

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	14.12.2016	öffentlich - Beschluss

### **Errichtung von Doppel- und Einfamilienhäusern auf dem Gesamtgrundstück Greifswalder Straße 26**

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

#### **Anlagen:**

- Übersicht nördlicher Grundstücksteil (zwischen Schultheiß Projektentwicklung und dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz ausgehandelter Plan)
- Vorentwurf zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses südlicher Grundstücksteil
- BWA Beschluss vom 17.06.2015 zum Vorbescheid

I

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bau- und Werkausschuss folgt der Einschätzung des Baureferates, dass bei Einhaltung des größtmöglichen Baumschutzes in Absprache mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz eine Bebaubarkeit sowohl im nördlichen wie auch im südlichen Grundstücksteil gegeben ist.

#### **Sachverhalt:**

Wie bereits in der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 09.11.2016 dargestellt, erfolgte die Inaussichtstellung einer Baugenehmigung (Antrag auf Vorbescheid bezüglich der Bebauung mit Doppelhäusern Az. 2014/0037/602/VB/N, das Grundstück Greifswalder Straße 26, Fl. Nr. 1356 Gem. Fürth betreffend) auf der Grundlage eines falschen Lageplanes. In wie weit der erteilte Vorbescheid somit eine Bindungswirkung für gestellte bzw. noch zu stellende Bauanträge darstellt, ist fraglich.

Nach Darstellung dieses Sachverhaltes im BWA am 09.11.2016 wurde in einer Protokollnotiz festgehalten, dass der Bauausschuss nach Eingang entsprechender Stellungnahmen des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz im Rahmen seiner Dezembersitzung über das gesamte Grundstück entscheiden will.

Direkte Verhandlungen zwischen dem Bauträger (Fa. Schultheiß Projektentwicklung) und dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz, in denen die Standorte für die im nördlichen Grundstück Fl. Nr. 1356 geplanten Gebäude mit der größtmöglichen Verträglichkeit im Hinblick auf den vorhandenen wertvollen Baumbestand optimiert wurden, sind zwischenzeitlich positiv beurteilt worden (siehe Anlage: Ausgehandelter Plan für Fl. Nr. 1356).

Zwischenzeitlich wurde das Grundstück geteilt; der südliche Teil, nunmehr das Grundstück Fl. Nr. 1356/11 ist ca. 1000 m<sup>2</sup> groß; dieses Grundstück befindet sich gänzlich außerhalb des im Bebauungsplan Nr. 280 1. Ä festgesetzten Baufensters.

Ein potentieller Bauinteressent beabsichtigt nunmehr dieses Grundstück zur Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses käuflich zu erwerben. Mit Schreiben vom 04.12.2016 und einem Vorentwurf zur Errichtung eines freistehenden Einfamilienhauses hat sich der Bauwerber an den Oberbürgermeister gewandt (Anlage).

Das Baureferat beurteilt den vorliegenden Vorentwurf nach entsprechender Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde und diesbezüglicher Rücksprache mit dem Amt für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz folgendermaßen: der Bau- und Werkausschuss hatte am 17.06.2015 (Anlage) für den damaligen Antrag auf Vorbescheid zur Errichtung von Doppelhäusern - auch unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange - eine grundsätzliche Bebaubarkeit eines südlichen Teilgrundstücks unterstellt. Es wurde die Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein Einfamilienhaus in Aussicht gestellt, wenn dieses den vorhandenen Baumbestand nicht gefährdet.

Das Baureferat empfiehlt grundsätzlich bei dieser Haltung zu bleiben, denn dies ist h. E. auch auf der Grundlage des „nicht mehr fehlerbehafteten“ Lageplanes und der Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes möglich. Darüber hinaus erscheint auch vor dem Hintergrund des erteilten (wenn auch fehlerbehafteten Vorbescheides) die Gleichbehandlung eines privaten Bauherrn und eines professionellen Bauträgers angemessen.

Nachdem der vorliegende Vorentwurf noch nicht geeignet ist, den o. g. Anforderung des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz zu entsprechen, erscheint das direkte Gespräch und die Abstimmung zwischen Bauwerber / Architekten und der Unteren Naturschutzbehörde über die Positionierung ggf. auch über die Abmessungen des geplanten Einfamilienhauses zwingend notwendig, nach Einschätzung des Amtes für Umwelt, Ordnung und Verbraucherschutz aber durchaus aussichtsreich.

**Finanzierung:**

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, 09.12.2016

\_\_\_\_\_

Unterschrift der Referentin bzw.  
des Referenten

Stadtplanungsamt  
Korda, Stefanie

