

Beschlussvorlage

SpA/555/2017

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	07.02.2018	öffentlich - Beschluss

Errichtung eines Mehrfamilienhauses Cadolzburger Str /Albrechtstr.

Aktenzeichen / Geschäftszeichen

Anlagen:

Anlage 1. Lageplan

Anlage 2 Ansicht

Anlage 3 Tiefgarage mit zwei Zufahrten

Anlage 4 Tiefgarage mit einer Zufahrt

Anlage 5 Übersichtsplan

Anlage 6 Draufsicht u. Schrägbilder

Beschlussvorschlag:

- 1. Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Ausführungen des Baureferates zu Kenntnis.
- 2. Dem Bauvorhaben wird unter Berücksichtigung des Vorschlages mit einer Zufahrt, des Erschließungsanspruchs, der Reduzierung der Gefährdung beim Ein- und Ausfahren und der Verringerung der Gefährdung des Baubestandes aus planungsrechtlicher Sicht zugestimmt.
- 3. Der Bauantrag ist auf die Lösung mit einer Zufahrt zu ändern und dann nochmals dem Ordnungsamt zur abschließenden Prüfung zuzuleiten.

Sachverhalt:

Für die Grundstücke Fl. Nr. 1393/29 und /24 liegen der Stadt Fürth derzeit Bauanträge zur Errichtung von Mehrfamilienhäuser als Doppelhaushälften vor. Bei der Prüfung der Anträge wurde festgestellt, dass durch die geplanten Zufahrten zu den vorgesehenen Tiefgaragen erhebliche verkehrliche Probleme entstehen. Durch die bestehende Böschung ist der Einblick für ausfahrende Fahrzeuge in die Cadolzburger Str. nur bedingt möglich. Des Weitern sind die sonstigen Grundstücke nördlich der Cadolzburger Str. nur über das schmale städtische Grundstück Fl. Nr. 1369/25 erschlossen. Das Grundstück 1393/32 befindet sich nur im Teileigentum der Stadt Fürth; es dient derzeit keinen Erschließungszwecken. Um hier Rechtssicherheit für eine geordnete und gefahrlose Erschließung für alle Grundstücke zu erreichen, wurde am 23.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231a beschlossen. Nachdem sich die sonstigen Parameter einer Bebauung (Art und Maß der baulichen Nutzung) aus der bereits bebauten Umgebung ergeben, wurde zur Lösung der bestehenden städtebaulichen Probleme ein einfacher Bebauungsplan, der nur die Verkehrsflächen und soweit notwendig, die Zufahrten festsetzen soll als ausreichend

angesehen.

Unter Berücksichtigung des Aufstellungsbeschlusses wurde durch das Liegenschaftsamt versucht, das Grundstück Flur Nr. 1393/32 zur Verwirklichung einer ausreichenden und sicheren Erschließung für alle anliegenden Grundstücke zu erwerben.

Dies scheiterte jedoch am erheblichen Widerstand der Eigentümer.

Somit ist die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes auf absehbare Zeit nicht möglich. Damit erscheint auch die vorgesehene, zeitlich befristete Zurückstellung des vorliegenden Bauantrages nicht zielführend, weil innerhalb der gesetzlichen Fristen eine Lösung des Problems nicht erreichbar scheint.

Durch den Bauwerber wurde zwischenzeitlich eine neue Erschließungsvariante für das Bauvorhaben vorgeschlagen. Diese kommt nun mit einer Zufahrt an der östlichen Grundstücksgrenze aus (s. A.). Hierdurch kann eine Gefährdung beim Ein- und Ausfahren erheblich reduziert werden. Des Weiteren wurden im Zusammenhang mit der neuen Erschließungsvariante die straßenrechtlichen Gegebenheiten nochmals geprüft. Hierbei wurde festgestellt, dass die Straßenfläche und die gesamten Böschungsflächen hin bis zu den Grundstücken Fl. Nr. 1393/34 und 1393/29 als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet sind. Somit grenzen die Grundstücke, für die der Bauantrag vorliegt direkt an eine öffentliche Verkehrsfläche an. Unter Berücksichtigung der Ausführungen zum Bebauungsplanverfahren und der Lage an der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich somit für den Bauherrn ein Erschließungsanspruch.

Nachdem durch die Bauwerber nur noch eine Zufahrt vorgeschlagen wurde und sich hierdurch auch eine mögliche Gefährdung des Baubestandes nochmals reduziert, schlägt das Baureferat unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen vor, dem Bauvorhaben aus planungsrechtlicher zuzustimmen.

Die Reduzierung der Gefährdung der Linde auf der derzeit vorliegenden Plangrundlage wird auch vom OA gesehen.

Der Bauantrag wäre somit auf die Lösung mit einer Zufahrt förmlich zu ergänzen. Hierbei sind auch die veränderten Geländeschnitte, sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen darzustellen, damit diese dann nochmals dem Ordnungsamt zur abschließenden Prüfung zugeleitet werden können.

Der Bauantrag wurde bereits im Baubeirat vorberaten und soll nun durch den BWA entschieden werden.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen				jährliche Folgelasten					
	nein	ja	Gesamtkosten	€		nein		ja	€
Vera	anschlagi	ung im	Haushalt						
	nein	ja	ı Hst.	Budget-Nr.		im		Vwhh	Vmhh
wen	nn nein, D	eckun	gsvorschlag:						

<u>Beteiligungen</u>

Fürth. 06.02.2018

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an Stadtplanungsamt

,			
gez. Lippert			

Besch	lussv	orlage

Unterschrift der Referentin bzw.	Stadtplanungsamt	
des Referenten	Claatplanding cann	

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:
Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 07.02.2018
Protokollnotiz:
Beschluss:
Beschluss: