

# Städtebauliche Betrachtung Entwicklung des Areals südlich der Sudetenstraße, Stadt Langenzenn

## Ausgangssituation

Das Areal liegt südlich der Sudetenstraße, nördlich der kath. Kirche St. Marien und östlich der Reichenberger Straße in Langenzenn. Es ist im Norden mit drei Mehrfamilienhäusern bebaut, auf Flst. 1128/2 im Osten steht ein eingeschossiges Gebäude (Turnstraße 17) und die südliche Fläche ist unbebaut (siehe Abbildung 1). Das zu untersuchende Areal umfasst die Flurstücke Nr. 115/11, 115/12, 115/13, 115/14, 115/33, 115/26, 115/50, 1128/2 und 1130 in der Gmkg. Langenzenn. Es weist eine Größe von ca. 1,0 ha auf.

Das Areal ist nach Süden stark ansteigend. Der Höhenunterschied zwischen dem niedrigsten Punkt (an Sudetenstraße) und dem höchsten Punkt (Freiflächen um die Kirche St. Marien) beträgt ca. 20 m. Etwa auf halber Höhe befindet sich ein leichter Geländeversprung um ca. 2 – 3 m. Im Osten verläuft ein Fußweg zwischen Sudetenstraße und Kirchengelände. Der Geländeunterschied wird über einen Treppenaufgang überwunden.

Bei der Bebauung an der Sudetenstraße handelt es sich um dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldach. In der unmittelbaren Umgebung des Areals finden sich ansonsten v.a. Einfamilien- und Reihenhäuser mit überwiegend zwei Vollgeschossen (II oder I + D), die ebenfalls über Satteldächer verfügen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Langenzenn ist das Areal als Wohnbaufläche dargestellt, genau wie die Bebauung in der Umgebung. Im Süden und im Osten sind aber zwei Flächen für Gemeinbedarf dargestellt und zwar für kirchliche Zwecke (Kirche St. Marien) und für Kindergarten (Haus für Kinder St. Marien). Das Areal ist dem planungsrechtlichen Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.



Abbildung 1: Zu untersuchendes Areal südlich der Sudeten- und östlich der Reichenberger Straße in Langenzenn (Kartengrundlage: Orthophoto © Stadt Langenzenn 2016)

## Aufgabenstellung

Die Bebauung an der Sudetenstraße (Hausnr. 7-12) wäre sanierungsbedürftig, so dass eine Modernisierung oder ein Ersatz-Neubau anstünde. In diesem Zuge wurde angeregt eine Gesamtbetrachtung dieses Areals im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung durchzuführen. Aufgrund der städtebaulichen Lage wurde auch die Errichtung eines Senioren- und Pflegeheims in Betracht gezogen.

Es sollte insbesondere geprüft werden, in welchem Umfang noch von einem Einfügen geplanter Bebauung in die Umgebung nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung ausgegangen werden kann bzw. ab wann ein Planerfordernis (Aufstellung eines Bebauungsplanes) besteht. Ein städtebaulicher Entwurf war nicht gefordert.

Die Hangsituation stellt besondere Herausforderungen an die Errichtung von größeren Gebäuden/Gebäudekomplexen, wie beispielsweise bei einem Senioren- und Pflegeheim und löst ggf. schon ein Planerfordernis aus. Studien zu einer möglichen Erschließung des Areals wurden der Stadt Langenzenn bereits durch das Ingenieurbüro CHRISTOFORI UND PARTNER vorgelegt.

## Ableiten von Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Umgebung

Aufgrund der vorliegenden Topographie (nach Norden geneigtes Gelände) und der Umgebungsbebauung ergeben sich Bereiche mit unterschiedlichen Beurteilungsmaßstäben (siehe Abbildung 2).

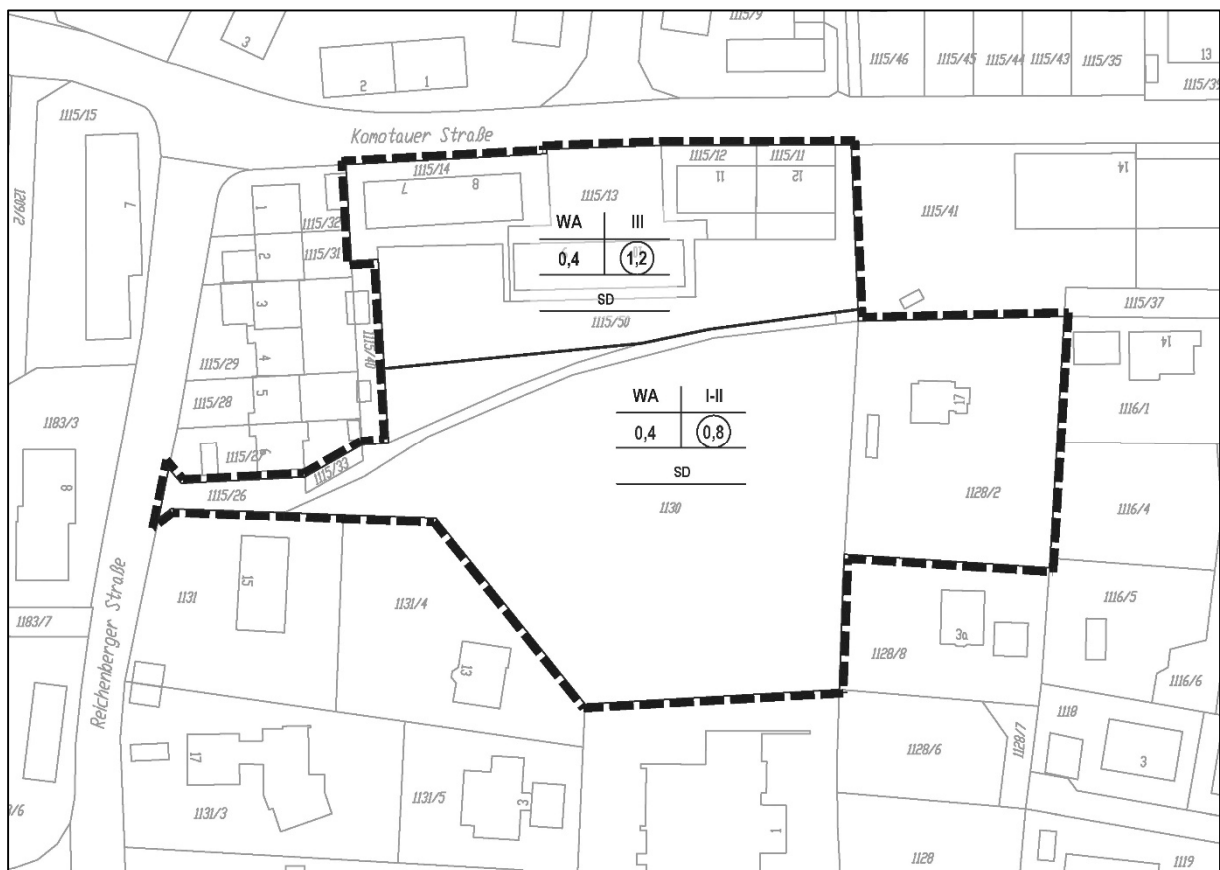


Abbildung 2: Aus der Umgebungsbebauung abgeleitete städtebauliche Parameter zu Art und Maß der baulichen Nutzung (Kartengrundlage: digitale Flurkarte © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018)

### *Art der baulichen Nutzung*

Die Umgebungsbebauung entspricht einem allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO.

### *Maß der baulichen Nutzung*

Im nördlichen Teil wären Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen zulässig, im südlichen Teil nur mit bis zu zwei Vollgeschossen. Unter Umständen wird hier nur eingeschossige Bebauung zugelassen, da es an der Überprägung der Umgebung fehlt. Zusätzlich sind immer Keller- und Dachgeschosse möglich, soweit sie keine Vollgeschosse darstellen.

