



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Claudia Wöpke

Vorhabenbezogener Bebauungsplan VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S,,**- Zustimmung zur Gebäudeplanung****- Zustimmung zum geänderten Geltungsbereich**

Anlagen:

1. Präsentation des Projektes „Quartier Drei-S“
2. geänderten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes S-IX-18 „Quartier Drei-S“
3. Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes S- 33-70/ S-33-70, 1. Änderung mit Überlappungsbereich
4. Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-40-72, 1. Änderung mit Überlappungsbereich
5. Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes S-IX-19 „Quartier Drei-S“
6. Begründung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes S-IX-19 „Quartier Drei-S“

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.09.2019	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	27.09.2019	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Gebäudeplanung wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Dem geänderten Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“ wird zugestimmt.
3. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes S- 33-70/ S-33-70, 1. Änderung wird um den Überlappungsbereich angepasst.
4. Der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes S-40-72, 1. Änderung wird um den Überlappungsbereich angepasst.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

I. Zusammenfassung

In der heutigen Sitzung soll der aktuelle Stand der Gebäudeplanung des Quartiers Drei-S vorgestellt und grundsätzlich über die Baumasse, die Gebäudehöhen und die Gebäudekubatur im städtebaulichen Zusammenhang diskutiert und beschlossen werden. Zur Veranschaulichung der Situation wird ein Massenmodell im Maßstab 1:500 mit der umgebenden Bebauung präsentiert.

Darauf aufbauend wurde der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erarbeitet. Nach Zustimmung zur Gebäudeplanung und dem geringfügig geänderten Geltungsbereich durch den Stadtrat soll die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

II. Sachvortrag

Am 21.12.2018 wurde im Stadtrat der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan VEP S-IX-18 „Quartier Drei-S“ gefasst. Die Nutzungsabsichten und Gebäudeplanungen wurden vorgestellt und fanden die grundsätzliche Zustimmung des Gremiums.

Zwischenzeitlich wurde das Bauvorhaben weiterentwickelt, u.a. fanden umfangreiche Abstimmungen der Planung mit den Ämtern der Stadtverwaltung, der Diakonie Neuendettelsau, den entsprechenden Förderstellen und den planenden Fachbüros (Stadtplanung und Verkehrsplanung) statt. Die Planung wurde seitens des Vorhabenträgers Fa. Högner weiter konkretisiert und zum Vorentwurfsstand gebracht.

In Innenstadtlage wird eine ehemalige Gewerbefläche umgenutzt und ein inklusives Quartier mit überwiegend sozialen Nutzungen in verdichteter Bauweise entstehen.

1. Baubeschreibung und Gebäudekubatur

Die Baukörper orientieren sich im Wesentlichen an den Straßenfluchten der Nördlichen Ringstraße, der Galgengartenstraße und der Staedtlerstraße. Eine weitgehend geschlossene Bebauung umschließt einen begrünten Innenhof. Nach Osten und an der Galgengartenstraße wird der Anschluss an den Bestand durch eine lockere Bebauung ausgebildet.

An der Nördlichen Ringstraße ist ein drei- und viergeschossiger Riegel mit einem fünften, zurückgesetzten Staffelgeschoss in Teilbereichen vorgesehen. Der höchste Bereich des Gebäuderiegels befindet sich an der Gebäudeecke Nördliche Ringstraße/Staedtlerstraße, wo sich auch der Haupteingang des Gebäudekomplexes mit Durchwegung zum grünen Innenhof befindet. Der Gebäudekomplex beherbergt die gesamte Pflegeeinrichtung und separat erschlossene Wohnungen. Die Nutzung bedingt eine geschlossene Bebauung.

Die weitere Bebauung an der Staedtlerstraße wird dann wieder auf drei Geschosse heruntergeführt.

Die Bebauung an der Galgengartenstraße entwickelt sich ebenfalls am Hang, so dass an der Galgengartenstraße im vorderen Bereich eine dreigeschossige, weiter hinten eine zweigeschossige Bebauung entstehen, die nach Süden mit dem Hang abtreppen.

Aufgrund der starken Neigung des Geländes sind die Geschosse günstig in den Hang eingebunden. Die Erschließung des Gebietes und Anbindung der Tiefgarage erfolgt von unten, von der Staedtlerstraße aus, und nutzt somit die Hanglage aus.

Eine genauere Beschreibung ist der beigelegten Präsentation des Projektes (Anlagen 1) zu entnehmen

2. Beurteilung der Bebauungsdichte und Höhenentwicklung

Nach Einschätzung des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung ist dieser Standort in Innenstadtlage für eine verdichtete Bebauung in zeitgemäßer Bauweise mit Flachdach grundsätzlich geeignet und wird einen städtebaulich wichtigen Lückenschluss herbeiführen.

- Aufgrund der Lage an der Nördlichen Ringstraße ist eine Abschirmung der dahinterliegenden Bebauung und Freiflächen vom Verkehrslärm durch eine hohe und geschlossene Bebauung sinnvoll.
- Der Haupteingang befindet sich an einer städtebaulich wichtigen Stelle am Kreuzungsbereich Nördliche Ringstraße/Staedtlerstraße, und ist funktionell für die Öffnung des Quartiers nach außen (integratives Café usw.) von Bedeutung. Folgerichtig wird die Ecksituation durch die Gebäudehöhe betont.
- Das Baugebiet befindet sich in der Nähe der historischen Altstadt, die unter Ensembleschutz steht. Jedoch befindet sich das Plangebiet jenseits der Ringstraße, durch einen mit Gebäuden bebauten Streifen von der Altstadt getrennt. Somit ist kein unmittelbarer Bezug gegeben.
- Die bestehenden Einzelgebäude an der Nördlichen Ringstraße und im unmittelbaren Umfeld sind durch zum Teil hohe zweigeschossige Gebäude mit Satteldach geprägt. Durch die Satteldächer ergeben sich Firsthöhen von etwa 12 m bis ca. 14,50 m an der Ringstraße. Die Traufhöhen der Gebäude auf der Ostseite der Nördlichen Ringstraße betragen knapp 10 m. Die geplante Höhenentwicklung kann anhand des städtebaulichen Modells überprüft werden. Eine Verdichtung der Bebauung, d.h. auch Weiterentwicklung der Höhen im verträglichen Umfang ist auch unter ökologischen Gesichtspunkten zu befürworten.
- Ein Teil des ruhenden Verkehrs und die Anlieferung finden in einer zentralen Tiefgarage Platz. Dadurch wird ein gemeinsam genutzter, durchgrünter Innenhof möglich.
- Die integrativen sozialen Nutzungen, in Kombination mit Wohnungen und die Neunutzung einer Industriebrache liegen im öffentlichen Interesse.
- Die Flachdachausführung lässt ausgleichende Maßnahmen wie Dachbegrünung, Dachgärten und Regenwasserretention zu.
- Im Laufe des Bebauungsplanverfahrens ist ein Hauptaugenmerk auf die Fassadengestaltung des Hauptbaukörpers zu legen. Es wird gemeinsam mit dem Vorhabenträger eine zurückhaltende, wertige und ansprechende Gestaltung entwickelt werden.

3. Weitere neue Planungsinhalte

- Bezüglich der Nutzung wird das Haus für Kinder um eine zusätzliche Kindergartengruppe erweitert. (insgesamt 2 Kindergartengruppen)
- Eine Erschließung für KFZ wird aufgrund der ausgeprägten Hanglage ausschließlich über eine Zufahrt von der Staedtlerstraße erfolgen. Das Gebiet wird nicht durchgängig befahrbar sein. Für Fußgänger ist eine Durchgängigkeit vorgesehen, die Durchwegung ist für die Öffentlichkeit zugänglich.
- Das Nutzungskonzept wurde um ein Geschäfts- und Bürogebäude erweitert.

4. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes VEP S-IX-18

4.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde gegenüber dem Umgriff des Aufstellungsbeschlusses vom 21.12.2018 geringfügig dem Regelungsbedarf des Bebauungsplanes angepasst. Die nördliche Ringstraße wurde soweit mit einbezogen, wie es für die Umsetzung von mit diesem Projekt im Zusammenhang stehenden Maßnahmen erforderlich ist. Genauso die Staedtlerstraße, wo der Geltungsbereich um den Bereich anstehender Umbaumaßnahmen erweitert wurde (ca. 14 m in östliche Richtung).

Der Kreuzungsbereich Nürnberger-Tor-Platz wurde herausgenommen, da es hierfür einen eigenen Bebauungsplan gibt und Maßnahmen dort ohne das Bauvorhaben erforderlich wären und die Planung und Realisierung nicht zeitgleich laufen werden.

Der künftige Geltungsbereich umfasst die Grundstücke: 522/6, 522/7 Tfl., 522/3 Tfl., 760/2 Tfl., 810/3 Tfl., 621, 621/7, 623, 624/11, 624/13, 760/11 und 620 Tfl. ist im beiliegenden Übersichtslageplan vom 06.06.2019 (Anlage 2) dargestellt.

Die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne S- 33-70/ S-33-70, 1. Änderung sowie S-40-72, 1. Änderung werden um die jeweiligen Überlappungsbereiche angepasst. (Anlagen 3 und 4). Auf den Überlappungsflächen werden in den rechtskräftigen Bebauungsplänen öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

4.2 Planungsziele

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird aufgrund der gewünschten hohen Baudichte, der zentralen Lage sowie der Nutzungsmischung mit sozialen Einrichtungen und Wohnen als **Urbanes Gebiet** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6a BauNVO festgesetzt.

Zulässig und geplant sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie sich in die Art und Struktur des Quartiers nicht einfügen würden.

Maß der baulichen Nutzung

Es sollen eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 3,0 sowie eine Anzahl an Vollgeschossen zwischen III und V festgesetzt werden. Die hohe Bebauungsdichte wird dem Anspruch der Nachverdichtung im städtischen Bereich gerecht.

Da die zentrale Lage auch eine Lärmbelästigung durch die umgebenden Straßen mit sich bringt, ist eine geschlossene Blockrandbebauung entlang der Nördlichen Ringstraße geplant. Diese ermöglicht eine möglichst hohe Wohn-, Aufenthalts- und Arbeitsqualität in den Gebäuden und führt zu einem maximalen Schallschutz im innen liegenden Hof-/Gartenbereich.

Grünordnung

Die Flachdächer sollen mindestens extensiv begrünt werden. Es werden Standorte für zahlreiche groß-, mittel- und kleinkronige Bäume festgesetzt. Die Gestaltung der Außenanlagen erfolgt durch die Pflanzung von Laubbäumen, Hecken und Sträuchern.

Erschließung

Die Einfahrt und Ausfahrt in das Gebiet erfolgt durch eine zentrale Zufahrt auf der Südseite von der Staedtlerstraße aus. Von hier aus werden alle Tiefgaragen und Garagen im Gebiet erreicht. Zusätzlich besteht an zwei Stellen eine fußläufige Durchwegung von Nord nach Süd.

Der Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes S-IX-18 „Quartier Drei-S“ und die Begründung sind den Anlagen 5 und 6 zu entnehmen.

5. Weiteres Vorgehen

Nach erfolgter Zustimmung zum vorliegenden Gebäudeentwurf und der Kenntnisnahme des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Stadtrat soll im Oktober die Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Die Gebäudeplanung sowie die vom Vorhabenträger in Auftrag gegebenen Gutachten für Verkehr und Schall werden weiter konkretisiert. Dabei werden die Fassadengestaltungen ausgearbeitet.

Parallel wird der Durchführungsvertrag federführend von der Stadt ausgearbeitet.

III. Kosten

Der Beschluss löst keine weiteren Kosten aus.