

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	13.11.2024	öffentlich - Beschluss
Stadtrat	27.11.2024	öffentlich - Beschluss

Bebauungsplan Nr. 339 "Kutzerstraße" Hier: weiteres Vorgehen

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen:	
<ul style="list-style-type: none"> - Anlage 1: Überlagerung Geltungsbereiche Bebauungsplan Nr. 339 mit Baulinienplänen Nr. 206 und Nr. 207 - Anlage 2: Aufstellungsbeschluss vom 09.04.2003 - Anlage 3: Konkretisierungsbeschluss vom 03.12.2003 - Anlage 4: Auflistung Bauvorhaben (Mehrfamilienhäuser) seit Aufstellungsbeschluss 2003 - Anlage 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan - Anlage 6: Baulinienplan Nr. 206 - Anlage 7: Baulinienplan Nr. 207 	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkausschuss / der Stadtrat nehmen die Ausführungen des Baureferats zur Kenntnis. Zum weiteren Vorgehen stehen nun folgende Varianten zur Abstimmung:

1. Variante A: Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 339 soll mit der bisherigen Zielsetzung vom 09.04.2003 mit Konkretisierungsbeschluss 03.12.2003 fortgeführt werden. Eine Wiederaufnahme des Bebauungsplanverfahrens kann je nach Entscheidung des Stadtrats ab 2026 in die Prioritätenliste erfolgen.
2. Variante B: Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 339 soll fortgeführt werden, jedoch mit an die heutigen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Fürth angepassten Zielsetzungen – u.a. Nachverdichtung, Schwammstadt, Wohnraumschaffung. Eine Bearbeitung kann je nach Entscheidung des Stadtrats zur Aufnahme in die Prioritätenliste ab 2026 erfolgen.
3. Variante C: Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 339 soll nicht fortgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss wird aufgehoben/eingestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Teil des Stadtgebietes wird künftig durch § 34 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt bzw. in Verbindung mit den Festsetzungen und Regelungen der beiden Baulinienpläne Nr. 206 und 207.

Sachverhalt:

Ausgangslage

Für das Areal zwischen Kutzer- und Espanstraße gibt es seit 09.04.2003 einen Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren Nr. 339 mit dem Ziel, Festsetzungen zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse, dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und ggf. der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude zu treffen (Anlage 2). Im Dezember 2003 wurden die städtebaulichen Ziele des Aufstellungsbeschlusses konkretisiert, wonach für den Bereich zwischen Kutzer- und Espanstraße die Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf 6 Wohnungen beschränkt wurde. Für den Bereich südwestlich der Kutzerstraße sollten maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig sein (Konkretisierungsbeschluss, Anlage 3). Damit sollte im Rahmen der Möglichkeiten der Bauleitplanung überbordenden Nachverdichtungstendenzen Einhalt geboten und der Charakter der gewachsenen, aufgelockerten und durchgrünten städtebaulichen Struktur gewahrt werden.

Verfahrensstand ist: Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses.

Anlass

Seit Anfang des Jahres 2024 erreichen das Stadtplanungsamt vermehrt Anfragen im Bereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 339. Diese Anfragen im Rahmen der informellen Bauberatung zielen bisher darauf ab, Bestandsgebäude abzurechnen und diese mit mehrgeschossigen Wohngebäuden – zur Schaffung von Miet-/Eigentumswohnungen – zu bebauen.

Konkret geht es um zwei benachbarte Grundstücke in der Hermann-Löns-Straße im südlichen Bereich des Geltungsbereiches – aber außerhalb der Umgriffe der Baulinienpläne: Hermann-Löns-Straße 6 und Hermann-Löns-Straße 10. Dieser Straßenzug ist durch eine aufgelockerte Bebauungsstruktur geprägt, wobei sich insbesondere die südliche Bebauung am Straßenverlauf ausrichtet, sodass sich eine von Bebauung freigehaltene, rückwärtige Südgartenzone ergibt. Für beide Grundstücke wurde eine Neubebauung für ein bis zwei Mehrfamilienhäuser mit deutlich mehr als 6 Wohneinheiten und Tiefgarage angefragt.

Da das Bauleitplanverfahren nicht abgeschlossen wurde, sind Bauvorhaben hier nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Die Anzahl der Wohneinheiten ist dabei keines der Einfügekriterien, jedoch hängen mit der Anzahl der Wohneinheiten weitere Planungskomponenten zusammen, die sich auf ein Bauvorhaben auswirken können, wie beispielsweise die Kubatur des Gebäudes (Maß der baulichen Nutzung), der nachzuweisende Stellplatzbedarf inkl. Verkehrsaufkommen, der Bedarf eines Kinderspielfelds auf dem Vorhabengrundstück.

Rechercheergebnisse – Sachstandsermittlung

In diesem Zusammenhang wurde nun verwaltungsintern untersucht, welche Neubauvorhaben seit der Einleitung des Aufstellungsverfahrens 2003 genehmigt und umgesetzt wurden und inwiefern diese den städtebaulichen Zielen des Aufstellungs- und Konkretisierungsbeschlusses entsprechen (vgl. Anlage 4, dort gem. Legende grüne Bauvorhaben).

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Ziele des Konkretisierungsbeschlusses vom 03.12.2003 – Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude – bisher eingehalten wurden. Der Auflistung ist zu entnehmen, dass diejenigen Bauvorhaben mit mehr als 6 Wohneinheiten zwischen Kutzer- und Espanstraße vor dem Aufstellungs- bzw. Konkretisierungsbeschluss genehmigt/errichtet wurden. Die Ziele des Konkretisierungsbeschlusses können somit als gewahrt angesehen werden. Das Flurstück 661 (vgl. Anlage 4, dort gem. Legende rotes Bauvorhaben) nimmt aufgrund seiner Lage und den benachbarten Bestandsstrukturen

eine Sonderstellung ein; dieser Bereich fällt nicht unter den Regelungsinhalt gemäß Konkretisierungsbeschluss.

Vorschläge zum weiteren Vorgehen

Es hat sich abgezeichnet, dass die Ziele des Konkretisierungsbeschlusses zur Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude bisher eingehalten wurden – trotz des Zulässigkeitsrahmens des § 34 BauGB. Dem gegenüber stehen die sich seither veränderten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Fürth im Spannungsfeld zwischen

- einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (Bodenschutzklausel nach § 1a BauGB),
- dem zwischenzeitlich attestierten, angespannten Wohnungsmarkt (Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB) sowie
- dem Beschluss zur Umsetzung des Schwammstadtprinzips auf kommunaler Ebene (Beschluss vom 21.12.2022) und
- den aktuellen Herausforderungen einer klimaangepassten Stadtplanung und Bauleitplanung (vgl. u.a. Starkregenfälle Anfang Juni 2024).

Vor diesem Hintergrund stellt sich nun die Frage zur künftigen Vorgehensweise bei der Beratung und Beurteilung von Baugesuchen in diesem Teil des Stadtgebietes. Drei Varianten haben sich dabei herauskristallisiert:

Variante A: Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 wird wieder aufgenommen und auf Basis der Zielsetzung von 2003 fortgeführt. Das heißt, an der Beschränkung der höchstzulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude gemäß Konkretisierungsbeschluss von Dezember 2003 wird festgehalten. Die formulierte Unterscheidung zwischen dem Bereich Kutzer-/Espanstraße -max. 6 WE- und südwestlich Kutzerstraße -max. 3 WE- wird im Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss durch Zonen, resp. eindeutige Planzeichen ergänzt.

Vorteil	Nachteil
<ul style="list-style-type: none">- vormalige Ziele bisher eingehalten- maßvolle Bebauung, insbesondere hinsichtlich Grünstrukturen- gleichzeitige Aufhebung der Baulinienprojekte möglich (schwer lesbar, übergeleitete Pläne vor BBauG bzw. BauGB)	<ul style="list-style-type: none">- trotz einfachem BPlan Aufstellung im Regelverfahren- aufwändiges Bauleitplanverfahren (2 Beteiligungen + Umweltbericht)- Bündelung von Personalkapazitäten- Start/Wiederaufnahme frühestens ab 2026, abhängig von Priorliste Bebauungspläne

Variante B: Das Einleitungsverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 wird wieder aufgenommen und die Zielsetzung von 2003 anhand der zuvor ausgeführten, veränderten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen angepasst. Die zuvor angestrebten Festsetzungen zur Geschossigkeit, zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der höchstzulässigen Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude werden unter den Gesichtspunkten der Nachverdichtung, Wohnraumschaffung und klimaangepassten Stadtplanung überprüft und ggf. aktualisiert.

Vorteil	Nachteil
<ul style="list-style-type: none"> - Aktualisierte Zielsetzung unter Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen Herausforderungen - Steuerung der Nachverdichtung in Kombination mit Klimaanpassung - gleichzeitige Aufhebung der Baulinienprojekte möglich (schwer lesbar, übergeleitete Pläne vor BBauG bzw. BauGB) 	<ul style="list-style-type: none"> - trotz einfachem BPlan Aufstellung im Regelverfahren - aufwändiges Bauleitplanverfahren (2 Beteiligungen + Umweltbericht) - Bündelung von Personalkapazitäten - Start/Wiederaufnahme frühestens ab 2026, abhängig von Priorliste Bebauungspläne

Variante C: Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 wird eingestellt. Das Areal befindet sich im voll erschlossenen Siedlungsbereich der Stadt Fürth. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird daher künftig anhand des § 34 BauGB bzw. in Verbindung mit den Festsetzungen der beiden Baulinienpläne 206 und 207 überprüft und beurteilt.

Vorteil	Nachteil
<ul style="list-style-type: none"> - Kein aufwändiges Bauleitplanverfahren - Einstellung des Aufstellungsverfahrens ggf. kurzfristig umsetzbar (noch dieses Jahr) 	<ul style="list-style-type: none"> - Weniger Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich Wohnungsanzahl oder Erhalt von Grünstrukturen (Einfügungsgebot) - dichtere Bebauung möglich - Baulinienprojekte weiterhin rechtsverbindlich (schwer lesbar, übergeleitete Pläne vor BBauG bzw. BauGB)

Empfehlung der Verwaltung

Das Stadtplanungsamt empfiehlt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses gemäß Variante C. Die Bundesregierung hat sich das Ziel gesetzt, die Verwaltungs-, Planungs- und Genehmigungsverfahren stark zu beschleunigen. Die gesetzlichen Regelungen der aktuellen Gesetzesnovelle werden zusätzliche Optionen für die Zulassung von Wohnraum bieten: es soll verschiedene Erleichterungen geben, von Bebauungsplänen abzuweichen, nachzuverdichten und Gebäude aufzustocken. Angesichts des angespannten Wohnungsmarktes ist die Variante C kurzfristig umsetzbar und im Sinne der angestrebten Beschleunigung der Bundesregierung. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird daher künftig anhand des § 34 BauGB bzw. in Verbindung mit den Festsetzungen der beiden Baulinienpläne 206 und 207 überprüft und beurteilt.

Im Gesetzesentwurf zur neuen BauGB Novelle können überdies an Vorhaben im Rahmen von § 34 BauGB verhältnismäßige ergänzende Anforderungen gestellt werden, die der Klimaanpassung, insbesondere der Vermeidung und Verringerung von erhöhter Hitzebelastung sowie Gefahren und Schäden durch Hochwasser oder Starkregenereignisse, dienen. Auf diese Weise wären wohl auch Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich der Klimaanpassung und des Erhalts von Grünstrukturen gegeben.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€
<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 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: Die Belange des Klimas werden im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a BauGB abgearbeitet.				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen): _____				

Beteiligungen

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

Fürth, 24.06.2024

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 13.11.2024

Protokollnotiz:

Die Baureferentin Frau Lippert erläutert die in der Beschlussvorlage genannten drei Varianten. Nach Diskussion aller Vor- und Nachteile der drei Varianten stimmen die Mehrheit der Mitglieder des Bau- und Werkausschusses Variante C zu.

Beschluss:

Der Bau- und Werkausschuss / der Stadtrat nehmen die Ausführungen des Baureferats zur Kenntnis. Zum weiteren Vorgehen wird folgende Variante beschlossen:

Variante C:

Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 339 soll nicht fortgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss wird aufgehoben/eingestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Teil des Stadtgebietes wird künftig durch § 34 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt bzw. in Verbindung mit den Festsetzungen und Regelungen der beiden Baulinienpläne Nr. 206 und 207.

Beschluss: mit Mehrheit beschlossen Ja: 12 Nein: 3 Anwesend: 15

Ergebnis aus der Sitzung: Stadtrat am 27.11.2024

Protokollnotiz:

Beschluss:

Der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferats zur Kenntnis.

Variante C: Das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 339 soll nicht fortgeführt werden. Der Aufstellungsbeschluss wird aufgehoben/eingestellt. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Teil des Stadtgebietes wird künftig durch § 34 Baugesetzbuch (BauGB) geregelt bzw. in Verbindung mit den Festsetzungen und Regelungen der beiden Baulinienpläne Nr. 206 und 207.

Beschluss: mit Mehrheit beschlossen Ja: 40 Nein: 9 Anwesend: 49 Pers. beteiligt: 0