

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1							
2							
3							

Betreff

**Weiteres Vorgehen bezüglich des seit dem 23.06.2006 zurückgestellten Bauantrages „Neubau eines Wohngebäudes, das ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege seiner Bewohner dient“
 Änderung des Bebauungsplanes Nr. 463 (ehemalige W. O. Darby-Kaserne)**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
 08.09.2006

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei:
 Diverse Folien

Folgende Anlagen können im Bauverwaltungsamt bzw. beim Vorsitzenden eingesehen werden:
 Bebauungsplan Nr. 463 einschließlich Begründung

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat nimmt den Sachstand hinsichtlich des vorliegenden Bauantrages „Neubau eines Wohngebäudes, das ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege seiner Bewohner dient“ zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat beschließt die Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 463.

Sachverhalt

Die Entscheidung über die städtebauliche Zulässigkeit des seit dem 30.03.2006 vorliegenden Bauantrages der Fa. LK Wohnbau Südpark GmbH „Neubau eines Wohngebäudes, das ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege seiner Bewohner dient“ wurde mit Bescheid vom 23.06.2006 gem. § 15 BauGB bis zum 23.06.2007 zurückgestellt.

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Fürth (Stadtzeitung) erlangte der Bebauungsplan Nr. 463 (ehemalige W. O. Darby-Kaserne) am 19.07.2006 Rechtskraft; somit ist über den vorliegenden Bauantrag zeitnah zu entscheiden.

Der Bauantrag entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes in folgenden Punkten nicht:

1. der geplante Baukörper befindet sich größtenteils außerhalb der festgesetzten Baugrenzen;
2. der geplante Baukörper ist IV-geschossig; der Bebauungsplan setzt nur für eine Teilfläche (entlang des Südstadtparks) mit IV Vollgeschossen fest, ansonsten ist für das fragliche Quartier „III Vollgeschosse“ festgesetzt.

Die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes können in diesem speziellen Fall deshalb nicht in Aussicht gestellt werden, weil die Grundzüge der Planung in einem Bereich berührt sind, der im Programm OZB (Offensive Zukunft Bayern) liegt und bis in die Details mit der Obersten Baubehörde abgestimmt ist. Die dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Konzeption (Wettbewerbsverfahren und städtebaulicher Rahmenplan) geht von einer Durchlässigkeit der parknahen Bebauung (Blickbeziehungen, Luftaustausch) in Ost-West-Richtung aus.

Dem Bauwerber wird derzeit deshalb durch eine entsprechende Information (Anschreiben durch GWF/BaF) zunächst Gelegenheit zur Äußerung, ggf. Nachbesserung bis etwa Mitte/Ende September gegeben.

Der seit dem 19.07.2006 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 463 enthält darüber hinaus drei festgesetzte Standorte für Seniorenpflege- bzw. -wohnheime sowie Festsetzungen, die die ausnahmsweise Zulässigkeit von Seniorenpflege- und -wohnheimen in allgemeinen Wohngebieten und in den wohn- bzw. gewerblich orientierten Mischgebieten an den Nachweis des tatsächlichen Bedarfs an einen sog. Pflegebedarfsplan koppeln. Der Antragsteller hat bereits rechtliche Vorbehalte gegenüber diesen Festsetzungen geäußert.

Das RA (Rechtsamt) teilt hierzu mit: „nachdem ein sog. Pflegebedarfsplan bisher jedoch nicht vorliegt, die Festsetzungen eines Bebauungsplanes aber aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein müssen, dürfte der Bebauungsplan einer Inzidenterprüfung mangels Bestimmbarkeit nicht unbedingt standhalten.“ Darüber hinaus ist den Kommentaren zur BauNVO eindeutig zu entnehmen, dass alten- oder behindertengerechte Wohnungen, Seniorenwohn- und Pflegeheime in Wohn- und Mischgebieten allgemein zulässig sind; sie bedürfen keiner besonderen Festsetzung beispielsweise innerhalb eines Sondergebietes oder einer Gemeinbedarfsfläche.

Einem Antrag auf Normenkontrolle, wie von der anwaltschaftlichen Vertretung der LK Wohnbau Südpark GmbH bereits angekündigt, sollte daher durch förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 463 (Aufhebung bzw. Änderung der entsprechenden Festsetzungen) entgegengewirkt werden.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	<input type="checkbox"/> Vvhh <input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:		<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA <input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. BvA

Fürth, 08.09.2006

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Herr Liebers

Tel.:
974-3314