

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	15.03.2023	öffentlich - Kenntnisnahme

BV Kutzerstraße 69

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
<p>Anlagen: Ansichten Erdgeschoss Freiflächengestaltungsplan Email Petition Nachbarn Ausführungen Bauherrn Lageplan Petition Nachbarn Eingabe Nachbarn</p>	

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Befreiungen zu erteilen und das Vorhaben auf Grundlage des bestehenden Baulinienplans zu genehmigen.

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben Kutzerstr. 69 wurde am 07.07.2022 bei der Bauaufsicht im vereinfachten Verfahren mit Genehmigungsfiktionsfrist eingereicht. Das Bauvorhaben liegt in einem übergeleiteten Baulinienplan aus dem Jahr 1936 der öffentliche Straßenflächen, straßenseitige Baugrenzen und blockinnere Baulinien sowie zwei Wohnschichten festsetzt.

Somit sind Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie die überbaubare Grundstücksfläche und die örtlichen Verkehrsflächen gemäß § 30 Abs. 1 BauGB definiert.

Beantragt ist die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern (Vordergebäude mit 5 Wohnungen, Rückgebäude mit zwei Wohnungen) welche durch eine Tiefgarage mit 8 Stellplätzen verbunden sind. Oberirdische Kfz-Stellplätze im Freien gibt es nicht, aber einen Spielplatz und eine überdachte Fahrradabstellanlage gemäß den städtischen Satzungen. Es werden Befreiungen

von den Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung, der Firstrichtung, der Baugrenze, der Baulinie und der Festsetzung zu Dachräumen oberhalb des 2. Vollgeschosses beantragt.

Die gegenüberliegende Bebauung der Kutzerstraße 69 und der Wohnblock Kutzerstraße, Am Sonnenhügel, Espanstraße ist geprägt von stattlichen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Doppelhäusern.

Aufgrund von Nachbarbeschwerden über das beantragte Bauvorhaben wurde die beantragte Planung bereits im Baubeirat am 09.01.23 erörtert. Nach Ortsbesichtigung mit der Unteren Naturschutzbehörde beschloss das Gremium, die Bauherrschaft zu bitten dahingehend umzuplanen, dass das Vordergebäude möglichst gedreht wird, um die Einsichtnahme auf das östliche Nachbargrundstück zu minimieren.

Dies wurde der Bauherrschaft kurzfristig mitgeteilt, welche am 17.01.23 auf die Genehmigungsfiktionsfrist verzichtete und sich zu einer Umplanung bereit erklärte. Das Vordergebäude wurde in den Grundrissen geändert, so dass zur östlichen Nachbargrenze nur noch eine Terrasse und ein Balkon orientiert sind, statt vorher zwei Terrassen und zwei Balkone. Zusätzlich wurde die Dachloggia von Südost nach Südwest verlegt.

Der Entwurf wurde dem Baubeirat am 13.02.23 vorgestellt, welcher nahelegte, dass die Verwaltung noch ein gemeinsames Gespräch mit Bauherr und Nachbarn suchen sollte, in dem die geänderte Variante vorgestellt und eine gütliche Abstimmung erzielt wird.

Dieses Gespräch fand bei der Baureferentin am 27.02.23 statt. Die Nachbarn äußerten Ihre Wünsche und Nöte. Frau Lippert regte an,

- auf Wunsch des westlich angrenzenden Nachbars ggf. über eine TG-Einhausung nachzudenken und die die Dachloggia nur nach Süden zu orientieren bzw.
- auf Wunsch des östlichen Nachbarn das Dach bzw. die Geschossigkeit in Gänze zu reduzieren und die Freiflächenplanung/Einfriedung gemeinsam abzustimmen, damit keine Einsicht in das Nachbargebäude gegeben ist (Bsp. Schlafzimmerfenster).

Die Bauherrschaft sicherte dem Nachbarn zu, die Nachbepflanzung mit ihm zu planen und vorgezogene Bäume von signifikanter Höhe auszusuchen, so dass ein Sichtschutz garantiert wird. Noch weitere Umplanung wurden nicht in Aussicht gestellt.

Die Stellungnahmen aller Fachbehörden sind positiv, daher beabsichtigt die Verwaltung das Vorhaben in Kürze zu genehmigen.

Zwischenzeitlich gingen von den Nachbarn weitere Unterlagen ein, die zum einen weiterhin auf die Wichtigkeit des Grüns verweisen und dem Wunsch an die Politik, eine Überarbeitung des sehr alten Baulinienplans in Bezug auf den Erhalt des für das Gebiet typischen Villencharakters, auf den Weg zu bringen. Auf die Anlagen wird verwiesen.

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:						

Prüfung der Klimarelevanz:

<input type="checkbox"/>	Prüfung der Klimarelevanz nicht notwendig			
<input type="checkbox"/> -- Stark negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> - Negative Klimawirkung	<input type="checkbox"/> 0 Keine oder geringe Klimawirkung	<input type="checkbox"/> + Positive Klimawirkung	<input type="checkbox"/> ++ Stark positive Klimawirkung
Begründung: <input type="text"/>				
Alternativvorschlag (nur bei stark negativer Klimawirkung auszufüllen): <input type="text"/>				

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Referat V**

Fürth, 13.03.2023

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Referat V Mazza, Verena	Telefon: (0911) 974-3100
----------------------------	-----------------------------

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden: