

Bebauungsregelungen:

Tischvorlage

zur Sitzung des Bauausschusses

am 09.04.2003

Betreff: Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 „Kutzerstraße“;
Einleitung der Verfahren zur Aufhebung der Baulinienprojekte Nrn. 206 und 207;
Beurteilung der Bauabsicht der Fa. Schultheiss im Bereich des Grundstückes Kutzerstraße 77

Anlagen

Zukünftiger räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339
Beabsichtigte Bebauung des Grundstückes Kutzerstraße 77

- I. Das im Wesentlichen während der 30iger, 50iger, 60iger und 70iger Jahre entstandene Baugebiet (siehe beigefügter Plan) nordöstlich der Pegnitztalauen, südwestlich der Espanstraße besitzt aufgrund seiner bevorzugten Lage, teils mit Blickbeziehung zur Kernstadt, höchste Attraktivität. Entlang des Talrandes befinden sich nahezu ausschließlich I bzw. I + D-geschossige, eher kleinteilige meist freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser auf relativ großen stark durchgrüntem Grundstücken; im Bereich nordöstlich der Espanstraße wurden überwiegend II bzw. II + D-geschossige Wohngebäude oder Doppelhäuser, teils auch mit mehreren Wohnungen errichtet. Höhere Verdichtungen wurden im Bereich der ehemals geplanten Straßentrasse Jakobinenstraße / Talquerung / Karl-Bröger-Straße vorgenommen. Einige Grundstücke sind derzeit noch unbebaut; hier werden gärtnerische oder kleingärtnerische Nutzungen betrieben. Prägend ist die weitestgehende lockere Bebauung auf großen Grundstücken mit üppigem erhaltenswertem Bewuchs.

Im nördlichen Teilbereich befinden sich die rechtsverbindlichen Baulinienprojekte Nrn. 206 und 207; diese enthalten neben Straßenplanungen jedoch nur Baugrenzen und Wohnschichten.

Seit geraumer Zeit häufen sich Absichten von Bauherren und Bauträgergesellschaften, die diese innenstadtnah gelegenen qualitativ hochwertigen Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern in Form von Eigentumswohnanlagen, meist unter „gerade noch Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen“ nachverdichten möchten.

Eine hohe bauliche Verdichtung in diesem Stadtteil ist jedoch städtebaulich nicht erwünscht, nachdem dies der Eigenart des Baugebietes widerspricht und zum anderen die Angebotsvielfalt auf dem Bau- und Grundstücksmarkt einengt sowie den erhaltenswerten Bewuchs gefährdet.

Im Hinblick auf künftige Bauanträge ist es erforderlich, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zum Erhalt von gewachsenen städtebaulichen Strukturen sowie zur Beurteilung dieser Bauvorhaben, einen einfachen nichtqualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, nach Durchführung einer umfassenden Bestandsaufnahme, Festsetzungen bzw. Zonierungen z. B. über die Anzahl der Vollgeschosse, das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, ggf. die höchstzulässige Anzahl der WE pro Wohngebäude zu treffen bzw. vorzunehmen. Im Hinblick auf eine einheitliche Betrachtung und Gleichbehandlung des Bereiches Kutzerstraße sind die Aufhebungsverfahren für die noch rechtsverbindlichen Baulinienprojekte Nrn. 206 und 207 zu betreiben.

Ein exemplarischer Fall liegt derzeit dem SpA als nicht förmliche Anfrage der Fa. Schultheiss Wohnbau GmbH zu dem Anwesen Kutzerstraße 77 vor. Das ca. 650 m² große derzeit als Garten genutzte Grundstück Fl. Nr. 887/6 Gemarkung Poppenreuth, welches augenscheinlich erhaltenswerten Bewuchs aufweist, soll mit einer Eigentumswohnanlage mit 6 WE (II+D Geschosse) bebaut werden. Die vorgesehene Grundfläche beträgt 16x13m+ EG-Anbau 8 x 4+ auskragende Balkone, die GRZ liegt etwa bei 0,37; im Vorgartenbereich befinden sich 6 Carports bzw. Stellplätze.

Auch bei dieser Anfrage liegt, wie häufig in diesen Fällen, das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung weit über dem in der Umgebung vorhandenen. Im vorliegenden Fall liegen die direkt benachbarten Ausnutzungen bei einer GRZ von unter 0,25; die benachbarten Gebäude haben nur II Vollgeschosse, die Dachgeschosse sind meist ausgebaut, jedoch keine Vollgeschosse. Auch widerspricht der geplante Baukörper in Länge und Tiefe der entsprechenden Umgebungsstruktur erheblich.

Nach Auffassung des SpA kann auf dem fraglichen Grundstück Fl. Nr. 887/6 Gem. Poppenreuth vor dem Hintergrund baulichen Umgebung nur ein II Vollgeschosse (Dachgeschoss = kein Vollgeschoss) umfassendes max. 12 x 18 m großes Gebäude mit nicht mehr als 5 WE in Aussicht gestellt werden, wenn auf Stellplätze und Carports im Vorgartenbereich entlang der Kutzerstraße verzichtet wird.

- II. Beschlussantrag: (siehe Beschlussvorschlag!)
- III. In Abdruck an: SpA-PI/B B-Plan Nr. 339
- IV. BvA als Tischvorlage zum **BA am 09.04.2003**

Fürth, den 08.04.2003
B a u r e f e r a t