

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Baubeirat	31.03.2025	nicht öffentlich - Vorberatung
Bau- und Werkausschuss	09.04.2025	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	30.04.2025	öffentlich - Beschluss

Bebauungsplan Nr. 100 "Dambacher Villenkolonie", hier: Änderungsbeschluss zur 1. Änderung und Erlass einer Veränderungssperre

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p>Anlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 100 1.Ä - Anlage 2: Aktuell rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 100 „Dambacher Villenkolonie“ - Anlage 3: Vor- und Nachteile § 34 - Anlage 4: Satzung Veränderungssperre 	

Beschlussvorschlag:

Die Mitglieder des Baubeirats nehmen die Ausführungen zur Kenntnis und stimmen der Vorlage im Bau- und Werkausschuss zu. Demnach soll den Bau- und Werkausschuss und dem Stadtrat folgendes Vorgehen vorgeschlagen werden:

1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beschließt die Änderung des Bebauungsplanes.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Änderungsbeschluss ortsüblich bekanntzumachen und die Änderung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.
4. Der Bau- und Werkausschuss empfiehlt/ der Stadtrat beschließt den Erlass einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100.

Sachverhalt:

Anlass

Aktuell häufen sich Absichten von Bauherren und Bauträgergesellschaften, die hochwertigen Grundstücke in der Villenkolonie (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 100) mit Mehrfamilienhäusern nachzuverdichten, die einen hohen Flächenanteil der Grundstücke für den Bau von Haupt- und Nebenanlagen inklusive Stellplätze in Anspruch nehmen. Aufgrund der üblicher-

weise möglichst auskömmlich angestrebten Wirtschaftlichkeit möchten die Bauherren und Investoren die im Bebauungsplan festgesetzten 15% bzw. 20% zur Bebauung nutzbare Grundfläche des Grundstücks nicht einhalten.

Planinhalte des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 100

Das Plangebiet umfasst ca. 24 ha und befindet sich im Stadtteil Dambach. Der seit 12.07.1997 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 100 „Dambacher Villenkolonie“ verfolgt das Ziel „die Eigenart der Siedlung zu erhalten, die durch die großzügigen Grundstücksgrößen, relativ geringe bauliche Ausnutzung, parkartig angelegte Freiflächen mit altem (Groß-) Baumbestand [...] definiert ist“.

Der Bebauungsplan soll „einer aus stadtentwicklungsplanerischer Sicht unerwünschten, stadtteiluntypischen baulichen Verdichtung und evtl. weiteren negativen Auswirkungen auf die vorhandene Infrastruktur entgegenwirken“.

Der Geltungsbereich ist im Bebauungsplan in die Bereiche A und B aufgeteilt. Gemäß textlichen Festsetzungen Nr 3 *Grundstücksgrößen* und Nr. 4 *Ortsgestaltung* ist zum Schutz des städtebaulich bedeutsamen Ortsteiles eine Mindestgrundstücksgröße von $\geq 700 \text{ m}^2$ im Bereich A und eine Mindestgrundstücksgröße von $\geq 1.200 \text{ m}^2$ im Bereich B festgesetzt. Die bebaubare Grundstücksfläche ist im Bereich A auf max. 20% und im Bereich B auf max. 15%, bezogen auf die jeweilige Größe des Baugrundstücks, begrenzt. Im Bestand wird die festgesetzte, für eine Bebauung nutzbare Grundstücksfläche, weitgehend eingehalten.

Planerfordernis

Die textliche Festsetzung Nr. 4 *Ortsgestaltung* entspricht nicht den Voraussetzungen einer Festsetzung der in § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geregelten Grundflächenzahl GRZ. Hier besteht ein beachtliches Risiko, dass der VGH die Festsetzung Nr. 4 und evtl. auch den Bebauungsplan für unwirksam erklären könnte.

Daher ist die Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 für die Sicherung der Planungsziele – die Eigenart der Siedlung zu erhalten – und die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in der Villenkolonie im Sinne der durch den Stadtrat der Stadt Fürth beschlossenen Zielrichtung erforderlich. Zu berücksichtigen sind sowohl die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, als auch Klimaschutz und Klimaanpassung sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 5 BauGB). Eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann nur über ein Bauleitplanverfahren sichergestellt werden, das die Belange des Umweltschutzes (einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Pflanzen, Fläche, Luft und Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt), die Belange des Denkmalschutzes und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 BauGB) hinreichend würdigt.

Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 339 „Areal zwischen Kutzer- und Espanstraße“ (Abk. Kutzerstraße); (Sitzungsvorlage SpA/1174/2024)

Am 27.11.2024 wurde durch den Stadtrat die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 339 beschlossen. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben in diesem Teil des Stadtgebietes wird künftig durch § 34 BauGB bzw. in Verbindung mit den Festsetzungen der beiden Baulinienpläne Nr. 206 und 207 geregelt.

Vor dem Hintergrund des aktuell gefassten Beschlusses sollen an dieser Stelle die Unterschiede zum vorliegenden Fall dargestellt werden.

Das Areal zwischen Kutzer- und Espanstraße und die Dambacher Villenkolonie weisen unterschiedliche städtebauliche Merkmale auf, die sich in ihrer Geschichte, Architektur und städtebaulichen Strukturen widerspiegeln.

1. Historischer Hintergrund und Entstehung

Das Quartier um die Kutzerstraße liegt im Stadtteil Espan in Fürth und entwickelte sich Anfang des 20. Jahrhunderts zum Villenviertel. In den 1960er und 1970er Jahren wurde durch Veränderungen im Wohnungsbau stark verändert. Heute ist es ein gemischtes Wohngebiet, das sowohl ältere Villen als auch moderne bzw. funktionale Wohnhäuser umfasst.

Die Dambacher Villenkolonie hingegen wurde Ende des 19. Jahrhunderts gegründet und spiegelt den Wohlstand der Bewohner und die bürgerliche Kultur dieser Zeit wider. Sie entstand als geplante Wohnsiedlung für wohlhabende Bürger. Sie ist durch ihre großzügigen Villen und Gärten charakterisiert.

2. Architektur und Bebauung

Durch die Transformation im 20. Jahrhundert weist das Quartier Kutzerstraße einen gemischten Charakter aus historischen und modernen Architekturen auf. Die moderne Architektur in der Kutzerstraße ist eher schlicht und funktional, mit einem Fokus auf effiziente Raumnutzung.

Die Villenkolonie ist von individuell gestalteten Villen u.a. aus dem Jugendstil geprägt. Die Häuser sind oft von großen Gärten umgeben und das Gebiet hat eine lockere und parkähnliche Bebauung.

3. Städtebauliche Struktur

Das Quartier Kutzerstraße hat aufgrund der vielfältigen Bauweisen eine sehr heterogene Siedlungsstruktur. Die Grundstücke sind zwischen 300 m² und 1.800 m² groß. Viele Grundstücke wurden geteilt und verkleinert, dadurch wurde die Bebauungsdichte erhöht.

Die Villenkolonie ist locker bebaut. Die Grundstücke sind zwischen 600 m² und 7.800 m² groß. Die Infrastruktur ist für eine Siedlung mit einer niedrigen Wohndichte ausgelegt.

4. Grünflächen und Freiraumgestaltung

Neben den privaten Gärten sind die Grünflächen im Quartier Kutzerstraße eher begrenzt und dienen hauptsächlich der Erholung und Freizeitgestaltung der Bewohner.

Die Villenkolonie ist durch eine Vielzahl privater Gärten und Alleen im Straßenraum geprägt, die ein grünes und parkähnliches Ortsbild schaffen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass das Areal zwischen der Kutzer- und Espanstraße einerseits und die Dambacher Villenkolonie andererseits zwei sehr unterschiedliche städtebauliche Strukturen aufweisen. Die Kutzerstraße ist ein altes Villenviertel, welches mit funktionalen Wohnhäusern nachverdichtet wurde. Die Transformation der Siedlungsstruktur hat dort bereits vor Jahrzehnten stattgefunden. Die Villenkolonie hingegen ist eine repräsentative, locker bebaut und grüne Villensiedlung, die aufgrund dieser Struktur und der stadthistorischen Bedeutung eine hohe Schutzwürdigkeit besitzt. Die Transformation der Siedlungsstruktur und die Nachverdichtung könnten mit dem Verkauf eines großen Grundstücks jederzeit beginnen.

Folgen ohne Änderung des Bebauungsplans inkl. rechtssichere Festsetzung der GRZ

Im Fall der möglicherweise nach einer Anfechtungs- oder Verpflichtungsklage und inzidenten Kontrolle des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 100 eintretenden Unwirksamkeit der Festsetzung Nr. 4 müsste die Verwaltung das Maß der baulichen Nutzung der Bauvorhaben im Geltungsbereich des B-Plans nach § 34 Abs. 1 BauGB beurteilen.

Die vorhandene Kubaturen der Großvillen und der Mehrfamilienhäuser – beispielsweise Lindenstraße 6 und 8 (16 x 16m), Umlandstraße 11 (27 x 19m), Berolzheimerstraße 30 - 32 (26 x 10m), Schwedenstraße 15 und 17 (16 x 13m) - sind für das Gebiet prägend und können als Referenzobjekte für kleinere Grundstücke herangezogen werden. Der Rahmen für das Einfügen nach § 34 BauGB würde sich demnach vergrößern, sodass eine Versiegelung durch die Hauptanlage von über 40% zulässig wäre. Das Plangebiet würde sich nach und nach zu einem entsprechend verdichteten Wohngebiet entwickeln. Der ursprüngliche Charakter des Quartiers könnte verloren gehen.

Nach § 34 BauGB würden die absoluten Größen von Grundflächen (Länge und Breite) des Gebäudes und ihr Verhältnis zur umgebenden Freifläche beurteilt.

Der Umfang der befestigten Flächen tritt gegenüber dem Maß der baulichen Nutzung des Gebäudes in den Hintergrund, da die befestigten Freiflächen „trotz ihres Einflusses auf die Grundflächenzahl optisch nicht in dem Maße in Erscheinung treten wie Gebäude und somit nicht in dem Maße mit durch Gebäuden bebauten Flächen vergleichbar sind“ (VGH München, Beschluss vom 14.02.2018 - 1 CS 17.2496, Rn. 18).). Nach dieser Entscheidung des VGH hätten Stellplätze, Wege oder andere befestigte Flächen, die sonst zur GRZ II zählen, keinen Einfluss auf das Verhältnis zwischen überbauter Fläche und Freifläche, was zur Folge haben könnte, dass sich das Vorhaben bezogen auf das Maß der baulichen Nutzung zwar in die Umgebung einfügt, die Freiflächen allerdings nahezu vollständig versiegelt sein dürften, wodurch die Durchgrünung des Areals verloren ginge.

Ein steigender Versiegelungsgrad ist naturgemäß schlechter mit dem Prinzip der Schwammstadt sowie einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu vereinbaren. Auch das Klimaanpassungsgesetz sieht vor, dass Versickerungs-, Speicher- und Verdunstungsflächen so weit wie möglich erhalten werden und das Ziel der Klimaanpassung durch die Träger öffentlicher Belange berücksichtigt werden muss. Die Tatsache, dass hier in relativ zentraler Lage erhebliche Anteile der Flächen schwach versiegelt sind, ist bemerkenswert und dieser Zustand ist aus der Gesamtheit der genannten Gründe erhaltenswert.

Weiter ist festzuhalten, dass das Straßennetz für eine deutliche Nachverdichtung durch Mehrfamilienhäuser nicht ausgelegt ist. Die vorhandenen Straßen haben eine Fahrbahnbreite von 4,5 m – 5,5 m. Eine Verbreiterung der Straßen wäre nur mit großen Eingriffen in die vorhandene Grünstruktur möglich, aller Voraussicht nach würde dies einen Konflikt mit den Bestandsbauten auslösen. Gleichzeitig wäre dies mit erheblichen Kosten für die Stadt Fürth verbunden.

In der in der Anlage 3 ersichtlichen Tabelle werden die Vor- und Nachteile der Beurteilung bzw. Überprüfung der Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung von Vorhaben anhand des § 34 BauGB beschrieben.

Änderung des Bebauungsplans Nr. 100

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan bietet im Vergleich zur Regelung nach § 34 BauGB eine höhere Rechtsicherheit und bessere Steuerungsmöglichkeiten bei der städtebaulichen Entwicklung. Gleichzeitig können die Festsetzungen im Bebauungsplan das Genehmigungsverfahren vereinfachen und die Transparenz für alle Beteiligten erhöhen.

Um die Eigenart und den Charakter der Dambacher Villenkolonie zu erhalten, ist ein Bebauungsplan unerlässlich. Er soll

- der Sicherung der großzügigen Grundstücksgrößen und der geringen baulichen Ausnutzung,
- dem Schutz des alten Baumbestandes und der parkartig angelegten Freiflächen,
- einer besseren Steuerung der Stadtentwicklung, die eine unerwünschten baulichen Verdichtung entgegenwirkt,
- dem Schutz der vorhandenen Infrastruktur vor einer Überlastung und
- dem Erhalt des Ortsbildes dienen.

1. Städtebauliche Zielsetzung

In der Änderung des Bebauungsplans sollen folgende Planungsziele ergänzt werden:

- Steuerung und Fortführung der ortstypischen und lockeren, villenartigen Bebauung durch Einführung einer adäquaten, an der bisherigen Form orientierten, jedoch rechtssicheren Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung
- Bewahrung der bestehenden Wohnqualität und Grünstruktur
- Sicherung der denkmalgeschützten Substanz

2. Festsetzungsmöglichkeiten

- Maß der baulichen Nutzung:
 - o Differenzierte Festsetzung der GRZ von 0,15 bis 0,25 nach Bereichen/ Lage
 - o Mindestgrundstücksgröße
 - o Anzahl der Wohneinheiten
 - o Baugrenzen
- Festsetzungen zu Nachhaltigkeit/ Schwammstadt
- Grünordnungsplan
 - o Erhalt von Bäumen
 - o Festsetzungen zu Anpflanzungen

Die vom Stadtrat am 09.12.2020 beschlossenen Festsetzungen zum Klimaschutz und zur Nachhaltigkeit in der Bauleitplanung (Checkliste/Werkzeugkasten) werden im Laufe des Verfahrens berücksichtigt.

Die Änderung des Bebauungsplans soll nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörde (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1), von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen werden.

Veränderungssperre

Zur Sicherung der städtebaulichen Zielsetzung soll gleichzeitig mit dem Änderungsbeschluss eine Veränderungssperre mit dem in der Anlage 4 ersichtlichen Inhalt gem. § 14 i.V.m. § 16 BauGB beschlossen werden. Dadurch besteht während deren Geltungsdauer die Möglichkeit, Bauvorhaben abzulehnen, die auf eine Verdichtung des Gebietes abzielen und durch deren Verwirklichung die Planungsziele gefährdet werden würden, da die als schützenswert betrachteten und das Gebiet prägenden Aspekte wie die besonders aufgelockerte Bebauung und die hohe Durchgrünung dabei verloren gingen.

Bearbeitungszeit und Einordnung in die Prioritäten des Stadtplanungsamtes

Die Durchführung des Änderungsverfahrens kann wie die Bearbeitung anderer B-Planverfahren auch erst nach erneuter Vorlage der Prioritätenliste im Stadtrat und Beschluss des Stadtrats erfolgen, frühestens 2026 ff je nach Priorität.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten		€	
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	Dzt. noch nicht bezifferbar	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Veranschlagung im Haushalt					
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input checked="" type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmh
wenn nein, Deckungsvorschlag: wird zum Haushalt 2026 angemeldet					

Prüfung der Klimarelevanz:

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--	-	0	+	++
Stark negative Klimawirkung	Negative Klimawirkung	Keine oder geringe Klimawirkung	Positive Klimawirkung	Stark positive Klimawirkung
Begründung:				
Verfahren nach § 13 BauGB				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):				

Beteiligungen

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

Fürth, 23.01.2025

gez. Lippert

 Unterschrift der Referentin bzw.
 des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 09.04.2025

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: