

## I. Vorlage

| Beratungsfolge - Gremium | Termin     | Status                 |
|--------------------------|------------|------------------------|
| Bau- und Werkausschuss   | 14.12.2016 | öffentlich - Beschluss |

### **Bebauung Austraße / Flössaustraße Neubau Bebauungsplan Nr. 260**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

**Anlagen:**

- Bauvoranfrage Lageplan mit Baumbestand (Antrag auf Vorbescheid)
- Bebauungsplan Nr. 260 mit Begründung
- Bauantrag: Lageplan und Freiflächengestaltungsplan
- Besprechungsnotiz vom 15.02.2016
- Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz vom 27.10.2016

**Beschlussvorschlag:**

Eine Beschlussfassung erfolgt nach eingehender Diskussion des schwierigen Sachverhalts.

**Sachverhalt:**

Im September 2015 wurde ein förmlicher Antrag auf Vorbescheid einschließlich eines Baumbestandsplanes (Anlage) zur Bebauung des Grundstückes Fl. Nr. 1091 Gemarkung Fürth, Flössaustraße 5 eingereicht. Die damaligen Planungen wurden im Hinblick auf die Fragen „Vegetation“ und „Denkmalschutz“ sowie sonstige bauaufsichtliche Themen zurückgewiesen. Mit dem Bauträger (Fa. Bauhaus) wurde vereinbart, dass Tekturen ausgearbeitet und vorgelegt werden sollen, die den vorhandenen wertvollen Baumbestand sowie die Belange des Denkmalschutzes stärker berücksichtigen. Die Untere Naturschutzbehörde OA/U war in diese Überlegungen und Verhandlungen, auch direkt mit dem Bauträger, dem Architekten sowie dem eingeschalteten Landschaftsplaner eingebunden.

Die planungsrechtliche Situation des fraglichen Grundstückes stellt sich, wie folgt dar:  
Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth weist das Grundstück als Wohnbaufläche aus.

Das Grundstück befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des seit dem 07.08.1964 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 260, der Allgemeines Wohngebiet (WA) i. S. des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

die Baulinien, Baugrenzen und Geschößzahlen (drei, vier und fünf Geschosse) sowie durch Flächen für Garagen bestimmt (siehe Anlage). Durch die Festsetzungen von Baulinien und Baugrenzen im Bebauungsplan wird von den Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBo) abgewichen.

Im Rahmen der Begründung wird auf das Planungserfordernis „Neuregelung von Art und Maß der baulichen Nutzung“ sowie auf „Baulinien“ verwiesen, die in den Jahren 1875, 1879 und 1904 festgesetzt wurden; „diese sind nicht geeignet, als Grundlage für die Durchführung einer neuzeitlichen Bebauung zu dienen.“

Festsetzungen naturschutzrechtlicher Art (Baumschutz) beinhaltet der Bebauungsplan nicht; die Baufenster liegen zu großen Teilen über den heutigen Baumstandorten; der Baumbestand unterliegt der Fürther Baumschutz-Verordnung.

Die Gebäude Flößaustraße 5 und 7 sind in der Denkmalliste enthalten; die benachbarten Gebäude Austraße 12, 14, 16 und 18 unterliegen ebenfalls dem Denkmalschutz, liegen allerdings außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

In den vergangenen Monaten hat sich eine intensive Diskussion auch in der Öffentlichkeit zur Fragen der Bebaubarkeit des Grundstücks und dem Thema Baumschutz entwickelt. Der Verwaltung liegen zum Bauvorhaben eine Reihe von Schreiben vor, in denen sehr kritische Äußerungen zur vorgesehenen Bebauung enthalten sind.

Seit dem 20.09.2016 liegt nun ein förmlicher Bauantrag der Fa. Bauhaus, die das Grundstück nach Angabe des Eigentümers käuflich erworben hat, vor (Anlagen: Lageplan und Freiflächengestaltungsplan). Geplant ist die Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern mit 29 WE und Tiefgarage mit 29 Stellplätzen. Die Antragsunterlagen umfassen, wie zuvor mit der Naturschutzfachbehörde abgestimmt, „naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ sowie ein Sachverständigengutachten „visuelle Begutachtung von Einzelbäumen / Prüfung der Bauverträglichkeit an Einzelbäumen“.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht ist auszuführen, dass der vorliegende Bauantrag diverse Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erfordert: - Maß der baulichen Nutzung, - Anzahl der Vollgeschosse, - Nichtbauen auf der Baulinie, - Überschreitung der seitlichen und rückwärtigen Baugrenzen.

Im Rahmen eines Größenvergleichs von Grund- und Geschossflächen ist festzustellen, dass der Bebauungsplan eine Grundfläche von ca. 610 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von ca. 2470 m<sup>2</sup> ermöglicht. Der vorliegende Bauantrag beinhaltet eine geplante Grundfläche von 668 m<sup>2</sup> und eine geplante Geschossfläche von 3159 m<sup>2</sup>. Die eher geringfügige Überschreitung der Grundfläche liegt nach Auffassung des Baureferates durchaus im Rahmen; die deutliche Überschreitung der Geschossfläche ist auf die Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse zurückzuführen, was städtebaulich noch vertretbar erscheint.

Würdigungen der Unteren Denkmalschutzbehörde oder des Landesamtes für Denkmalschutz liegen derzeit noch nicht vor.

Das Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz gelangt in seiner zum o. g. Bauantrag abgegebenen Stellungnahme an die Bauaufsicht zu folgendem Ergebnis (Auszug): „...Im Vergleich zur ursprünglichen Planung (Vorbescheid) wurde das östliche Gebäude verkleinert, so dass die markante Buche nun doch erhalten werden kann. Aus naturschutzfachlicher Sicht wären das Bauvorhaben und die Entfernung des umfangreichen Baumbestandes eigentlich abzulehnen. Die Bäume entlang der Austraße und der Flößaustraße sind in der Biotopkartierung als alter Baumbestand gelistet und prägen den Straßenraum der Austraße und der Flößaustraße. Laubbäume dieses Alters, mit sehr guter Vitalität und großem Stammumfang sind im Stadtgebiet sehr selten und in ihrem ökologischen Wert nicht zu ersetzen.

Wenn aus baurechtlicher Sicht wegen des vorhandenen Bebauungsplanes eine Bebauung nicht abgelehnt werden kann, teilen Sie dem Antragsteller bitte Folgendes mit: In der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung...

Für die im Bestandsplan zur Fällung beantragten Bäume 1-3, 8-15, 17-20, 22 und 23 wird die Befreiung von den Verboten der Baumschutzverordnung in Aussicht gestellt.

Als Ersatz... sind 68 Ersatzpflanzungen notwendig. Diese können voraussichtlich nicht auf dem

Grundstück gepflanzt werden und sind deshalb monetär auszugleichen. Es wird eine Ausgleichszahlung von € 882,00 pro nichtgepflanztem Baum fällig, deshalb betragen die Gesamtkosten € 59976,00." (die Besprechungsnotiz vom 15.02.2016 und die Stellungnahme des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz vom 27.10.2016 sind als Anlagen beigefügt).

Wie bereits in einer der vergangenen BWA-Sitzungen angesprochen, wäre es rein theoretisch möglich, den Bebauungsplan so zu ändern, dass der Baumbestand in Gänze erhalten bleibt. Die Belange des Baumschutzes (Naturschutzes) sowie des Denkmalschutzes fänden damit eindeutigere Berücksichtigung. Dies würde jedoch voraussichtlich zu einer äußerst starken Einschränkung der Ausnutzung, möglicherweise bis hin zu einer Unbebaubarkeit weiter Teile des Grundstückes führen. Planungsrechtlich problematisch erscheinen die damit verbundene „Einzelfallentscheidung“ sowie die „Präzedenzfallwirkung“. Bei der Bebauungsplanänderung des B-Plans Nr. 288 1. Ä. „Kieselbühl“ wurde bereits eine Verringerung der baulichen Ausnutzung vor Gericht für nichtig erklärt. Der Eingriff ins Eigentumsrecht wurde gerügt und eine Funktionslosigkeit der Festsetzungen nicht anerkannt (siehe Anlage 5).

Sollte der Bebauungsplan Nr. 260 geändert werden, ist nach Rücksprache mit dem Rechtsamt aller Voraussicht nach von Entschädigungsansprüchen i. S. des § 42 Baugesetzbuch (BauGB) auszugehen.

**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    |                             | Budget-Nr.            |   | im                            |                               |   |
| <input type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | Hst.                  |   | <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, 07.12.2016

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

|                                   |
|-----------------------------------|
| Stadtplanungsamt<br>Liebers Peter |
|-----------------------------------|

