

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	12.06.2013	öffentlich - Beschluss	

Bebauungsregelungen zum Antrag auf Vorbescheid: "Neubau von 7 Stadtvillen und 12 Reihenhäusern"

Aktenzeichen / Geschäftszeichen V-SpA-PI/B-Ho	
Anlagen: - Lageplan / Systemschnitte Haustyp A und B - Grundriss / Ansichten Haustyp A	

Beschlussvorschlag:

1. Dem Antrag auf Vorbescheid wird aus städtebaulicher Sicht auf der Grundlage des § 34 (1) Baugesetzbuch grundsätzlich zugestimmt.
2. Details über die Herstellung der Erschließungsanlage (Johannes-Götz-Weg) sind vertraglich festzulegen.
3. Die Verlängerung des Johannes-Götz-Weges erfordert ein vom Vorhabenträger auszuarbeitenden Straßenentwurf.

Sachverhalt:

P & P Neubau Franken GmbH beantragt den Neubau von 7 Mehrfamilienhäusern und 12 Reihenhäusern im Rahmen eines Vorbescheides. Die Grundstücke befinden sich in Fürth - Dambach, südöstlich des Knotenpunktes Parkstraße/Forsthausstraße (Fl. Nrn. 43, 38, 38/1). Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,10 ha, ist unbebaut und wurde bislang landwirtschaftlich genutzt.

Das Umfeld wird im Wesentlichen durch zu Wohnzwecken genutzten neuzeitlichen Bebauungsstrukturen geprägt. Vorzufinden sind ein- und zweigeschossige Ein- und Zweifamilienhäuser in offener Bauweise auf großen Grundstücken über 700 qm. Südlich der Vorhabensgrundstücke befinden sich mit einer Hofstelle ältere Strukturen am Rand der historischen Ortslage von Dambach. Topografisch fällt das Plangebiet in Richtung Süden deutlich ab, sodass von den südlich angrenzenden Strukturen lediglich noch die Dachlandschaft in Erscheinung tritt.

Die planungsrechtliche Situation stellt sich wie folgt dar: Die Vorhabensgrundstücke befinden sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt den Standort als „Wohnbaufläche“ dar.

Für die bauplanungsrechtliche Beurteilung der Zulässigkeit des beantragten Vorhabens muss damit zunächst geklärt werden, ob der Vorhabensstandort als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB oder als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten ist.

„[...] Ausschlaggebend für das Bestehen eines Bebauungszusammenhangs im Sinne des § 34 BauGB“ ist, „inwieweit die aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsauffassung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und die zur Bebauung vorgesehene Fläche (noch) diesem Zusammenhang angehört“ (vgl. BVerwG, Urteil vom 6. November 1968 - BVerwG 4 C 2.66. In: Juris. <http://jportal.bybn.de/>).

Die Vorhabensgrundstücke sind von Bebauungen umgeben. Aufgrund der topografischen Situation zählen jedoch die südlich des Plangebietes bestehenden Strukturen nicht mehr zum Bebauungszusammenhang.

Die umgebenden Strukturen sind in aufgelockerter Bauweise errichtet und können als Zulässigkeitsmaßstab für das in Rede stehende Vorhaben im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB herangezogen werden. Als Zulässigkeitsmaßstab wird der Umgebungsbebauung damit ein prägender Einfluss auf die Vorhabensgrundstücke bescheinigt.

Die unbebaute Fläche der Vorhabensgrundstücke hat eine Ausdehnung von bis zu 110 m, gemessen in Nord-Süd-Richtung und von bis zu 115 m in West-Ost-Richtung. „Bei einer Lücke von 130 m hat das Bundesverwaltungsgericht eine Baulücke noch für möglich gehalten [...]“. In: Fickert/Fieseler: Baunutzungsverordnung. Kommentar. 11. Aufl., § 34, RN 11, S. 14.

Stellt man das Gesagte in Abrede, so kann das Vorhaben auch auf der Grundlage von § 35 Abs. 2 BauGB beurteilt werden. Die Vorhabensgrundstücke würden demnach als „Außenbereich im Innenbereich“ qualifiziert. Da es sich im vorliegenden Fall um kein privilegiertes Vorhaben handelt, käme eine Beurteilung auf der Grundlage des § 35 Abs. 2 infrage, wonach sonstige Vorhaben im Außenbereich im Einzelfall zugelassen werden können, wenn öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung gesichert ist. In § 35 Abs. 3 Nrn. 1-8 BauGB sind einige Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Beeinträchtigung öffentlicher Belange angeführt. Eine Beeinträchtigung dieser öffentlichen Belange ist im vorliegenden Fall nicht anzunehmen.

Als dritte Alternative kann über einen aufzustellenden Bebauungsplan eine konkrete Steuerung der beabsichtigten baulichen Nutzung der Vorhabensgrundstücke über Festsetzungen erfolgen. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan wäre gegeben. Allerdings erscheint es fraglich, ob sich aus dem nun vorliegenden Antrag auf Vorbescheid ein konkretes Planungserfordernis derart ergibt, dass z.B. Fehlentwicklungen zu vermeiden sind oder städtebaulichen Spannungen vorgebeugt werden muss.

Empfohlen wird eine Beurteilung und Genehmigung auf der Grundlage des § 34 BauGB. Es ist eine Orientierung des Vorhabens an den umgebenden Bestandsbauten erkennbar, wenngleich der Einfügungsmaßstab, z.B. bezogen auf die Grundflächenzahl noch etwas gedehnt wird. Entscheidend ist im vorliegenden Fall, dass die Größenunterschiede nicht so gravierend sind, dass die geplanten neuen Nutzungen als Fremdkörper in Erscheinung treten. Mit einer Grundflächenzahl von 0,24 (nur Grundflächen Gebäude) werden die in § 17 Abs. 1 Baunutzungsverordnung genannten Obergrenzen für Reine und Allgemeine Wohngebiete (von GRZ 0,4) deutlich unterschritten. Auch die Abstandsflächen des Bauordnungsrechts werden eingehalten.

Vorhabensbeschreibung

a) Erschließungskonzept

Die Vorhabensgrundstücke werden durch die L-förmige Verlängerung des Johannes-Götz-Weges in drei Baufelder unterteilt werden. Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlage Johannes-Götz-Weg ist derart vorgesehen, dass im Osten an den bestehenden Straßenabschnitt angebaut werden soll. Von hier aus ist zunächst eine geradlinige

Weiterführung in Richtung Westen und dann eine 90°-Verschwenkung in Richtung Norden angedacht. Der Anknüpfungspunkt an die Forsthausstraße soll in dem Bereich erfolgen, wo ein bestehender Stichweg der Forsthausstraße Bebauungsstrukturen auf der Nordseite erschließt. Somit entsteht ein neuer vierarmiger Knotenpunkt.

Die Gestaltung der 8,5 m breiten Straßenparzelle ist den eingereichten Unterlagen noch nicht zu entnehmen. Über einen vom Vorhabensträger auszuarbeitenden Straßenentwurf ist die Verkehrsplanung entsprechend zu konkretisieren. Zielsetzung diesbezüglich ist eine die Verkehrsberuhigung begünstigende Gestaltung mit wechselseitig angeordneten Parkständen und Baumpflanzungen.

Die Herstellung der Erschließungsanlage muss vertraglich vereinbart werden.

Ruhender Verkehr

In Abhängigkeit der Wohneinheiten ergibt sich ein erforderlicher Stellplatzbedarf zwischen 63 und 68 Stellplätzen. Diese Anforderung wird innerhalb des Plangebietes oberirdisch (nicht über eine Tiefgarage) mehr als erfüllt. Von den 77 geplanten Stellplätzen sollen alleine 62 Carports errichtet werden, die sich auf drei größere Standorte mit einer Bündelung von jeweils 16 bzw. 20 Carports und zwei kleinere Standorte mit 4 bzw. 6 Carports konzentrieren. Angefahren werden sie über eine Zufahrt vom Johannes-Götz-Weg. Ein untergeordneter Anteil des Stellplatzbedarfs (einschl. Besucherparkplätze) soll über Stellplätze in Senkrechstellung zur geplanten Straßenverkehrsfläche abgedeckt werden.

b) Bebauungskonzept

Auf den einzelnen Baufeldern sollen insgesamt sieben Mehrfamilienhäuser, drei Doppelhäuser und zwei Reihenhäuseranlagen mit jeweils drei zusammenhängenden Einzelhausscheiben entstehen dürfen.

Unter Berücksichtigung der Umfeldstrukturen ist eine Staffelung der Bebauungen im Plangebiet derart beabsichtigt, dass die kleinteiligeren Strukturen der Doppel- und Reihenhäuser im Südosten und die größeren Baumassen der Mehrfamilienhäuser im Westen platziert werden.

Noch offen bleiben muss gegenwärtig, ob das im äußersten Nordosten geplante Mehrfamilienhaus gegen ein Reihen- oder Doppelhaus (wie südlich angrenzend geplant) getauscht wird. Alternativ soll dem Nachbarn (Forsthausstraße Nr. 13) ein angrenzender Streifen des Plangebietes verkauft und die beiden Mehrfamilienhäuser um wenige Meter in Richtung Westen verschoben werden. Eine Klärung dieser Frage wird nach Auskunft des planenden Architekten in der 23. Kalenderwoche erwartet. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Entwicklungsabsicht hinsichtlich einer Staffelung der Baumassen in Ost-West-Richtung wird von Seiten des Stadtplanungsamtes der Tausch des Mehrfamilienhauses gegen ein Doppelhaus präferiert.

Das Ergebnis der Vorverhandlungen war, dass die Mehrfamilienhäuser jeweils fünf Wohneinheiten erhalten sollten, davon jeweils zwei Wohnungen im Erd- und 1. Obergeschoss und eine Wohnung größer 120 qm im Attikageschoss. Insgesamt würden somit 35 Wohnungen in sieben Mehrfamilienhäusern entstehen. Gemäß dem nun vorliegendem Vorbescheidsantrag sind im Erdgeschoss und 1. OG der Mehrfamilienhäuser jeweils drei Wohnungen und im Attikageschoss zwei Wohnungen vorgesehen; Also insgesamt 21 Wohnungen mehr.

Die Mehrfamilienhäuser sollen neben einem Kellergeschoss drei oberirdische Geschosse erhalten. Das oberste Geschoss soll als Attikageschoss umlaufend zurückgesetzt werden. Diesbezüglich muss der eingereichte Grundrissplan Penthaus noch nachgebessert werden. Die Gebäudehöhe über gewachsenem Gelände unterschreitet geringfügig die 10 m-Marke. Das Dach des Attikageschosses soll als flach geneigtes Zeltdach ausgebildet werden. Die Erschließung der Gebäude erfolgt einheitlich von Norden. Balkonanlagen auf der West-, Ost- und Südseite der Mehrfamilienhäuser erhöhen die Attraktivität der Wohnungen im 1. Obergeschoss. Die Erdgeschosswohnungen erhalten Terrassen unter den Balkonanlagen. Die Penthauswohnungen erhalten Außenwohnbereiche durch das umlaufend zurückgesetzte

Attikageschoss nach Westen, Osten und Süden; Auf den Gebäudenordseiten soll dieser Versatz nur um eine Wandstärke erfolgen.

Im Südosten des Plangebietes sind Doppelhäuser sowie auch Reihenhäuser mit max. drei aufeinander folgenden Einheiten vorgesehen. Die insgesamt 12 Wohneinheiten verteilen sich auf drei Doppelhäuser und zwei Reihenanlagen.

Diese Haustypen sind zweigeschossig plus Dachgeschoss geplant. Die Firsthöhe beträgt rd. 11 m, der Traufpunkt liegt bei 6,0 m. Das Dach soll als geneigtes Satteldach mit Firstrichtung Nord-Süd ausgebildet werden. Die Erschließung dieser Häuser erfolgt einheitlich von Osten. Auf den Westseiten können damit Privatgärten angeboten werden.

Zwei geplante Kinderspielplätze unterstützen die weichen Standortfaktoren dieses Quartiers und erhöhen die Attraktivität als Standort für Familien mit Kindern.

c) Grünordnung

Die Orientierung der Planung an den Umfeldstrukturen bedingt ein hohes Maß an nicht überbauten Grundstücksfreiflächen.

Wenn es zur baulichen Umsetzung des Vorhabens kommt, ist besonderer Wert auf die grüngestalterische Einbindung dieser Freiräume und insbesondere auch der Stellplatzanlagen zu setzen. Im Baugenehmigungsverfahren ist vom Bauherrn deshalb ein Freiflächengestaltungsplan auszuarbeiten.

Finanzierung:

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

Beteiligungen

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

Fürth, 02.08.2013

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt