

I.

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium

Stadtrat

Datum

28.07.2004

Bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Baubeirat	14.06.2004	X				
2	Bauausschuss	14.07.2004					
3							

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 102 „Forsthausstraße“ für den Bereich zwischen der Robert-Schumann-Straße, der Bahnlinie Fürth / Cadolzburg, der Gluckstraße, der Forsthausstraße und der Händelstraße in der Gemarkung Dambach.

Hier:

- Antrag der SPD- Stadtratsfraktion vom 16.06.2004
- Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 102

07.07.2004

Anlage

1. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 270a
2. Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 323
3. Planblatt mit zukünftigem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102

Beschlussvorschlag

Sachverhalt

Die SPD- Stadtratsfraktion hat mit Antrag vom 16.06.2004 die Verwaltung aufgefordert, ...„unverzüglich die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um eine weitere Umnutzung parkähnlicher Grundstücke in stark verdichteter Bebauung zu verhindern“.

Hierzu ist darzulegen, dass der Bereich zwischen der Robert-Schumann-Straße, der Bahnlinie Fürth / Cadolzburg, der Forsthausstraße und der Mozartstraße durch eine großzügige, villenartige Bebauung mit umfangreichen und z. T. schützenswerten Baum- und Strauchbewuchs geprägt ist.

Für diesen Teilbereich liegt der seit dem 28.01.1977 rechtsverbindliche (qualifizierte) Bebauungsplan Nr. 270a vor, der hier ein allgemeines Wohngebiet mit II Vollgeschossen in offener Bauweise (zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 sowie die überbaubaren Grundstücksflächen über eine relativ großzügig bemessene Baugrenze festsetzt (vgl. Anlage 1).

Auch der südlich angrenze Bereich zwischen der Forsthausstraße, der Bahnlinie Fürth / Cadolzburg, der Gluckstraße und der Händelstraße ist durch eine villenartige Bebauung mit umfangreichen Baum- und Strauchbewuchs gekennzeichnet.

Hier ist der seit dem 09.05.1975 rechtsverbindliche (qualifizierte) Bebauungsplan Nr. 323 maßgebend, der ein reines Wohngebiet mit I bzw. II Vollgeschossen in offener Bauweise (zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 bzw. 0,8, die überbaubaren Grundstücksflächen über eine Baugrenze, die Flächen für Garagen und Stellplätze festsetzt sowie in einem südöstlichen Teilbereich die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt (vgl. Anlage 2).

Nachdem in jüngster Vergangenheit immer wieder Versuche unternommen worden sind, diese großen, teilweise parkartig angelegten Villengrundstücke zu teilen und anschließend wesentlich intensiver baulich zu nutzen, soll nach Auffassung des Baureferates ein „einfacher“ Bebauungsplan (ähnlich dem Bebauungsplan Nr.100 Dambach) aufgestellt werden, dessen Ziel es ist, eine sowohl städtebaulich, als auch dem Umfeld entsprechende bauliche und sozialverträgliche Nutzung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan soll dazu insbesondere Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung enthalten. Darüber hinaus soll die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude auf maximal sechs Wohneinheiten beschränkt werden. Alle weiteren relevanten Parameter für die bauliche Nutzung von Grundstücken sollen dann gemäß § 30 Abs. 3 BauGB bzw. nach der näheren Umgebung, d. h. nach § 34 BauGB beurteilt werden.

Aus Sicht des Baureferates werden diese Vorgaben gegenüber der heutigen Situation als wesentlich geeigneteres bauplanungsrechtliches Mittel angesehen, den Tendenzen einer städtebaulich unerwünschten „Nachverdichtung“ entgegenzuwirken.

Bei einer künftigen Beurteilung von Bauvorhaben soll auch besonderer Augenmerk auf den vorhandenen, z. T. sehr umfangreichen und schützenswerten Baum- und Strauchbewuchs gerichtet werden.

Die entsprechenden Teilbereiche der o. g. Bebauungspläne Nr. 270a und 323 sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 102 „überlagert“ werden, d. h. die ursprünglichen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen treten außer Kraft, gelten jedoch weiterhin für die übrigen Bereiche der Bebauungspläne Nr. 270a und 323.

Die Abgrenzung des künftigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist dem beiliegenden Planblatt zu entnehmen (vgl. Anlage 3).

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☐ nein	☐ ja	☐ nein	☐ ja
Gesamtkosten €		€	
Veranschlagung im Haushalt			
☐ nein	☐ ja	bei Hst.	Budget-Nr.
		im	Vwhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:		RA	RpA
		weitere:	

II. BMPA/StR/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref. V - BvA

Fürth, den 07.07.2004

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter:
Herr Klaus; Stadtplanungsamt

Tel.:
974 - 2659