

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	15.03.2017	Ö - Beschluss

### **Bebauung Austraße/ Flößaustraße Bebauungsplan Nr. 260 Alternativen**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<b>Anlagen:</b> Vergleich Bebauungsvarianten	

## **I. Beschlussvorschlag aus Vorberatung**

Der Vortrag dient der Information.

Der Bau- und Werkausschuss beschließt Variante ..... als Grundlage für weitere Verhandlungen bzw. für ein ggf. einzuleitendes Änderungsverfahren des B-Plan Nr. 260.

## **II. Beschluss aus Vorberatung**

### **Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 15.03.2017**

Der Vortrag dient der Information. Der Bau- und Werkausschuss beschließt:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, unter Einbeziehung des Rechtsamtes die Möglichkeit einer stark reduzierten Bebauung (Variante 4 der Vorlage der Verwaltung in Kombination mit dem neuen Vorschlag "Variante Gebäude an der Flößaustraße) zu prüfen. Weiterhin soll die Variante "Nulllösung" mit der entsprechenden Entschädigungspflicht geprüft werden.
2. Der Bebauungsplan Nr. 260 vom 07.08.1964 wird geändert. Die Fläche wird als Grünfläche mit erhaltenswertem Baumbestand festgesetzt. Die bebaubare Fläche soll deutlich reduziert werden.

**Beschluss: einstimmig beschlossen      Ja: 15    Nein: 0    Anwesend: 15**

## **III. Sachverhalt, Finanzierung und Beteiligungen**

Die folgenden Vorberatungen haben zum Sachstand bereits stattgefunden:

- 03.09.2015 Antrag auf Vorbescheid zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, keine Stellungnahme des SpA, Tekturen sollten eingereicht werden.
- 02.03.2016 BWA: Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis90/ Die Grünen: Der Baureferent informiert, dass derzeit Vorgespräche stattfinden. Sobald die Verhandlungen zu einem Ergebnis führen, erfolgt umgehend Gremienbeteiligung.
- 27.07.2016 BWA: Antrag der SPD Stadtratsfraktion: Baurechtliche Möglichkeiten zum Erhalt des Baumbestandes auf dem Grundstück Ecke Au- und Flößaustraße: Der Baureferent erläutert die Rechtslage im Hinblick auf den bestehenden Bebauungsplan. Die Frage der Bebauungsplanänderung wird kontrovers diskutiert. Für die nächste Sitzung des Bauausschusses werden konkrete Anträge angekündigt. Die Verwaltung sichert zu, bis dahin keine Entscheidungen zu treffen und den Bauausschuss über jeden neuen Antrag des Baurägers zu informieren.
- 20.09.16 Bauantrag zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 29 WE und Tiefgarage
- 14.12.2016 BWA- Beschluss zur Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1091 Gem. Fürth:  
1. Das Liegenschaftsamt wird beauftragt, Kaufpreisgespräche mit dem Grundstückseigentümer aufzunehmen.  
2. Das Rechtsamt wird beauftragt, ggf. mit fachanwaltlicher Unterstützung die rechtlichen Möglichkeiten der Stadt Fürth in Bezug auf eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 260 zu prüfen.  
3. Das Stadtplanungsamt wird beauftragt, dem Ausschuss mögliche Varianten des Bebauungsplans Nr. 260 vorzulegen, die allesamt das Ziel verfolgen, Eingriffe in den Baumbestand weitestgehend zu vermeiden.

Den Anforderungen des BWA wurde entsprochen.

Das Liegenschaftsamt hat Kaufpreisgespräche mit dem Eigentümer geführt.

Ein Gespräch mit dem Eigentümer und dem Rechtsamt hat stattgefunden. Ein abschließendes Ergebnis der rechtlichen Prüfung steht noch aus, da seitens des Eigentümers bisher noch nicht alle der angekündigten Unterlagen zur Prüfung vorgelegt wurden.

Das Stadtplanungsamt hat verschiedene Varianten zur Nutzung bzw. Bebauung des fraglichen Grundstücks ausgearbeitet (siehe Anhang). Zielsetzung war es dabei, einen bestmöglichen Baumschutz bzw. ein möglichst weitgehendes Freihalten der Sichtbeziehung zum bestehenden Baudenkmal zu erreichen. Mit Variante 4 soll durch Verringerung der benötigten Grundfläche eine vergleichbare Geschossfläche erreicht werden, wie sie der rechtsverbindliche Bebauungsplan zulässt.

Aus Sicht des Baureferates ist durch den BWA zu entscheiden auf welcher Grundlage bzw mit welcher Zielsetzung die weiteren Verhandlungen bzw. notwendige Verfahrensschritte erfolgen sollen:

- 1. Nulllösung (ohne Bebauung):** Aktuell legt der Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche fest, der seit dem 07.08.1964 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 260 gibt Baurecht.  
Eine dauerhafte Nichtbebauung setzt planungsrechtlich eine Änderung des B-Plans voraus. Die Fläche müsste als Grünfläche mit erhaltenswertem Baubestand festgesetzt werden. Die Darstellung der Baufenster würde entfallen.  
Alle Bäume blieben erhalten. Der Blick auf die denkmalgeschützte Villa bleibt unbeeinträchtigt. Die Klärung über eine eventuelle Entschädigungspflicht ist noch nicht abgeschlossen; ein Kaufpreisangebot liegt vor (siehe oben).

2. **Maximalforderung Bauträger:** Der Bauträger beantragt die Überbauung einer Grundfläche von 668 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von 3159 m<sup>2</sup>. Es sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nötig (Baufenster, GRZ, GFZ). Hier sollen in Absprache mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz die Bäume an der Ecke Austraße/ Flößaustraße erhalten werden. Die Villa ist vom öffentlichen Straßenraum nur noch sehr eingeschränkt zu sehen.
  
3. **Umsetzung vorhandener B-Plan:** Dieser ermöglicht eine überbaubare Grundfläche von ca. 610 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von ca. 2470 m<sup>2</sup>. Die Umsetzung dieser Variante ist ohne die Änderung des B-Plans jederzeit bauplanungsrechtlich zulässig. Der Baubestand wird stärker beeinträchtigt als bei der Variante 2. Der Blickbezug zur unter Denkmalschutz stehenden Villa ist ebenfalls nur noch eingeschränkt möglich.
  
4. **Reduzierter Bebauungsvorschlag:** Eine Reduzierung der Grundfläche zum Schutz des Baubestandes und des Bezuges zur denkmalbeschützen Villa würde bedeuten, dass der oder die Baukörper mit einer höheren Geschossigkeit geplant werden müssen, um eine vergleichbare Geschossfläche wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu erreichen. Hierbei ergeben sich eine Grundfläche von 490 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von ca. 2725 m<sup>2</sup> bei jeweils fünf Geschossen und einem zusätzlichen Penthausgeschoss.

Eine Darstellung der Varianten findet sich im Anhang.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja   Gesamtkosten   €	jährliche Folgekosten <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:	

Fürth, 28.03.2017

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

Stadtplanungsamt Korda, Stefanie
-------------------------------------

Telefon: (0911) 974-3319
-----------------------------