

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium Bau- und Werkausschuss	Termin 22.01.2014	Status öffentlich - Beschluss	Ergebnis
---	-----------------------------	--	-----------------

Bebauungsregelungen: Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von 6 RH, 2 DHH und einem EFH mit TG; Fl.-Nr. 1356 Gemarkung Fürth

Aktenzeichen / Geschäftszeichen V-SpA-PI/B-Ho	
Anlagen: Anlage_Lage-Übersichtsplan Anlage_Bebauungsentwurf Anlage_Bebauungsplan Anlage_Baumbestandsplan Anlage_Bewertungsliste zum Baumbestand Anlage_Stellungnahme-OA Anlage_Baumschutz-OA	

Beschlussvorschlag:

Die vom Antragsteller begehrte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes muss versagt werden. Die städtebauliche Vertretbarkeit ist nicht gewährleistet und die Abweichung wäre mit den öffentlichen Belangen auf Grund der Stellungnahme des OA (im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB) nicht vereinbar. Der Antragsteller wird dazu angehalten, unter Berücksichtigung der Einwände und Anregungen seinen Bebauungsvorschlag zu überarbeiten.

Sachverhalt:

Die Schultheiß Projektentwicklung GmbH begehrt die Umsetzung eines Wohnbauvorhabens, bestehend aus 6 Reihenhäusern, 2 Doppelhaushälften und einem Einfamilienhaus nebst Tiefgarage (für 16 Stellplätze), auf dem Grundstück Flur-Nr. 1356 Gem. Fürth, gelegen in der Greifswalder Straße (s. Anlage_Lage-Übersichtsplan und Anlage_Bebauungsentwurf). Auf dem 2.608 Quadratmeter großen Grundstück befindet sich derzeit ein Einfamilienhaus nebst Garage. Mit Vorbescheid (Antrag vom 18.10.2013) wendet sich der o.g. Vorhabensträger mit der Fragestellung an die Stadt Fürth, ob das Bauvorhaben hinsichtlich der Art und des Maßes der beabsichtigten Nutzung, insbesondere vor dem Hintergrund einer notwendigen Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Überschreitung der Baugrenzen) bauplanungsrechtlich wie dargestellt genehmigungsfähig ist.

Das Vorhabensgrundstück liegt im Geltungsbereich des seit dem 15.12.1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 280, 1. Änderung. Die Art der baulichen Nutzung ist als „Allgemeines Wohngebiet“ im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1962 festgesetzt. Das Maß der

baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (0,4), die Geschossflächenzahl (0,7) sowie durch die Zahl der Vollgeschosse (II) festgesetzt. Durch Festsetzung der Überbaubaren Grundstücksflächen (über Baugrenzen als 36 x 19 Meter großes Baufenster) ist die Lage der Gebäude (Hauptnutzungen) innerhalb des Baugrundstückes vorgegeben. Das Baugrundstück ist über die östlich angrenzende Greifswalder Straße, die der Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festsetzt, erschlossen (s. Anlage_Bebauungsplan; Mit Rotmarkierung des Vorhabensgrundstücks).

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist vorliegend nach § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen, wonach ein Vorhaben zulässig ist, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. „Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder
3. die Durchführung des Bebauungsplanes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde

und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist“ (§ 31 Abs. 2 BauGB).

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich einer geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl und aufgrund der erheblichen Überschreitung der Überbaubaren Grundstücksflächen.

Innerhalb des Grundstücks befindet sich Baumbestand, der nach Fürther Baumschutzverordnung geschützt ist.

Zur Beurteilung, welche Bäume von dem Eingriff betroffen wären, hat der Antragsteller einen Baumbestandsplan eingereicht (s. Anlage_Baumbestandsplan; Zur besseren Lesbarkeit sind die Baumkronen im Baugrundstücksbereich farbig hervorgehoben: Rot = Fällung, Gelb = Erhalt/lt. OA Erhalt durch Baumaßnahmen aber fragwürdig, Grün = Erhalt.).

Von den untersuchten 32 Bestandsbäumen (14 Laub- und 18 Nadelbäume) sind 30 Bäume nach Baumschutzverordnung geschützt und befinden sich mit zwei Ausnahmen (stark geschädigt) in überwiegend gesundem, untergeordnet auch leicht geschädigtem Zustand. Die Höhen der Bestandsbäume variieren zwischen 5 und 23 Meter, die Kronendurchmesser zwischen 2 und 16 Meter und die Stammumfänge zwischen 0,58 und 2,80 Meter (s. Anlage_Bewertungsliste zum Baumbestand).

Außerdem hat der Antragsteller ein Kurzgutachten zum Erhalt einer imposanten Rotbuche im Einwirkungsbereich des Vorhabens (Baum Nr. 12) durch ein Sachverständigenbüro für Baumpflege vorgelegt. Im Kurzgutachten werden als Schutzmaßnahmen ein Kronenrückschnitt um 25 % im Zusammenhang mit Altschäden am Stammfuß der Buche sowie ein Wurzelschutz und ein Baumschutzzaun benannt.

Insges. 19 Bäume, davon 18 nach Baumschutzverordnung geschützt, sollen gemäß Planung gefällt werden dürfen.

Das Ordnungsamt/ Naturschutz hat zum Antrag Stellung bezogen, sieht den Baumbestand gravierend betroffen und konstatiert (vgl. Anlage_Stellungnahme-OA):

- Baumschutz: Aufgrund ihrer Bedeutung unbedingt zu erhalten sind die Bäume mit den Nrn. 10, 12 und 24

Diese Bäume will der Antragsteller zwar erhalten, von Seiten OA/UNB wird jedoch der langfristige Erhalt der Bäume mit Nrn. 12 und 24 (sowie Nr. 6 auf Nachbargrundstück) vorhabensbedingt infrage gestellt.

Der Erhalt des Baumes Nr. 12 erfordert zudem einen größeren Abstand zur geplanten Bebauung.

- Als naturschutzfachlich erhaltenswert werden die „Bäume Fällung“ mit den Nrn. 7, 8, 14, 19, 22 und 25 beurteilt;

OA/UNB erteilt Zustimmung zur Fällung der Bäume mit Nrn. 7 und 8 nur, wenn die Terrasse des nördlich geplanten Gebäudes nach Süden angelegt wird und dies auch immissionsschutzrechtlich möglich ist.

In der Anlage_Baumschutz-OA sind auf der Plangrundlage des Antragstellers die lt. OA unbedingt zu erhaltenden Bäume Nrn. 10, 12 und 24 grün markiert; gelb markiert sind die von OA als erhaltenswürdig beurteilten Bäume, die gemäß Antrag zur Fällung gebracht werden sollen.

- Konkretisierung der eingereichten Bauvorlagen: Zur naturschutzfachlichen Beurteilung ist es erforderlich, die Planung in Bezug auf die genaue Lage der Tiefgarage, der Terrassen, der Leitungstrassen und der Geschosshöhe zu konkretisieren.
- Weitere Fachgutachten: Vor dem Abriss des Bestandsgebäudes (Greifswalder Straße Nr. 26) und vor der Fällung von Bäumen bedarf es einer Untersuchung der artenschutzrechtlichen Relevanz des Vorhabens durch ein qualifiziertes Fachbüro nebst einvernehmlicher Abstimmung mit dem OA/UNB.
- Plausibilität Kurzgutachten zum Baum Nr. 12: Ein Kronenrückschnitt von 25 % ist aus dem erfassten Altschaden am Stamm nicht ableitbar. Aus dem Gutachten ergibt sich keine schwere Schädigung (im Sinne der ZTV-Baumpflege). Ein solcher Rückschnitt erfordert daher eine Nachweisführung über eingehendere Untersuchungen.
- Freiflächengestaltungsplan: Im Baugenehmigungsverfahren sind Ersatzpflanzungen und die ausreichende Eingrünung in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Das Ordnungsamt/ Immissionsschutz gibt folgende Anregungen:

- Schallschutzmaßnahmen: Mit Hinblick auf die Einwirkung von Schienenverkehrslärm werden Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes geäußert und aktive und/oder passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen
- Schalltechnisches Gutachten: Als Nachweis für die Wirksamkeit der Maßnahmen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Innenraumpegel auf Grundlage der VDI 2719 (Verein Deutscher Ingenieure) nachweist.

Der Naturschutzbeirat hat in seiner Sitzung am 26.11.2013 ebenfalls über den Antrag auf Vorbescheid mit dem einstimmigen Ergebnis beraten, dass eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenzen nicht erteilt werden sollte.

In Reaktion auf die Bewerbung des Vorhabens durch den Vorhabensträger liegen zudem zahlreiche Einwandschreiben aus der Öffentlichkeit vor. Zusammengefasst werden folgende Bedenken geäußert:

- Zu hohe bauliche Dichte
- Negative Auswirkungen durch die Zunahme des ruhenden und fahrenden Verkehrs und hiermit verbunden die
- Beeinträchtigung der Aufenthaltsfunktion der Straße auch im Zusammenhang mit der Sicherheit der spielenden Kinder

- Sorge um die Bestandsbäume nebst deren Pufferfunktion mit Hinblick auf die Emissionen des Schienenverkehrs
- Negative Auswirkungen auf die Vogelwelt
- Versorgungssicherheit ist nicht gewährleistet (Müllabfuhr, Wärmeenergie)

Fazit: Die vom Antragsteller begehrte Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes muss versagt werden. Die städtebauliche Vertretbarkeit ist nicht gewährleistet und die Abweichung wäre mit den öffentlichen Belangen auf Grund der Stellungnahme des OA (im Sinne des § 31 Abs. 2 BauGB) nicht vereinbar. Der Antragsteller wird dazu angehalten, unter Berücksichtigung der Einwände und Anregungen seinen Bebauungsvorschlag zu überarbeiten.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
☒ nein	☐ ja	Gesamtkosten	€	☒ nein	☐ ja	€
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, 14.01.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt