

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	11.01.2023	öffentlich - Beschluss
Wirtschafts- und Grundstücksausschuss	11.01.2023	öffentlich - Beschluss

### Gebhardtstraße 4 - Antrag auf Vorbescheid und Aufstellungsbeschluss 291a

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p><b>Anlagen:</b>          Aufstellungsbeschluss Bplan Nr. 291a          Bebauungsplan_428          Fassadenkonzept          Foto östliche Grenze mit Bäumen          Genehmigter Vorbescheid          Lageplan VB beantragt          Lageplan VG</p>	

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Werkausschuss und der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss nehmen die Ausführung zur Kenntnis und beauftragen die Verwaltung die notwendigen Schritte zu veranlassen und ggf. weitere Unterlagen beim Bauherrn nachzufordern.

### **Sachverhalt:**

#### **Ausgangslage und aktueller Stand**

Für die betroffenen Grundstücke Gebhardtstraße 4, Flur-Nrn. 1109/60, 1109/61, 1109/42 wurde im Jahr 2019 ein Vorbescheid beantragt und am 29. Januar 2020 ein Vorbescheid für ein Gebäude mit Mischnutzung erteilt, dieser ist noch gültig, entwickelt aber keine Bindungswirkung aufgrund der abweichenden Planung hinsichtlich östlichem Grenzabstand, Geschossigkeit, überbauter Grundstücksfläche, Lage der Ein- und Ausfahrt mit Ladehof. Dieser hatte in den Untergeschossen und im EG einen östlichen Grenzabstand von ca. 2,5m.

Für das gegenständliche Grundstück wurde bereits am 12.07.21 eine Baugenehmigung für die Errichtung einer Tiefgarage mit zwei Ebenen erteilt und am 13.12.21 mit dem Bau begonnen.

Nunmehr wurde für das Grundstück einschließlich TG ein Vorbescheid mit 7 Fragen insbesondere u.a. zum Maß und Art der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise eingereicht. Die nun-

mehr geplante TG erstreckt sich abweichend von der o. g. Baugenehmigung der TG über die gesamte Grundstücksbreite. Der bisher genehmigte Grundriss der TG hält von der Grundstücksgrenze einen Abstand von ca. 4,3m ein, insbesondere um die fünf geschützten Hopfenbuchen zu erhalten.

Der aktuell beantragte Vorbescheid befindet sich im Prüfverfahren.

Da die Verwaltung nach überschlägiger Prüfung und ursprünglichen Stellungnahmen eine Genehmigungsfähigkeit nur mit Befreiungen und Abweichungen in Aussicht stellen kann, wurde die Baustelle gestoppt. Der Ausschuss erhält daher Kenntnis davon und trägt die in Aussichtstellung mit.

## Planungsgrundlage

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen einfachen Bebauungsplanes 428, der für den Bereich ein Kerngebiet festsetzt und zudem Festsetzungen zu Vergnügungstätten enthält. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich nach § 34 BauGB.

## **Aktueller Antrag auf Vorbescheid - planungsrechtliche Einschätzung und Stellungnahme des Bauherrn (kursiv) vom 28.11.2022 und Einschätzung des Wirtschaftsreferats und Baureferats**

Am 25.11.2022 fand im Referat VI im Beisein des Wirtschaftsreferenten, der Baureferentin und Vertretern des SpA und der Baf eine Abstimmung mit Vertretern des Bauherrn statt. Daraufhin nimmt der Bauherr mit Mail vom 28.11.2020 wie folgt Stellung (nachfolgend kursiv dargestellt). Das Wirtschaftsreferat unterstützt die beantragte Nutzung ausdrücklich und bittet das Baureferat die notwendigen Befreiungen und Abweichungen zu erteilen. Die Einschätzungen hierzu sind den nachfolgenden Ausführungen zu entnehmen.

### **Zu 1. Ist das Maß der baulichen Nutzung zulässig?**

Die Gebäudetiefe stimmt mit dem erteilten Vorbescheid von 2020 weitgehend überein und wird somit zugestimmt.

Die Länge ist nun in allen Geschossen als Grenzbebauung beantragt.

Hierzu teilte das OA am 06.12.2022 nachfolgendes Fazit mit:

*„Aus Sicht des OA war die bisherige Sachbearbeitung stringent. Die Bewertung, dass die Bäume grundsätzlich zu erhalten sind, wird weiterhin vertreten. Es handelt sich um die letzten Bäume in diesem Bereich, deshalb weisen sie auch eine gewisse Straßenbildwirksamkeit auf. Im Genehmigungsverfahren ist ein Baumbestandsplan vorzulegen, welcher sich auch mit dem dauerhaften Erhalt der Bäume auseinandersetzt.*

*Für den Fall, dass ein Erhalt der Bäume bei Realisierung des ansonsten genehmigungsfähigen Bauvorhabens nicht möglich ist, müsste eine entsprechende nachvollziehbare Begründung vorgelegt werden. Bestandteil der Begründung müsste auch ein Begrünungskonzept für das Bauvorhaben sein, das darstellt, dass die Befreiung trotz des damit verbundenen Verlusts für die Natur mit den Belangen von Mikroklima, Straßenbild und Naturschutz vereinbar ist.“*

### Höhe und Anzahl der Geschosse

Die nunmehr beantragte Höhe liegt bei 28,05 m und die Geschoszahl bei 8 Geschossen.

Die nähere Umgebung entlang der Bahnlinie südlich der Gebhardtstraße ist geprägt von größtenteils hochwertigen Gewerbebetrieben in einer Höhe von ca. 9 m bis 17 m. Das Bahnhofshochhaus fällt dabei aus der Betrachtung heraus und ist als Einzelfall zu sehen, der nicht gebietsprägend ist. Bereits die im Vorbescheid von 2020 genehmigte Höhe von 21,15 m und die Anzahl von 7 Vollgeschossen überschreitet das in der Umgebung vorhandene Maß der Nutzung deutlich. Dieser Höhe von 7 Geschossen wurde im Vorbescheid im Jahr 2020 zugestimmt.

*Stellungnahmen des Bauherrn: „Unter Berücksichtigung Ihrer Argumente zu den einzelnen Positionen und unter Einbeziehung der Interessen ... kommen wir zu folgendem Ergebnis.*

*Baumerhalt*

*Der Baumerhalt, der sich u.E. auf die Genehmigung der Tiefgarage bezog, kann in dieser Form nicht akzeptiert werden. Der beantragten Länge und Breite des Baukörpers, und somit der gesamten Überbauung des Grundstücks (Grenzbebauung), wurde auf Grundlage eines BWA Beschlusses vom 18.09.2019 bereits im Vorbescheid 2019 zugestimmt. Durch die erörterte Abstandsfläche würde bei der Tiefe des Grundstücks und der beabsichtigten Geschossigkeit ein wirtschaftlich nicht zu kompensierender Flächenverlust eintreten. Gerne wollen wir im Zuge der weiteren Bearbeitung des Bauantrags die Dach- und Fassadenbegrünung überprüfen, auch Ersatzbepflanzungen würden wir akzeptieren.“*

→Ref. VI: Die Grenzbebauung auch auf der Ostseite wird ausdrücklich begrüßt.

→Ref. V: Das Baureferat hält den Erhalt des Baumbestandes ebenfalls wie das OA für sehr wünschenswert. Allerdings eröffnet der Absatz zwei der Stellungnahmen des OA die Möglichkeit der Grenzbebauung, der planungsrechtlich an der Stelle zugestimmt werden kann. Eine Dach- und Fassadenbegründung sollte in jedem Fall von Bauherrnseite vorgesehen werden, ebenso wie PV- und Solarthermieanlage.

## **Zu 2. Sind die baulichen Nutzungen in Variante A und B planungsrechtlich zulässig?**

In beiden Varianten (A und B) wird eine Nutzungsmischung aus den Bereichen Praxis/OP/Klinik, Kleinlagerflächen, Büroflächen/Laden/Gastronomie und Wohnen -lediglich unterschiedlich verteilt- dargestellt:

Das Vorhaben befindet sich in einem festgesetzten Kerngebiet, in dem Wohnungen nach § 7 Abs. 3 (2) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Im näheren Umfeld befinden sich bereits jetzt im Bahnhofshochhaus eine große Anzahl von Wohnungen. Daher ist für das Mischungsverhältnis Wohnen und Gewerbe des gesamten Bereiches zu führen. Ggf. kann einer weiteren Ausnahme dann mehr nicht zugestimmt werden, wenn jede zusätzliche Genehmigung von Wohnnutzung dazu führen würde, dass das Ausnahme-Regel-Verhältnis in diesem Bereich nicht mehr gewährleistet ist und der Bebauungsplan seine Steuerungsmöglichkeit verlieren würde.

Nach § 7 Abs. 2 (3) BauNVO sind nur sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Daher sind für die gewerblichen Nutzungen, insbesondere „Kleinlagerflächen“ einschließlich der Ladehoffläche Betriebsbeschreibungen erforderlich, um diese planungs- und immissionsschutzrechtlich abschließend beurteilen zu können. Die Nutzung "Kleinlagerflächen" wird tendenziell nicht unkritisch eingestuft.

*„Stellungnahmen des Bauherrn: ...*

*Bauliche Nutzung – Wohnen*

*Diese Nutzungsart, eingeschränkt auf Senioren-Wohnen mit zusätzlichen Pflegeangeboten, Serviceappartements, Mikrowohnen, gegebenenfalls auch studentisches Wohnen, hat derzeit einen Anteil am Gesamtprojekt von knapp 40 %. Dies korrespondiert mit dem Ihnen übermittelten Gutachten von Obermeyer Infrastruktur (im Zusammenhang mit dem Vorbescheid Tiefgarage), das im Funktionsnachweis den nahezu rückstaufreien Zustand (95 % Wahrscheinlichkeit) bei einem Anteil Wohnnutzung von 50 % und Gewerbenutzung von 50 % gewährleistet.“*

→Ref. VI: Die geplante Nutzung wird ausdrücklich begrüßt.

→Ref. V: Die beantragte Art der Nutzung wird geprüft und ggf. mit Befreiungen für genehmigungsfähig in Aussicht gestellt.

## **Zu 3. Ist die geschlossene Bauweise / Grenzbebauung baurechtlich zulässig?**

Der geschlossenen Bauweise wurde im erteilten Vorbescheid (OG wurden bis zur Grundstücksgrenze geplant und TG und EG wurden von der östlichen Grundstücksgrenze abgerückt) aufgrund der vorhandenen prägenden Bebauung im Einfüguungs- und Aufstellungsbereich mit

über 50m Gebäudelänge zugestimmt. Auf die Beantwortung der Frage eins, insbesondere zur Länge des Gebäudes wird verwiesen.

*„Stellungnahmen des Bauherrn: ...*

*Mit der Novellierung des Art. 6 Abstandsflächen BayBO 2021 ist der Faktor 0,4 in Kerngebieten zulässig. Die Planung gewährleistet sowohl die erforderlichen Abstandsflächen wie auch die gebotene Rücksichtnahme einer möglichen Beschattung zur nördlichen Bebauung.“*

→Ref. VI: das Wirtschaftsreferat begrüßt die Höhe der Bebauung auf Grund der dafür vorgesehenen Nutzung.

→Ref. V: Die Abstandsflächen und die Belichtung vor allem der nördlich gegenüberliegenden Bebauung muss sichergestellt sein. Bei einer halboffenen Bauweise fallen in Richtung Osten Abstandsflächen an. Hier kann bei entsprechender Begründung eine Abweichung der Abstandsflächen in Aussicht gestellt werden. Bei einer Grenzbebauung fallen keine seitlichen Abstandsflächen an.

#### **Zu 4. Ist das Baugrundstück hinsichtlich der Grundstücksflächen, die überbaut werden sollen, nach § 34 bauplanungsrechtlich zulässig?**

Zur überbaubaren Fläche wird auf die Beantwortung auf Frage eins verweisen.

Aus städtebildgestalterischer Sicht wird eine Gliederung des äußerst massiven Baukörpers zwingend notwendig. Zudem ist die bisher vorgelegte Fassadengestaltung so nicht zustimmungsfähig. Es erfolgt nach nochmaliger Vorlage weiterer Fassadenvarianten aufgrund der prominenten Innenstadtlage eine Behandlung im Baukunstbeirat.

*„Stellungnahmen des Bauherrn: ...*

*Fassadenkonzept*

*Die Diskussion zur Fassadengliederung bzw. -gestaltung nehmen wir auf und werden im Zusammenhang mit dem Bauantrag eine qualitative Fassadengestaltung vorlegen.“*

→Ref. V: Die Ergänzung wird positiv zur Kenntnis genommen und fließt in Vorbescheid ein.

#### **Zu 5. Ist die Lage der Tiefgarage zulässig?**

Die geplante Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage führt in der jetzigen Planung direkt über mindestens eine der beiden vorhandenen Buswartepositionen im öffentlichen Straßenraum.

Diese beiden Buswartepositionen mit einer Nutzlänge von 2 x 15 m sind zwingend in unmittelbarer Nähe nachzuweisen im besten Fall an dieser Stelle zu erhalten.

Da es sich bei der Gebhardtstraße um eine übergeordnete Straße handelt, ist zudem mit einer statistischen Wahrscheinlichkeit von 95%, nachzuweisen, dass bedingt durch die vorgesehenen Rolltore im Einfahrtsbereich der Tiefgarage kein Rückstau auf die Gebhardtstraße entsteht.

*„Stellungnahmen des Bauherrn: ...*

*Buswartepositionen*

*In der Erörterung ist allen Beteiligten bewusst geworden, dass aufgrund der hohen Patientenfrequenz (ca. 500 Patienten pro Tag) eine dauerhafte und ungestörte Anfahrtszone ... von essentieller Bedeutung ist. Ohne die Umwandlung der Bushaltestellen in Behinderten-Stellplätze, Patientenvorfahrt und Kurzparker für die Praxen wird der Standort ... nicht funktionieren. Ein finanzieller Ausgleich dieser Sondernutzung wäre tragbar.“*

→Ref. VI: Die Notwendigkeit einer Bushaltestelle wird auch hier gesehen, da es sich hier auch um Busse für touristische Zwecke handelt. Ref. VI sichert hier die kurzfristige alternative Standortsuche zu.

→Ref. V: Unter oben genannter Zusage des Referats VI wird der Verlegung der Bushaltestelle zu Gunsten der für die Nutzung notwendigen Vorfahrt seitens Referat V zugestimmt.

#### **Zu 6. Ist die Ladehofzufahrt und deren Lage zulässig?**

Es ist unklar welche Fahrzeuge (Pkw, Lkw, Lastzug, Sattelzug...) die Ladehofzufahrt wann und wie oft nutzen. Auf die Ausführungen zu Frage 2 wird verwiesen. Eine entsprechende Betriebsbeschreibung ist vorzulegen.

Schleppkurvennachweise sind zu erbringen. Diesbezüglich wird auch auf die Ausführungen zu Frage 5 verwiesen, da die Ladehofzufahrt direkt über mindestens eine der beiden vorhandenen Buswarteposition im öffentlichen Straßenraum führt.

**Zu 7. Ist die Durchführung des Projekts in zwei Bauabschnitten, wie dargestellt, zulässig?**

Hierbei handelt es sich um keine zu verbescheidende bauordnungs- oder bauplanungsrechtliche Frage. Baustellen und Bauabschnitte sind nicht genehmigungspflichtig, jedoch so von den am Bau Beteiligten in Eigenverantwortung zu betreiben, dass von Ihnen keine unzumutbaren Auswirkungen ausgehen (Art. 9 BayBO).

Der Bau- und Werkausschuss und der Wirtschafts- und Grundstücksausschuss nehmen die Ausführung zur Kenntnis und beauftragen die Verwaltung die notwendigen Schritte zu veranlassen und ggf. weitere Unterlagen beim Bauherrn nachzufordern.

**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:				

**Auswirkungen auf die ökologische Zukunftsfähigkeit:**

Die detaillierte Klimaprüfung hat nicht stattgefunden, da die Beschlussvorlage aus dem Jahr 2022 stammt.

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

**Beteiligungen**

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

Fürth, 01.12.2022

*gez. Lippert*

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

Referat V  
Mazza, Verena

Telefon:  
(0911) 974-3100

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 11.01.2023**

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Beschluss:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Wirtschafts- und Grundstücksausschuss am 11.01.2023**

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Beschluss:**