

I. Vorlage

- zur Beschlussfassung
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Baubeirat	16.10.2006	X				
2	Bau- und Werkausschuss	25.10.2006		X			4
3	Baubeirat	02.06.2008	X				
4	Bauausschuss	18.06.2008		X			

Betreff

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 311
im Bereich des Grundstückes Fl. Nr. 282/50 Gemarkung Ronhof, Ronwaldstraße 19b

Anlagen

1. Geltungsbereich zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 311
2. Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 311
3. Lageplan, Grundriss Erdgeschoss, Schnitt, Ansichten und Abstandsflächenplan zum beantragten Vorbescheid.

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen des Baureferates zur Kenntnis.
2. Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 311 im fraglichen Bereich des Ronwaldbunkers zu ändern und den Antrag auf Vorbescheid gem. §15 Baugesetzbuch zurückzustellen und gegebenenfalls eine Veränderungssperre gem. §14 BauGB zu erlassen.

SACHSTAND

Das Grundstück Fl. Nr. 282/50 Gemarkung Ronhof, Ronwaldstraße 19b ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürth als Wohnbaufläche dargestellt. Der seit dem 21.11.1969 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 311 setzt hier eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bunker“ fest. Der Bebauungsplan legt hier nur die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze) fest; er beinhaltet hier keine Angaben zum Maß der baulichen Nutzung bzw. zur Gebäudehöhe.

Der Bunker bestand bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes und wirkt als solitärer Baukörper, der keine bauliche bzw. räumliche Beziehung zur umgebenden Struktur der Ronwaldsiedlung aufweist. In alten Bauunterlagen ist ein geneigtes Dach erkennbar; offensichtlich wurde das Dach bereits bei ersten Luftangriffen zerstört und nicht wieder aufgebaut.

Nachdem das Bundesamt für Bevölkerungsschutz mitgeteilt hatte, dass der Bunker an der Ronwaldstraße nicht mehr benötigt, von seiner Zivilschutzaufgabe entbunden und somit veräußert werden kann, haben seither mehrere Interessenten verschiedenartige Umnutzungskonzepte vorgelegt.

Eine komplette Umnutzung zu Wohnzwecken bzw. ein neuerlicher Dachgeschossaufbau wäre als abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der Nutzung (Gemeinbedarf) zu beurteilen. Nachdem die angrenzenden Bauflächen als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, wäre eine diesbezügliche Befreiung städtebaulich vertretbar.

Zunächst war von einem Kaufinteressenten vorgesehen, den Bunker nur „aufzustocken“, d. h. zwei Wohnungen als Penthaus auf dem (Flach-) Dach zu errichten, den Bunker selbst jedoch nur als Übungsräume für Musiker zu nutzen. Diesem Vorschlag hatte der Bau- und Werkausschuss in seiner Sitzung am 25.10.2006 auch grundsätzlich zugestimmt, jedoch die vollständige Schließung der Sichtmöglichkeit zur Ronwaldstraße hin angeregt. Dies sollte in Verhandlungen mit dem Antragsteller erreicht werden. Im Übrigen waren die baurechtlichen Vorschriften (z.B. Abstandsflächen) einzuhalten. Diese Bauabsicht wurde dann aber nicht weiterverfolgt.

Der nunmehr vorliegende Antrag auf Vorbescheid sieht eine komplette Umnutzung des Gebäudes sowie eine Aufstockung mit einem Penthaus vor; hierbei sollen insgesamt 8 Wohneinheiten entstehen. Für den Nachweis der notwendigen Kfz- Stellplätze, ist der Zukauf einer (von der Stadt nicht mehr benötigten) Grünfläche geplant, da die eigentlich verfügbare Grundstücksfläche zu gering bemessen ist bzw. angrenzende Freiflächen als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen sind.

Sämtliche Vorhaben hinsichtlich einer Nutzungsänderung des Bunkers sind auf eine grundsätzliche Ablehnung seitens der Nachbarschaft gestoßen. Auch für den vorliegenden Antrag wurden keine Nachbarunterschriften vorgelegt, der Antragsteller hat zudem eine entsprechende Nachbarbeteiligung im Rahmen des Vorbescheidverfahrens durch die Stadt abgelehnt.

Die vom Bau- und Werkausschuss geforderte vollständige Schließung der Sichtmöglichkeit zur Ronwaldstraße hin, kann im Hinblick auf die notwendige Belichtung der geplanten Aufenthaltsräume weder mit bauordnungsrechtlichen noch bauplanungsrechtlichen Mitteln gefordert werden. Die sich durch die geplante Aufstockung ergebenden Abstandsflächen sind durch den derzeitigen Gebäudebestand abgedeckt. Lediglich zum Talraum hin ergibt sich eine geringfügige Vergrößerung der Abstandsflächen.

Der Baubeirat hat mit Beschluss vom 02.06.2008 die Verwaltung damit beauftragt, zunächst die Kaufpreismodalitäten aufzuklären und den Antrag vorerst nicht zu genehmigen, da noch weiterer Beratungsbedarf besteht.

Hierzu ist dazulegen, dass der Bund das fragliche Objekt meistbietend ausgeschrieben hat, worauf der Antragsteller das mit deutlichem Abstand höchste Angebot abgegeben hat.

Eine Kostenschätzung für einen möglichen Gebäudeabbruch gibt es nicht; der Bund hält jedoch einen Abbruch für völlig unwirtschaftlich.

Der Baubeirat hat die Gebäudeaufstockung tendenziell negativ diskutiert und sogar erwogen, durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 311 und z. B. durch Festsetzung einer kleinteiligen, maximal zweigeschossigen Bebauung (z.B. in Form von Doppelhäusern) und mit einer kleineren Baugrenze, den Abbruch des Bunkers zu erzwingen.

Aus Sicht der Verwaltung kann durch einen Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan zwar die Aufstockung des Gebäudes verhindert werden, eine weitergehende Beschränkung könnte jedoch unter Umständen Entschädigungsforderungen des Eigentümers aufwerfen. Auch ist fraglich, ob ein so weitgehender Eingriff einer eventuellen gerichtlichen Prüfung standhalten würde. Eine abschließende rechtliche Prüfung konnte bisher noch nicht durchgeführt werden.

Der Bauausschuss hat daraufhin durch einen Beschluss die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 311 empfohlen. Hierbei soll eine Wohnnutzung festgesetzt und eine Aufstockung durch geeignete Festsetzungen verhindert werden.

Sollte eine weitergehende juristische Prüfung ergeben, dass die Festsetzung einer der Umgebung entsprechenden Doppelhausbebauung nicht zu Entschädigungsansprüchen führen würden, soll eine erneute Beratung im Bau- und Werkausschuss stattfinden.

Zunächst ist das Baugesuch gemäß § 15 BauGB für einen Zeitraum von 12 Monaten zurückzustellen und gegebenenfalls eine Veränderungssperre gem. §14 BauGB zu erlassen.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€
<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja		€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	im <input type="checkbox"/> Vwhh <input type="checkbox"/> Vmhh
<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja bei Hst.			
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm		Beteiligte Dienststellen:	
liegt vor:	<input type="checkbox"/> RA	<input type="checkbox"/> RpA	<input type="checkbox"/> weitere: <input type="checkbox"/>
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein

II. POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. BvA

Fürth, den 04.07.2008

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter: Herr Meyer

Tel.:3320