

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status	Ergebnis
Bau- und Werkausschuss	14.01.2015	öffentlich - Beschluss	

Wohnbauvorhaben: Antrag auf Vorbescheid zwecks "Bebauung eines Grundstücks mit Doppelhäusern" (Greifswalder Str. 26, Fl.-Nr. 1356 Fürth)

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

V-SpA-PIB-Ho

Anlagen:

- Auszug Bebauungsplan
- Bebauungsvorschlag
- Stellungnahme Ordnungsamt
- Abwägungstabelle zur Stellungnahme OA/U
- Abwägungsplan

Beschlussvorschlag:

Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten. Unter Berücksichtigung der genannten Abwägungsergebnisse ist die Erteilung einer Befreiung städtebaulich vertretbar und der Antrag auf Vorbescheid positiv zu verbescheiden. Die Überprüfung bezüglich der Vereinbarkeit mit dem Arten- und Immissionsschutz sowie die weitere Konkretisierung der Planung nebst Beibringung erforderlicher Planungs- und Bewertungsgrundlagen erfolgen auf Baugenehmigungsebene.

Sachverhalt:

Bereits in der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 22.01.2014 wurde für das in Rede stehende Grundstück ein Antrag auf Vorbescheid aufgrund von Konflikten mit der Baumschutzverordnung abgelehnt; eine Bauträgerfirma (Schultheiss-Projektentwicklung) begehrte seinerzeit die Befreiung zur Errichtung von 6 Reihenhäusern, 2 Doppelhaushälften und einem Einfamilienhaus nebst Tiefgarage. Zuvor hatte sich der Naturschutzbeirat (am 26.11.2013) gegen die Erteilung einer Befreiung ausgesprochen. Durch verfrühte Bewerbung des Standortes durch den seinerzeitigen Bauträger wurden von Seiten der Bevölkerung zudem Ängste und Einwendungen bezüglich einer zu hohen baulichen Verdichtung, negativer Auswirkungen durch die Zunahme des ruhenden und fahrenden Verkehrs und hiermit verbunden einer Beeinträchtigung der Aufenthaltsfunktion der Greifswalder Straße, der Sorge um die Bestandsbäume nebst deren Pufferfunktion mit Hinblick auf die Emissionen des Schienenverkehrs, negativer Auswirkungen auf die Vogelwelt und schließlich der Infragestellung von Versorgungssicherheit (z. B. Müllabfuhr) geäußert.

Dem Baureferat liegt nunmehr ein Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von vier Doppelhäusern vor (Anlage: Bebauungsvorschlag). Das 2.608 m² große Baugrundstück

(Greifswalder Str. 26, Fl.-Nr. 1356 Gem. Fürth) liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 280, 1. Änderung.

Aufgrund der Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) kann der dargestellten Bebauung nur unter Erteilung einer Befreiung (gem. § 31 Abs. 2 BauGB) zugestimmt werden. Das Maß der baulichen Nutzung bewegt sich innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse).

Die zu beurteilende städtebauliche Vertretbarkeit zur Erteilung einer Befreiung ergibt sich in erster Hinsicht aus der Lösbarkeit der Einwendungen aus naturschutzfachlicher Sicht (Konflikt zur Baumschutzverordnung; s. Anlage: Stellungnahme Ordnungsamt).

Der nun vorliegende, reduzierte Bebauungsvorschlag berücksichtigt die Vorgaben der seinerzeit abgegebenen Stellungnahme des Ordnungsamtes/ Unt. Naturschutzbehörde nicht vollumfänglich. Das Ordnungsamt würdigt jedoch, dass in der aktuellen Planung -gegenüber der genannten alten Variante eines anderen Bauträgers- zusätzlich vier Bäumen eine langfristige Erhaltungschance gegeben wird, gibt jedoch auch zu bedenken, dass durch einen Verzicht auf die nordwestlichste Doppelhaushälfte wahrscheinlich drei weitere Bäume gesichert werden könnten.

Das Ordnungsamt stuft den Baumbestand im Baugrundstücksbereich wie folgt ein: Drei Bäume (Nrn. 10, 12 und 24) haben naturschutzfachlich eine herausragende Bedeutung. Laut Vorbescheid sollen diese Bäume erhalten werden. Allerdings werden im Bereich von Baum Nr. 24 Versiegelungen im Kronentraufbereich vorgenommen, was nach Befürchtung des Ordnungsamtes zum Ableben des Baumes führen wird. Baum Nr. 10 ist fehlerhaft als „neu zu fällender Baum“ dargestellt; sein Erhalt stellt jedoch kein Problem dar, sodass eine Korrektur im Rahmen der Konkretisierung der Unterlagen vorgenommen werden kann. Unkritisch ist ebenfalls ein Erhalt des Baumes Nr. 12.

Als erhaltenswert werden die Bäume mit den Nummern 7, 8, 14, 16, 17, 19, 22 und 25 eingestuft. Von diesen Bäumen sollen gem. Bebauungsvorschlag alle Bäume bis auf Baum Nr. 25 erhalten werden. Letztgenannter Baum liegt sehr ungünstig im Bereich der Zufahrt, jeweils mit einem rd. 3 m großen Abstand zum Baufenster und zur Greifswalder Straße. Für seine Fällung bietet der Bebauungsvorschlag einen Ersatzbaum an. Laut Ordnungsamt leiten sich aus dem Bebauungsvorschlag zudem Gefahren für den Baum Nr. 22 ab.

Zu den Anregungen des Ordnungsamtes sind Abwägungsvorschläge (s. Anlagen: Abwägungstabelle / Abwägungsplan) mit dem **Ergebnis** erarbeitet worden, dass **unter Berücksichtigung der Lösungsvorschläge des SpA die Erteilung einer Befreiung städtebaulich vertretbar und der Antrag auf Vorbescheid positiv zu verbescheiden ist.**

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, 07.01.2015

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt
