

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	21.05.2014	öffentlich - Beschluss	

### **Bebauungsplan Nr. 354 "Johannes-Götz-Weg"; Städtebauliche Entwürfe in Varianten**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen <b>V-SpA-PIB-Ho</b>	
<b>Anlagen:</b> Variante 0: Antrag auf Vorbescheid vom 29.08.2013 Variante 1: Drei Reihenhäuser entlang der Parkstraße Variante 2: Reihenhaustangen auf westlichem Baufeld Variante 3: Drei Mehrfamilienhäuser entlang der Parkstraße Variante 4: Sechs Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage an der Parkstraße	

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt, die Variante 4 im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weiterzuführen.
2. Die weitere Ausgestaltung der umstrittenen Tiefgaragenzufahrt über die Parkstraße soll im Bauleitplanverfahren geklärt werden.
3. Es werden keine vorzeitigen Baugenehmigungen erteilt.

### **Sachverhalt:**

Am 24.07.2013 hat der Stadtrat den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 354 „Johannes-Götz-Weg“ gefasst.

Die Stadt Fürth unterstützt damit ein Wohnungsbauvorhaben eines privaten Investors in Fürth-Dambach. Das rd. 11.100 Quadratmeter große Bebauungsplangebiet, das der Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche darstellt, befindet sich südöstlich des Knotenpunktes Parkstraße/ Forsthausstraße und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Die ursprüngliche städtebauliche Konzeption des Vorhabenträgers sah den Neubau von insgesamt sieben Mehrfamilienhäusern, zwei Doppelhäusern, einem Einfamilienhaus und zwei Reihenanlagen mit jeweils drei zusammenhängenden Einzelhausscheiben vor (s. Anlage Variante 0). Herausgelöst aus dem Gesamtvorhaben ersuchte der Vorhabenträger mittels Vorbescheid um eine vorzeitige Baugenehmigung für drei zur Forsthausstraße orientierte Mehrfamilienhäuser.

Nach Bekanntwerden in der Öffentlichkeit wurde von Seiten der im Umfeld lebenden Bevölkerung massiv Kritik am Vorhaben bekundet und ein Einfügen in das Umfeld infrage gestellt. Die wesentlichen Kritikpunkte bezogen sich auf die Größe des Vorhabens und die damit verbundenen verkehrlichen und lärmbedingten Auswirkungen. Der resultierende Quell- und Zielverkehr sollte über die Forsthausstraße in Verbindung mit der noch zu bauenden Straßenverlängerung des Johannes-Götz-Weges erschlossen werden und der ruhende Verkehr ausschließlich oberirdisch über gebündelte Stellplatzanlagen organisiert werden. Hinsichtlich der Bauweise wurde insbesondere ein sich Einfügen von Mehrfamilienhäusern in das Bestandsumfeld in Abrede gestellt.

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 18.09.2013 wurde daraufhin beschlossen, dass das Bebauungsplangebiet neu zu planen sei und künftig durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser geprägt werden soll. Außerdem sollten (gem. Protokollvermerk) keine Vorabgenehmigungen erteilt werden.

Im folgenden Bau- und Werkausschuss vom 16.10.2013 wurde das Baureferat beauftragt, für den Bebauungsplan städtebauliche Entwurfsvarianten mit Reihen-, Doppel- und Einfamilienhäusern sowie Varianten mit Reihen-, Doppel-, Einfamilienhäusern und angemessenen Mehrfamilienhäusern zu entwickeln.

Daraufhin wurden vom Stadtplanungsamt drei städtebauliche Entwürfe (s. Anlage, Varianten 1 bis 3) erarbeitet. Nach interner Beratung wurde die Variante 3 als Vorzugsvariante bewertet, denn unter Berücksichtigung der Beschlusslage und unter Berücksichtigung der Kritikpunkte aus der Nachbarschaft trägt der städtebauliche Entwurf zur Harmonisierung und Befriedung bei.

Der Vorhabenträger hat ebenfalls einen Entwurf ausgearbeitet, den das Stadtplanungsamt modifiziert hat (s. Variante 4).

Städtebauliche Entwürfe in Varianten 1 bis 4 (s. Anlagen)

Unter Berücksichtigung des zu verlängernden Johannes-Götz-Weges, der im Südosten an den bestehenden Straßenast und im Norden an die Forsthausstraße angebunden werden soll, lässt sich das Plangebiet in drei Baufelder, ein westliches und zwei östliche, unterteilen. Die Straßenplanung bildet die Grundlage für alle städtebaulichen Entwurfsvarianten.

Zur Verminderung von Konflikten, bedingt durch den zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr, beinhaltet die Entwurfsvariante 4 eine Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt über die Parkstraße. Aus Sicht des Tiefbauamtes und der Polizei wird eine Tiefgaragenanbindung an die Parkstraße aufgrund des Verkehrsaufkommens kritisch bewertet und nicht befürwortet. Das Straßenverkehrsamt beurteilt die Lösung zwar ebenfalls kritisch, lehnt diese Lösung jedoch nicht grundsätzlich ab. Von der Verkehrsplanung wurde mitgeteilt, dass die Maßnahme ggf. unter Umbauten im Bereich der Parkstraße (z.B. Linksabbieger) voraussichtlich durchführbar sei.

Variante 0 zeigt den ursprünglichen Antrag auf Vorbescheid. Variante 1 stellt die städtebaulich kleinteiligste-, Variante 4 die am stärksten verdichtete Lösung dar; die Verdichtungsintensität erfolgt von Ost nach West. Der nachfolgenden Tabelle sind verschiedene städtebauliche Werte zu entnehmen:

	<b>Variante 0</b>	<b>Variante 1</b>	<b>Variante 2</b>	<b>Variante 3</b>	<b>Variante 4</b>
<b>Anzahl Häuser/ Haustypen</b>	1 Einzelhaus, 2 Doppel-, 6 Reihen-, 7 Mehrfamilienhäuser	14 Einzel-, 9 Reihenhäuser	10 Einzel-, 16 Reihenhäuser	10 Einzel-, 4 Doppel-, 3 Mehrfamilienhäuser	3 Einzel-, 7 Doppel-, 6 Mehrfamilienhäuser
<b>Anz. Wohneinheiten</b>	60 <sup>2</sup> , davon 49 in MfH	23	26	33 <sup>1</sup> , davon 15 in MfH	47 <sup>1</sup> , davon 30 in MfH
<b>Anz. Stellplatz<sup>3</sup></b>	68	41,5	44	51	64 <sup>4</sup>
<b>Stellplatz-</b>	oberirdisch	oberirdisch	oberirdisch	oberirdisch	Tiefgarage /

versorgung			oberirdisch
<b>Vorteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heterogenes Mischungsverhältnis bedingt vielseitiges Angebot für unterschiedliche Wohnbedarfe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aus Sicht von Natur und Landschaft geringste Eingriffsintensität</li> <li>Geringes Verkehrsaufkommen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiefgarage mit Synergien hin-sichtlich Verkehrsaufkommen und Lärm</li> <li>Heterogenes Mischungsverhältnis bedingt vielseitiges Angebot für unterschiedliche Wohnbedarfe</li> <li>Ausgewogene Kosten-Nutzen-Relation</li> </ul>
<b>Nachteile</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoher Stellplatzbedarf</li> <li>oberirdische Anlage der Stellplätze bedingt Nachteile hinsichtlich Emissionen, Versiegelung, Ortsbild</li> <li>Erschließungskonzeption mit neg. Auswirkungen im Plangebiet und im Umfeld</li> <li>Hoher Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Hoher Erschließungsaufwand</li> <li>Geringe Wohnraumausbeute</li> <li>Lange, gebietsfremde Reihenhausscheiben</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Weiterhin hoher Erschließungsaufwand</li> </ul>

<sup>1</sup> Berechnung Mehrfamilienhäuser: Jeweils fünf Wohneinheiten = 15 WE in

<sup>2</sup> davon 49 in Mehrfamilienhäusern

<sup>3</sup> Gemäß Satzung; alle Wohnungen in Mehrfamilienhäusern unter 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche

<sup>4</sup> davon mind. 30 in Tiefgarage

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Maßfaktoren, die sich im Rahmen der gem. Baunutzungsverordnung für Allgemeine und Reine Wohngebiete üblichen Werte bewegen, unter Berücksichtigung der Formensprache des städtebaulichen Entwurfes, der das vorgefundene Bestandsumfeld aufgreift und zeitgemäß weiterentwickelt und unter Berücksichtigung einer ausgewogenen Kosten-Nutzen-Relation wird die **Weiterverfolgung der Variante 4 im Bebauungsplanverfahren empfohlen**. Hierbei wird die Realisierbarkeit einer Tiefgaragenlösung vorausgesetzt. Diese stellt ein wesentliches Moment zur Konfliktvermeidung dar, weil durch das Heraushalten von Verkehrsteilen die lärmbedingte Zusatzbelastung im Rahmen des ortsüblichen gehalten werden kann. Dies rechtfertigt auch einen punktuellen Eingriff in den Gehölzbestand entlang der Parkstraße, der mit Ausnahme des Einschnitts zur Herstellung der Tiefgaragenzufahrt erhalten wird.

Die bauplanungsrechtlichen Einfügungs Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt, wengleich der Maßstab des § 34 BauGB hier nicht zur Anwendung kommt.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe und Gebäudegrundfläche finden sich im unmittelbaren Umfeld Beispiele mit gleichen bzw. größeren Abmessungen. Somit kann die Errichtung von ausschließlich Gebäuden mit max. 2 Wohnungen (wie im nördlichen, östlichen und südlichen Umfeld vorhanden und von Teilen der Nachbarschaft gefordert) nicht Maßstab für die städtebauliche Weiterentwicklung nach heutigen Planungsvorstellungen sein.

Die Grundflächenzahl liegt in Variante 4 bei GRZ 0,28 und damit deutlich unter den in der Baunutzungsverordnung für Allgemeine und Reine Wohngebiete festgelegten Werten.

Das Argument, wonach Mehrfamilienhäuser sich nicht einfügen lassen, ist unzutreffend, da sich im westlichen Umfeld zahlreiche Gebäude mit mehr als zwei Wohnungen befinden.

Vielmehr sollte sich die städtebauliche Weiterentwicklung an dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden orientieren und die demografischen Entwicklungen berücksichtigen. Unter diesen Voraussetzungen sind besonders Maßnahmen der Innenentwicklung zu forcieren und es gilt, die Wohnbedarfe und die Wohnbedürfnisse von unterschiedlichen Nutzergruppen durch Schaffung von heterogenen Wohnangeboten zu befriedigen. Unter Berücksichtigung auch von wirtschaftlichen Gesichtspunkten vereint der in Variante 4 dargestellte städtebauliche Entwurf die privaten und öffentlichen Belange.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	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, 14.05.2014

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt

