

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	12.10.2016	öffentlich - Beschluss
Bau- und Werkausschuss	09.11.2016	öffentlich - Beschluss

Wohnbauvorhaben: Errichtung von vier Doppelhaushälften und einem Einfamilienhaus mit Carport, Greifswalder Straße 26, Flurnr. 1356 Gem. Fürth

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p>Anlagen: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 280 Gesamtlageplan des Bauvorhabens mit Baumbestand Genehmigter Antrag auf Vorbescheid mit Baumbestand Bauantrag für das Einfamilienhaus Überlagerung Bauantrag/ Vorbescheid</p>	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkausschuss beurteilt das Bauvorhaben für die Doppelhaushälften 1 bis 4 positiv, folgt jedoch bei der Beurteilung des Einzelhauses den Bedenken und Anregungen, die das Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz (OA) gegeben hat.

Sachverhalt:

Mit Beschluss vom 17.06.2015 hat der Bau- und Werkausschuss den Antrag auf Vorbescheid des Architekten Ender, das Grundstück Greifswalder Straße 26, Fl. Nr. 1356 Gem. Fürth hinsichtlich der beantragten und notwendigen Befreiungen (Überschreitung der Baugrenzen, Abweichung bei der Dachform) als städtebaulich vertretbar bewertet. Das im Süden gelegene Zweifamilienhaus (außerhalb der Baugrenzen) soll laut Beschluss nur als Einfamilienhaus genehmigt werden, um den Baumbestand nicht zu gefährden. Die Verwaltung wurde beauftragt zu prüfen, ob der Baum 24 (im Norden an der Grundstücksgrenze) zu erhalten ist. Die Überprüfung bezüglich der Vereinbarkeit mit dem Artenschutz sowie die weitere Konkretisierung der Planung nebst Beibringung der erforderlichen Planungs- und Bewertungsunterlagen sollten auf Baugenehmigungsebene erfolgen.

Der Antrag auf Vorbescheid wurde inzwischen mit den genannten Modifizierungen und Anforderungen positiv verbeschieden.

Die dem Baureferat nunmehr vorliegenden Bauanträge der Firma Schultheiß Projektentwicklung sehen vier Doppelhaushälften und ein freistehendes Einfamilienhaus im nördlichen Grundstücksteil vor. Die beantragten Gebäude (DHH) entsprechen in Breite und Tiefe nicht dem genehmigten Vorbescheid.

Beim direkten Vergleich des Vorbescheides mit der nun beantragten Planung ergeben sich Differenzen hinsichtlich der Größe des Baugrundstücks (in Ost-West-Richtung ist das Grundstück nun 3.00 Meter kürzer). Folglich weicht die Stellung des Baumbestandes stark von der Darstellung im Vorbescheid ab. Eine Überprüfung der Baumstandorte und der Grundstücksgrenzen am 08.09.2016 durch die Vermessung der Stadt Fürth hat ergeben, dass die Standorte der Bäume nunmehr mit den Antragsunterlagen übereinstimmen. Das bedeutet: der nunmehr vorliegende Plan (Bauantrag) entspricht der Realität; die Grundlagen des erteilten Vorbescheides waren falsch.

Folge der geänderten Planung ist auch, dass nun die vorher als „zu erhalten“ gekennzeichneten Bäume 17 und 19 gefällt werden sollen. Das Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz hat in seiner aktuellen Stellungnahme vom 18.08.2016 für die Bäume 1, 2, 24 und 25 eine Befreiung von den Verboten der Baumschutzverordnung erteilt.

Der Fällung des Baumes Nr. 17 (Birke) kann aufgrund des gutachterlich festgestellten schlechten Zustandes zugestimmt werden.

Ergänzend stellt OA zum Baum 24 fest: In der aktuellen Planung wird über die Hälfte des Kronentraufbereiches der Birke (Baum Nr. 24) durch die vorgesehenen Zufahrten und Zugangswege überbaut. Aufgrund des sowieso schon etwas erhöht liegenden Wurzeltellers des Baumes ist dieser Baum bei der Realisierung des Vorhabens aus naturschutzfachlicher Sicht nicht zu erhalten.

Eine Überprüfung zur Vereinbarkeit mit dem Artenschutz hat stattgefunden und wurde in der o. g. Stellungnahme mit Auflagen (Sicherungsmaßnahmen) verbunden, welche Teil der Baugenehmigung für die beantragten DHH werden.

Nachdem das beantragte freistehenden Einfamilienhaus im Westen des Baugrundstückes sehr nahe an den zu erhaltenden Baum Nr. 12 (Buche StU 280 cm) heranreicht und mit Treppenanlage und Stellplätzen den Kronentraufbereich von Ahorn und Buche tangiert, wird das Vorhaben aus naturschutzfachlicher Sicht kritisch gesehen. Das Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz bittet dem Antragsteller folgendes mitzuteilen:

„Aus naturschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen die Realisierung des Einfamilienhauses in der vorgesehenen Art und Weise Bedenken, da ein langfristiger Erhalt der o. g. Buche und des Baumes Nr. 22 (Ahorn) nicht sichergestellt erscheint. Gemäß Gutachten des Sachverständigen Klapötke vom 25. September 2013 ist ein Aufasten der Buche nicht möglich, ohne deren natürlichen Habitus zu zerstören. Buchen erzeugen aufgrund des dichten, festen Laubes einen sehr intensiven Schatten, der vom künftigen Eigentümer hinzunehmen wäre. Außerdem ist der Gartenabschnitt im Kronentraufbereich der Buche aufgrund der tiefsitzenden Äste nicht nutzbar. Die Auswirkungen der geplanten Treppenanlage sowie von Garage und Carport im Kronentraufbereich des Baumes (Ahorn Nr. 22) können nicht vollständig beurteilt werden. Zur weiteren naturschutzfachlichen Beurteilung bitten wir deshalb noch weitere Geländeschnitte im Bereich der betroffenen Buche und des Ahorns vorzulegen“.

Das Baureferat beurteilt vor dem Hintergrund des geschilderten Sachverhaltes die insgesamt 4 beantragten Doppelhaushälften grundsätzlich für vertretbar; folgt jedoch bei der Beurteilung des Einzelhauses den Bedenken und Anregungen, die das Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz (OA) gegeben hat.

Finanzierung:

Beschlussvorlage

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	€
Veranschlagung im Haushalt						
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.	Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
wenn nein, Deckungsvorschlag:						

Beteiligungen

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

Fürth, 16.03.2018

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt
Korda, Stefanie

Telefon:
(0911) 974-3319

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 12.10.2016

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: zurückgezogen von TO, wird aber weiter behandelt

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 09.11.2016

Protokollnotiz:

Der Bauausschuss will – zur Vermeidung einer „Salamitaktik“ des Bauträgers - über das gesamte Grundstück entscheiden. Dies betrifft sowohl das in heutiger Sitzung nicht vorgelegte Einfamilienhaus als auch die grundsätzliche Entscheidung, im südlichen Grundstücksteil keinerlei Bebauung zuzulassen.

Dazu wird Referat III um Stellungnahme gebeten. Der entsprechende Beschluss soll in der Dezember-Sitzung des Bauausschusses erfolgen.

Beschluss:

Beschluss: in Beratung - Ergebnis ausstehend Nein: 0