

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungs- termin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja- Stimmen	Nein- Stimmen
				angen.	abgel.		
1	Bauausschuss	15.09.2004	X				

Betreff

Umbau und Sanierung des Wasserturms im Fürther Stadtwald zur Nutzung als „Nebengebäude zum danebenliegenden Ärztehaus“

hier: Bauantrag Az. 2004/0299/602/VG/S Gm

Antragsteller: Pöhlmann Immobilien GmbH & Co KG

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom
16.11.2004

Anlagen: Lageplan im M.: 1:1000
Ansichten und Grundrisse im M. 1:100

Beschlussvorschlag

1. Die Ausführungen des Baureferates werden zur Kenntnis genommen.
2. Das gemeindliche Einvernehmen zum Umbau und Sanierung des Wasserturms zur Nutzung als Nebengebäude zum Ärztehaus wird unter der Voraussetzung der Einhaltung der Auflagen des OA/U und unter der Voraussetzung, dass keine dauerhafte Wohnnutzung stattfindet gem. § 35 (4) Nr. 4 BauGB hergestellt.

Sachverhalt

Bereits am 22.07.2004 wurde von der Firma Pöhlmann Immobilien GmbH & Co. KG ein Antrag auf Baugenehmigung zum Umbau des Wasserturms auf dem Grundstück Fl. Nr. 592/4 in der Gemarkung Fürther Stadtwald **zur Wohnnutzung** gestellt.

Die Vorprüfung ergab, dass sich das Bauvorhaben entsprechend der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Fürth innerhalb einer Waldfläche befindet und dass das o. g. Grundstück unter Landschaftsschutz steht. Nachdem ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan für den fraglichen Bereich nicht vorhanden ist, liegt das Bauvorhaben im Außenbereich. Die städtebauliche Beurteilung ist somit nach § 35 BauGB vorzunehmen.

Aufgrund der Lage im Stadtwald und der nicht ganz unproblematischen Zuwegung des 100 m von der Straße entfernt liegenden Gebäudes wurde das Bauvorhaben im Bauausschuss am 15.09.2004 behandelt und hierbei das Einvernehmen der Gemeinde für die geplante Nutzungsänderung eines Wasserturms in eine Wohneinheit gem. § 36 BauGB versagt.

Daraufhin hat der Antragsteller den Antrag zurückgezogen, um einen Ablehnungsbescheid zu vermeiden. Zwischenzeitlich wurde von der Firma Pohlmann Immobilien ein neuer Antrag auf Baugenehmigung zur Nutzung des Wasserturms als „**Nebengebäude zum danebenliegenden Ärztehaus**“ eingereicht.

Da im nun vorliegenden Bauantrag die Nutzung durch Darstellung von Abstell- und Hobbyraum geändert wurde, ist die Verwaltung der Meinung, dass der Umnutzung des Wasserturmgebäudes als Nebengebäude – unter der Bedingung, dass keine dauerhafte Wohnnutzung stattfindet - gem. § 35 (4) Nr. 4 BauGB grundsätzlich zugestimmt werden könnte.

Aus Sicht des Baureferates sollte das Wasserturmgebäude erhalten bleiben, da der Wasserturm – zumindest in der Vergangenheit – auch das Bild der Kulturlandschaft geprägt hat. Insbesondere im Zusammenhang mit der erfolgten Umnutzung der Gebäude des Waldkrankenhauses, erscheint auch die Umnutzung des vom Investors miterworbenen Wasserturmes als Nebengebäude zweckmäßig. Zudem lassen die Ansichten des vorliegenden Bauantrags erkennen, dass der Gestaltswert, d. h. das Erscheinungsbild des Wasserturmgebäudes erhalten bleibt.

Aus den o. g. Gründen wird das gemeindliche Einvernehmen unter der Bedingung hergestellt, dass das OA/U hinsichtlich der Zuwegung des Wasserturms im Landschaftsschutzgebiet zustimmt und die sonstige Erschließung gesichert werden kann.

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

II. BMPA/StR/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Ref.-SpA

Fürth, 16.11.2004

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:
Herr Siegle

Tel.:
2657