

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Ferienausschuss	29.04.2020	öffentlich - Beschluss

### **Bebauungsmöglichkeit Grundstücke Ittisstraße/ Ecke Falkenstraße rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 285; sowie Änderungsbeschluss**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p><b>Anlagen:</b>            Bebauungsvorschlag des SpA            Antrag auf Vorbescheid            Baumbestandsplan            Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 285            Beschluss des Umweltausschusses vom 11.07.2019            Stellungnahme des RA zur B-Planänderung            Geltungsbereich zum Änderungsbeschluss für den B-Plan Nr. 285</p>	

### **Beschlussvorschlag:**

1. Dem Bebauungsvorschlag der Verwaltung wird zugestimmt, da hierdurch ein verträglicher Ausgleich zwischen Baumerhalt und Baurecht geschaffen werden kann.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 285 zu ändern (Änderungsbeschluss).  
 Ziel der Änderung ist die Festsetzung von Baufenstern unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts zur Minimierung des Eingriffs in Gehölzbestände sowie zur besseren und detaillierteren Steuerung der städtebaulichen Struktur.  
 Des Weiteren soll geprüft werden, ob sich durch die Umstellung des Bebauungsplanes auf die aktuelle Baunutzungsverordnung Möglichkeiten ergeben, den Versiegelungsgrad zu reduzieren und in wieweit der Bebauungsplan um Festsetzungen bezüglich der Anbringung von Photovoltaik, Solarthermie und/oder begrünten Flachdächern ergänzt werden kann.

### **Sachverhalt:**

Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung mehrerer Gebäude im Bereich Ittisstraße Falkenstraße

Die Grundstücke Fl.Nr. 1090/6; 1090/7; 1090/8 und 1090/9 Gemarkung Unterfarnbach befinden sich innerhalb des seit dem 19.10.1971 rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 285. Der Bebauungsplan setzt eine Bebauung als allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig sind zwei Vollgeschosse, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (überbaubare Fläche des Grundstücks maximal 40 % der Grundstücksfläche), Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8. Eine Baugrenze ist

nur parallel zu den Straßen festgesetzt, im rückwärtigen Bereich der Grundstücke befinden sich keine Baugrenzen.

Für den betreffenden Bereich liegen der Verwaltung seit Dezember 2018 vier Anträge auf Vorbescheid zur einer bebauungsplankonformen Bebauung der der o.g. Grundstücke mit Doppelhäusern vor.

Die Anträge wurden zuletzt im Umweltausschuss am 17.07.2019 beraten. Dem Umweltausschuss lag zu diesem Zeitpunkt die Einschätzung des Rechtsamtes (RA) zu den Auswirkungen einer Unterschutzstellung des gesamten Baumbestandes und damit eihergehend dem Ausschluss einer Bebauung auf dem Grundstück vor. Das RA geht davon aus, dass eine Unterschutzstellung und Entziehung des Baurechts nur mit Änderung des rechtsverbindlichen B-Plans möglich wäre und diese nicht rechtssicher erreicht werden kann, da diese Änderung zu einem unverhältnismäßigen Eingriff in das Privateigentum führen würde. Die Folge wären begründete Schadenersatzansprüche der Grundstückseigentümer.

Daraufhin wurde die Verwaltung beauftragt, mit den Eigentümern Möglichkeiten des Grundstückstauschs sowie eine anderweitige Bebauung zu erörtern (Beschluss s. A.).

Die Möglichkeit eines Grundstückstausches wurde von Seiten des Liegenschaftsamtes geprüft und negativ beschieden, da im städtischen Grundbesitz keine adäquaten Grundstücke zur Verfügung stehen.

Somit ist festzustellen, dass für die betreffenden Grundstücke Baurecht nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) besteht und dass ein Entzug bzw. eine Einschränkung des Baurechts an dieser Stelle ein unverhältnismäßiger Eingriff in das Eigentum der Bauherren darstellen würde.

Um nun einerseits den vorhandenen Baumbestand so weit wie möglich zu erhalten, andererseits aber auch das beantragte und genehmigungsfähige Maß der baulichen Nutzung auf den Grundstücken zu belassen, hat das SpA mit der Bauherrschaft nun einen Kompromissvorschlag erarbeitet. In der Planung des SpA sind Einzel- und Doppelhäuser (teilweise mit mehreren Wohneinheiten) vorgesehen (s.A).

Von dem Baumbestande könnte bei der Verwirklichung des Vorschlages im Gegensatz zum beantragten Vorbescheid ein durchgehender Gehölzstreifen im hinteren Teil der Grundstücke erhalten bleiben.

Nach intensiven Diskussionen mit allen Beteiligten wird nunmehr vorgeschlagen, dem Bebauungsvorschlag der Verwaltung zuzustimmen, da hierdurch ein noch verträglicher Ausgleich zwischen Baumerhalt und Baurecht geschaffen werden kann.

Unter Berücksichtigung der oben geschilderten Problematik und verschiedentlich aufgetretenen weiteren Konflikten, wird seitens der Verwaltung darüber hinaus vorgeschlagen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 285 insgesamt zu ändern, da es auf Grund der großzügigen Regelung der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan und der zulässigen Baumasse auch zukünftig immer wieder zu Kollisionen zwischen dem Baurecht und dem Vegetationsbestand kommen kann.

Im Zuge der Bebauungsplanänderung soll der Bebauungsplan insoweit konkretisiert werden, dass zwar das Baurecht bezogen auf die bebaubare Fläche (GRZ 0,4) erhalten bleibt, gleichzeitig aber erhaltenswerte Grünzonen geschützt werden können. Hierzu wären nach entsprechenden Untersuchungen konkrete Baufenster festzusetzen, die den Eingriff in Gehölzbestände so weit wie möglich minimieren.

Während des Änderungsverfahrens können die Planungsziele dann bei künftigen Bauvorhaben durch eine Zurückstellung oder gegebenenfalls durch den Erlass einer Veränderungssperre durchgesetzt werden.

Im Zug des Änderungsverfahrens soll des Weiteren geprüft werden, in wieweit sich durch die Umstellung des Bebauungsplanes auf die aktuelle Baunutzungsverordnung, immer unter Berücksichtigung des derzeitigen Baurechts, Möglichkeiten ergeben, den Versiegelungsgrad zu

minimieren. Darüber hinaus soll ebenfalls geprüft werden, in wie weit der Bebauungsplan um Festsetzungen bezüglich der Anbringung von Photovoltaik, Solarthermie und begrünten Flachdächern rechtssicher überarbeitet werden kann.

**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:						

**Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:**

Bestehen Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit?	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<input type="checkbox"/> Nein

**Beteiligungen**

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 31.03.2020

*gez. Lippert*

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

Stadtplanungsamt Korda, Stefanie
-------------------------------------

Telefon: (0911) 974-3319
-----------------------------

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**