

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	01.02.2023	öffentlich - Kenntnisnahme

### **Einrichtung von MFH-Neubauten mit 16 Wohnungen und 16 Stellplätzen; Karolinenstraße 124 / Leyher Straße 5**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<b>Anlagen:</b> Lageplan Ansichten	

### **Beschlussvorschlag:**

Der Bauausschuss wird von der beabsichtigten Baugenehmigung des Neubaus von 16 Wohnungen mit 16 Stellplätzen, Ablöse von 4 Stellplätzen, Abweichungen von Abstandsflächen auf Flur-Nr. 1044/11 informiert, sofern die Aufzüge entsprechend Art. 37 Abs. 4 und 5 BayBO umplant und ausgeführt werden.

### **Sachverhalt:**

Der Antragsteller beantragte ursprünglich die Errichtung von 2 Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 16 Wohneinheiten und 20 Kfz-Stellplätzen. Für das Vorhaben war eine Tiefgarage geplant, in der 16 PKW Stellplätze untergebracht waren.

Dieser Entwurf wurde bereits im Baukunstbeirat am 15.07.21 und 28.10.21 positiv gewürdigt.

Aufgrund denkmalschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Belange erfolgten Umplanungen, so dass die TG zum Erhalt eines Baumes reduziert wurde und nunmehr eine Ablöse von 4 Stellplätzen beantragt ist.

Aufgrund dieses Sachverhalts wurde vom Strassenverkehrsamt, Tiefbauamt, Stadtplanung und der Bauaufsicht der Ablöse von den 4 Stellplätzen zugestimmt, so dass aufgrund der ausschließlich positiven Stellungnahmen der einschlägigen Verkehrsfachbehörden zur Ablöse keine Behandlung im Bau- und Werkausschuss erforderlich ist. Über die Ablöse ist daher nicht zu entscheiden.

Zur Umplanung liegen seitens der Stadtbildpflege und UDS in Abstimmung mit dem BLfD positive Stellungnahmen vor. Die Stadtheimatspflege steht dem Entwurf auf Grund der bestehenden benachbarten Villa kritisch gegenüber. Die denkmalschutz- und naturschutzrechtlichen Fachämter haben sich mit der "Denkmalnähe" und der "naturnahen Fläche" auseinandergesetzt und einen vertretbaren Kompromiss gefunden, der dem planungsrechtlich bestehenden Baurechtsanspruch angemessen gerecht wird.

Durch die Transferierung der Einfriedung werden Abstandsflächen von dieser auf das Angrenzzerflurstück 1044/11 fallen, welche nur teilweise in Abstandsflächenübernahmeflächen für die Neubauten selbst liegen. Für die darüberhinausgehenden Abstandsflächen wird eine Abweichung aufgrund denkmalschutzrechtlicher Belange zur Erhaltung der Einfriedung in Funktion und in situ in Aussicht gestellt.

Eine weitere Abweichung wurde für die Aufzugsausbildung für den Krankentransport gestellt, da die Oberkantefertigfußbodenhöhe über 13m liegt.

Da es sich hier um Neubauvorhaben mit je 8 Wohneinheiten in fünf Geschossen handelt, ist von keiner unverhältnismäßigen Ausführung auszugehen, auch wenn im obersten Geschoss über 13m nur eine Wohnung geplant ist. Sämtliche Vollzugshinweise zur BayBO seit 2013 sehen keine Abweichung für Neubauten vor.

Der BWA wird hiermit von der beabsichtigten Baugenehmigung für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit Ablöse von 4 Stellplätzen bei Umplanung der Aufzüge informiert.

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	jährliche Folgekosten <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:	

**Prüfung der Klimarelevanz:**

<input checked="" type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-- Stark negative Klimawirkung	- Negative Klimawirkung	0 Keine oder geringe Klimawirkung	+ Positive Klimawirkung	++ Stark positive Klimawirkung
<b>Begründung:</b>				
<b>Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen):</b>				

**Beteiligungen**

II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. Beschluss zurück an **Bauaufsicht**

Fürth, 01.02.2023

*gez. Lippert*

\_\_\_\_\_  
Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Bauaufsicht Meyer, Irene	Telefon: (0911) 974 - 3146
-----------------------------	-------------------------------

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**