

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Finanz- und Verwaltungsausschuss	24.07.2024	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	24.07.2024	öffentlich - Beschluss

Hornschuchcampus Vorstellung des Projektes

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Präsentation der P&P Objekt Zwei GmbH vom 26.06.2024
B-Plan 291b

Beschlussvorschlag:

Hornschuchcampus - Vorstellung des Projektes zur Kenntnisnahme.

Die Mitglieder des FVA und Stadtrats nehmen die Ausführung der Verwaltung zur Kenntnis und stimmen dem Vorgehen zu.

Sachverhalt:

Planungsgrundzüge des B-Plans:

Der B-Plan 291b, rechtsverbindlich seit dem 09.09.2020, verfolgt das Ziel, die gewerbliche Brachfläche entlang der Bahnlinie wieder nutzbar zu machen. Der B-Plan sieht die Entwicklung eines Urbanen Gebietes (MU) im westlichen Teil des Plangebietes sowie eines Gewerbegebietes (GE) im östlichen Teil vor. Eine städtebauliche Nutzungsmischung, die aus Wohnen und Gewerbe sowie sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, ist vorgesehen.

Im Sinne des Innenentwicklungsgebotes setzt der B-Plan eine erhöhte Verdichtung im Plangebiet fest. Die GRZ beträgt 0,75 bis 0,8 und die GFZ liegt bei 2,0 bis 3,0. Eine Abstufung des Bauvolumens und der Gebäudehöhe entwickelt sich von Westen nach Osten. Der höchste Punkt der ist der westliche Bereich Richtung Jakobinenstraße mit einer maximalen Gebäudehöhe von 29 Metern. Der Bereich soll als Ergänzung zu den angrenzenden bestehenden Hochhäusern das städtebauliche Umfeld stärken und bestimmen. Innerhalb der Baugruppen werden punktuell maximale Gebäudehöhen von bis zu 22 Meter festgesetzt, während die anderen Gebäude im MU eine maximale Gebäudehöhe von 18,5 Meter haben. Im GE beträgt die maximale Gebäudehöhe 14,5 Meter.

Festgesetzt sind im MU geschlossene Bebauungen entlang der Bahnflächen und abweichende Bauweise zu Gebhardtstraße und Hornschuchpromenade. Im GE ist nur abweichende Bauweise vorgesehen.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung werden auch für diesen Bereich Mindesthöhen von sieben Metern sowie max. zulässige Gebäudehöhen von 14,50 Meter definiert.

Die erforderliche Abstandsflächentiefe für Wohngebäude beträgt abweichend von der Bayerischen Bauordnung und der Abstandsflächensatzung 0,75 H, für bauliche Anlage mit ausschließlich gewerblichen Nutzungen sind 0,25 H erforderlich.

Geplantes Bauvorhaben:

Die P&P Objekt ZWEI GmbH beabsichtigt, auf dem Areal Hornschuchcampus eine Hotelanlage, Studentenwohnen, Seniorenwohnen, freifinanziertes Wohnen und eine Kindertagesstätte zu errichten. Der Lokschuppen bleibt als Bestand erhalten (siehe beigefügte Präsentation der P & P Gruppe Objekt ZWEI vom 26.06.2024). Die Verteilung der Nutzungsarten wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Das Planvorhaben weist eine erhöhte Baudichte auf. Die GRZ und GFZ sind gemäß Bauanträgen, eingegangen am 30.11.2023, fast alle unter 0,8 bzw. 3,0. Im Baufeld GE1 und GE 2 liegt die GFZ bei 2,8. Die im B-Plan festgesetzte Abstufung wurde in die Planung aufgenommen. Der höchste Punkt der Gebäudegruppe ist die Hotelanlage und ein Teil der Anlage Studentenwohnen, diese erstrecken sich über Baufelder 1a und 1b und liegen bei 28,50 Meter. Dies entspricht acht Vollgeschosse (VG). Die übrigen Gebäude im Baufeld 1b haben Gebäudehöhen von 18,30 bis 22,40 Meter (6 bis 7 VG). In den Baufeldern 4a und 4b haben die Gebäude entlang der Bahnfläche, vom Westen nach Osten, Höhen von 15,40 bis 18,40 Meter. Südlich der Hornschuchpromenade haben die Anlagen, vom Westen nach Osten, Höhen von 16,30 bis 22,00 Meter. Die Wohnanlagen für Senioren und ungebundenes Wohnen in Baufeldern GE1 und GE2 haben eine Höhe von 22,10 bis 16,20 Meter. Das KiTa-Gebäude nimmt die Gebäudehöhe vom Lockschuppen auf.

Entlang der Bahnfläche haben die Baugruppen eine geschlossene Kante. Zur Gebhardtstraße und Hornschuchpromenade sind die Wohnblöcke an mehreren Stellen geöffnet. Die geplante Tiefgarage überschreitet unterirdisch die im MU 11 festgesetzte Baugrenze um ca. 1,2 Meter.

Im Baufeld 1a beträgt die Abstandsflächentiefe für die Hotelanlage 0,2 H. Im Baufeld 1b soll die Abstandsflächentiefe bei 0,4 H liegen. Die festgesetzte Tiefe der Abstandsflächen von 0,75 H in 4a und 4a kann nicht eingehalten werden, weil sich die Abstandsflächen der gegenüberliegenden Wohngebäude teilweise überdecken würden. Im GE1 ist die Abstandsflächentiefe 0,4 H.

