

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Baubeirat	14.07.2014	nicht öffentlich - Vorberatung	
Bau- und Werkausschuss	16.07.2014	öffentlich - Beschluss	

Planung von Wohnbauten in der Heilstättensiedlung - Vorentwurf

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

V-SpA-PI/B-Ho

Anlagen:

- Lageplan / Übersichtsplan mit Kennzeichnung des Planbereiches
- Bebauungsplan Nr. 314 2.Ä. mit Kennzeichnung des Planbereiches
- Vorentwurf: Lageplan
- Vorentwurf: Untergeschoss / Tiefgarage
- Vorentwurf: Erdgeschoss
- Vorentwurf: Ansichten Norden, Westen
- Vorentwurf: Schnitte A-A, B-B
- Vorentwurf: Visualisierung

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis.
- 2.) Vorbehaltlich öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und Vorgaben stimmt der Bau- und Werkausschuss dem Bebauungskonzept (Vorentwurf) aus bauplanungsrechtlicher Sicht grundsätzlich zu; die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden als städtebaulich vertretbar bewertet (Maß der baulichen Nutzung, Anzahl der Vollgeschosse, überbaubare Grundstücksflächen, Dachform).
- 3.) In Vorbereitung auf die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens ist der Vorentwurf weiter zu konkretisieren.

Sachverhalt:

Die Bau- und Siedlungsgenossenschaft "VOLKSWOHL e G" beabsichtigt, in der Heilstättensiedlung in Fürth-Dambach den Ersatzneubau von Wohngebäuden. Das rd. 1,1 ha große Vorhabenareal befindet sich abgesehen von dem 38 qm großen Flurstück 469/38 der infra fürth gmbh im Eigentum des genannten Vorhabenträgers; es grenzt südlich an die Paul-Keller-Straße. Auf den Baugrundstücken befinden sich noch zwei erdgeschossige Baracken, ehemalige „Behelfsheime“.

Nördlich und westlich des Vorhabenareals befinden sich bis zu sechsgeschossige Mehrfamilienhäuser, die als Hausgruppen in geschlossener Bauweise errichtet worden sind. Im

weiteren Umfeld dominieren Geschosswohnungsbauten. Nach Süden und Osten grenzt Wald an das Vorhabenareal (Landschaftsschutzgebiet/FFH-Gebiet Fürther und Zirndorfer Stadtwald).

Städtebauliche Konzeption/ Bebauungskonzept

Die Vorentwurfsplanung (s. Anlagen) sieht die Neuerrichtung von insgesamt vier fünfgeschossigen Flachdachgebäuden vor; es handelt sich um jeweils zu zweit gepaarte Zweispänner in West-Ost-Ausrichtung, die durch ein mittig angeordnetes Erschließungssystem (Fahrstuhl, Treppenhaus, nicht eingehauste Erschließungsplattform) verbunden sind.

Die Stellung der Gebäude ist so gewählt, dass Blickbeziehungen zwischen dem öffentlichen Raum (Straße) und der Waldkulisse verbleiben. Auch die Verbindungstrakte (Treppenhaus, Fahrstuhl, Erschließungsebenen) zwischen den einzelnen Gebäuden sind auf größtmögliche Transparenz ausgelegt.

Das Wohnungsangebot umfasst 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Aus der Anzahl der 66 Mieterkeller und einem Stellplatzangebot von 75 Tiefgaragenplätzen leitet sich die obere Grenze des geplanten Wohnungsangebotes ab.

Erschließungskonzeption

Die verkehrliche Erschließung der Wohnanlage ist über die Paul-Keller-Straße gesichert. Der mit dem Vorhaben verbundene ruhende Verkehr soll in einer unter den geplanten Gebäuden befindlichen Tiefgarage untergebracht werden. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage von der Paul-Keller-Straße ist auf der Westseite des Baugrundstückes vorgesehen.

Eine mind. 3 m breite Vorzone zwischen den geplanten Gebäuden und dem öffentlichen Gehweg entlang der Paul-Keller-Straße dient der fußläufigen Erschließung der geplanten Gebäude sowie grüngestalterischen Zwecken.

Eine bestehende, dem nicht motorisierten Verkehr (ausgenommen Forstwirtschaft) vorbehaltene Wegeverbindung durch den Stadtwald, zwischen der Paul-Keller-Straße und den Straßen Zum Vogelsang / Kolpingstraße, bleibt erhalten. Vorgesehen ist ein barrierefreier Anschluss von der Paul-Keller-Straße an den genannten Weg.

Freiraumplanung / Grünordnung

Nicht überbaute Grundstücksflächen befinden sich südlich der geplanten Bebauung sowie auf der Ostseite des Planbereiches. Details zur Freiflächengestaltung werden im Rahmen der weiteren Konkretisierung erarbeitet.

Topografie

Das Plangebiet steigt sowohl in Richtung Westen als auch in Richtung Süden um mehrere Meter an. In Nord-Süd-Richtung besteht eine natürliche Geländeterrassierung über eine Böschung. In West-Ost-Richtung ergibt sich ein Eingriff in das Gelände durch den Aushub für die Tiefgarage, die gemäß Planung im Westen vollständig unterhalb des natürlichen Geländes liegt und im Osten leicht über die Bodenoberfläche ragt, was zu einer annähernd waagerechten Anordnung der darüber geplanten Gebäude führt.

Bauplanungsrecht

Bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben auf der Grundlage des § 30 Abs. 1 Baugesetzbuch zu beurteilen. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Letztgenannte Erschließungssicherheit ist gewährleistet.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 314, II.Ä. (rechtsverb. seit dem 08.11.1991) setzt das Vorhabenareal als Allgemeines Wohngebiet fest. Innerhalb der drei durch Baugrenzen vorgegebenen Baufenster sind Gebäude in offener Bauweise mit III-IV Vollgeschossen zulässig.

Die beiden westlichsten Grundstücke des Vorhabenareals (Fl.-Nrn. 469/50, 469/76) sowie der westliche Randbereich des Flurstücks 469/54 sind als Schutzzone für eine seinerzeit noch vorhandene 110-kV-Freileitung reserviert und damit einer Bebauung mit Hochbauten entzogen; hier setzt der Bebauungsplan Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten fest. Die Leitung wurde zwischenzeitlich aber abgebaut.

Auch der bestehende Jugendspielbereich ist mit einer entsprechenden Festsetzung (Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und deren Zufahrten) belegt. Dies sind Anhaltspunkte dafür, dass

der Bebauungsplan zumindest in Teilbereichen zeitlich überholt ist. Nachdem die Freileitung nicht mehr über die Grundstücke geführt wird, steht einer Bebauung dieser Fläche im Grundsatz nichts entgegen, sodass die gegenüber dem Bebauungsplan erhöhte Grund- und Geschossfläche im Vorentwurf als angemessen bewertet wird.

Die unmittelbar nördlich und westlich angrenzenden bis zu 6-geschossigen Bestandgebäude sowie die topografische Situation erlauben nach Auffassung des Baureferates hier eine Befreiung für eine IV+D-geschossige Bebauung.

Der Bebauungsplan setzt Sattel-, Zelt-, Mansard- und Tonnendächer fest. Nachdem die umgebenden Wohnbebauungen überwiegend Flachdächer haben, kann von der zwingenden Einhaltung der Festsetzung abgesehen werden; bei Ausbildung von Flachdächern sind diese zu begrünen.

Grünordnungsplan

Gemäß Grünordnungsplan sind Bestandsbäume und Gehölzgruppen als „zu erhalten“ festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung ist zum Vollzug der grünordnerischen Festsetzungen im Rahmen des Bauantrages ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Die Themenfelder „Baum-, Natur- und Artenschutz“ sind ebenfalls im förmlichen Baugenehmigungsverfahren abzuarbeiten; die Nähe zum FFH-Gebiet/ Landschaftsschutzgebiet rechtfertigt ggf. die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung; die Zuständigkeit liegt beim Ordnungsamt.

Bannwaldabstand

Der Waldrand wurde im Beisein von Vertretern des zuständigen Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) vor Ort bestimmt und nachfolgend zeichnerisch linienhaft übertragen (s. Vorentwurf: Lageplan). Aufgrund des Stadtratsbeschlusses vom 18.12.2013 hat der Investor eine Reduzierung der Baukörperiefen vorgenommen, um der Forderung eines 30 m-Abstandes zu entsprechen. Nach den Beratungen im Baubeirat am 28.04.2014 erfolgte eine nochmalige Verkürzung des östlichsten Doppelgebäudes von 17,30 m auf 11,75 Tiefe.

Im Ergebnis wird einschließlich der Balkonanlagen (bei 2,0 m Vorkragung) ein Waldabstand von 25 m nicht unterschritten. Die derzeit vorgesehenen Vorkragungen (3,0 m) werden aufgrund der Anforderungen an einen angemessenen Waldabstand sowie aus städtebaulichen Gründen nicht akzeptiert.

Fazit

In Vorbereitung auf die Durchführung des Baugenehmigungsverfahrens ist der Vorentwurf weiter zu konkretisieren und in Abstimmung mit den Behörden um die notwendigen Unterlagen zu ergänzen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	jährliche Folgekosten	<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, 09.07.2014

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

