

**I. Vorlage**

<b>Beratungsfolge - Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Ergebnis</b>
Bau- und Werkausschuss	07.11.2012	öffentlich - Beschluss	

**Bebauungsregelungen - Leyher Straße 60 Mehrfamilienhausbebauung mit Tiefgarage**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p><b>Anlagen:</b>            Bauvorhaben: Lageplan, Ansicht Leyher Straße            Lageplan mit bestehenden Nutzungen</p>	

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Einer Wohnbebauung entlang der Leyher Straße auf dem Grundstück Fl. Nr. 2014/14 wird zugestimmt.
3. Die beantragte rückwärtige Wohnbebauung (zweite Zeile) auf dem Grundstück Fl. Nr. 2014/14 wird gem. § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgelehnt.
4. Es wird empfohlen im rückwärtigen Grundstücksbereich ein nicht störendes Gewerbe als „Puffer“ zu entwickeln bzw. das gesamte Grundstück gewerblich zu nutzen.

**Sachverhalt:**

Für das Grundstück Fl.-Nr. 2014/14 Gemarkung Fürth wurde am 21.10.2011 ein Antrag auf Vorbescheid für eine Bebauung mit zwei Gebäuden mit insgesamt 28 Wohneinheiten und eine Tiefgarage mit 56 Stellplätzen gestellt. Der Antrag wurde mit Bescheid vom 15.05.2012 unter Bezugnahme auf mögliche Störungen der geplanten Wohnnutzungen durch bestehende gewerbliche Betriebe und Stellplatzanlagen in der Umgebung abgelehnt.

Inzwischen wurde das Vorhaben überarbeitet und zur Genehmigung eingereicht. Der Antrag sieht jetzt die Errichtung von zwei hintereinander liegenden mehrgeschossigen Wohngebäuden (III+D) parallel zur Leyher Straße sowie eines Zwischenbaukörpers und Glaswänden zur Abschirmung von Immissionen aus der angrenzenden Stellplatzanlage (ehemaliges Retourenlager Quelle) vor. Insgesamt sind 35 Wohneinheiten und 70 Stellplätze vorgesehen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth ist das betroffene Grundstück als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Nachdem für diesen Bereich kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens aufgrund der Lage des Grundstückes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Nach § 34 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Nach Einschätzung des Stadtplanungsamtes fügt sich eine Wohnbebauung entlang der Leyher Straße als Fortsetzung der bestehenden wohngenutzten Gebäude ein und ist daher planungsrechtlich zulässig.

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist eine Wohnnutzung jedoch nach § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig, weil zu befürchten ist, dass von den genehmigten gewerblichen Nutzungen und Stellplatzanlagen in der Umgebung (Druckerei, Autowerkstatt und –handel, kunststoffverarbeitender Betrieb, Großparkplatz) unzumutbare Belästigungen und Störungen auf die geplante Wohnnutzung ausgehen. Darüber hinaus könnte es auch durch die heranrückende Wohnbebauung zu Einschränkungen der gewerblichen Nutzungen in den bestehenden Betrieben der näheren Umgebung kommen; dies würde auch dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entgegenstehen.

Das Wirtschaftsreferat sieht darüber hinaus eine Wohnbebauung im Innern des Grundstücks auf Grund der beabsichtigten Vermarktung des ehemaligen Retourenlager zum Zwecke einer gewerblichen Nutzung als problematisch an.

In der Baubeiratssitzung vom 15.10.2012 wurde das Vorhaben insgesamt abgelehnt. Es wird nun empfohlen, die Wohnbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich abzulehnen.

Aus städtebaulicher Sicht könnte zwischen der an der Leyher Straße gem § 34 BauGB planungsrechtlich zulässigen Wohnbebauung und der bestehenden gewerblichen Nutzung eine nicht störende gewerbliche Nutzung als „Puffer“ entwickelt werden. Darüber hinaus erscheint aus planungsrechtlicher Sicht auch eine gewerbliche Nutzung des gesamten Grundstücks möglich.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 29.10.2012

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt Oppermann, Yvonne, Marquardt- Hagedorn, Andrea
---