

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	06.04.2016	öffentlich - Beschluss

Hotelneubau an der Stadthalle auf dem Paisley Platz

Aktenzeichen / Geschäftszeichen
2015/0241/602/BA/S

Anlagen:

- Auszug aus dem Deckblatt zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 296 (mit Satzung)
- Lageplan, Grundrisse, Schnitte und Ansichten

Beschlussvorschlag:

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Werkausschuss stimmt einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Deckblattes zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 296 zu.
3. Aufgrund der erheblichen Bedeutung des beantragten Vorhabens für die Stadt Fürth wird die Verwaltung beauftragt, im Rahmen der rechtlich vorgegebenen Rahmenbedingungen das Projekt bestmöglich zu unterstützen und auf eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens hinzuwirken.

Sachverhalt:

Bauplanungsrechtliche Beurteilung

In den vergangenen Jahren wurde der geplante Neubau eines Hotels an der Stadthalle mehrfach in den politischen Gremien vorgestellt und positiv beurteilt.

Zwischenzeitlich wurde nun der Bauantrag für den Neubau eines Hotels mit 148 Beherbergungsräumen bzw. 296 Betten sowie Konferenzräumen vorgelegt.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist das Vorhaben nun wie folgt zu beurteilen:

Der betreffende Bereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Stadthalle“ dargestellt.

Das seit dem 27.01.1978 rechtsverbindliche Deckblatt zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 296 setzt hier gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Stadthalle“ fest. Nordöstlich davon ist gem. § 6 BauNVO ein Mischgebiet und südöstlich davon ist gem. § 4 BauNVO ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bereich des „SO - Stadthalle“ mit überbaubaren Grundstücksfläche in Form einer Baugrenze, mit maximal 5 Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 definiert.

Der vorliegende Bauantrag überschreitet die überbaubaren Grundstücksflächen im nordöstlichen und südöstlichen Bereich sowie die festgesetzte Grundflächenzahl.

Die notwendigen Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 296 erscheinen nach Auffassung des Baureferates/Stadtplanungsamtes städtebaulich und planungsrechtlich vertretbar, weil die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Durch die beabsichtigte Platzierung eines größeren Beherbergungsbetriebes mit ca. 300 Betten im direkten Umfeld der Stadthalle wird der Standort „Stadthalle“ nachhaltig gestärkt; Synergieeffekte zwischen den Nutzungen Veranstaltungs- und Tagungsstätte, Hotel sowie gastronomischen Einrichtungen können damit genutzt werden.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung, insbesondere Abstandsflächen

Beim Neubau des beantragten Hotels handelt es sich bauordnungsrechtlich um einen Beherbergungsbetrieb mit Versammlungsstätten.

Der Bebauungsplan setzt eine abweichende Regelung für Abstandsflächen fest (Textliche Festsetzung Ziffer 4). Aufgrund der Bebauung außerhalb des Baufensters und der GRZ-Überschreitung entfällt jedoch die Voraussetzung der Anwendung der festgesetzten Abstandsflächenregelung. Somit ist der Faktor h anzuwenden.

Durch die Anordnung des Baukörpers kommt es zu Abstandsflächenverstößen. Die Abstandsflächen liegen zum Teil außerhalb des Baugrundstückes bzw. über der Mitte von öffentlichen Straßenflächen und überdecken sich mit Abstandsflächen der gegenüberliegenden Wohnbebauung bzw. mit der Stadthalle.

Die Voraussetzungen für eine Abweichung für die Überlappung (Art. 6 Abs. 3 BayBO) mit der gegenüberliegenden Bebauung ist gegeben, da die Abstandsflächen der Wohnbebauung selbst nicht auf eigenem Grundstück liegen. Insofern ist eine Pattsituation gegeben, wobei sich die Abstandsflächen des Hotelneubaus aufgrund der Gebäudelänge und -höhe weiter ausdehnen.

Der Bebauungsplan ermöglicht eine bis zu fünfgeschossige Bebauung an der Baugrenze.

Die Planung des Hotels bleibt gegenüber einer möglichen Ausnutzung des Bebauungsplans zurück.

Der Nachweis für die ausreichende Belichtung wurde mit dem Plan des Architekten „Querschnitt Verschattung“ vom 30.03.2016 (eingegangen bei BaF am 04.04.2016) vorgelegt.

Daher scheinen die nachbarschützenden Belange ausreichend gewürdigt. Bislang liegen keine Rückmeldungen der Nachbarn der gegenüberliegenden Wohnbebauung vor.

Der Abweichung gem. Art. 6 Abs. 2 BayBO liegt der städtebauliche Gedanke „Erweiterung der Stadthalle“ zugrunde. Die Grundstückssituation bzw. deren Zuschnitte sind gefestigter Bestand. Eine Beeinträchtigung durch Verschattung der nordöstlichen Gegenüberlieger ist ebenfalls nicht erkennbar. Die Erteilung dieser Abweichung (Abstandsflächen) erscheint vertretbar.

Die abschließenden Stellungnahmen der Fachbehörden (insbesondere Lärmschutz) stehen noch aus.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input 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, 06.04.2016

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

