

I. Vorlage

| Beratungsfolge - Gremium | Termin | Status |
|--------------------------|------------|----------------------------------|
| Baubeirat | 15.07.2024 | nicht öffentlich - Kenntnisnahme |

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 Baubeirats nehmen die Ausführung der Verwaltung zur Kenntnis.

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 Lokschuppen 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 $0,4 H$.

Die Verwaltung prüft aktuell in Abstimmung mit dem Studentenwerk und dem Investor, ob ein Nachversorger sich mit ansiedeln kann.

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.

Finanzierung:

| | | | |
|--|-----------------------------|--|--|
| Finanzielle Auswirkungen | | jährliche Folgekosten | |
| <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja |
| Gesamtkosten | € | | € |
| Veranschlagung im Haushalt | | | |
| <input checked="" 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 checked="" type="checkbox"/> | Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig | | | |
| <input 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 |
| 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, 03.07.2024

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Baubeirat am 15.07.2024

Protokollnotiz:

Das Bauvorhaben und die Schaffung von Wohnraum und Bebauung des Areals wird mehrheitlich begrüßt. Allerdings wird von einzelnen Mitgliedern hingewiesen, dass die Gefahr besteht keinen tatsächlich kostengünstigen Wohnraum zu erhalten. Die Gegenüberstellung der Höhen und BGF nach B-Plan im Vergleich zum nun geplanten wird von der Verwaltung vom Investor nachgefordert. Eine Behandlung im Juli FVA und Stadtrat kann erfolgen.

Die Verwaltung erläutert die einzelnen Befreiungstatbestände zu Art und Maß der baulichen Nutzung und die damit zusammenhängende Thematik mit den Stellplätzen und diesem Vertrag. Das Referat VI prüft in Abstimmung mit dem Investor, ob es möglich ist, eine Nahversorgung bis maximal 1200 m² Verkaufsfläche anzusiedeln. Des Weiteren wird die Art und der Umfang der Zusammenarbeit mit dem Studentenwerk geprüft. Von allen Mitgliedern des Baubeirats wird die Lösung mit/ über das Studentenwerk begrüßt.

Beschluss:

Beschluss: zur Kenntnis genommen