

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	18.09.2013	öffentlich - Beschluss	

Bebauungsregelungen zum "Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern in der Forsthausstraße"

Aktenzeichen / Geschäftszeichen V-SpA-PI/B-Ho	
Anlagen: - Lageplan (Übersicht) / Systemschnitte - Lageplan (Detail) / Baumbestand / Schnitt Parkstraße-Böschung-Gebäude A - Grundrisse, Schnitt Haustyp A - Grundrisse, Schnitt Haustyp B	

Beschlussvorschlag:

Die bauplanungsrechtlichen Einfügun gsvoraussetzungen sind grundsätzlich zwar gegeben. Allerdings sind noch folgende Nachbesserungen zu fordern:

1. Die geplanten obersten Geschosse (Attikageschoss) sind nordseitig mindestens in gleicher Tiefe wie west- und ostseitig vorgesehen zurückzusetzen.
2. Die Grundfläche der Mehrfamilienhäuser ist auf max. 15,5 x 15,5 m (L x B) einzuschränken.
3. Es ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
4. Vom Vorhabensträger ist eine Detailplanung zum Straßenneubau (Teilabschnitt des „Johannes-Götz-Weges“) vorzulegen und mit dem Stadtplanungsamt/Verkehrsplanung und dem Tiefbauamt einvernehmlich abzustimmen. Die Detailplanung soll den geplanten Anschluss an den bestehenden Ast des „Johannes-Götz-Weges“ aufzeigen. Die Herstellung der Straße nebst Kostenübernahme liegt in der Pflicht des Vorhabenträgers. Die Einzelheiten sind vertraglich verbindlich festzuhalten.
5. Die gebündelten Carport-Stellplatzzeilen sind südseitig so anzuordnen, dass jeweils Zugänge zu den anschließenden Mehrfamilienhäusern freigehalten werden.
6. Im Baugenehmigungs- und Vorbescheidsverfahren sind die sich aus der Bauvorlagenverordnung ergebenden Anforderungen zu wahren.

Sachverhalt:

Der Stadtrat hat am 24.07.2013 einen Einleitungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 „Johannes-Götz-Weg“ gefasst. Das Bebauungsplangebiet umfasst ein noch nicht bebautes Grundstück in Fürth-Dambach, gelegen südöstlich des Knotenpunktes Parkstraße/ Forsthausstraße. Auf der rund 1,10 Hektar großen, zurzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche, beabsichtigt ein Bauträger (P & P Gruppe Bayern) die planungsrechtliche Absicherung eines Wohnbauvorhabens, bestehend aus insgesamt sieben Mehrfamilienhäusern, 10 Doppel- bzw. Reihenhäusern sowie einem Einfamilienhaus

(nachfolgend auch als „Gesamtvorhaben“ bezeichnet). Das Vorhaben ist bereits in der letzten Sitzung des Bau- und Werkausschusses (am 17.07.2013) mit der Empfehlung beraten worden, der Stadtrat möge den Einleitungsbeschluss zur Durchführung eines beschleunigten Bebauungsplanverfahrens (gem. § 13a Baugesetzbuch) fassen.

Der nächste Verfahrensschritt im Bebauungsplanverfahren ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Hierüber wird voraussichtlich im Amtsblatt der Stadt Fürth, das am 25.09.2013 erscheint, nebst Bekanntmachung der Termine informiert.

Nun hat der o.g. Bauträger einen Antrag auf Vorbescheid zur vorzeitigen Genehmigung von drei Mehrfamilienhäusern nebst Stellplätzen eingereicht. Es handelt sich hierbei um die drei an der Forsthausstraße vorgesehenen Mehrfamilienhäuser des Gesamtvorhabens. Im vorliegenden Fall ist also über die Erteilung einer vorgezogenen (Teil)baugenehmigung für drei Mehrfamilienhäuser (außerhalb des Bebauungsplanverfahrens) zu beraten. (Da die vom Bauträger eingereichten Unterlagen nicht den Voraussetzungen eines förmlichen Verfahrens genügt haben -z.B. fehlender Mantelbogen und Planbeschriftung-, hat die Baugenehmigungsbehörde diese zunächst an den Antragsteller zurückgeschickt.)

Beschreibung des Vorhabens (gem. Vorbescheid):

Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind in den jüngst eingereichten Plansätzen des Bauträgers nochmals vergrößert worden. Demzufolge werden die Häuser auf quadratischen Grundflächen von jeweils 15,935 Metern (LxB) beantragt (=254 Quadratmeter Gebäudegrundfläche). Hinsichtlich ihrer Geschossigkeit setzen sich die drei Gebäude aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und 2. Obergeschoss zusammen. Das Kellergeschoss befindet sich unterhalb der Geländeoberfläche. Das 2. Obergeschoss ist als Attikageschoss vorgesehen und soll dreiseitig um bis zu zwei Meter zurückgesetzt werden; nordseitig beträgt der Rücksprung dagegen nur wenige Zentimeter. Die Mehrfamilienhäuser sollen eine Höhe von 9,85 m erhalten.

Der Antragsteller unterscheidet zwischen zwei Haustypen, A und B, die hinsichtlich der Grundrissgestaltung unterschiedlich organisiert sind. In Haustyp A sollen insgesamt sieben, in Haustyp B max. sechs Wohneinheiten untergebracht werden dürfen.

Von den nun beantragten drei Mehrfamilienhäusern soll der Haustyp A einmal und der Haustyp B zweimal entstehen dürfen, woraus sich 19 Wohneinheiten errechnen lassen.

Aus der Richtzahlliste zur Ermittlung der Stellplatznachweispflicht ergibt sich damit ein Erfordernis von 21 Stellplätzen (17 Wohneinheiten kleiner 120 Quadratmeter Wohnfläche, 2 Wohneinheiten über 120 Quadratmeter Wohnfläche). Alle Stellplätze sollen in Carports nachgewiesen werden. Mit dem vorliegenden Antrag auf Vorbescheid werden 36 Carports beantragt. Der Überschuss ist dem Gesamtvorhaben geschuldet. Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist über einen geplanten Straßenast des „Johannes-Götz-Weges“ vorgesehen. Im Realisierungsprozess des Gesamtvorhabens soll dieser Straßenast rechtwinklig an den im Südosten bestehenden Ast des Johannes-Götz-Weges angeknüpft werden. Die planungsrechtliche Absicherung der Planstraße erfolgt über den Bebauungsplan.

Da jedoch zum Erreichen der geplanten Stellplätze ein Teilabschnitt des beschriebenen Straßenausbaus vom Johannes-Götz-Weg vorzeitig umgesetzt werden muss, sind die Details der Straßenplanung bereits jetzt verbindlich auszuarbeiten und vertraglich zu vereinbaren. Diesbezüglich muss der Vorhabensträger eine geeignete Straßenplanung vorlegen und diese mit den städtischen Fachbehörden einvernehmlich abstimmen; Dies umfasst auch seine Bereitschaft zur Durchführung der Baumaßnahme nebst Kostenübernahme. Eine vorgezogene (Teil)baugenehmigung kann nur unter diesen Voraussetzungen erteilt werden.

Aus grünordnerischer Sicht ist darauf hinzuweisen, dass der bestehende Gehölzstreifen entlang der Parkstraße erhalten bleiben soll. Der Antragsteller hat die unter Schutz stehenden Bestandsbäume bereits bestimmt und dargestellt. Der Abstand der geplanten Gebäude zum bestehenden Gehölzstreifen wurde im Rahmen eines Ortstermins mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz abgestimmt.

Die Carports sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten.

Die bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das Vorhaben ist der § 34 BauGB.

An dieser Stelle sei der Hinweis gegeben, dass bereits während der Vorverhandlungen, im Abstimmungsprozess zwischen dem Stadtplanungsamt und dem Bauträger, immer wieder teils spekulative Informationen in die Öffentlichkeit gelangt sind, die zu großer Unsicherheit in der Nachbarschaft geführt haben. Die Folge ist, dass das Vorhaben in der Nachbarschaft auf große Ablehnung stößt und bereits jetzt zahlreiche Stimmen ein Sich-Einfügen der geplanten Strukturen in Abrede stellen.

Nachfolgend werden die Einfügun

Die Einfügun

Die „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ richtet sich nach den Vorgaben des § 34 BauGB. Gem. § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Baugebiete, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens gem. § 34 Abs. 2 BauGB nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre.

Hinsichtlich der Kriterien

1. Art der baulichen Nutzung,
 2. Bauweise und
 3. Grundstücksfläche, die überbaut werden soll,
- sind die Einfügun

Zu 1: Es handelt sich um ein Wohnungsbauvorhaben in einem durch Wohnnutzungen gekennzeichneten Umfeld.

Zu 2: Die geplanten Strukturen sollen in offener Bauweise errichtet werden. Die offene Bauweise bestimmt auch die vorhandenen Strukturen in der Umgebung. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenvorschriften werden eingehalten.

Zu 3: Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, betrifft nicht die prozentuale Überbauung des Grundstücks i.S.d. Grundflächenzahl (GRZ), sondern die konkrete Lage des Bauvorhabens. „Wesentlich sind die in der näheren Umgebung tatsächlich vorhandenen Baugrenzen“ (Söfker in E/Z/B/K: BauGB Kommentar. 80. Lfg. 2006, § 34, RN 47). Für das beantragte Vorhaben (drei Mehrfamilienhäuser) sind die faktischen Baugrenzen aus den Bestandsbebauungen in der Forsthausstraße, östlich des Plangebietes, herzuleiten. Die Vorder- und Rückseiten der Bestandsgebäude am südlichen Straßenrand stehen hier nicht einheitlich in einer Flucht, sondern springen mal etwas vor, mal etwas zurück. Dadurch ergibt sich eine Baufenstertiefe von rd. 15 Metern. Aus der nicht Einheitlichkeit der faktischen Baugrenzen (abgeleitet aus den Bestandsstrukturen) ergeben sich für die beantragte Bebauung gewisse Spielräume. Diese Spielräume bedingen im vorliegenden Fall keine bodenrechtlich beachtlichen Spannungen, sodass sich das Vorhaben vor diesem Kriterium in das Umfeld einfügt.

Bezogen auf das Prüfkriterium Maß der baulichen Nutzung ist vorrangig auf die absoluten Größen von Grundflächen, Geschosszahl und Höhe abzustellen. Grund- und Geschossflächenzahlen können (sekundär) als Auslegungshilfen hinzugezogen werden. Auf die Grundstücksgrenzen und die Größe der Grundstücke kommt es grundsätzlich nicht an (vgl.

BVerwG, Urt. V. 12.6.1970 – 4 C 77.68 in: Söfker in E/Z/B/K: BauGB Kommentar. 80. Lfg. 2006, § 34, RN 41f).

Das Plangebietsumfeld ist hinsichtlich der Grundflächen der bestehenden Gebäude äußerst heterogen zu bewerten. Es bestehen Gebäude mit großen Grundflächen von rd. 250 Quadratmetern, z.B. Fuchsstraße Nr. 70 südlich des Plangebietes; Ein weiteres Beispiel stellt das Gebäude Johannes-Götz-Weg Nr. 16 mit einer Grundfläche von rd. 230 Quadratmetern östlich des Plangebietes dar. Es bestehen im näheren Umfeld aber auch viele Gebäude mit geringeren Grundflächen von z.B. (nur) rund 120 Quadratmetern Grundfläche (z.B. Forsthausstraße Nr. 36).

Die geplanten Mehrfamilienhäuser sollten gem. Vorverhandlungen eine max. Grundfläche von rd. 240 Quadratmetern erhalten (15,5 x 15,5 m). Damit wird der Einfüguungsmaßstab nicht überspannt und die Gebäude erfüllen das Einfüguungskriterium hinsichtlich der Gebäudegrundfläche. Allerdings sind die Mehrfamilienhäuser entgegen der Vorgespräche nun nochmals (um rd. einen halben Meter in Länge und Breite) vergrößert worden. Dieses sollte durch eine Anpassung der Planung korrigiert werden.

Bei der Prüfung der Geschoszahl steht der nach außen wahrnehmbar in Erscheinung tretende Baukörper im Vordergrund, sodass die Höhe der geplanten Gebäude gegenüber der Zahl der Geschosse vorrangig ist (vgl. Söfker in E/Z/B/K: BauGB Kommentar. 80. Lfg. 2006, § 34, RN 44).

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes bestehen ein- und zweigeschossige Gebäude mit geneigten Dachflächen. Aufgrund abweichender Geschosshöhen zwischen Altbauten und Neubauten sowie unterschiedlicher Dachausbildungen, sind die bestehenden Gebäude z.B. auf der Nordseite des Plangebietes -nicht nur topografisch bedingt- in der Gesamtschau deutlich höher als die geplanten Mehrfamilienhäuser (z.B. Forsthausstraße Nr. 36 mit einer Firsthöhe von rd. 12 m).

Zur Topografie der Vorhabensgrundstücke sei noch hinzugefügt, dass das Plangebiet in Ost-West-Richtung, also von der Lerchenstraße (301 Meter über Normal Null) in Richtung der Parkstraße (307 Meter über Normal Null) auf einer Länge von rd. 290 Metern geringfügig ansteigt. Zwischen der Forsthausstraße und der Fuchsstraße liegt eine Distanz von rd. 145 Metern. Hier ist der Höhenunterschied mit 9,5 m noch deutlich ausgeprägter gegeben. Im Zusammenhang mit dem beantragten Vorhaben lassen sich hieraus jedoch keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen ableiten, denn der Einfüguungsrahmen des § 34 BauGB wird nicht überspannt. Den Anrainern an der Forsthausstraße steht zudem kein Anspruch auf den Erhalt einer freien Sichtbeziehung zu.

Die geplanten Mehrfamilienhäuser haben gem. Planung eine Firsthöhe von rd. 10 Meter. Im unmittelbaren Umfeld bestehen zahlreiche Gebäude, die höher als 10 m sind (z.B. Forsthausstraße Nrn. 28 und 36, Parkstraße Nr. 79, Johannes-Götz-Weg Nr. 5, Fuchsstraße Nrn. 60, 66 und 70). Die geplanten Gebäude erfüllen somit grundsätzlich die Einfüguungsvoraussetzungen bezüglich des in § 34 Abs. 1 BauGB genannten Maßes der baulichen Nutzung.

Die gegenüber den Bestandsnutzungen im Plangebietsumfeld erhöhte Anzahl von Wohneinheiten innerhalb der beantragten Mehrfamilienhäuser kann dem Vorhaben nicht mehr entgegengehalten werden, nachdem die Voraussetzungen hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung gegeben sind. Nach dem Urteil des BVerwG vom 24.6.1980 ist „die Anzahl der Wohnungen kein Zulässigkeitsmerkmal in nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zu beurteilenden Gebieten (vgl. Söfker in E/Z/B/K: BauGB Kommentar. 80. Lfg. 2006, § 34, RN 64).

Hinsichtlich der Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind Faktoren wie Belichtung, Besonnung und Belüftung ebenso zu prüfen wie Einwirkungen durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen mit dem grundsätzlichen Ziel der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen. Die Anforderungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Kritische Stimmen aus der Nachbarschaft befürchten allerdings Nachteile durch die Zunahme des Verkehrs (19 Wohneinheiten gem. Vorbescheid; Gesamtvorhaben: 56 Wohneinheiten). Hieraus lassen sich jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen ableiten, auf die eine Versagung einer Baugenehmigung im Zusammenhang mit einer Beeinträchtigung des Rücksichtnahmegebotes gestützt werden könnte. Schließlich handelt es sich um eine gewöhnliche Stadtlage, die für eine Bebauung angedacht ist und war (vgl. auch Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche). Die vorhandenen Straßen sind zur Aufnahme von Verkehr bestimmt und ausgelegt. Die verkehrliche Erschließung des Gesamtvorhabens erfolgt durch die Verlängerung des Johannes-Götz-Weges und nach den Vorgaben der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“ (RASt 06, FGSV, Köln).

Der Bundesgerichtshof hat als Schwelle, bis zu der ein Vorhaben den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht, nicht allzuweit unterhalb der Polizeigefahr angesetzt (vgl. Urt. Vom 1.10.1981 in: E/Z/B/K: BauGB Kommentar. 80. Lfg. 2006, § 34, RN 67).

Die Belange des Ortsbildes werden im vorliegenden Fall ebenfalls nicht negativ berührt. Der Begriff des Ortsbildes als Zulässigkeitsmaßstab stellt auf einen größeren maßstabbildenden Bereich ab. Von dem Vorhaben geht keine Beeinträchtigung hinsichtlich einer Verunstaltung oder Ähnlichem aus. Es sind auch keine besonders schutzwürdigen oder sonst städtebaulich herausragenden Strukturen im Umfeld vorhanden. Die geplanten Bebauungen fügen sich weitgehend „unauffällig“ in das aus Wohngebäuden geprägte Umfeld ein.

Zusammenfassend wird konstatiert, dass das beantragte Vorhaben im Grundsatz die bauplanungsrechtlichen Einfügungsvoraussetzungen erfüllt. Unter Berücksichtigung der im Beschluss genannten Forderungen kann eine Baugenehmigung für die drei an der Forsthausstraße geplanten Mehrfamilienhäuser daher in Aussicht gestellt werden. Die Tekturen und nachzureichenden Unterlagen müssen der Verwaltung spätestens im Baugenehmigungsverfahren vorgelegt werden. Alle weiteren baulichen Maßnahmen des Gesamtvorhabens können erst nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens genehmigt werden.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
☒ nein	☐ ja	Gesamtkosten	€
Veranschlagung im Haushalt			
☒ nein	☐ ja	Hst.	Budget-Nr.
		im	☐ Vwhh ☐ Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:			

Beteiligungen

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

Fürth, 04.09.2013

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt