

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	15.03.2023	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	28.03.2023	öffentlich - Beschluss

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan im Bereich der Villa Schickedanz der Grundstücke Fl.-Nr. 45/1 und 316/9, Gemarkung Dambach

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen:	
<ul style="list-style-type: none"> - Geltungsbereich_1_1000 - Geltungsbereich_mit_FNP_1_2500 	

Beschlussvorschlag:

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB.
Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen sowie zur o.g. Bauleitplanung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden sowie Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Anlass

Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen und der Notwendigkeit das Gebiet dahingehend zu überplanen, dass eine Planung in Anlehnung an die Umgebungsbebauung gesichert und realisiert wird, ist ein Planerfordernis gegeben.

Städtebaulich wird eine lockere Wohnbebauung mit Villenstruktur angestrebt, um die Bebauungsstruktur der Umgebung aufzugreifen und weiterzuführen, die durch eine Villenstruktur mit durchgrüntem Grundstücken und bemerkenswertem Baumbestand geprägt ist.

Im November 2021 sind die neuen Eigentümer des Grundstücks auf die Verwaltung zugekommen. Nach Abstimmungen über die potentielle Nutzbarkeit des Grundstücks, hat sich die Notwendigkeit eines Bebauungsplans herausgestellt und die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren als geeignete Verfahrensart konkretisiert.

Planinhalte

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 45/1, und 316/9 Gemarkung Dambach. Die Grundstücksteilung vom Grundstück Fl. Nr. 45, Gemarkung Dambach der Villa Schickedanz erfolgte bereits.

Der Geltungsbereich wird im FNP insgesamt als Sonstige Grünfläche dargestellt. Er umfasst im nördlichen Teil das Landschaftsschutzgebiet und liegt dort in der Wasserschutzzone II (ansonsten in Zone IIIA), ebenfalls findet sich dort ein Biotop. Östlich grenzt das Grundstück Fl. Nr. 45, Gemarkung Dambach der Villa Schickedanz, das im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als Sonstige Grünfläche dargestellt ist, an den Geltungsbereich. Im Westen und Süden wird das Planungsumfeld durch Wohnbauflächen geprägt. Im Norden stellt der FNP Waldfläche dar.

Um das Ziel der Schaffung von notwendigem Wohnraum verfolgen und einhalten zu können, ist aller Voraussicht nach die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) gem. § 3 BauNVO sinnvoll. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Insbesondere um die besondere Lage des Grundstücks zu berücksichtigen, wird der Blick auch auf ein nachhaltiges Konzept gerichtet werden. Konkretisierende Festsetzungen sollen sich jedoch aus dem angestrebten städtebaulichen Gutachterverfahren mit Wettbewerbselementen ergeben.

Verfahren

Die Durchführung eines städtebaulichen Gutachterverfahrens in Anlehnung an einen Wettbewerb bildet den Einstieg in das Verfahren. Ziel dessen ist die Ermittlung einer städtebaulichen Grundidee für das Gebiet sowie die Erarbeitung eines Gestaltungshandbuchs unter Berücksichtigung der besonderen Situation des Grundstücks und der Umgebung, um auf dieser Basis im Nachgang die Ausarbeitung des Bebauungsplans an ein externes Planungsbüro zu vergeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans im Regelverfahren inkludiert die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wie auch der Öffentlichkeit. Teil des Bebauungsplans werden die Begründung und der Umweltbericht.

Die Verwaltung bevorzugt die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegenüber der Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren. Dieser bietet insbesondere den Vorteil, dass bei Nichtbebauung der Grundstücke innerhalb einer bestimmten Frist das Baurecht für diese Grundstücke erlischt, ist aber ansonsten vergleichbar offen und flexibel wie ein Angebotsbebauungsplan gestaltbar. Für den Vorhabenträger besteht aus nachvollziehbaren wirtschaftlichen Erwägungen der Wunsch nach größerer Flexibilität in dieser Frage.

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fürth stellt Sonstige Grünflächen dar. Zur Aufstellung des Bebauungsplans und für dessen künftige Festsetzungen ist auch eine Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich erforderlich. Diese kann im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen.

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						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Prüfung der Klimarelevanz:

<input type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input checked="" type="checkbox"/> -- Stark negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> - Negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> 0 Keine oder geringe Klimawirkung	<input type="checkbox"/> + Positive Klimawirkung	<input type="checkbox"/> ++ Stark positive Klimawirkung
<p>Begründung: Dauerhafte Versiegelung von Flächen für Wohnbebauung. Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt. Durchführung eines Wettbewerbs mit dem Ziel einer naturnahen Gestaltung und Ausführung. Erstellung eines Gestaltungshandbuchs mit Elementen der Klimaanpassung. Ziel: Erhalt von großen begrünten Grundstücken, Schaffung einer aufgelockerten Bebauung, Verwendung nachhaltiger Materialien, Erzeugung erneuerbarer Energien durch z.B. PV-Anlagen, Ausgleichsmaßnahmen/Ersatzpflanzungen, Dachbegrünung</p>				
<p>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen): Beibehaltung des Status Quo</p>				

Beteiligungen

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

Fürth, 01.03.2023

gez. Lippert

 Unterschrift der Referentin bzw.
 des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 15.03.2023

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: