Bauweise erhöht; die so entstehenden Hochpunkte bilden gewissermaßen das bauliche „Rückgrat“ zum Freiraum, dem Züricher Park. Gleichzeitig wird das Wohnraumangebot qualitativ und quantitativ erhöht. Die Geschossigkeit wird städtebaulich als verträglich angesehen, insbesondere da im Bestand entlang der Rothenburger Straße 5–7-geschossige Gebäude und auf der Nordseite der Züricher Straße 5–6-geschossige Wohngebäude realisiert wurden.

- Im Baufeld BF 1.4 wird zusätzlich die festgesetzte Baugrenze überschritten, um durch einen Gebäudeversatz eine gewisse Gliederung der Baukörper zu erhalten; dies ist städtebaulich zu begrüßen. Weiterhin findet sich in diesem Baufeld die Tiefgaragenzufahrt für die Sammelgarage, die auch unter BF 1.3 und im geringen Ausmaß unter BF 1.2 zu liegen kommt.

- Im Baufeld BF 1.5 soll statt der Hausgruppe ein mehrgeschossiges Wohngebäude errichtet werden. Die festgesetzte Geschossigkeit wird um ein Geschoss auf eine Viergeschossigkeit erhöht. Um eine städtebauliche Qualität zu erreichen, ist ein Versatz im Baukörper geplant, der eine teilweise Überschreitung der Baugrenze nach Südwesten verursacht.

- Insgesamt geht mit diesen Umplanungen eine Überschreitung der Geschossflächenzahl/GFZ um 7% einher.

- Mit einer überbauten Grundfläche von 3.391m² auf der Gesamtfläche von 10.244m² des festgesetzten WA 1 ergibt sich eine Grundflächenzahl/GRZ von 0,33; diese unterschreitet damit die im Bebauungsplan vorgegebenen GRZ von 0,4. Die GRZ 2 kommt mit den Flächen der Nebenanlagen auf 0,3, so dass die Grundflächenzahl gesamt bei 0,63 liegt.



Abweichungen des Rahmenplanes von den Festsetzungen des Bebauungsplanes; wbg Nürnberg, 31.08.2026

Kosten
Der Stadt Nürnberg entstehen keine Kosten

Zeitliche Umsetzung
Die wbg Nürnberg kann eine konkrete zeitliche Realisierung der Planung noch nicht verbindlich benennen.
Aus diesem Grunde wurde bislang kein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheids oder ein Bauantrag zu genanntem Vorhaben eingereicht.

Fazit
Die geplanten Veränderungen werden als städtebaulich vertretbar beurteilt. Zudem wird die Schaffung von mehr Wohnraum und von einem differenzierten Wohnungsmix in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn und dem Züricher Park begrüßt.

Planungsrechtlich wären die hier vorgesehenen Änderungen zum geltenden Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 4614 über die Erteilung von Befreiungen auf der Basis der Anwendung des sog. „Bau-Turbo“ nach § 31 Abs. 3 BauGB derzeit grundsätzlich möglich. Ohne Einbindung in bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren (Antrag auf Vorbescheid oder Bauantrag), kann eine hier begehrte „Grundsatz“-Beschlussfassung jedoch lediglich bezogen auf die Rahmenplanung erfolgen.
Damit einher geht der Verweis, dass mit Antragstellung seitens der Verwaltung der dann zur Verfügung stehende rechtliche Rahmen geprüft und entsprechend der beschlossenen Rahmenplanung ausgeschöpft werden könnte; ein Bericht im AfS würde vorgeschaltet werden.
Gleichzeitig wäre bei Anwendung der Befreiungsgrundlage aus § 31 Abs. 3 BauGB ein städtebaulicher Vertrag zu schließen, mit dem eine zügige Umsetzung abgesichert sowie ggf. bedarfsgerechte Infrastruktureinrichtungen, die über den Rahmen der festgesetzten Nutzung hinausgehen, auf den Investor umgelegt werden würden.