

## I. Vorlage

- zur Beschlussfassung  
 als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

	bisherige Beratungsfolge	Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis				
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
				angen.	abgel.		
1	BWA	26.11.2008					
2							
3							

**Betreff**  
**Bauvorhaben Neumannstraße ehemalige Hornfabrik**  
**Bauträger. Fa. BAUHAUS, Fa. Projekt PE**

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei:  
 diverse Lagepläne

Folgende Anlagen können im Bauverwaltungsamt bzw. beim Vorsitzenden eingesehen werden:

### **Beschlussvorschlag**

Nachdem die beschriebenen Umplanungen der Bauträger (Fa. BAUHAUS und Fa. Projekt PE) in beiden Fällen die vom BWA beschlossenen Anforderungen erfüllen, beschließt der Bau- und Werkausschuss auf ein Satzungsverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nunmehr zu verzichten. Das Thema „Lärmschutz“ ist im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens abzuarbeiten.

### **Sachverhalt**

Der Bau- und Werkausschuss hat in seiner Sitzung am 26.11.2008 die Verwaltung beauftragt, einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zu erwirken und dabei zu untersuchen, ob bei dem

- Parkgrundstück das zum Talgrund liegende Gebäude auf die bisher für die kleine Carport

- anlage vorgesehene Fläche verschoben werden kann,
- Grundstück Hornfabrik die Achse des 3-teiligen Gebäudes etwas nach Osten (vom Talraum weg) gedreht werden kann.

Im Rahmen diverser Gespräche wurden die Bauträger (Fa. BAUHAUS und Fa. Projekt PE) sowie die Architekten zunächst über die aktuelle Beschlusslage und die sich aus dem durchzuführenden Bebauungsplanverfahren ergebenden zeitlichen Perspektiven (Verfahrensdauer) informiert. Bauträger und Architekten zeigten daraufhin ihre Bereitschaft dazu, die Pläne entsprechend den Anforderungen des BWA zu überarbeiten.

Die Ergebnisse liegen dem Baureferat mittlerweile vor:

Die Fa. BAUHAUS hat zwischenzeitlich ein Planungskonzept vorgelegt, welches auf den ursprünglich im Hangbereich geplanten Baukörper gänzlich verzichtet; durch die gestaffelte Anordnung zweier 16 x 13,50 m großer II+D-geschossiger Baukörper können Eingriffe in den der Baumschutz-VO unterliegenden Baumbestand minimiert werden (voraussichtlich kann eine Platane in der Nähe der östlichen Grundstücksgrenze erhalten werden); auf die ursprünglich ebenfalls im Hangbereich vorgesehene Carportanlage kann aufgrund der geringeren Anzahl der geplanten Wohneinheiten verzichtet werden (ggf. kann auch hier Gehölzbestand erhalten werden), was dem stark durchgrüneten parkartigen Charakter des Grundstückes Rechnung trägt.

Die von der Fa. Projekt PE nachgereichten Tekturen berücksichtigen die vom BWA formulierte Anforderung insofern, dass dem Wunsch nach einer leichten Drehung der westlichen Baukörper entsprochen wurde; die geplanten Baukörper weisen nunmehr einen Abstand von ca. 2,5 bis 6,0 m zur Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes auf, die ursprüngliche Planung ging von einer unmittelbaren Bebauung der Grenze des LSG aus; auf das bisher vorgesehene Laternengeschoss sowie auf ein Reihenhaus im Plateaubereich wird verzichtet, was allerdings durch die Ausbildung eines weiteren Untergeschosses im Hangbereich kompensiert wird. Nach den Angaben des Bauträgers sollen insgesamt ca. 3 100 m<sup>2</sup> Wohnflächen entstehen; Angaben über GRZ/GFZ liegen nicht vor (die GRZ dürfte geringfügig niedriger sein als die bisherige; die GFZ kann aufgrund der extremen Hanglage und der noch wenig aussagekräftigen Pläne durch die Verwaltung nicht ermittelt werden) die ursprüngliche Planung ging von der Schaffung von 3 300 m<sup>2</sup> Wohnflächen aus; GRZ/GFZ wurden mit 0,28/0,76 angegeben. Durch die veränderte Situierung der westlichen Baukörper können nach Aussage des Gutachters Dr. Heimbucher ggf. zwei Großbäume, die der Baumschutz-VO unterliegen, erhalten werden, sofern auf den notwendigen Aushub des kontaminierten Bodens im Wurzelbereich dieser Bäume verzichtet werden kann.

Die beschriebenen Umplanungen erfüllen in beiden Fällen die vom BWA beschlossenen Anforderungen, die auf den Ergebnissen von Ortsbesichtigungen und Beratungen des Naturschutzbeirates, des Umweltausschusses sowie des Baubeirates basieren. Insofern kann nach Auffassung des Baureferates auf ein Satzungsverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nunmehr verzichtet werden. Das Thema „Lärmschutz“ ist im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens abzuarbeiten.

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten	€		€
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	im	<input type="checkbox"/> Vvhh <input type="checkbox"/> 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. BvA POA/SD zur Versendung mit der Tagesordnung

III. V-61/PI/B Nr. 217 a

Fürth, 23.01.2009

\_\_\_\_\_  
Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in:  
Herr Liebers

Tel.:  
974 3314