Einschränkend ist hinzuzufügen, dass sich die Zulässigkeit von drei Vollgeschossen im nördlichen Teil derzeit maßgeblich von den drei Bestandsgebäuden Sudetenstraße 7-12 ableitet. Grundsätzlich sollten Ersatz-Neubauten in derselben Kubatur denkbar sein, sie stellen aber eine größere Baumasse dar als derzeit in der Umgebung vorhanden. Nach Abriss dieser Gebäude könnte sich die Situation daher anders darstellen.

Hinsichtlich der zulässigen, überbaubaren Grundfläche erfolgte keine genaue Überprüfung, in welchem Umfang diese auf den Nachbargrundstücken umgesetzt wurde. Insbesondere die Reihenhausbauung an der Reichenberger Straße scheint aber annähernd die zulässigen Obergrenzen nach § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 auszunutzen. Entsprechend der Geschossigkeit wäre damit eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,8 ausgeschöpft.

### *Bauweise*

In der Umgebung herrscht die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO vor. Gebäude bis zu einer Gesamtlänge von 50 m wären denkbar (Hausgruppe an Reichenberger Straße als Maßstab).

### *Dachformen*

Vorherrschend sind als Dachformen in der Umgebung und auf dem Areal bisher Satteldächer. Nur die Kirche St. Marien weist ein versetztes Pultdach auf. Hier handelt es sich aber auch um einen Sonderbau. Lediglich ein Gebäude in der Umgebung hat ein Walmdach. Garagenbauten nördlich der Sudetenstraße sind als Flachdach ausgeführt.

Dachform und -neigung sind aber i.d.R. bei der Frage nach dem Einfügen nicht relevant. Satteldächer würden sich im Hinblick auf das Ortsbild aber am besten einfügen, sofern sie parallel zur Hangneigung verlaufende Firstrichtungen aufweisen.

### **Baurechtschaffung über einen Bebauungsplan**

Für das Areal südlich der Sudetenstraße besteht aktuell Baurecht nach § 34 BauGB und muss daher nicht neu geschaffen werden. In einem Bebauungsplan können aber dezidierte Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zur baulichen Gestaltung getroffen werden, die auch über die Maßgabe des Einfügens in die Umgebung hinausgehen. Der Gestaltungsspielraum der Stadt als Träger der kommunalen Bauleitplanung ist damit deutlich höher als bei Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB beurteilt werden. Der Bebauungsplan kann eine von der Umgebungsbebauung abweichende Bebauung ermöglichen.

Insbesondere wenn auf das Mittel eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB als Instrument zur Baurechtschaffung zurückgegriffen wird, sind die Möglichkeiten zur gestalterischen Einflussnahme auf Bauvorhaben sehr hoch. Aufgrund der Hanglage wären detaillierte Festsetzungen zur Situierung der baulichen Anlagen und deren Ausgestaltung u.U. auch notwendig und würden ein Planerfordernis begründen.

Den Rahmen für die maximal zulässige Bebauung gibt der Bebauungsplan, jedoch muss sich dieser auch an bestimmte Vorgaben aus dem BauGB sowie nach der BauNVO richten. Auch die Vorschriften der BayBO (z.B. hinsichtlich der Abstandsflächen oder erforderlicher Spielplätze) spielen bei manchen Bauvorhaben eine wichtige Rolle.

### *Art der baulichen Nutzung*

So werden in der BauNVO für die Art der baulichen Nutzung bestimmte Zulässigkeiten über Baugebietstypen begründet. Die Möglichkeit der Festsetzung von sonstigen Sondergebieten nach § 11 Abs. 2 BauNVO (z.B. für bestimmte Nutzungskombinationen, die den Ort stark überprägen) oder der Verzicht auf eine Festsetzung eines Baugebietstyps im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglichen hier mehr Spielräume.

### *Maß der baulichen Nutzung*

Für das Maß der baulichen Nutzung legt die BauNVO für bestimmte Gebietstypen Obergrenzen fest. Diese dürfen nicht überschritten werden bzw. eine Überschreitung bedarf besonderer städtebaulicher Gründe und muss entsprechend begründet werden.

Die maximal zulässige GRZ im WA liegt nach der BauNVO bei 0,4 (es könnte also 40% der Baufläche überbaut werden), die der GFZ liegt bei 1,2 (entspräche drei Vollgeschossen bei voller Ausnutzung der GRZ 0,4). Für sonstige Sondergebiete liegen diese Werte höher, sollten aber immer in einem vertretbaren Rahmen zur Umgebung stehen.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe kann der Bebauungsplan eigene Festsetzungen treffen. Die Anzahl der (Voll-)Geschosse ist aber letztendlich limitiert über die GFZ in Verbindung mit der GRZ. So sind bei einer Bebauung von 40% der Grundstücksfläche in einem WA keine 4 Vollgeschosse möglich, da diese eine GFZ von 1,6 bedeuten würden, was die Obergrenzen der BauNVO für ein WA überschreitet. Überschreitungen müssten städtebaulich begründet werden und auf alle Fälle gewährleisten, dass nachbarschützende Belange (Einhaltung Abstandsflächen, Besonnung, Belüftung) eingehalten werden. Eine pauschale Aussage über eine vertretbare Höhe der GFZ kann daher nicht getroffen werden, eine gewisse Überschreitung der Obergrenze für WA der BauNVO von 1,2 ist aber denkbar.

Daneben können aber auch maximale Gebäudehöhen definiert werden, um die Wuchtigkeit von baulichen Anlagen zu minimieren. Dies kann direkt über die Festsetzung von maximalen First- bzw. Gebäudehöhen erfolgen oder mittelbar über die Geschossigkeiten.

Beim Areal südlich der Sudetenstraße spielt gerade die exponierte Lage der Kirche St. Marien eine wichtige Bedeutung. Diese ist zum einen bisher weithin einsehbar, stellt selbst aber einen Aussichtspunkt über den westlichen Teil von Langenzenn dar. Eine Maßgabe sollte daher auch sein, dass diese Blickbeziehungen nicht durch neue, zu hohe Gebäude verstellt werden sollten. Das Gelände um die Kirche St. Marien sollte daher einen Maßstab für die Höhenentwicklung geben. Durch eine Staffelung der Gebäude am Hang sind unterschiedliche Geschossig-

keiten möglich. Höhere Gebäude sollten nur im unteren, nördlichen Bereich, niedrigere dagegen im oberen, südlichen Bereich zugelassen werden. Dies würde auch dem derzeitigen Bestand entsprechen. Damit können Beeinträchtigungen des Ortsbildes vermieden werden.

Die Anzahl der Kellergeschosse ergibt sich dagegen eher aus der Wirtschaftlichkeit und des Bedarfs (Tiefgaragen, Technikräume etc.). Hier ist aber zu beachten, dass auch Kellergeschosse, die noch keine Vollgeschosse darstellen, talseits dennoch als solches wahrgenommen werden können. In einem Bebauungsplan sollten daher Festsetzungen zu Wandhöhen (z.B. mit Differenzierung zu tal- und bergseitigen Höhen) vorgesehen werden. Eine mögliche Obergrenze könnte hier eine Orientierung an der Dreigeschossigkeit + Kellersockel sein, also z.B. eine maximale Wandhöhe von ca. 10 m – 11 m. In Verbindung mit Dachneigungen bis 25° und Gebäudetiefen von ca. 12 m würden sich hier dann Firsthöhen von 13 m bis 14 m Höhe über Geländeoberfläche ergeben.

In den Abbildungen 3 und 4 im Anhang sind zwei Möglichkeiten skizziert, wie eine Abfolge der Gebäude am Hang aussehen könnte und wie sich diese im Verhältnis zur Geländehöhe an der Kirche St. Marien sowie zur Bestandsbebauung an der Sudetenstraße verhalten.

Die Varianten stellen nur Beispiele dar, da Tiefe und Höhe der Gebäude, Dachform- und -neigung sowie Situierung der Gebäude am Hang variiert werden kann. Insbesondere die Umformung der natürlichen Geländeoberfläche ist hier relevant. Diese wird wesentlich von der späteren Form der Erschließung und der Gestaltung der Freiflächen abhängig sein.

### *Bauweise*

Bei einer offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO sind Gebäude bis zu einer Gesamtlänge von 50 m zulässig und untereinander Abstandsflächen einzuhalten. Aufgrund der Situierung der Gebäude am Hang kann es bei III Vollgeschossen dazu kommen, dass die nach Art. 6 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen nicht mehr überall gewährleistet wären. Dies kann konkret aber erst bei Vorliegen eines Hochbau-Entwurfs geprüft werden.

Eine mögliche Überwindung bei auftretenden Konflikten wäre z.B. die Festsetzung einer geringeren Abstandsfläche als  $H$  (= Wandhöhe). So kann eine Kommune nach Art. 6 Abs. 7 BayBO die Abstandsflächen auf  $0,4 H$  reduzieren. In allen Fällen müssen aber gesunde Wohnbedingungen (Belüftung und Besonnung) gewährleistet werden. Da es sich um einen Nordhang handelt wird empfohlen, zunächst keine von der BayBO wesentlich abweichende Regelung zuzulassen. Bei Vorliegen eines funktionierenden Baukonzeptes mit Verschattungsstudie (Prüfung der Besonnung der Gebäude des Bauvorhabens, aber auch von Nachbargebäuden) könnten dann aber dezidierte Festsetzungen zu Baugrenzen und Gebäudehöhen erfolgen, die ggf. auch einen Verzicht auf die Anordnung des Art. 6 BayBO im Bebauungsplan ermöglichen.

Um keine zu langen Gebäudekörper entstehen zu lassen, können auch abweichende Bauweisen definiert werden, die z.B. auf geringere Gebäudelängen abstellen.

### *Dachformen*

Eine Festlegung von Dachformen wird nicht zwingend für notwendig erachtet. An der Sudetenstraße würden Satteldächer mit Firstrichtung parallel zur Sudetenstraße aber der derzeitigen städtebaulichen Form entsprechen. Für die Gebäude, die in zweiter Reihe errichtet werden, kann die Dachform dagegen abweichen, da sie weniger das Straßenbild beeinflussen.

Bei der Festsetzung von Dachneigungen sollte die Gebäudegröße berücksichtigt werden. Bei tieferen Gebäuden ergeben steile Dachneigungen sonst zu hohe Gebäude. Diese Festsetzungen sind aufeinander abzustimmen, um die schon oben als mögliches Ziel ausgegebenen Firsthöhen von maximal 13 m – 14 m anzustreben.

Bestimmte Sonderformen, z.B. Tonnendächer, oder Dachgestaltungen mit überdimensionierten Gauben oder ähnlichem sollten aber über textliche Festsetzungen definitiv ausgeschlossen werden, um eine ruhige Dachlandschaft für das Ortsbild zu erzielen. Auch nach Süden geneigte Pultdächer würden zu große Wandhöhen in Richtung Norden erzeugen.

Flachdächer stellen an dieser Stelle von Langenzenn zwar eine bisher nicht verwendete Dachform dar, führen aber zu einem guten Oberflächen/Volumenverhältnis der Gebäude. Dieses verhindert das übermäßige Aufheizen der Oberflächen sowie die Wärmeabgabe aus dem Gebäude und trägt damit zum Gedanken des Klimaschutzes bei. Allein schon aus optischen Gründen (Sicht von Kirche St. Marien) wären Flachdächer aber zwingend extensiv zu begrünen. Eine Dachbegrünung würde auch Dachflächenwasser zurückhalten und somit die Entwässerung erleichtern. Eine Regenwasserversickerung ist aufgrund des geologischen Untergrundes und der starken Hanglage voraussichtlich auf dem Areal nicht möglich.

Flachdächer bieten außerdem auch die Möglichkeit zusammen mit Staffelgeschossen Terrassen und/oder Innenhöfe zu schaffen und somit Bewegungsmöglichkeiten im Freien und auf einer Ebene für die Bewohner eines Senioren- und Pflegeheims zu ermöglichen. Dies hat gerade bei der Staffelung von Gebäuden am Hang eine wichtige architektonische Bedeutung.

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine Gegenüberstellung der wesentlichen städtebaulichen Parameter, für die sich schon jetzt nach § 34 BauGB Baurecht ableiten ließe und für die, bei denen über einen Bebauungsplan der Rahmen erweitert werden könnte.

Tabelle 1: Vergleich städtebaulicher Eckdaten, die sich für das Areal aus dem Einfügen in die Umgebung (Bebauung nach § 34 BauGB) ergäben, sowie derer, für die über einen Bebauungsplan Baurecht geschaffen werden könnte

städtebauliche Eckdaten	nach § 34 BauGB aus Umgebung ableitbar	mit Bebauungsplan denkbarer Rahmen
Art der baulichen Nutzung	WA	WA / SO
Maß der baulichen Nutzung		
- GRZ	0,4	0,4 / 0,6 (vertretbare GRZ)
- GRZ II (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO)	0,6	0,6 / 0,8 (Ausnahmen für TG etc.)
- GFZ	0,8/1,2	1,2 (bis 1,6)
- Maximale Zahl der Vollgeschosse	I-II (südlicher Bereich) - III (nördlicher Bereich an Sudetenstraße)	bis III auf ganzem Areal
- Bauweise	offen	offen oder abweichend
- Dachform	SD	SD, FD, (PD), ...

### Verfahrensart der Bauleitplanung

Die Überplanung dieses Areals würde ein Nachverdichtung bzw. andere Maßnahme der Innenentwicklung bedeuten. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wäre daher möglich, da die im BauGB genannten Vorgaben hierfür alle eingehalten werden.

## Weitere Aspekte

Neben den rein planungs- und bauordnungsrechtlichen Punkten gilt es bei der Überplanung des Areals südlich der Sudetenstraße auch andere Punkte mit zu berücksichtigen. Diese umfassen neben rein gestalterischen Punkten v.a. auch funktionale Aspekte, die der Hochbau in die Planung mit einfließen lassen sollte:

- Bei Planung eines Seniorenwohnheimes könnte zur Sudetenstraße hin eine Entree-Situation geschaffen werden, von der aus sich das Areal dann nach oben erschließt. Anlieferungsbereiche könnten rückwärtig über die Reichenberger Straße situiert werden (Schallschutz für die Nachbarschaft beachten!).
- Durch eine geschickte Platzierung der Gebäude/Baukörper zueinander können ebene Innenhofbereiche entstehen. Diesen Außenbereichen können entsprechende Räume im Gebäudeinneren (Speisesaal, Cafeteria) zugeordnet werden.
- Bei höheren/größeren Gebäuden sind frühzeitig die brandschutztechnischen Aspekte zu berücksichtigen (Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen der Feuerwehr). Insbesondere eine erforderliche Anleiterbarkeit durch die Feuerwehr muss aufgrund der Hanglage dezidiert abgeprüft werden. Ferner ist die Löschwasserversorgung (Wassermenge, Wasserdruck) sicherzustellen.
- Bei der künftigen Situierung der Baukörper könnte eine Sichtachse von der Sudetenstraße zur Kirche St. Marien freigehalten werden. Eine solche Situierung kann verbindlich nur über einen Bebauungsplan geregelt werden. Die fußläufige Verbindung zwischen Sudetenstraße und Kirchengelände muss aber nicht zwangsläufig der Sichtachse folgen sondern könnte, um die starke Steigung abzumildern, auch über „Serpentinen“ verlaufen.
- Die Nähe zur Kirche ist hinsichtlich des Glockenschalls zu beachten. Da die Glocken frei hängen und nicht in einem Glockenturm kann über Schallluken der Schall hier nicht gelenkt werden.
- Es ist frühzeitig ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und auf die Leistungsfähigkeit des Kanalsystems abzustimmen. Grundsätzliche Entwässerungsmöglichkeiten könnten zunächst über ein Bebauungsmodell überschlägig geprüft werden.

## Fazit

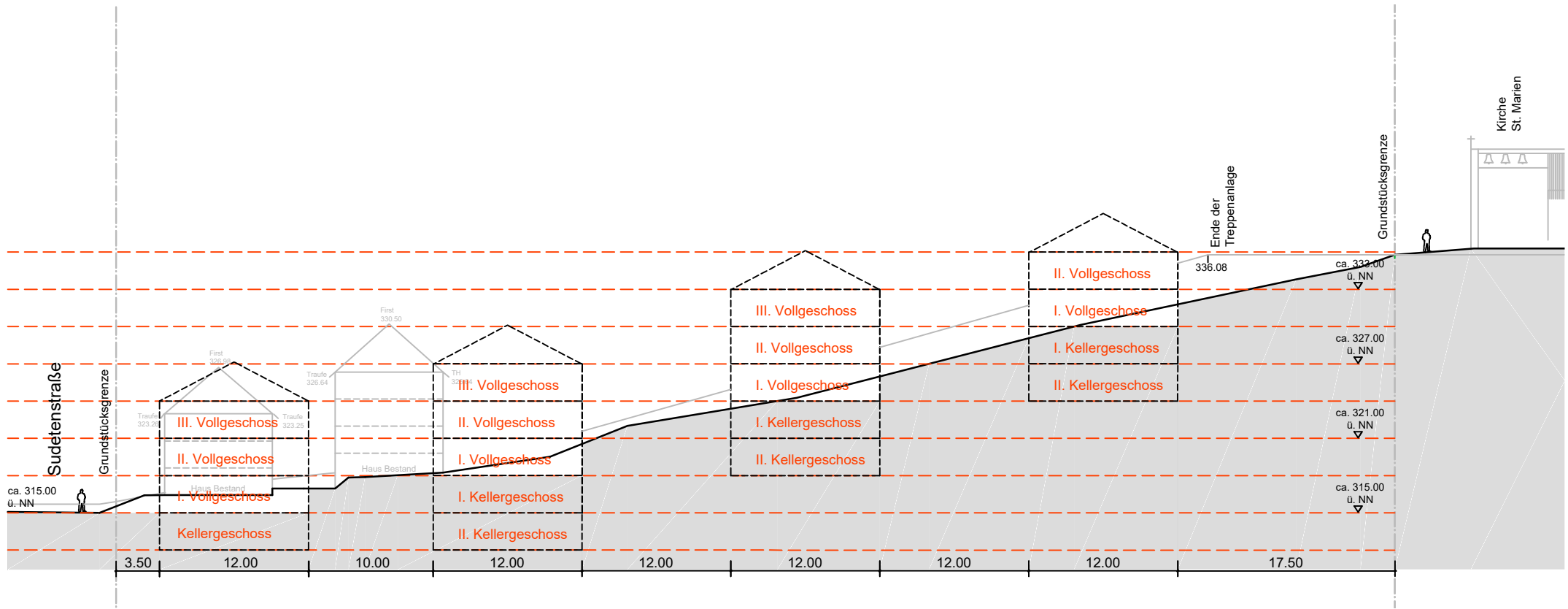
Für das Areal südlich der Sudetenstraße besteht bereits Baurecht. Je höher die angestrebte bauliche Dichte der Bauvorhaben ist, umso eher besteht ein Planerfordernis, d.h. es besteht die Notwendigkeit die geplanten baulichen Strukturen gezielt über einen Bebauungsplan zu ordnen.

Über die Aufstellung eines Bebauungsplanes könnte die städtebauliche Entwicklung des Areals gezielt gelenkt werden. Insbesondere könnten so auch gestalterische Aspekte in die Planung einfließen, es kann aber auch Baurecht für eine dichtere Bebauung geschaffen werden.

Für das weitere Vorgehen wäre ggf. in Betracht zu ziehen, dass seitens der Stadt eine Ausschreibung des Grundstücks erfolgt, die gleichzeitig an die Vorlage von Bebauungskonzepten geknüpft ist.

