

Begründung

Bebauungsplan Nr. 463, 1. Änderung „Ehemalige William Orlando Darby- Kaserne“

Ausarbeitung: Stefanie Korda, Dipl.- Ing.

Aufgestellt: Juni 2008
Zuletzt geändert: März 2011

Stadtplanungsamt Fürth

Schöner
Dipl.-Ing., Amtsleiter

- 1. ANLASS UND ZIEL DER PLANÄNDERUNG**
- 2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH**
- 3. BAULEITPLANUNG**
 - 3.1 Flächennutzungsplan (FNP)**
 - 3.2 Bebauungsplan**
- 4. PLANÄNDERUNGEN**
 - 4.1. Bauliche Nutzung im Südstadtpark**
 - 4.2. Art der baulichen Nutzung**
 - 4.3. Maß der baulichen Nutzung**
 - 4.4. Bauweise**
 - 4.5. Überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.6. Textliche Festsetzungen**
 - 4.7. Sonstige Ergänzungen**
- 5. ANLAGEN**

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Fürth erlangte der Bebauungsplan Nr. 463 („ehemalige W. O. Darby-Kaserne“) für das Gebiet zwischen Flößaustraße, Sonnenstraße, Balbiererstraße, Waldstraße, Fronmüllerstraße, Magazinstraße und Steubenstraße in der Gemarkung Fürth am 19.07.2006 Rechtskraft.

Anlass der Planaufstellung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 463 war die mangelnde Bestimmtheit der Festsetzungen hinsichtlich der Ansiedlung von Senioren- bzw. Pflegewohnheimen in allen Gebietsarten.

Der Bebauungsplan Nr. 463 enthält drei festgesetzte Standorte innerhalb von Gemeinbedarfsflächen sowie Festsetzungen, welche die ausnahmsweise Zulässigkeit von Seniorenpflege- und -wohnheimen regeln sollten. Im Hinblick auf eine ausgeglichene Bevölkerungsstruktur in allgemeinen Wohngebieten und in den wohn- bzw. gewerblich orientierten Mischgebieten wurde die Zulässigkeit an den Nachweis des tatsächlichen Bedarfs durch einen sog. Pflegebedarfsplan gekoppelt.

Nachdem ein sog. Pflegebedarfsplan damals nicht vorlag, die Festsetzungen eines Bebauungsplanes aber aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein müssen, hat der Stadtrat mit Beschluss vom 20.09.2006 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 463 förmlich eingeleitet (Änderungsbeschluss), um diesen Mangel durch Verzicht auf die fragliche Formulierung zu beseitigen.

Zwischenzeitlich liegt ein vom Referat Soziales, Jugend und Kultur erstellter Bedarfsplan vor, der keinen weiteren Bedarf sieht.

Eine rechtliche Überprüfung hat ergeben, dass alten- oder behindertengerechte Wohnungen, Seniorenwohn- und Pflegeheime in Wohn- und Mischgebieten allgemein zulässig sind; sie bedürfen nicht zwingend einer besonderen Festsetzung. Weitere inhaltliche Planänderungen ergaben sich bzgl. des Maßes und der Art der baulichen Nutzung. Vor dem Hintergrund des noch andauernden Realisierungsprozesses wurden hierzu im Rahmen des Änderungsverfahrens in verschiedenen Bereichen noch geringfügige Veränderungen bzw. Anpassungen der Festsetzungen vorgenommen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 463.

3. Bauleitplanung

3.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Im Rahmen der parallelen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes im Bereich

- Dr. Meyer-Spreckels-Strasse
- Steuben-/ Kellermannstrasse sowie
- Fronmüller-/ Waldstrasse

soll die Darstellung den genehmigten Nutzungen angepasst werden. Somit ist die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan gewährleistet.

3.2 Bebauungsplan

Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt vom 19.07.2006 wurde der Bebauungsplan Nr. 463 rechtsverbindlich.

Der Beschluss zur Einleitung des Änderungsverfahrens wurde durch den Stadtrat am 20.09.2006 gefasst.

4. Planänderungen

In der linken Spalte erscheint die geänderte Darstellung des in Änderung befindlichen Bebauungsplans Nr. 463 1. Ä.; in der rechten die des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 463.

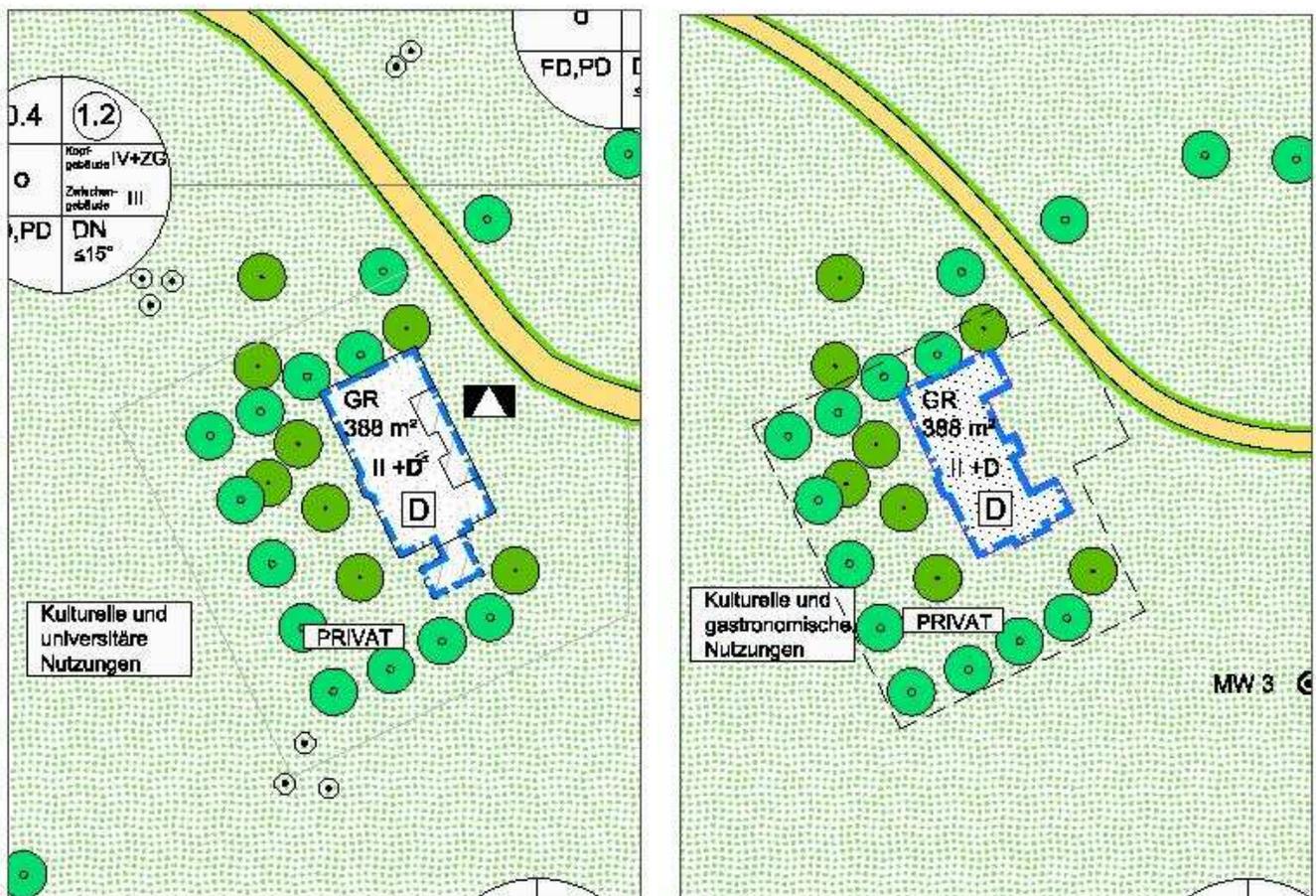
4.1 Bauliche Nutzung im Südstadtpark

Auf der Basis der bisherigen Festsetzungen „Kulturelle und gastronomische Nutzungen“ konnte für das im südlichen Teil des Südstadtparks befindliche Gebäude (ehem. „Schickedanz – Villa“) noch keine Nachfolgenutzung gefunden werden. Aufgrund konkreter Verhandlungen zur Ansiedlung eines Forschungsinstituts der International Dialog University soll die Festsetzung diesbezüglich durch den Passus „und universitäre Einrichtungen“ ergänzt werden.

Durch die der Öffentlichkeit dienende Nutzung bleibt die städtebaulich notwendige, enge funktionale Verknüpfung mit den Besuchern des Parks weiterhin gewahrt. Aus dieser wünschenswerten Nutzung ergibt sich aber die Notwendigkeit einer baulichen Erweiterung, welche im direkten räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude steht (Nutzungserweiterung und Brandschutzbelange).

Die notwendigen Park- bzw. Stellplätze sind wie bisher auf einer gesonderten Fläche außerhalb des Parks vorgesehen und werden durch Grunddienstbarkeiten gesichert, welche das Gebäude erschließen und fußläufig mit dem Parkplatz verbinden.

Abb. 1 Gebäude 67 geändert



Entsprechend der genehmigten Nutzungen „Musikschule“ und „Universität“ werden diese mit den entsprechenden Symbolen nach PlanzV (hier „Schule“) gekennzeichnet.

In den textlichen Festsetzungen wird bei der Bebauung im Südstadtpark (1.5) auf die ausnahmsweise Zulässigkeit von Betriebswohnungen verzichtet.

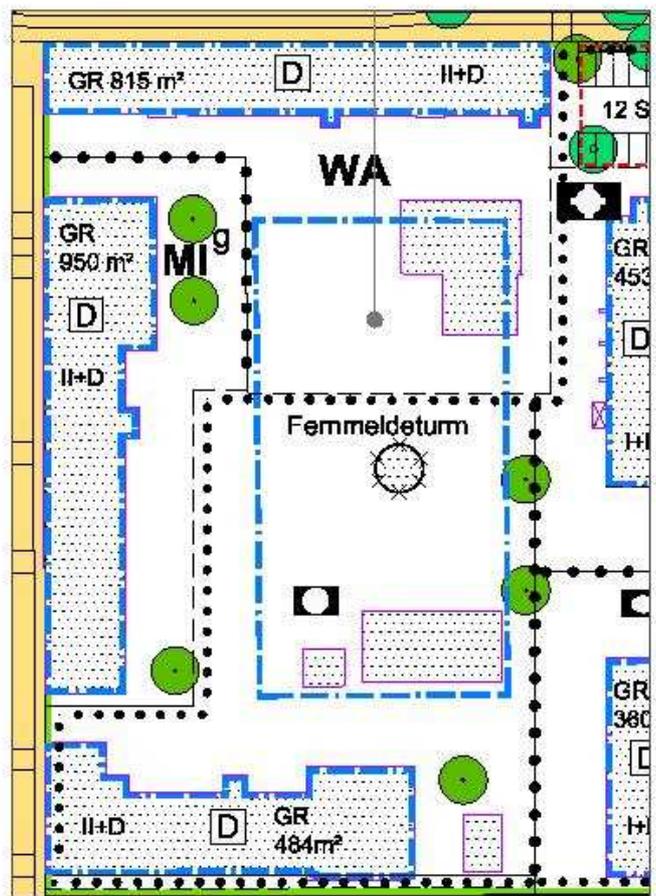
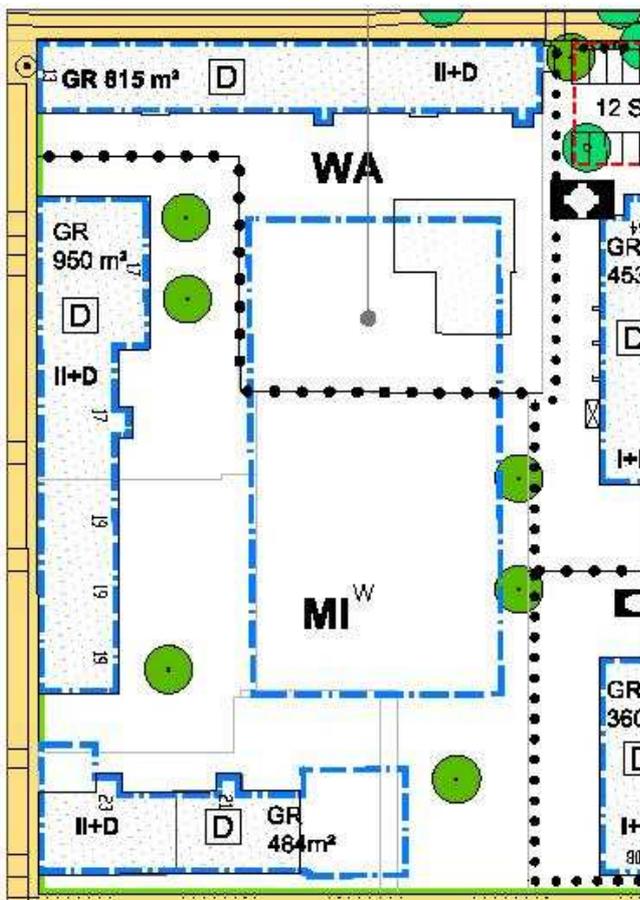
4.2. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

- US Quartier an der Steubenstraße bzw. Dr. Meyer-Spreckels- Straße einschließlich Fernmeldeturm:
Erst Anfang 2008 wurden die Gebäude bzw. Einrichtungen von den US-Behörden an den Bund übergeben und damit frei für eine zivile Nachfolgenutzung. Der Fernmeldeturm wurde inzwischen abgebrochen.
Aufgrund konkreter Verhandlungen mit einem Investor soll der bislang als Gemeinbedarfsfläche bestimmte Bereich verkleinert werden. Die bisherige Festsetzung gewerblich orientiertes Mischgebiet (MI^g) für das Gebäude Steubenstr. 17/19 und 21/23 wurde durch den Bau- und Werkausschuss am 04.02.2009 in wohnorientiertes Mischgebiet (MI^w) geändert.

Abb. 2 ehem. Fernmeldeturm geändert

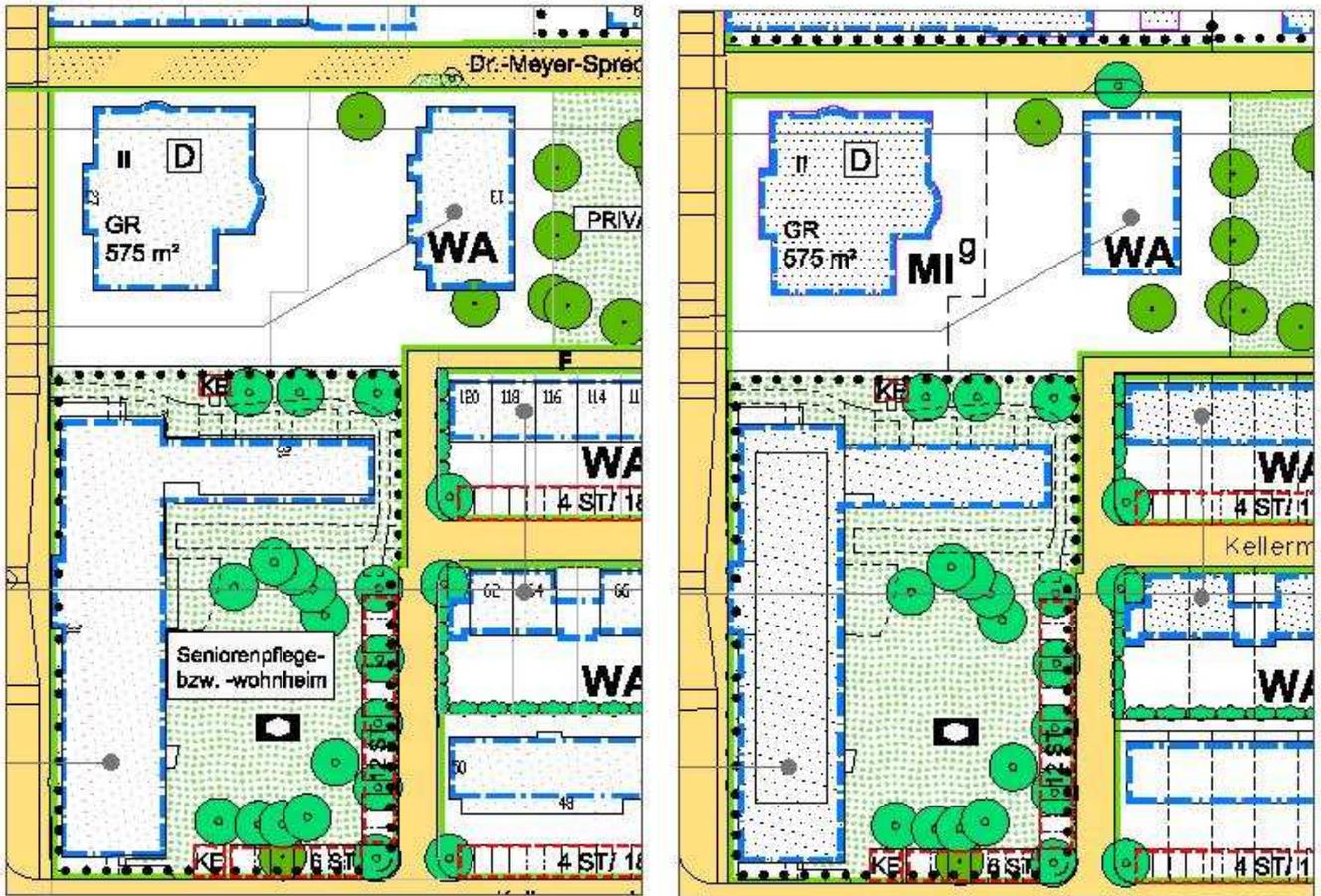
Darstellung im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 463



ehemaliges Kasino an der Steubenstraße:

Nachdem keine gewerblichen Nutzungen gefunden werden konnten, wurde das denkmalgeschützte Gebäude für eine Wohnnutzung umgebaut (MI^g in WA).

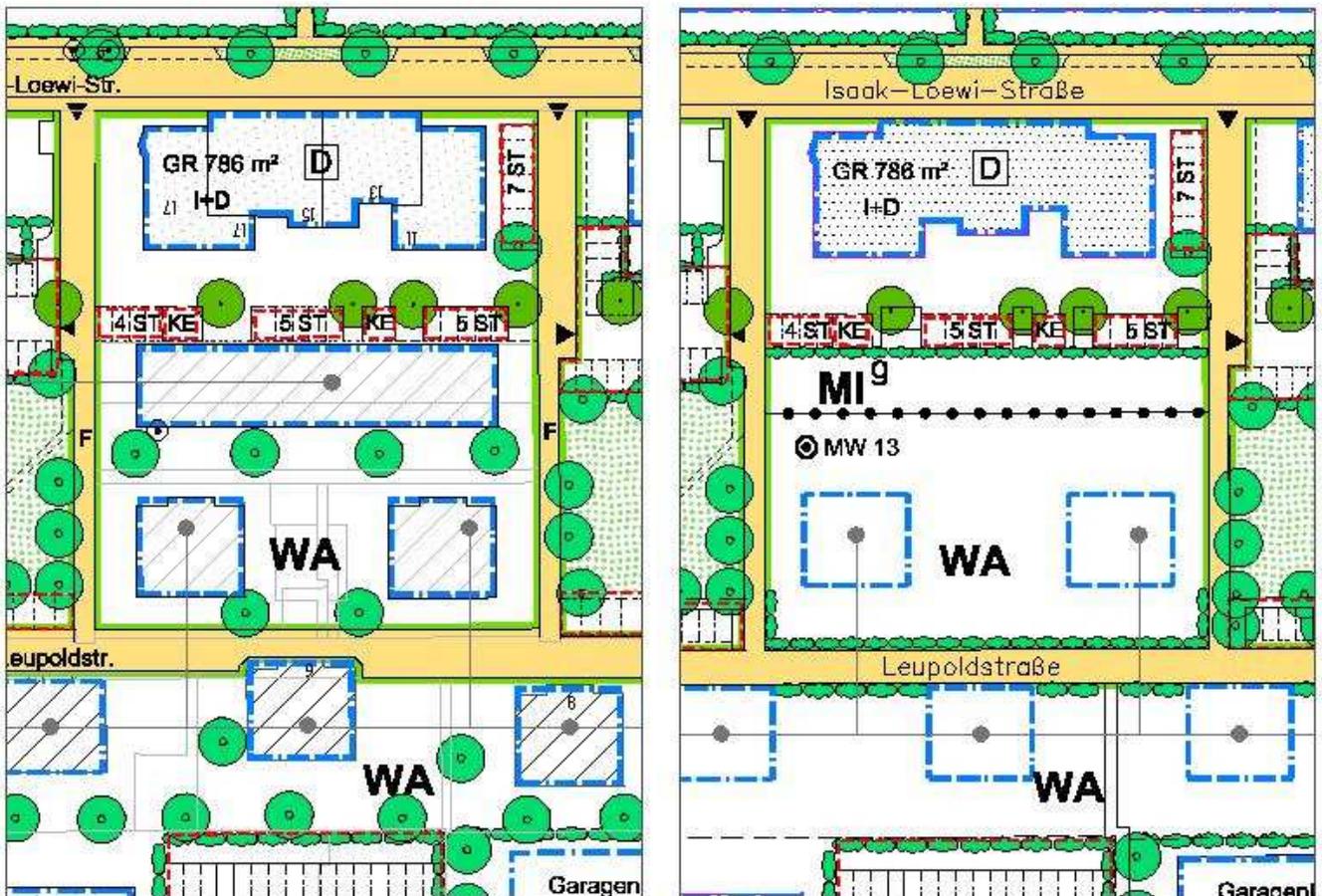
Abb. 3 ehem. Casino geändert



Wohn- und Bürogebäude an der Isaak-Loewi-Strasse

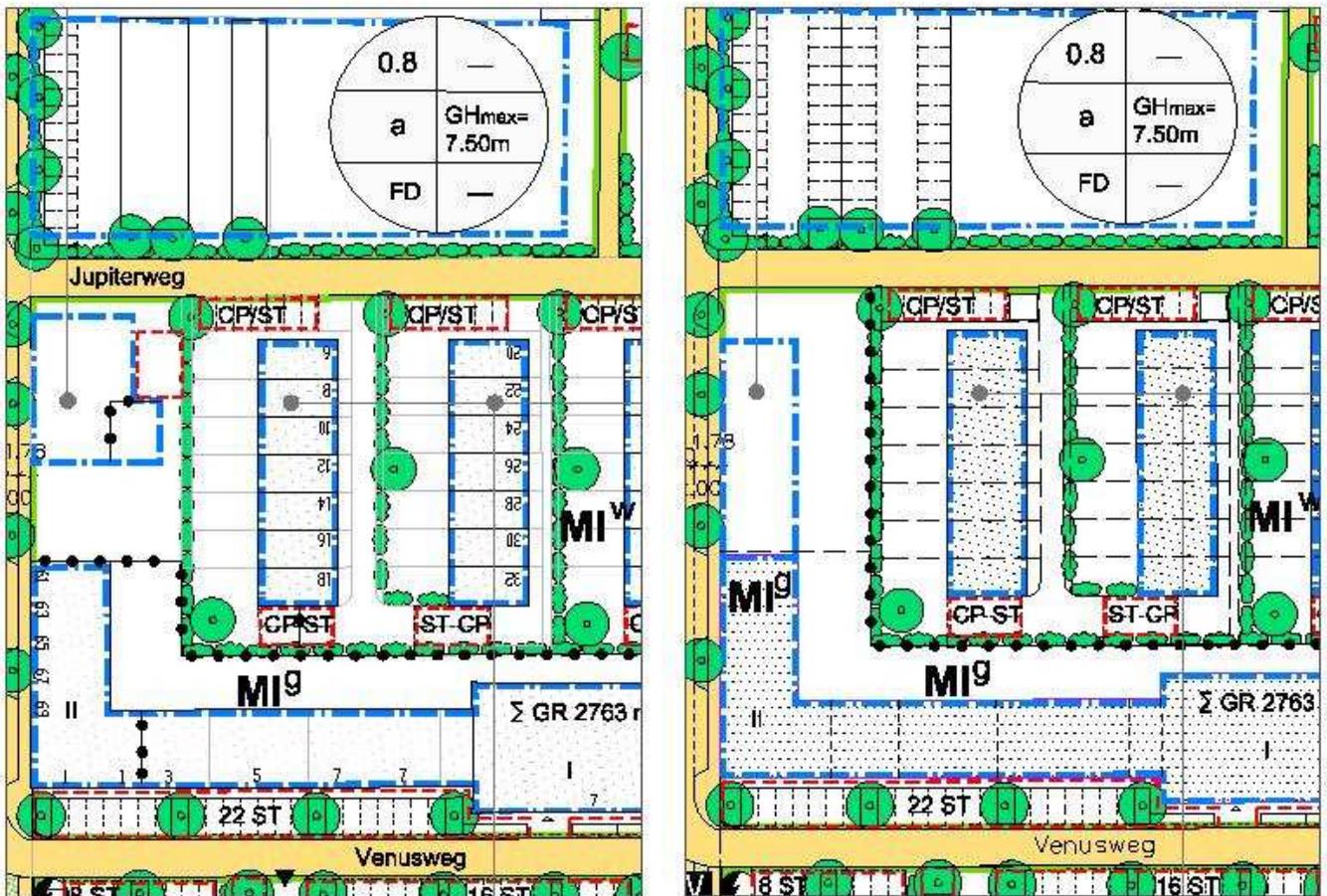
Vorgesehen war eine vornehmlich gewerbliche Nutzung, inzwischen ist der größte Teil des denkmalgeschützten Gebäudes wohngenutzt (MI⁹ in WA).

Abb. 4 Isaak-Loewi-Str. geändert



- Wohngebäude Sonnestr. / Ecke Jupiterweg
Das Grundstück wird dem östlich angrenzenden wohnorientierten Mischgebiet (MI^w) zugeordnet.

Abb. 5 Sonnenstr. Ecke Jupiterweg geändert



Gemeinbedarfseinrichtungen

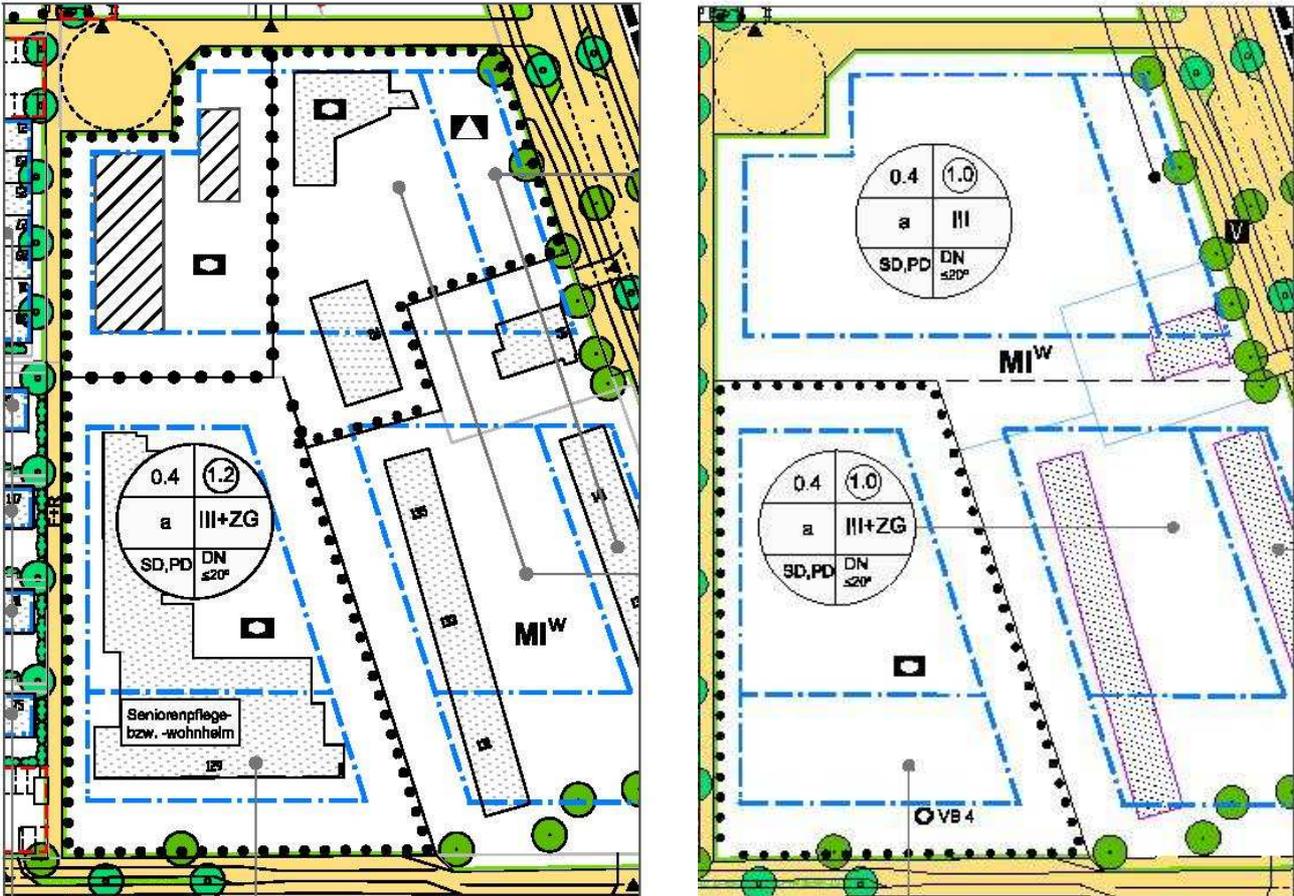
- Bereich an der Frömüller-/ Waldstrasse:

Zunächst hatte die Phönix GmbH an der Frömüllerstrasse mit dem Bau eines Seniorenheims begonnen.

Im Zuge der Vermarktungsmaßnahmen des Bundes wurde durch den Bau- und Verkaufsausschuss am 02.05.2007 ein Teil (ca. 2550m²) eines ca. 6100 m² großen Grundstücks an die Lebenshilfe zum Bau eines Wohnheims veräußert, unter der Maßgabe im Rahmen des zu diesem Zeitpunkt bereits laufenden Änderungsverfahrens, den entsprechenden Bereich in eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ umzuwidmen.

Die verbleibende Fläche von ca. 3540 m², die der Humanistische Verband zur Errichtung eines Horts und einer Schule erwarb, soll ebenfalls als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt werden.

Abb. 6 Fronmüllerstr./ Waldstr. geändert



Baugrundstück Sonnenstrasse Ecke Jupiterweg

Bedingt durch die Nähe zum wohnorientierten Mischgebiet (MI^w) am Jupiterweg soll die Baufläche des Eckgrundstücks Jupiterweg/ Sonnenstrasse nun ebenfalls als MI^w (ehem. MI^g, gewerblich orientiertes Mischgebiet) ausgewiesen werden und der Art der baulichen Nutzung entsprechend bebaut werden.

Darstellung siehe Abbildung 5

4.3. Maß der baulichen Nutzung

In mehreren Bereichen ist es notwendig geworden, das Maß der baulichen Nutzung den städtebaulichen Entwicklungen anzupassen. Im Zuge der Realisierung haben sich die Festsetzungen vielfach als zu kleinteilig erwiesen und wurde teils durch städtebaulich vertretbare Abweichungen bzw. Befreiungen bereits während des Aufstellungsverfahrens überholt. Eine wie bisher festgesetzte Differenzierung ist so nicht mehr erforderlich. Vielmehr wird durch die Vereinheitlichung die Transparenz der Festsetzungen erhöht, ohne jedoch die städtebauliche Qualität zu einträchtigen

Punkthäuser Leupoldstrasse:
 Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,2.

Abb. 7 Leupoldstr. geändert



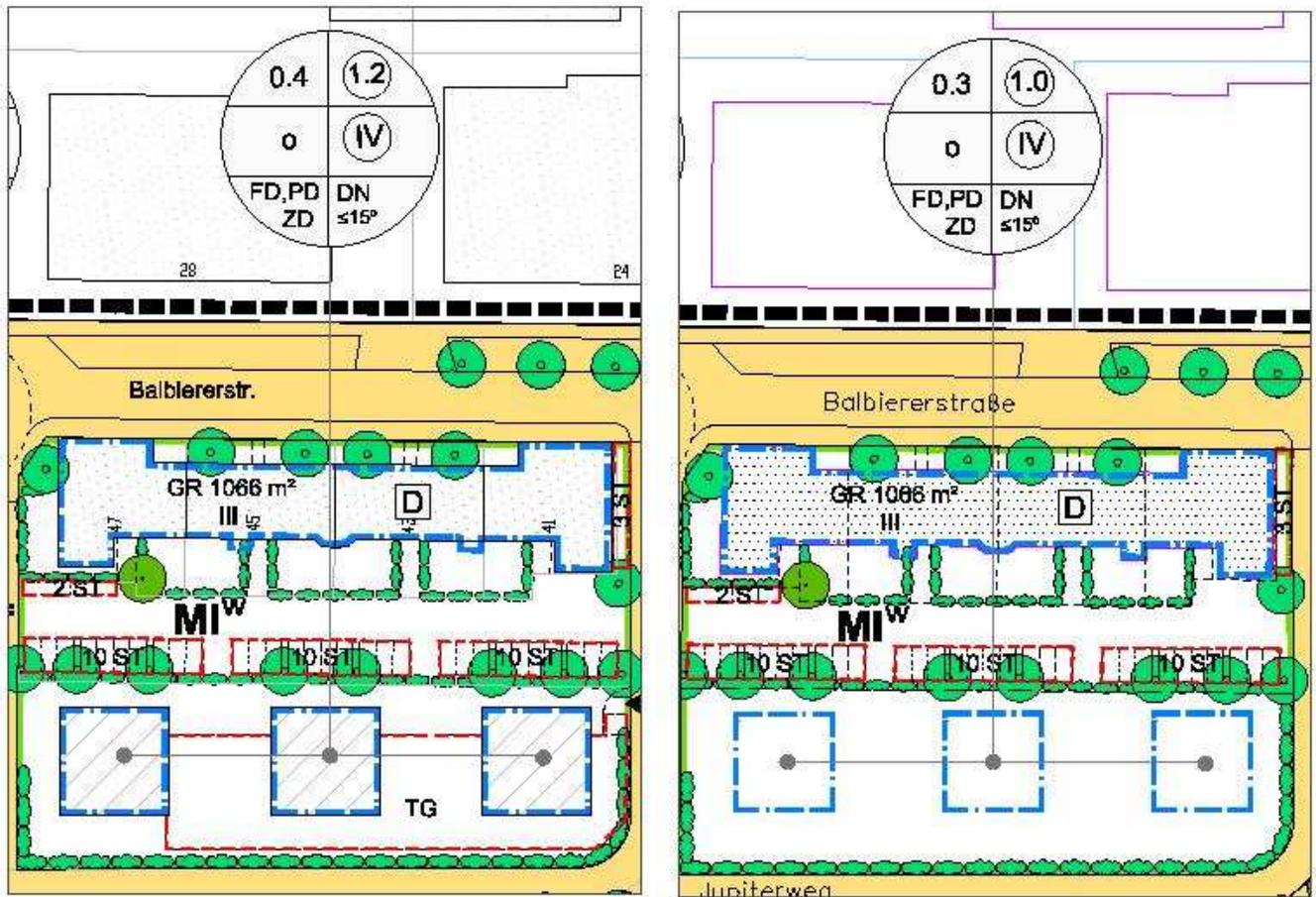
Darstellung im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 463



Punkthäuser Jupiterweg

Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 auf 0,4, der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 auf 1,2.

Abb. 9 Jupiterweg geändert



Seniorenheim Fronmüllerstrasse

Erhöhung der GFZ von 1,0 auf 1,2. (siehe Abbildung 6)

Gemeinbedarfsfläche Waldstrasse

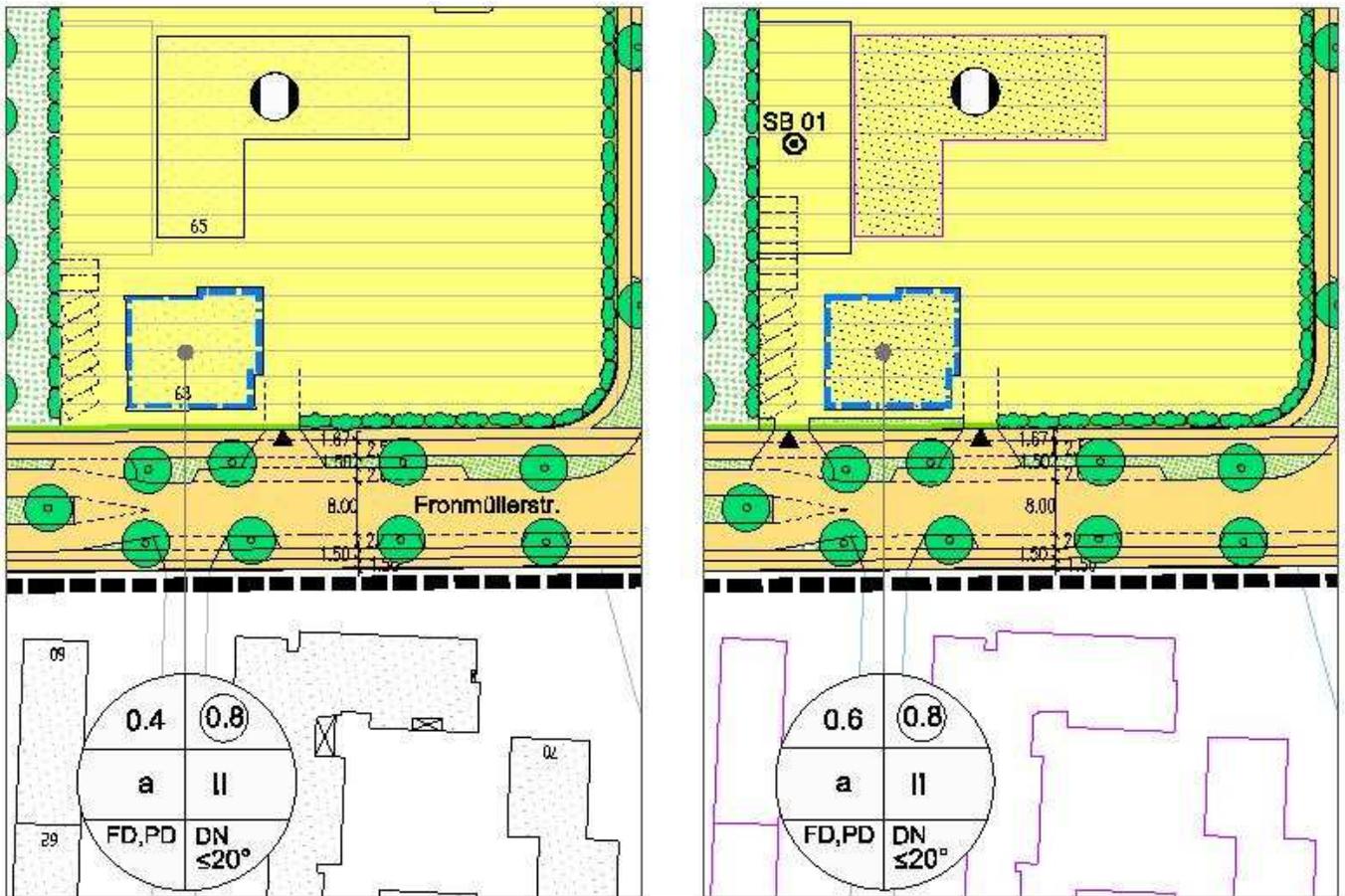
Reduzierung der GRZ von 0,6 auf 0,4. (siehe Abbildung 6)

Denkmalgeschützte Gebäude Steuben- Ecke Flößaustrasse und Hinterhof

Reduzierung der GFZ von 1,2 auf 1,0. (siehe Abbildung 2)

Fronmüllerstrasse am Blockheizkraftwerk
Reduzierung der GRZ von 0,6 auf 0,4.

Abb. 10 Heizkraftwerk geändert



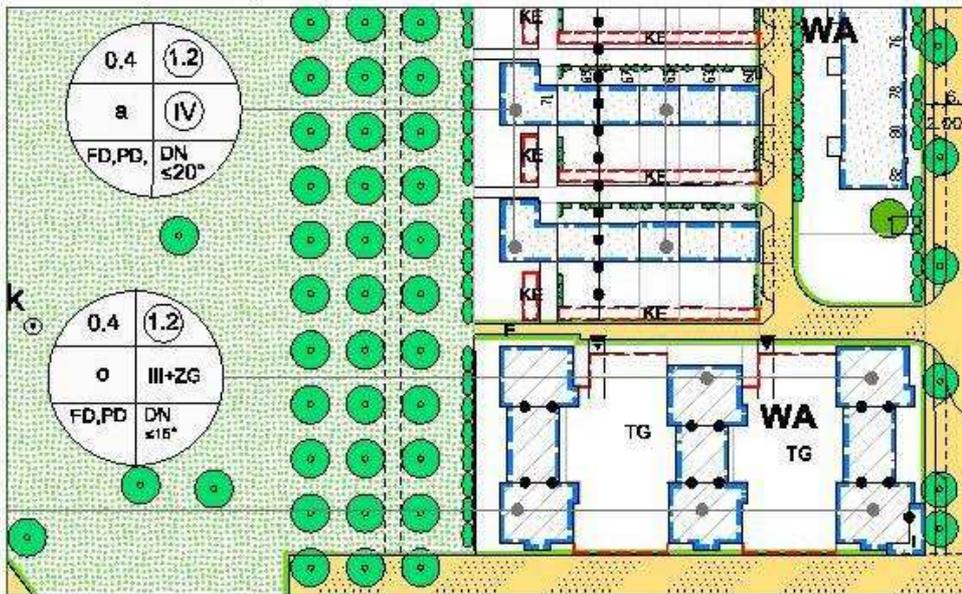
Wohnbebauung Uranusring
 Reduzierung der GFZ von 1,2 auf 1,0.

Abb. 11 Uranusring geändert

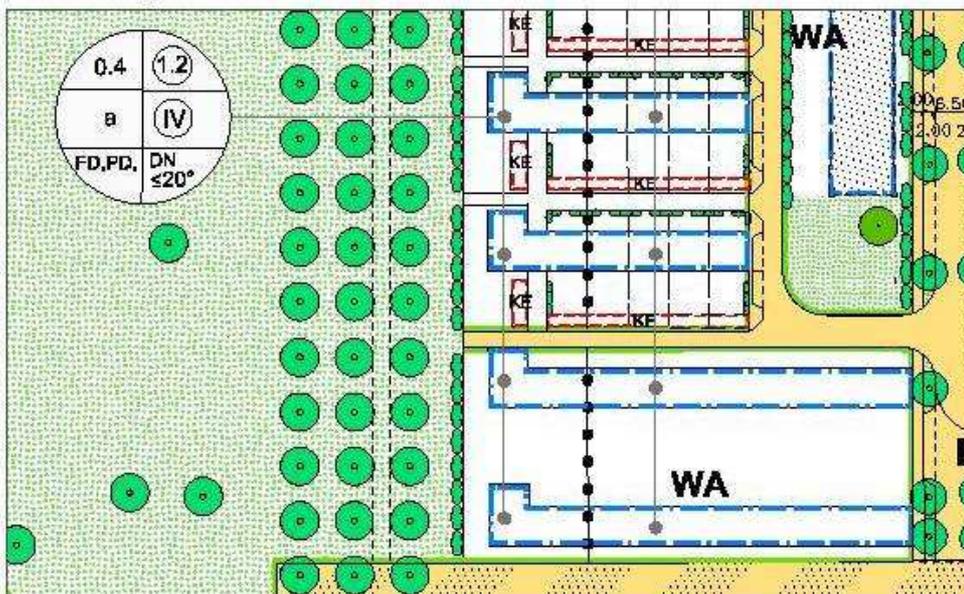


Grundstück Südstadtpark nördlich Xylokastrorplatz
Erhöhung der GFZ von 1,0 auf 1,2.

Abb. 12 Xylokastrorplatz geändert



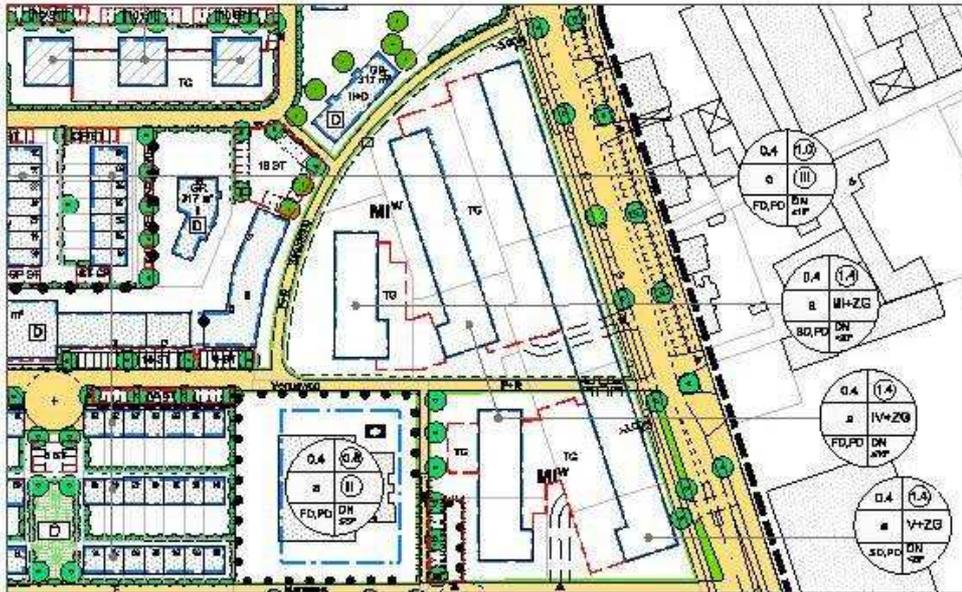
Darstellung im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 463



Wohn- und Bürogebäude zwischen Isaak-Loewi-Strasse und Steubenstrasse
Neue Festsetzung von GRZ 0,6 und GFZ von 1,2. (siehe Abbildung 4)

Bebauung an der Waldstrasse
 Erhöhung der GFZ von 1,2 auf 1,4.

Abb. 13 Waldstrasse geändert

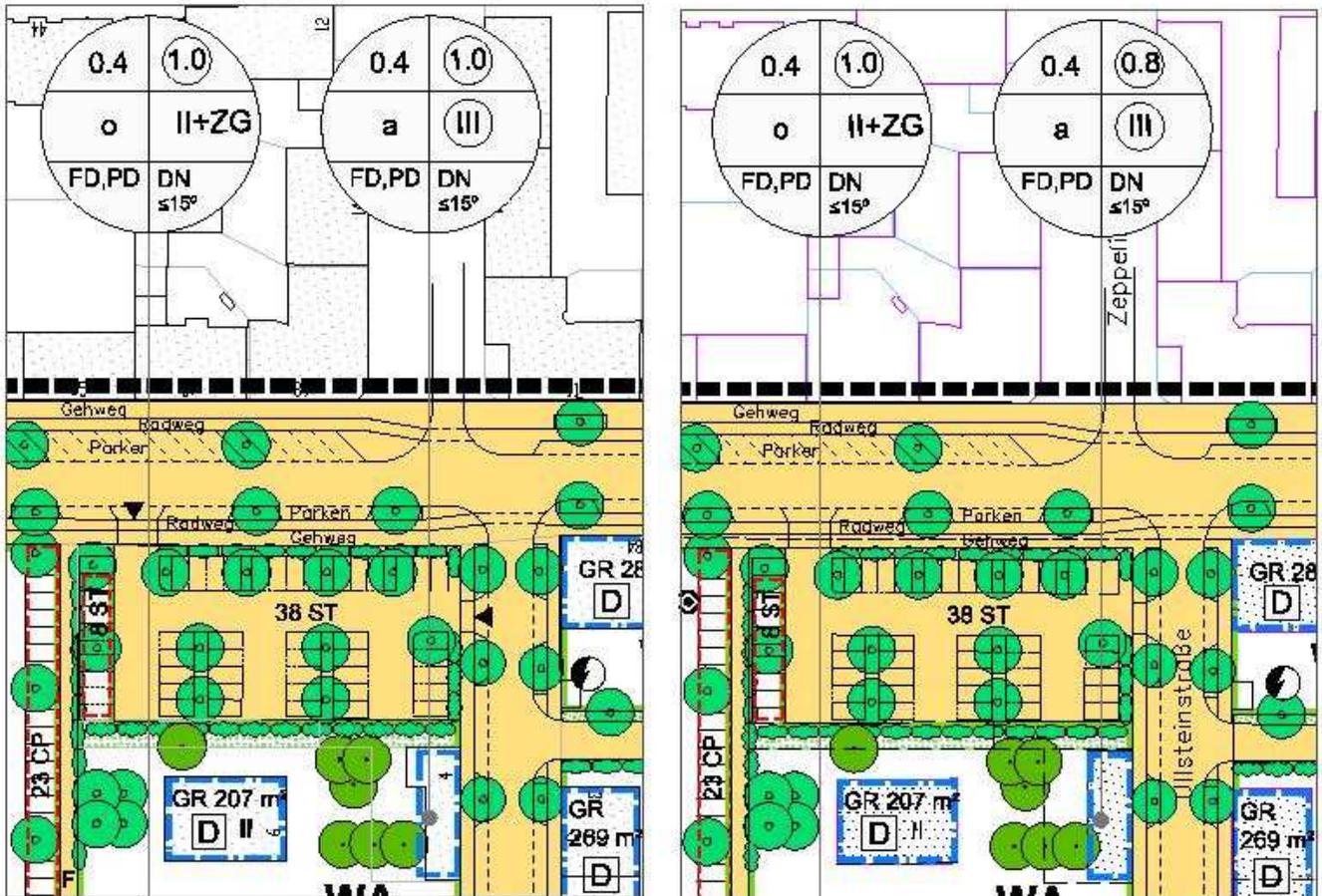


Darstellung im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 463



Wohnbebauung Ullsteinstrasse 4
Erhöhung der GFZ von 0,8 auf 1,0.

Abb. 14 Ullsteinstrasse geändert



Eine Ergänzung wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Sie legt die ausnahmsweise Zulässigkeit der Erhöhung der zulässigen Geschossfläche nach §21 a BauNVO bei gleichzeitiger Errichtung einer unterirdischen Stellplatzanlage fest.

4.4. Bauweise

Wohnbebauung Uranusing

Änderung bei der Bauweise von „Offene Bauweise“ auf „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“. (siehe Abbildung 11)

Wohn- und Bürogebäude zwischen Isaak-Loewi-Strasse und Steubenstrasse

Festsetzung einer abweichenden Bauweise um zwischen den Fluchten der Bestandsgebäude zu vermitteln. (siehe Abbildung 4)

Grundstück Südstadtpark nördlich Xylokastroplatz

Um einen repräsentativen Park- und Platzabschluss zu erreichen, wird die abweichende Bauweise aufgehoben und die offene Bauweise festgesetzt. (siehe Abbildung 12)

Baugrundstück Sonnenstrasse Ecke Jupiterweg

Entsprechend einer MI^w Bebauung wird die ehemals abweichende in eine offene Bauweise geändert. Drei Vollgeschosse sind nicht mehr zwingend vorgeschrieben. (siehe Abbildung 5)

4.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Grundstück Südstadtpark nördlich Xylokaastroplatz

Nachdem für die im Bebauungsplan festgesetzte Bauform an dieser prominenten Stelle keine optimale Ausführung gefunden wurde, wird das Baufenster geändert. Eine Erhöhung der Dichte an dieser prominenten Stelle dem Stadtplatz zugewandt ist städtebaulich wünschenswert. (siehe Abbildung 12)

Punkthäuser Jupiterweg

Die Baufenster der Punkthausbebauung werden der erwünschten Planung angepasst. Eine geringfügige Vergrößerung des Baufensters entspricht der städtebaulichen Konzeption. (siehe Abbildung 9)

Wohn- und Bürogebäude zwischen Isaak-Loewi-Strasse und Steubenstrasse

Eine Verdichtung der Hofbebauung erscheint städtebaulich wünschenswert. Ein zusätzliches Baufenster wurde hinzugefügt. (siehe Abbildung 4)

Baugrundstück Sonnenstrasse Ecke Jupiterweg

Die Veränderung des Baufensters folgt dem städtebaulichen Motiv der Eckbebauung Venusweg/ Ecke Sonnenstrasse. (siehe Abbildung 5)

Bebauung an der Waldstrasse:

Durch die Veränderung des Baufensters sowie die Überbauung des Venusweges entsteht ein höherer Baukörper an der Waldstraße, welcher die Höhenentwicklung und Dichte der gegenüberliegenden Straßenseite aufnimmt und den Schallschutz für die rückwärtigen Baukörper deutlich verbessert. Ebenfalls ist der Bau einer Tiefgarage zu berücksichtigen, nachdem gewährleistet werden kann, dass dem planerischen Grundsatz „Schonender und sparsamer Umgang mit Grund und Boden“, auch vor dem Hintergrund nur begrenzten Baulandpotentials der Stadt Rechnung getragen wird. (siehe Abbildung 13)

Südstadtpark ehem. Schickedanz- Villa

Um eine universitäre Nutzung zu ermöglichen, wurde das Baufenster um notwendige Anbauten erweitert. (siehe Abbildung 1)

4.6 Textliche Festsetzungen

Zusätzlich zu den oben erwähnten Änderungen in Bezug auf Seniorenwohn- und Pflegeheime wurden die Bestimmungen zu Werbeanlagen konkretisiert (Nr. 13). Seit dem 10.06.2008 gilt die Stellplatzsatzung der Stadt Fürth. Auf diese wird nun in Punkt 7.1 (Öffentliche und private Stellplätze und Garagen) Bezug genommen. Die Zeichenerklärungen wurden dem aktuellen Stand angepasst.

Der Fernmeldeturm im Hof Ecke Flößau- und Steubenstraße ist inzwischen abgerissen und wird nicht mehr dargestellt.

Die zur Sanierung der Grundwasser- und Bodenverunreinigung nicht mehr notwendigen Schluckbrunnen sind inzwischen zurückgebaut und werden nicht mehr dargestellt. Die aktuellen Grundwassermesspegel wurden ergänzt.

Eine Änderung beinhaltet auch die Definition des zurückgesetzten Geschosses (ZG). Es wird in der Legende konkretisiert und betrifft den Fall, das anstatt eines

geneigten Daches (Pulldach PD, Satteldach SD, Zeltdach ZD) ein Flachdach mit zurückgesetztem Geschoss (Penthaus) geplant wird. Hier wird der Rücksprung des Geschosses konkretisiert.

4.7 Sonstige Ergänzungen

Auf Wunsch der Anwohner werden, wenn keine anderweitigen Gründe dagegen stehen, die Dr.Meyer-Spreckels-Strasse (westlich des Südstadtparks) sowie der Neptunweg (östlich des Südstadtparks) als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Eine zusätzliche unterirdische 110 KV-Leitung wurden in der Waldstrasse eingetragen. Die Bebauung hat dort einen Abstand von drei Metern einzuhalten.

5. Anlagen

- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Kraftfahrzeugstellplätzen vom 10. Juni 2008 (Stellplatzsatzung).

Für eine Liste der erstellten Gutachten wird auf die Begründung für das Bebauungsplanverfahren 463 verwiesen. Die angeführten Gutachten sind bei Bedarf einzusehen.