

I. Vorlage

| Beratungsfolge - Gremium | Termin | Status |
|--------------------------|------------|----------------------------|
| Bau- und Werkausschuss | 17.07.2019 | öffentlich - Kenntnisnahme |

Bauvorhaben Ulmenstraße 4

| | |
|--|--|
| Aktenzeichen / Geschäftszeichen | |
| Anlagen: Anlage 1: Luftbild mit Lageplan Anlage 2: Planvariante 3 | |

Beschlussvorschlag:

Der Sachstand zur vorliegenden Bauanfrage Ulmenstraße 4, sog. "Batzenhaus" wird zur Kenntnis genommen.

Sachverhalt:

In der BWA-Sitzung vom 08.05.2019 wurde beantragt, dass die Verwaltung dem Bauausschuss über das in der Sitzung des Baubeirats am 29.04.2019 beratene Bauvorhaben "Ulmenstraße 4" berichten möge.

Es handelt sich hierbei um eine Bauanfrage für einen Ersatzneubau, der an Stelle des vorhandenen Gebäude-Ensembles auf dem Grundstück Flur-Nr. 897 in der Gemarkung Fürth errichtet werden soll.

In der vorliegenden Bauanfrage wird ausgeführt, dass der Gebäudebestand nicht mehr den zeitgemäßen und altersgerechten Belangen der Eigentümerfamilie gerecht werden kann und auch mit zu hohen wirtschaftlichen Auswirkungen verbunden sei.

Aufgrund der planungsrechtlichen Situation (FNP-Darstellung als Grünfläche, kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, Hochwassergefahrenfläche HQ extrem) handelt es sich gem. § 35 Baugesetzbuch um ein Bauvorhaben im sog. planungsrechtlichen Außenbereich; dieses ist gem. § 35 Abs. 4 Nr. 2 BauGB als „Neuerrichtung eines gleichartigen Wohngebäudes an gleicher Stelle“ zu beurteilen.

Mit dem Abriss des bestehenden Ensembles und einer Neubebauung hat sich der Baubeirat bereits in vier Sitzungen (am 17.09.2018, 04.06.2018, 09.04.2018, 14.01.2019) befasst und hierbei jegliche Planung, die über den Altbestand hinausgeht, als nicht genehmigungsfähig erachtet.

Unter dieser Prämisse hat der beauftragte Architekt drei weitere Planungsvarianten erstellt, in denen die Neubauten im Bereich des vorhandenen Gebäude-Ensembles situiert wurden. Diese wurden in der o. g. fraglichen Sitzung des Baubeirats am 29.04.2019 vorgestellt. Unter den vorgestellten Varianten entschied sich der Baubeirat für Variante 3 (zweigeschossiges Wohngebäude mit angebautem eingeschossigen Wohnpavillon, siehe Anlage). Der Neubau wurde hierbei 4 m von der bisherigen Grenzbebauung des Bestandsgebäudes zurückgesetzt. Nachdem das Bestandsgebäude unmittelbar an eine stark frequentierte Fuß- u. Radwegeverbindung angrenzt, sei eine Verbesserung der beengten unübersichtlichen Grundstückszufahrt zu erwarten. Hinsichtlich der Dimensionierung der Baukörper wurde im Baubeirat vom Stadtplanungsamt darauf hingewiesen, dass nur die bereits vorhandene Wohnfläche neu geplant werden darf.

Im Zusammenhang mit dem Abriss des Bestandsgebäudes wurde vom Vertreter der Stadtheimatpflege im Baubeirat jedoch eine mögliche Denkmalschutzwürdigkeit des sog. "Batzenhaus" ins Gespräch gebracht. Es wurde daraufhin im Baubeirat vereinbart, dass eine diesbezügliche Nachfrage beim Landesamt für Denkmalpflege (LfD) erfolgen soll und daher die Aussage des LfD abgewartet werden muss. Leider konnte von dem im LfD für die Qualifizierung von Bau- und Denkmälern zuständigen Mitarbeiter erst für den 01.08.2019 ein Ortstermin in Fürth eingeräumt werden.

Auf Wunsch des Eigentümers und einzelner Stadträte wird das Bauvorhaben vorab und vorbehaltlich der Stellungnahme des LfD vorgestellt.

Finanzierung:

| | | | |
|--|-----------------------------|-----------------------|---|
| Finanzielle Auswirkungen | | jährliche Folgekosten | |
| <input checked="" type="checkbox"/> nein | <input type="checkbox"/> ja | € | <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja € |
| Gesamtkosten | | | |
| 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, 05.07.2019

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 17.07.2019

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: