

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	13.01.2016	öffentlich - Beschluss

### **Bebauungsplan Nr. 433 "Hardhöhe West" Bauantrag Waschanlage an der Manfred-Roth-Str.**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p><b>Anlagen:</b>            Bauantrag Waschstraße Lageplan            Bauantrag Waschstraße Ansichten            Gestaltungsvorschlag            Vorentwurf KFZ – Betrieb Grundriss            Vorentwurf KFZ – Betrieb Ansichten</p>	

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Den vorgesehenen Festsetzungen im Bebauungsplanänderungsverfahren wird zugestimmt. Daher könnte nach derzeitigem Prüfungsstand dem Antrag auf Baugenehmigung zu Errichtung einer Waschstraße, sofern eine Reduzierung der orangefarbenen Fassadenteile erfolgt und der Bauantrag um eine geschlossene Einfriedung entlang der Würzburger Straße ergänzt wird, zugestimmt werden.
3. Auch der weitere ansiedlungswillige KFZ-Betrieb erscheint unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden Planung im Grundsatz zustimmungsfähig.

#### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück Fl. Nr. 465 Gem. Unterfarnbach, an der Manfred- Roth-Str. im Bebauungsplan Nr. 433 „Hardhöhe-West“ liegt dem Baureferat derzeit ein förmlicher Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung einer Waschstraße vor. Für diesen Bereich hat der Bau- u. Werkausschuss in seiner Sitzung am 12.11. 15 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 433 beschlossen. Nach diesem Beschluss sollen in diesem Bereich ergänzende Festsetzungen getroffen werden, die eine der Stadteingangssituation gerecht werdende städtebaulich hochwertige Bebauung sicherstellen. Beabsichtigt sind unter anderem die Entwicklung von Festsetzungen zu Mindestgebäudehöhen, zur Gestaltung von Fassaden (Material, Befensterung, Ausschluss von grellen Farben) sowie die Reglementierung von Werbeanlagen einschließlich entsprechender Gestaltungsvorschriften.

Ausgehend von den bereits bestehenden baulichen Anlagen entlang der Würzburger Straße (Würth und BMW) ist aus Sicht des Baureferates eine mind. zweigeschossige weitgehend

geschlossene Bauweise mit einer daraus resultierenden Gebäudehöhe von ca. 7,00 m erforderlich. Offene Betriebshöfe oder Lagerflächen zur Würzburger Straße hin sind zu vermeiden. Die Gebäudefassaden sollen möglichst großflächig transparente Elemente oder flächig begrünte Fassadenteile aufweisen und hinsichtlich der Farbgestaltung und Werbeflächen zurückhaltend gestaltet werden. Weitere Festsetzungen sollen die Eingrünung und Einfriedung der Grundstücke zur Würzburger Straße zum Gegenstand haben und sicherstellen, dass keine verkehrsgefährdenden Zustände, beispielsweise durch Blendwirkungen des fließenden Verkehrs auftreten können.

Die derzeit beantragte Waschanlage erfüllt nach Auffassung des Baureferates mit der beantragten Gebäudehöhe und der weitgehend geschlossenen Kubatur die diesbezüglichen Anforderungen, allerdings reichen die vorgesehenen Zufahrtsflächen nahe an die Würzburger Straße heran und sind von dieser nicht abgeschirmt.

Der Gestaltung der Fassade im Hinblick auf die Materialität und Befensterung kann ebenfalls zugestimmt werden. Die Farbgestaltung erscheint allerdings für den exponierten Standort problematisch. Hier sollte eine Reduzierung der orangefarbenen Fassadenteile erfolgen. Ein Vorschlag des Baureferates, der als Verhandlungsgrundlage dienen kann, liegt der Beschlussvorlage bei. Dabei sollten auch die vorgesehenen Werbeflächen verkleinert werden. Des Weiteren sollte der Bauantrag um eine geschlossene Einfriedung entlang der Würzburger Straße ergänzt werden. Hierdurch kann u.a. sichergestellt werden, dass die auf der Würzburger Str. fahrenden Fahrzeuge nicht durch in die Zufahrenden zur Waschstraße oder ausfahrende Fahrzeuge geblendet werden können (diesbezüglich muss auch das SvA noch gehört werden).

Als weiterer Interessent für eine Baufläche südlich der Würzburger Straße (östlich der Fa. Würth) ist derzeit auch ein KFZ-Betrieb im Gespräch mit dem Baureferat (Plan s. A.). Dieser entspricht mit seiner zweigeschossigen Bebauung entlang der Würzburger Straße, seiner an den BMW-Betrieb angepassten Fassadengestaltung und seiner dezenten Farbgestaltung im Wesentlichen den angestrebten Zielen der beabsichtigten Bebauungsplanänderung. Ein entsprechender Antrag erscheint ebenfalls, unter Berücksichtigung der derzeit vorliegenden Planung im Grundsatz zustimmungsfähig.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€	<input checked="" type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja €
Gesamtkosten			
Veranschlagung im Haushalt			
<input checked="" 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, 01.12.2015

  

---

Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt  
Hartmut Meyer

