

## I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	09.10.2019	öffentlich - Beschluss

### Bauvorhaben Ulmenstraße 4

Aktenzeichen / Geschäftszeichen <b>V - SpA - PIF - Si</b>	
<b>Anlagen:</b> Anlage 0: Lageplan mit Luftbild Anlage 1: Planvariante 1 Anlage 2: Planvariante 2 Anlage 3: Planvariante 3 Anlage 4: Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege	

### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Bauherrn - **auf Grundlage der Planvariante 3** - einen Bauantrag einzureichen. Bezüglich des Wasserrechts (u. a. Hochwassergefahr), des Naturschutzes und des Immissionsschutzes sind die Bauantragsunterlagen vorher mit dem Ordnungsamt abzustimmen. Planungen, die über den Altbestand hinausgehen, sind nicht genehmigungsfähig.

### Sachverhalt:

In der Sitzung des Bau- und Werkausschusses am 08.05.2019 wurde beantragt, dass die Verwaltung dem Bauausschuss über das in der Sitzung des Baubeirats am 29.04.2019 beratene Bauvorhaben "Ulmenstraße 4" berichten möge. Es handelt sich hierbei um eine Bauanfrage für einen Ersatzneubau, der an Stelle des vorhandenen Gebäude-Ensembles auf dem Grundstück Flur-Nr. 897 in der Gemarkung Fürth, Ulmenstraße 4 (**siehe Anlage 0**) errichtet werden soll.

In der vorliegenden Bauanfrage wird ausgeführt, dass der Gebäudebestand nicht mehr den zeitgemäßen und altersgerechten Belangen der Eigentümerfamilie gerecht werden kann und auch mit zu hohen wirtschaftlichen Auswirkungen verbunden sei.

Aufgrund der planungsrechtlichen Situation (Flächennutzungsplan-Darstellung als Grünfläche, kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, Hochwassergefahrenfläche HQ extrem) handelt es sich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB) um ein Bauvorhaben im sogenannten planungsrechtlichen Außenbereich.

Mit dem Abriss des bestehenden Ensembles und einer Neubebauung hat sich der Baubeirat in der Vergangenheit bereits in mehreren Sitzungen (zuletzt am 29.04.2019) befasst und hierbei jegliche Planung, die über den Altbestand hinausgeht, als nicht genehmigungsfähig erachtet.

Unter dieser Prämisse hat der beauftragte Architekt drei Planungsvarianten erstellt, in denen die Neubauten im Bereich des vorhandenen Gebäude-Ensembles situiert wurden. Die Varianten sind dieser BWA-Vorlage (**siehe Anlagen 1 bis 3**) zu entnehmen.

Unter den vorgestellten Varianten favorisierte der Baubeirat einen ersatzneubau gem. Variante 3 (zweigeschossiges Wohngebäude mit angebautem eingeschossigen Wohnpavillon, **siehe Anlage 3**).

Der geplante Neubau wurde hierbei 4 m von der bisherigen Grenzbebauung des Bestandsgebäudes zurückgesetzt. Nachdem das Bestandsgebäude unmittelbar an eine stark frequentierte Fuß- u. Radwegeverbindung angrenzt, sei so eine Verbesserung der beengten unübersichtlichen Grundstückszufahrt zu erwarten.

Hinsichtlich der Dimensionierung der Baukörper wurde im Baubeirat vom Stadtplanungsamt darauf hingewiesen, dass nur die bereits vorhandene Wohnfläche neu errichtet werden darf.

Im Zusammenhang mit der Diskussion um den Abriss der Bestandsgebäude wurde vom Vertreter der Stadtheimspflege jedoch eine mögliche Denkmalschutzwürdigkeit des sogenannten "**Batzenhaus**" (ehemaliges Wirtshaus) angeführt. Es wurde daraufhin im Baubeirat vereinbart, dass eine diesbezügliche Nachfrage beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (LfD) erfolgen soll.

Laut Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 20.08.2019 reicht die Bedeutung des Hauses als ehemals beliebte Einkehrmöglichkeit nicht aus, um die Kriterien für ein Einzelbaudenkmal nach Artikel 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) zu erfüllen. Es erfolgt somit kein Nachtrag in die Bayerische Denkmalliste (**siehe Anlage 4**).

Die derzeit vorliegenden Pläne sind zur konkreten Festlegung der möglichen Beeinträchtigungen der naturschutzrechtlichen Belange seitens des Ordnungsamtes noch nicht ausreichend und sollen in einem förmlichen bauordnungsrechtlichen Verfahren beurteilt werden.

Der Bauausschuss empfiehlt dem Bauherrn - **auf Grundlage der Planvariante 3** - einen Bauantrag einzureichen. Bezüglich des Wasserrechts (u. a. Hochwassergefahr), des Naturschutzes und des Immissionsschutzes sind die Bauantragsunterlagen vorher mit dem Ordnungsamt abzustimmen. Planungen, die über den Altbestand hinausgehen, sind dabei nicht genehmigungsfähig.

**Finanzierung:**

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	Hst.	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, 01.10.2019

*gez. Lippert*

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

Stadtplanungsamt

**Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:**

**Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 09.10.2019**

Protokollnotiz:

Beschluss:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Bauherrn - **auf Grundlage der Planvariante 3** - einen Bauantrag einzureichen. Bezüglich des Wasserrechts (u. a. Hochwassergefahr), des Naturschutzes und des Immissionsschutzes sind die Bauantragsunterlagen vorher mit dem Ordnungsamt abzustimmen. Planungen, die über den Altbestand hinausgehen, sind nicht genehmigungsfähig.

**Beschluss: einstimmig beschlossen**

**Ja: 14 Nein: 0 Anwesend: 14**