Sarah Griffon, M.A. Architektur  
Nürnberg, 07. Mai 2018

Abbildung 3



Norden

Süden

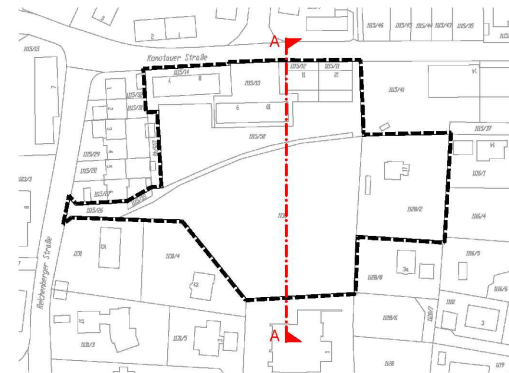
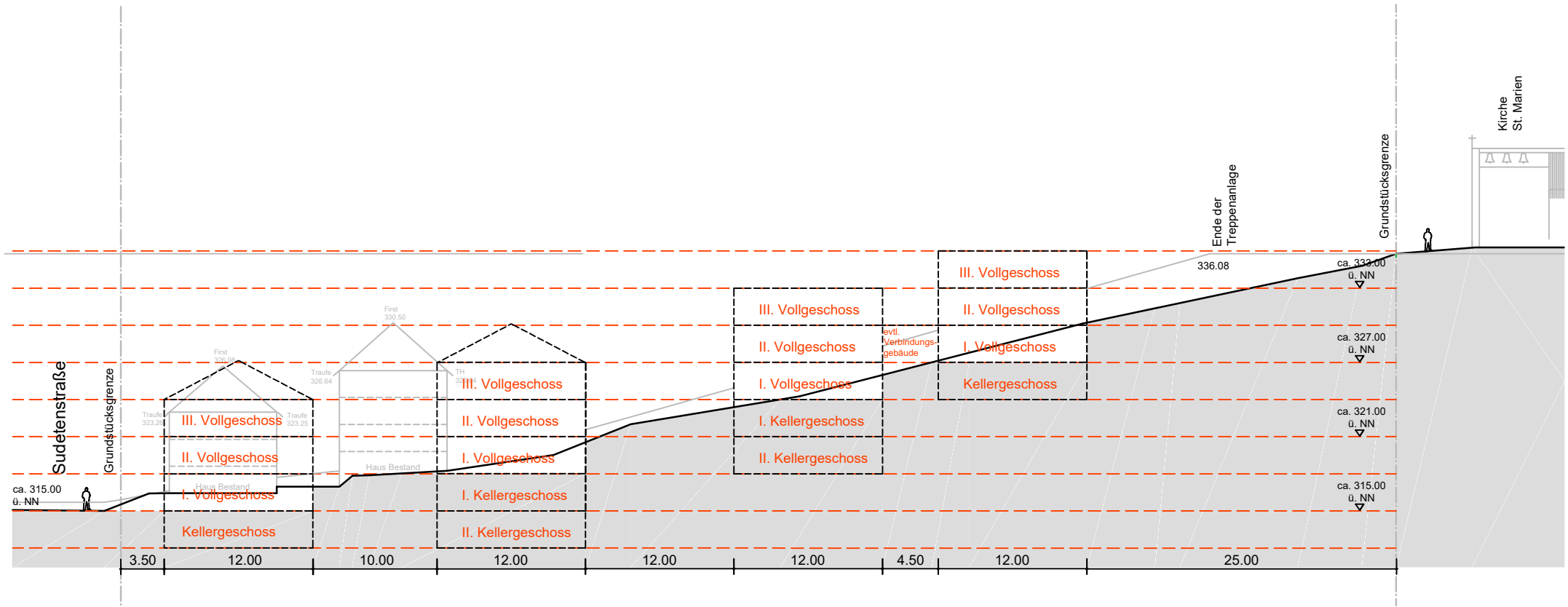




Abbildung 4



Norden

Süden

