

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63-V/JAA-1003

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
**63/132/2011**

**Neubau eines Geschäftshauses;  
Nürnberger Straße 24 - 26a; Fl.Nr. 1043/3, 1045, 1044/1, 1044;  
Az: 2010-1535-VO**

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	01.02.2011	öffentlich	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

611 – Stadtplanung, 63-4 – Denkmalschutz, 66 - Tiefbauamt

## I. Antrag

Dem Vorhaben und den erforderlichen Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB wird zugestimmt. Die Fassade zur Nürnberger Straße ist entsprechend des Ergebnisses des Fassadenwettbewerbs und wie in den Antragsunterlagen dargelegt umzusetzen.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: 317

Gebietscharakter: Kerngebiet (MK)

Widerspruch zum Bebauungsplan: Mehrere Abweichungen von dem detaillierten Bebauungsplan, der den Bestand abbildet; siehe unten, 2.

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Geplant ist der vollständige Abbruch der sog. Grande Galerie und Neubebauung des Grundstückes mit einem 3-geschossigen Geschäftshaus mit Verkaufsräumen von Unter- bis 2. Obergeschoss. Grundlage der Planung ist der zur Neubebauung durchgeführte Fassadenwettbewerb. Die sich daraus ergebende Kubatur ist Basis der vorliegenden Bauvoranfrage.

Die Bauflucht entlang der Nürnberger Straße ist durch eine Baulinie festgesetzt. Die Baulinie folgt dabei der bestehenden Bebauung mit den bisherigen Rücksprüngen links und rechts des ehem. Denkmals. Die Planung weicht von der festgesetzten Baulinie ab, da diese im Erdgeschoss eine annähernd durchgehende Bebauung vorsieht, im 1. Obergeschoss die Baulinie zur Straße hin um bis zu ca. 1 m überschreitet und im 2. Obergeschoss zurückweicht und sich nicht auf ganzer Länge erstreckt.

Im Bebauungsplan sind für einzelne Bereiche geneigte Dächer (Walm-, Sattel- und Mansarddächer) festgesetzt. Die Planung sieht eine Flachdachbebauung vor. Die Traufhöhen entlang der Nürnberger Straße entsprechend der bestehenden Bebauung sind mit 6,5 m bis 12 m festgesetzt. Die Planung sieht eine Traufhöhe von ca. 11,25 m im südlichen Bereich und ca. 16,25 m im nördlichen Bereich vor, wobei die Traufhöhen der nördlich und südlich angrenzenden Gebäude aufgenommen werden. Für den Geltungsbereich ist eine geschlossene Bauweise zur östlich angrenzenden Wohnbebauung festgesetzt. Die Planung sieht eine offene Bebauung vor.

Gem. Bebauungsplan sind 2 bis 4 Vollgeschosse zulässig. Die Planung sieht 2 Normalgeschosse und ein zum Teil zurückgesetztes 2. Obergeschoss vor, dessen Lage sich nur teilweise mit den Festsetzungen deckt. Im rückwärtigen Bereich ist eine Wohnnutzung ab dem 2. Obergeschoss festgesetzt. Die Planung sieht eine Nutzung als Verkaufsstätte mit den zugehörigen Nebenflächen über alle Geschosse vor.

Die Verwaltung befürwortet das Bauvorhaben auch unter Berücksichtigung der Abweichungen vom Bebauungsplan. Die Abweichungen sind nur deshalb so zahlreich, weil der Bebauungsplan auf die bestehende Einkaufspassage ausgerichtet ist. Das Vorhaben des Investors, die Passage nun in Einzelgeschäfte umzuwandeln und so eine zeitgemäße Nachnutzung für die seit mehreren Jahren leer stehende Grande Galerie zu schaffen, wird seitens der Verwaltung begrüßt. Die Umsetzung der Fassadenplanung entsprechend des Wettbewerbsergebnisses ist aus Sicht der Verwaltung Voraussetzung für die Befreiungen.

Auch der Baukunstbeirat hält die gefundene Lösung für einen sehr guten Entwurf, der im Ergebnis den Ort deutlich aufwerten wird.

### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Wird zurzeit durchgeführt

**Anlage:** Lageplan

III. Abstimmung

*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang