

# **BEGRÜNDUNG**

zur  
Änderung des Bebauungsplanes Nr.333  
zwischen  
Herrnstraße, Karlstraße, Fichtenstraße und Stresemannplatz  
Gemarkung Fürth.

Bearbeitet: H. Meyer  
Aufgestellt November 2002  
Geändert Mai 2003  
Geändert Juni 2003

Stadtplanungsamt Fürth

## Inhaltsverzeichnis

1. Bestandsbeschreibung
  - 1.1 Lage, Umgebung und derzeitige Nutzung
  - 1.2 Verkehrsanbindung und Erschließung
2. Planungsrechtliche Situation
3. Anlass, Ziele und Leitgedanken der Änderung des Bebauungsplanes
4. Umwelterheblichkeit / Umweltverträglichkeit
5. Begründung der Festsetzungen
  - 5.1 Art der baulichen Nutzung
  - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 5.3 Bauweise
  - 5.4 Verkehrsfläche
  - 5.5 Grünordnung
6. Verfahrensstand

## **1. Bestandsbeschreibung**

### **1.1 Lage und Umgebung und derzeitige Nutzung**

Der Änderungsbereich befindet sich in der Fürther Südstadt zwischen Herrnstraße, Karlstraße, Fichtenstraße und Stresemannplatz in der Gemarkung Fürth.

Im Umfeld des Stresemannplatzes befinden sich überwiegend wohngenutzte Gebäude mit bis zu 8 Geschossen.

Im Änderungsbereich befindet sich westlich des Stresemannplatzes an der Herrnstraße in einem Kerngebiet eine zwei- bzw. dreigeschossige Bebauung mit einem Postamt und einem Supermarkt. Westlich daran angrenzend ist in 7 Vollgeschossen das Finanzamt untergebracht.

Der Bereich der Post und des Supermarktes stehen derzeit leer.

### **1.2 Verkehrsanbindung und Erschließung**

Der Änderungsbereich ist über die Karlstraße, die Fichtenstraße und die Herrnstraße erschlossen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch die Buslinien 177 und 173 mit der Haltestelle Stresemann Platz. Des Weiteren sind der Bahnhof sowie die U-Bahn (Haltestelle Hauptbahnhof) fußläufig zu erreichen.

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist über die in den umgebenden Straßen verlegten Medien sichergestellt.

## **2. Planungsrechtliche Situation**

Der Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung öffentliche Verwaltung dar.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr.333 ist für den Änderungsbereich ein Kerngebiet festgesetzt. In der zwei- bzw. dreigeschossigen Bebauung ist unter anderem die Unterbringung eines Postamtes festgesetzt. In dem mit VII Vollgeschossen zwingend festgesetzten Bereich ist die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes vorgeschrieben.

## **3. Anlass, Ziele und Leitgedanken der Änderung des Bebauungsplanes**

Die bestehenden Gebäude westlich des Stresemannplatzes werden derzeit im westlichen Teil durch das Finanzamt genutzt. Der Bereich der ehemaligen Post sowie des ehemaligen Supermarktes im östlichen Bereich stehen leer und wurden bereits von den Finanzbehörden erworben.

Aufgrund des stetig zunehmenden Raumbedarfs des Finanzamtes, der notwendigen Zusammenführung von ausgelagerten Dienststellen sowie der beabsichtigten Unterbringung des Vermessungsamtes ist das derzeit zur Verfügung stehende Raumangebot nicht mehr ausreichend. Eine Standortsicherung des Finanzamtes in Fürth ist nur im Rahmen einer Erweiterung des bestehenden Gebäudes möglich.

Nachdem das im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung durch den Bestand bereits ausgeschöpft ist, wird, um eine rechtlich einwandfreie Grundlage für eine Erweiterung zu erhalten, sowie zur Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 333 notwendig.

Ziel der Änderung ist somit die Sicherung des Raumbedarfs des Finanzamtes.

Hierzu soll im nordöstlichen Grundstücksbereich eine Bebauung mit einer Traufhöhe von 18,50 m (dies entspricht ca. 5 - 6 Vollgeschossen) festgesetzt werden. Entlang der Herrnstraße ist in Anlehnung an das bereits bestehende Gebäude eine Bebauung mit 22,00 m Traufhöhe (dies entspricht ca. 7 Vollgeschossen) vorgesehen.

Aufgrund der Tatsache, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan sowohl nördlich wie auch östlich des Stresemannplatzes eine höhere mehrgeschossige Bebauung zulässt bzw. eine solche vorhanden ist, stellt die niedrige Bebauung der Westseite des Änderungsbereiches ein „Ungleichgewicht“ dar, welches die städtebauliche Struktur des Platzraumes beeinträchtigt. Insofern ist die nun vorgesehene höhere Bebauung der westlichen Raumkante städtebaulich nicht nur vertretbar sondern wünschenswert.

Als Art der baulichen Nutzung sollen entsprechend der geplanten Nutzung sowie gem. der Darstellung des wirksamen FNP eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ festgesetzt werden.

Der Stellplatzbedarf für die Erweiterung soll soweit möglich auf dem Grundstück selbst nachgewiesen werden. Falls dies nicht vollständig möglich ist, kann unter Berücksichtigung der Nähe zum Bahnhof sowie zur U-Bahn eine teilweise Ablösung in Betracht kommen.

#### **4. Umwelterheblichkeit / Umweltverträglichkeit**

Nachdem der Änderungsbereich gem. den derzeitigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 333 nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt ist und mit der Änderung der Festsetzungen im Wesentlichen eine Erhöhung der Dichte in vertikaler Richtung beabsichtigt wird, werden durch die vorliegende Planung kaum umweltrelevante Folgen ausgelöst. Die höhere Nutzungsintensität in der Höhe wird durch die Aufgabe der publikumsintensiven Nutzungen (Post, Supermarkt) kompensiert. Somit ist auch nicht mit einem Zuwachs des Individualverkehrs zu rechnen.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes entstehen keine zusätzlichen Eingriffe in die bestehende Vegetation, die auszugleichen wären.

Eine Ergänzung der Baumreihe in der Herrnstraße führt sogar zu einer deutlichen Verbesserung des Erscheinungsbildes und des Vegetationsbestandes.

Eine Verpflichtung zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung i. S. des UVPG besteht nicht, da es sich um kein Vorhaben handelt, das in der Anlage 1 der Liste „UVP-pflichtiger Anlagen“ aufgeführt ist.

#### **5. Begründung der Festsetzungen**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Baulichen Nutzung soll entsprechend der geplanten bzw. der schon teilweise bestehenden Nutzung sowie gem. der Darstellung des FNP eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ festgesetzt werden.

Dies ist notwendig, da aufgrund des stetig zunehmenden Raumbedarfs des Finanzamtes das zur Verfügung stehende Raumangebot nicht mehr ausreichend ist und damit zur Standortsicherung eine Erweiterung des be-

stehenden Gebäudes über die im Bebauungsplan festgesetzte bauliche Nutzung hinaus notwendig wird. Um hierzu eine rechtlich einwandfreie Grundlage zu erhalten, soll nun die o. g. Festsetzung gem. § 9, Abs. 1 Nr. 5 BauGB getroffen werden.

## 5.2 **Maß der baulichen Nutzung**

Aufgrund des zunehmenden Raumbedarfs, der notwendigen Zusammenführung von ausgelagerten Dienststellen sowie der beabsichtigten zusätzlichen Unterbringung des Vermessungsamtes ist zur Standortsicherung des Finanzamtes eine Erweiterung der bestehenden Gebäude erforderlich.

Nachdem das im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Maß der baulichen Nutzung durch den Bestand bereits ausgeschöpft ist, soll, um eine rechtlich einwandfreie Grundlage für eine Erweiterung zu erhalten, sowie zur Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im nordöstlichen Grundstücksbereich eine Bebauung mit einer Traufhöhe von 18,50 m (dies entspricht ca. 5 - 6 Vollgeschossen) festgesetzt werden. Entlang der Herrnstraße ist in Anlehnung an das bereits bestehende Gebäude eine Bebauung mit 22,00 m Traufhöhe (dies entspricht ca. 7 Vollgeschossen) vorgesehen.

Aufgrund der Tatsache, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan sowohl nördlich wie auch östlich des Stresemannplatzes eine höhere mehrgeschossige Bebauung zulässt bzw. eine solche vorhanden ist, stellt die niedrige Bebauung der Westseite des Änderungsbereiches ein „Ungleichgewicht“ dar. Die nun vorgesehene höhere Bebauung ist daher städtebaulich nicht nur vertretbar, sondern sogar wünschenswert.

Die überbaubaren Flächen ergeben sich durch die Baugrenzen, welche die Lage der Gebäude zur umgebenden Bebauung bestimmen.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die im Planblatt festgesetzte maximale Traufhöhe sowie die Grundfläche festgelegt.

Bei der Realisierung des Vorhabens unter Ausnutzung der Baugrenzen werden die gem. Art. 6 BayBO notwendigen Abstandsflächen unterschritten. Diese ist gem. des Art. 7 BayBO möglich da auch bei der Errichtung eines entsprechenden Baukörpers gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Die von dem Baukörper ausgehenden Abstandsflächen überschreiten, unter Berücksichtigung der kerngebietsähnlichen Nutzung und einer damit verbundenen Reduzierung der Abstandsflächen auf H/2 im wesentlichen die halbe Breite der öffentlichen Verkehrsflächen nicht. Nur im Bereich der Fichtenstraße kommt es zu einer geringfügigen Überschreitung.

Selbst bei einer Betrachtung der „ganzen“ Abstandsflächen ist festzustellen, dass diese sich im wesentlichen nicht über den öffentlichen Verkehrsraum hinaus erstrecken und somit fremden Grundstücke und Gebäude nur geringfügig tangieren.

Bei einer Betrachtung des Lichteinfallswinkel von 45° ist festzustellen, dass auch im ungünstigsten Fall an der Fichtenstraße dieser unterhalb der Brüstungshöhe auf die Gebäude trifft und somit die notwendige Belichtung und Belüftung der Bestehenden Gebäude in der Umgebung sichergestellt ist.

Mit dem geplanten Baukörper wird des weiteren das derzeit aufgrund der niedrigen Bebauung an der Westseite des Änderungsbereiches bestehende „Ungleichgewicht“, welches die städtebauliche Struktur des Platzraumes

beeinträchtigt beseitigt. Insofern ist die nun vorgesehene höhere Bebauung städtebaulich wünschenswert. Die gewählte Traufhöhe berücksichtigt auch, dass der rechtsverbindliche Bebauungsplan sowohl nördlich wie auch östlich des Stresemannplatzes eine höhere mehrgeschossige Bebauung zulässt bzw. eine solche vorhanden ist. Somit ist die mit der Planung einhergehende Verkürzung der Abstandsflächen gerechtfertigt.

### 5.3 **Bauweise**

Unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Bauweise und um die Unterbringung des Raumbedarfs des Finanzamtes zu ermöglichen soll die geschlossene Bauweise gem. § 22 (3) BauNVO festgesetzt werden.

### 5.4 **Verkehrsfläche**

Im südlichen Änderungsbereich wird die bestehende Herrnstraße als Verkehrsfläche festgesetzt. Hier werden als Hinweis der bestehende Fuß- u. Radweg, die Schrägparkplätze und ein Teilbereich der Fahrbahn dargestellt.

### 5.5 **Grünordnung**

Nachdem der Änderungsbereich gem. den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 333 nahezu vollständig überbaut bzw. versiegelt ist und die Änderung im wesentlichen eine weitere Entwicklung der bestehenden Gebäude in die Höhe ermöglichen soll, ist für grünordnerische Festsetzungen wenig Raum gegeben.

Für die verbleibenden Freiflächen wird deshalb festgesetzt, dass diese einer gärtnerischen Nutzung zugeführt werden sollen.

Des Weiteren werden in der Herrnstraße zur Ergänzung der bestehenden Baumreihe im Bereich der Schrägparkplätze im Straßenraum Bäume festgesetzt.

## 6. **Verfahrensstand**

Für den betreffenden Bereich wurde durch die Stadt Fürth der Bebauungsplan Nr. 333 aufgestellt. Dieser ist seit dem 07.01.72 rechtsverbindlich.

Der Bauausschuss der Stadt Fürth hat mit Beschluss vom 05.06.2002 das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 333 für den Bereich zwischen der Herrnstraße, Karlstraße, Fichtenstraße und dem Stresemannplatz, Gemarkung Fürth förmlich eingeleitet (1. Beschluss).

Der Beschluss, den Bebauungsplan zu ändern, wurde gem.

§ 2 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Fürth am 03.07.02 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 12.09. bis zum 26.09.02 durchgeführt.