Abweichungen gemäß Bauantrag:

Baufeld 1a Hotelanlage:

	Festsetzung im B-Plan	Städtebauliches Konzept/ Entwürfe	Überschreitung/ Abweichung
Gebäudehöhe MU 2	18,50 Meter	25,90 Meter	7,40 Meter
Gebäudehöhe MU 5	18,50 Meter	28,50 Meter	10,00 Meter
Abstandsfläche MU 1, MU 2, MU 5	0,5 H	0,2 H	0,3 H weniger
Baugrenze			Unterirdische Überschreitung um 1,2 Meter

Baufeld 1b Studentenwohnen:

	Festsetzung im B-Plan	Städtebauliches Konzept/ Entwürfe	Überschreitung/ Abweichung
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaunutzung unzulässig	Studentenwohnheim	Wohnbaunutzung
Gebäudehöhe MU 2	18,50 Meter	20,40 Meter	1,90 Meter
Gebäudehöhe MU 5	18,50 Meter	21,20 Meter	2,70 Meter
Baugrenze MU 2	-	-	- oberirdische Überschreitung nach Osten um ca. 1,6 Meter - unterirdische Überschreitung nach Osten um ca. 5 Meter und nach Norden um 1,2 Meter
Baugrenze MU 5	-	-	unterirdische Überschreitung um 4,9 Meter
Abstandsfläche	0,75 H	0,4 H	0,35 H weniger

Baufeld 4a und 4b Studentenwohnen und freifinanziertes Wohnen:

	Festsetzung im B-Plan	Städtebauliches Konzept/ Entwürfe	Überschreitung/ Abweichung
Art der baulichen Nutzung	Wohnbaunutzung unzulässig	Studentenwohnheim und Wohnen	Wohnbaunutzung
GRZ	0,75 - 0,8	0,8	Bis zu 0,05
GFZ	3,0	2,8	-
Gebäudehöhe MU 10	10,50 - 22,00 m	22,00 m	-
Gebäudehöhe MU 11	10,50 - 18,50 Meter	16,30 - 22,00 Meter	0,8 - 3,50 Meter
Gebäudehöhe MU 12	18,50 Meter	22,00 Meter	3,50 Meter
Baugrenze MU 11	-	-	Unterirdische Überschreitung um 1,20 Meter
Baulinie MU 12	-	-	Keine Überschreitung, aber geringfügige Abweichung von der Baulinie
Abstandsfläche	0,75 H		kann nicht eingehalten werden, weil sich die Abstandsflächen der gegenüberliegenden Wohngebäude teil-

			weise überdecken würden.
--	--	--	--------------------------

Baufeld GE1 und GE2, Seniorenwohnen, freifinanziertes Wohnen und Kindertagesstätte:

	Festsetzung im B-Plan	Städtebauliches Konzept/ Entwürfe	Überschreitung/ Abweichung
Art der baulichen Nutzung	Gewerbegebiet	Seniorenwohnungen und Wohnen	Wohnbaunutzung
GFZ GE 1 und GE 2	2,0	2,8	0,8 mehr
Gebäudehöhe GE 1	14,50 Meter	17,00 – 22,10 Meter	2,50 – 7,60 Meter
Gebäudehöhe GE 2	14,50 Meter	16,20 – 19,10 Meter	1,70 – 4,60 Meter
Bauweise	Max. Gebäudelänge 98 Meter	136 Meter	38 Meter länger
Baugrenze	-	-	Keine Überschreitung
Abstandsfläche GE 1	0,25 H	0,4 H	0,15 H mehr

Planungsrechtliche und städtebauliche Beurteilung:

Eine Befreiung stellt eine Durchbrechung des bauleitplanerischen Konzepts dar. Sie ist daher im Gegensatz zur Ausnahme nicht im Bebauungsplan vorgesehen. Sie ermöglicht daher eine Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Eine Befreiung kann nach § 31 Abs. 2 BauGB erfolgen, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde. Die Abweichung muss außerdem unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sein.

Der im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes befristet geschaffene § 31 Abs. 3 BauGB sieht für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt eine Sonderbefreiungsmöglichkeit vor. Mit Zustimmung der Gemeinde kann im Einzelfall von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Befreiung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Das Bauplanungsrecht ermöglicht hier eine Befreiung von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 31 BauGB.

Auch die Befreiung von der festgesetzten Abstandsfläche ist aus bauplanungsrechtlicher Sicht möglich, wenn die reduzierte Abstandsflächentiefe gemäß Art. 6 BayBO zulässig und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sind.

Weitere Abstimmungen im Wirtschaftsreferat

Das Referat VI prüft in Abstimmung mit dem dem Investor, ob es möglich ist eine Nahversorgung bis zu 1200 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Des Weiteren wird die Art und der Umfang der Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk geprüft.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.		im		
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.		<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Prüfung der Klimarelevanz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
<input type="text"/>				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				
<input type="text"/>				

Beteiligungen

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

Fürth, 16.07.2024

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden: