

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	10.05.2023	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	17.05.2023	öffentlich - Beschluss

Beschluss über das weitere Vorgehen für eine mögliche Bebaubarkeit im Bereich der Villa Schickedanz der Grundstücke Fl. Nr. 45/1 und 316/9, Gemarkung Dambach

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen:	
<ul style="list-style-type: none"> - Geltungsbereich_1_1000 - Geltungsbereich_mit_FNP_1_2500 	

Beschlussvorschlag:

Variante A

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt, dass von dem Vorhaben der Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich der Villa Schickedanz bzw. den Bemühungen um eine Bebaubarkeit der Grundstücke Fl. Nr. 45/1 und 316/9, Gemarkung Dambach Abstand genommen wird.

Variante B

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt, dass die Verwaltung mit dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) Lösungsansätze sucht und Alternativen zur Aufstellung eines Bebauungsplans prüft

Sachverhalt:

I. Ausgangslage zum BWA am 15.03.2023

Anlass

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen und der Notwendigkeit das Gebiet dahingehend zu überplanen, dass eine Planung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung gesichert und realisiert wird, ist ein Planerfordernis gegeben.

Städtebaulich wird eine lockere Wohnbebauung mit Villenstruktur angestrebt, um die Bebauungsstruktur der Umgebung aufzugreifen und weiterzuführen, die durch eine Villenstruktur mit durchgrüntem Grundstücken und bemerkenswertem Baumbestand geprägt ist.

Im November 2021 sind die neuen Eigentümer des Grundstücks auf die Verwaltung zugekommen. Nach Abstimmungen über die potentielle Nutzbarkeit des Grundstücks, hat sich die Notwendigkeit eines Bebauungsplanes herausgestellt und die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren als geeignete Verfahrensart konkretisiert.

Planinhalte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 45/1, und 316/9 Gemarkung Dambach. Die Grundstücksteilung vom Grundstück Fl. Nr. 45, Gemarkung Dambach der Villa Schickedanz erfolgte bereits.

Der Geltungsbereich wird im FNP insgesamt als Sonstige Grünfläche dargestellt. Er umfasst im nördlichen Teil das Landschaftsschutzgebiet und liegt dort in der Wasserschutzzone II (ansonsten in Zone IIIA), ebenfalls findet sich dort ein Biotop. Östlich grenzt das Grundstück Fl. Nr. 45, Gemarkung Dambach der Villa Schickedanz, das im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als Sonstige Grünfläche dargestellt ist, an den Geltungsbereich. Im Westen und Süden wird das Planungsumfeld durch Wohnbauflächen geprägt. Im Norden stellt der FNP Waldfläche dar.

Um das Ziel der Schaffung von notwendigem Wohnraum verfolgen und einhalten zu können, ist aller Voraussicht nach die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO sinnvoll. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Insbesondere um die besondere Lage des Grundstücks zu berücksichtigen, wird der Blick auch auf ein nachhaltiges Konzept gerichtet werden. Konkretisierende Festsetzungen sollen sich jedoch aus dem angestrebten städtebaulichen Gutachterverfahren mit Wettbewerbselementen ergeben.

Verfahren

Die Durchführung eines städtebaulichen Gutachterverfahrens in Anlehnung an einen Wettbewerb bildet den Einstieg in das Verfahren. Ziel dessen ist die Ermittlung einer städtebaulichen Grundidee für das Gebiet sowie die Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs unter Berücksichtigung der besonderen Situation des Grundstücks und der Umgebung, um auf dieser Basis im Nachgang die Ausarbeitung des Bebauungsplanes an ein externes Planungsbüro zu vergeben. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im Regelverfahren inkludiert die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie auch der Öffentlichkeit. Teil des Bebauungsplans werden die Begründung und der Umweltbericht.

Die Verwaltung bevorzugt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Regelverfahren. Dieser bietet insbesondere den Vorteil, dass bei Nichtbebauung der Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist das Baurecht für diese Grundstücke erlischt, ist aber ansonsten vergleichbar offen und flexibel wie ein Angebotsbebauungsplan gestaltbar. Für den Vorhabenträger besteht aus nachvollziehbaren wirtschaftlichen Erwägungen der Wunsch nach größerer Flexibilität in dieser Frage.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt Sonstige Grünflächen dar. Zur Aufstellung des Bebauungsplanes und für dessen künftige Festsetzungen ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich erforderlich. Diese kann im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

II. Ergänzung zur Sitzung am 10.05.2023

Während der Vorbereitung auf die Sitzungen des Bau- und Werkausschusses sowie des Stadtrats kam seitens OA/U folgender Hinweis:

Stellungnahme OA/U

Die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung ist in der weiteren Schutzzone A des Wasserschutzgebietes Rednitztal nach § 3 Abs. 1 Nr. 6.2 Wasserschutzgebietsverordnung Rednitztal (VWSR) verboten. Ausgenommen von dem Verbot sind lediglich bereits eingeleitete Verfahren sowie die Entwicklung von Bebauungsplänen aus wirksamen Flächennutzungsplänen; beides trifft für den geplanten B-Plan V+E Nr. XXIII nicht zu. In Abstimmung mit dem amtlichen Sachverständigen (WWA) kann nach erster Einschätzung eine Ausnahme oder Befreiung von diesem Verbot nach § 4 Abs. 1 VWSR, § 52 Abs. 1 Sätze 2 und 3 WHG nicht in Aussicht gestellt werden.

Planungsrechtliches Fazit

Auf Grundlage dieser Haltung des WWA ist keine Bauleitplanung in der geplanten Form (Aufstellung eines Bebauungsplans) umsetzbar. Seitens der Verwaltungen bleibt lediglich die Möglichkeit der Prüfung, ob alternative Lösungsansätze zu einer Bebaubarkeit des Grundstücks führen können.

Da eine Bebaubarkeit des sensiblen Bereichs nur mit Zustimmung aller Fachbehörden angestrebt werden sollte, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, von der weiteren Bearbeitung abzusehen.

Finanzierung:

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

Prüfung der Klimarelevanz:

<input type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Dauerhafte Versiegelung von Flächen für Wohnbebauung. Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Durchführung eines Wettbewerbs mit dem Ziel einer naturnahen Gestaltung und Ausführung. Erstellung eines Gestaltungshandbuchs mit Elementen der Klimaanpassung. Ziel: Erhalt von großen begrünten Grundstücken, Schaffung einer aufgelockerten Bebauung, Verwendung nachhaltiger Materialien, Erzeugung erneuerbarer Energien durch z.B. PV-Anlagen, Ausgleichsmaßnahmen/Ersatzpflanzungen, Dachbegrünung				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				
Beibehaltung des Status Quo				

Beteiligungen

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

Fürth, 01.03.2023

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 15.03.2023

Protokollnotiz:

Der Vortrag dient zur Kenntnis. Der Tagesordnungspunkt wurde zur Behandlung in den nächsten Bau- und Werkausschuss vertagt.

Beschluss:

Beschluss: zurückgezogen von TO, wird aber weiter behandelt

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 10.05.2023

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: