

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	11.12.2019	öffentlich - Beschluss

### **Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern zwischen der Sperberstraße und dem Kirchenweg**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p><b>Anlagen:</b>            Anlage 1. Lageplan aus BWA 04.03.19            Anlage 2. Ansichten Mehrfamilienhäuser mit Zwischenbaukörper aus BWA 04.03.19            Anlage 3 Ansichten der Reihenhäuser aus BWA 04.03.19            Anlage 4 Freiflächengestaltungsplan            Anlage 5 Ansichten Mehrfamilienhäuser ohne Zwischenbaukörper            Anlage 6 Ansichten Reihenhäuser            Anlage 7 Abstandsflächenplan            Anlage 8 Begründung zur Abweichung bei den Abstandsflächen</p>	

### **Beschlussvorschlag:**

1. Den Ausführungen des Baureferates wird zugestimmt.
2. Dem Bauvorhaben und den damit verbunden notwendigen Abweichungen bezüglich der Abstandsflächen gem. BayBO wird zugestimmt.

### **Sachverhalt:**

Für den Bereich zwischen der Sperberstraße und dem Kirchenweg wurde im Baureferat ein Antrag auf Baugenehmigung zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern eingereicht. Diese werden mittels einer, durch den Bauträger neu zu schaffenden Straße und deren Verlängerung mit einem Fußweg erschlossen. Die Straße beginnt höhengleich am Kirchenweg und endet in der Mitte des zu bebauenden Areals mit einer Wendekurve. Von hier aus führt dann ein Fußweg zur Sperberstraße, der dort wieder höhengleich anbindet. Im Zuge der Errichtung dieser Verkehrsflächen sind insbesondere im mittleren Bereich Geländemodellierungen (Abgrabungen) mit entsprechenden Stützmauer (max. 1,35 m) zu den Nachbargrundstücken geplant. Hierzu soll ein entsprechender Erschließungsvertrag geschlossen werden.

Für dieses Areal liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Auf Grund der umgebenden Bebauung ist der Antrag aus städtebaulicher Sicht gem. §34 Baugesetzbuch (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ zu beurteilen“.

Das Bauvorhaben wurde bereits mehrfach beraten. Der Bauantrag wurde zuletzt im Bauausschuss am 04.03.19 vorgelegt (Planunterlagen s.A.).

Der Bau- u. Werkausschuss hat damals folgendes beschlossen:

„Der Bau- und Werkausschuss stimmt der Reduzierung auf jeweils 3 Reihenhäuser und dem durchgängigen Fußweg zu.

Der Bau- und Werkausschuss stimmt mehrheitlich der Variante mit Mehrfamilienhäusern, jedoch **ohne das zweigeschossige Zwischenbauteil** zu.

Die Verwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob bei Entfall des Zwischenbauteils die Abstandsflächenproblematik gelöst werden kann.“

Durch den Bauwerber wurden nun entsprechend geänderte Pläne vorgelegt (s.A.). Hierbei befinden sich nun 9 Reihenhäuser sowie 4 Mehrfamilienhäuser als Einzelbaukörper (ohne Zwischenbauteile) auf dem Grundstück. Hierdurch konnte das Maß der baulichen Nutzung gegenüber den Plänen zum BWA 04.03.19 nochmals reduziert werden.

Bei der gem. dem Beschluss des BWA durch die Bauaufsicht durchgeführten Prüfung der Abstandsflächen gem. BayBO wurde festgestellt, dass die Abstandsflächen an mehreren Stellen nicht eingehalten werden (s.A.) und für diese Bereiche eine Abweichung erforderlich ist.

Entsprechende Abweichungsanträge wurden im Zusammenhang mit dem Bauantrag vorgelegt und durch die Bauaufsicht geprüft.

Nach Abschluss der Prüfung der Abweichungsanträge und des Sachverhalts ist die Erteilung der Abweichungen als zulässig anzusehen.

Aufgrund der Novelle der BayBO von 2018, weist die Verwaltung, auch nach Rücksprache mit dem Rechtsamt vorsorglich darauf hin, dass die aktuelle Rechtsprechung zu dem Thema der Abweichungen zu unterschiedlichen Beurteilungen kommt.

Seitens des Baureferates wird noch auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde (OA/U) vom 29.11.19 zum vorliegenden Bauantrag hingewiesen. In dieser wird festgestellt, dass das vorliegende Bebauungskonzept bezogen auf den Baumerhalt nicht wünschenswert ist.

Wie vom OA/U weiter ausgeführt bestimmt, entsprechend der Baumschutzverordnung letztendlich aber das zulässige Maß der baulichen Nutzung und das Ausmaß der Geländemodellierung, wie deutlich der Verlust an Grünstrukturen im Bereich des Grundstückes ausfällt.

Unter Berücksichtigung des bestehenden Baurecht gem. § 34 BauGB ist von einer Zulässigkeit des beantragten Vorhabens auszugehen, so dass entsprechend der Anzahl und der Stammumfängen der zur fallenden Bäume entsprechende Ersatzpflanzungen fällig werden.

Als Ersatz für den zur Beseitigung vorgesehenen Baumbestand sind 36 Ersatzpflanzungen notwendig.

Gemäß dem Freiflächengestaltungsplan werden 26 Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück durchgeführt. Für die restlichen 10 Bäume, die nicht auf dem Grundstück gepflanzt werden können, ist eine Ausgleichszahlung in Höhe von 10.680,00 € zu leisten. Sofern sich der betroffene Baumbestand auf benachbarten Grundstücken befindet ist neben der Befreiung von der Baumschutzverordnung auch noch die privatrechtliche Zustimmung der Eigentümer zu den geforderten Maßnahmen notwendig ansonsten kann das Vorhaben nicht umgesetzt werden.

Rückschnitte und Eingriffe in die Wurzelbereiche sind dabei von zertifizierten Baumpfleger/-innen fachlich zu begleiten und zu dokumentieren.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wird somit dem Bauvorhaben und den damit verbunden notwendigen Abweichungen bezüglich der Abstandsflächen gem. BayBO zugestimmt

**Finanzierung:**

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten				
<input checked="" 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, 28.11.2019

*gez. Lippert*

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

Stadtplanungsamt

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 11.12.2019**

Protokollnotiz:

Beschluss:

**Beschluss:**