

I. Beschlussvorlage

Zu TOP

	Beratungsfolge	Sitzungstermin	ö	nö	Abstimmungsergebnis				
					einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen	Nein-Stimmen
						angen.	abgel.		
1	Bauausschuss	09.04.2003							
2									
3									

Betreff

Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339 "Kutzerstraße"
 Einleitung der Verfahren zur Aufhebung der Baulinienprojekte Nrn. 206 und 207;
 Beurteilung der Bauabsicht der Fa. Schultheiss im Bereich des Grundstückes Kutzerstraße 77

Zum Schreiben/Zur Vorlage der Verwaltung vom

08.04.2003

Anlagen

Zukünftiger räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339;
 beabsichtigte Bebauung des Grundstückes Kutzerstraße 77

Beschlussvorschlag

Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten:

1. Der BA beschließt, die Aufhebungsverfahren für die rechtsverbindlichen Baulinienprojekte Nrn. 206 und 207 durchzuführen.
2. Der BA beschließt, das Aufstellungsverfahren für den auf dem Planblatt dargestellten räumlichen Geltungsbereich mit den vom Baureferat formulierten Zielsetzungen einzuleiten.
3. Das Einvernehmen zu der nicht-förmlich von Fa. Schultheiss Wohnbau GmbH gestellten Anfrage wird -wie vom Baureferat formuliert -in Aussicht gestellt.

Finanzielle Auswirkungen

nein ja **Gesamtkosten**

jährliche Folgelasten

nein ja

Veranschlagung im Haushalt

nein ja im Vwhh Vmhh bei Hst.

wenn nein, Deckungsvorschlag:

Beteiligte Dienststellen:

Käm RA RpA weitere:

II. HOA zur Versendung mit der Tagesordnung/als Tischvorlage auflegen

III. BvA

Fürth, 08.04.2003



Unterschrift des Referenten

Tischvorlage
zur Sitzung des Bauausschusses
am 09.04.2003

- Betreff:** Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Kutzerstraße“ Nr. 339; Einleitung der Verfahren zur Aufhebung der Baulinienprojekte Nrn. 206 und 207;
Beurteilung der Bauabsicht im Bereich des Grundstückes Kutzerstraße 77;
- Anlagen:** zukünftiger räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 339;
beabsichtigte Bebauung des Grundstückes Kutzerstraße 77

- I. Das im Wesentlichen während der 30iger, 50iger, 60iger und 70iger Jahre entstandene Baugebiet (siehe beigegefügter Plan) nordöstlich der Pegnitztalauen, südwestlich der Espanstraße besitzt aufgrund seiner bevorzugten Lage, teils mit Blickbeziehung zur Kernstadt, höchste Attraktivität. Entlang des Talrandes befinden sich nahezu ausschließlich I bzw. I+D-geschossige, eher kleinteilige meist freistehende Ein- oder Zweifamilienhäuser auf relativ großen stark durchgrüneten Grundstücken; im Bereich nordöstlich der Espanstraße wurden überwiegend II bzw. II+D-geschossige Wohngebäude oder Doppelhäuser, teils auch mit mehreren Wohnungen errichtet. Höhere Verdichtungen wurden im Bereich der ehemals geplanten Straßentrasse Jakobinenstraße / Talquerung / Karl-Bröger-Straße vorgenommen. Einige Grundstücke sind derzeit noch unbebaut; hier werden gärtnerische oder kleingärtnerische Nutzungen betrieben. Prägend ist die überwiegend lockere Bebauung auf großen Grundstücken mit üppigem erhaltenswertem Bewuchs.
- Im nördlichen Teilbereich befinden sich die rechtsverbindlichen Baulinienprojekte Nrn. 206 und 207; diese enthalten neben Straßenplanungen jedoch nur Baugrenzen und Wohnschichten.
- Seit geraumer Zeit häufen sich Absichten von Bauherren und Bauträgersgesellschaften, die diese innenstadtnah gelegenen qualitativ hochwertigen Grundstücke mit Mehrfamilienhäusern in Form von Eigentumswohnanlagen, meist unter „gerade noch Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen“ nachverdichten möchten.
- Eine hohe bauliche Verdichtung in diesem Stadtteil ist jedoch städtebaulich nicht erwünscht, nachdem dies der Eigenart des Baugebietes widerspricht und zum anderen die Angebotsvielfalt auf dem Bau- und Grundstücksmarkt einengt sowie den erhaltenswerten Bewuchs gefährdet.
- Im Hinblick auf künftige Bauanträge ist es erforderlich, zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zum Erhalt von gewachsenen städtebaulichen Strukturen sowie zur Beurteilung dieser Bauvorhaben, einen einfachen nichtqualifizierten Bebauungsplan aufzustellen. Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, nach Durchführung einer umfassenden Bestandsaufnahme, Festsetzungen bzw. Zonierungen z. B. über die Anzahl der Vollgeschosse, das Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, ggf. die höchstzulässige Anzahl der WE pro Wohngebäude zu treffen bzw. vorzunehmen. Im Hinblick auf eine einheitliche Betrachtung und Gleichbehandlung des Bereiches Kutzerstraße sind die Aufhebungsverfahren für die

noch rechtsverbindlichen Baulinienprojekte Nrn. 206 und 207 zu betreiben.

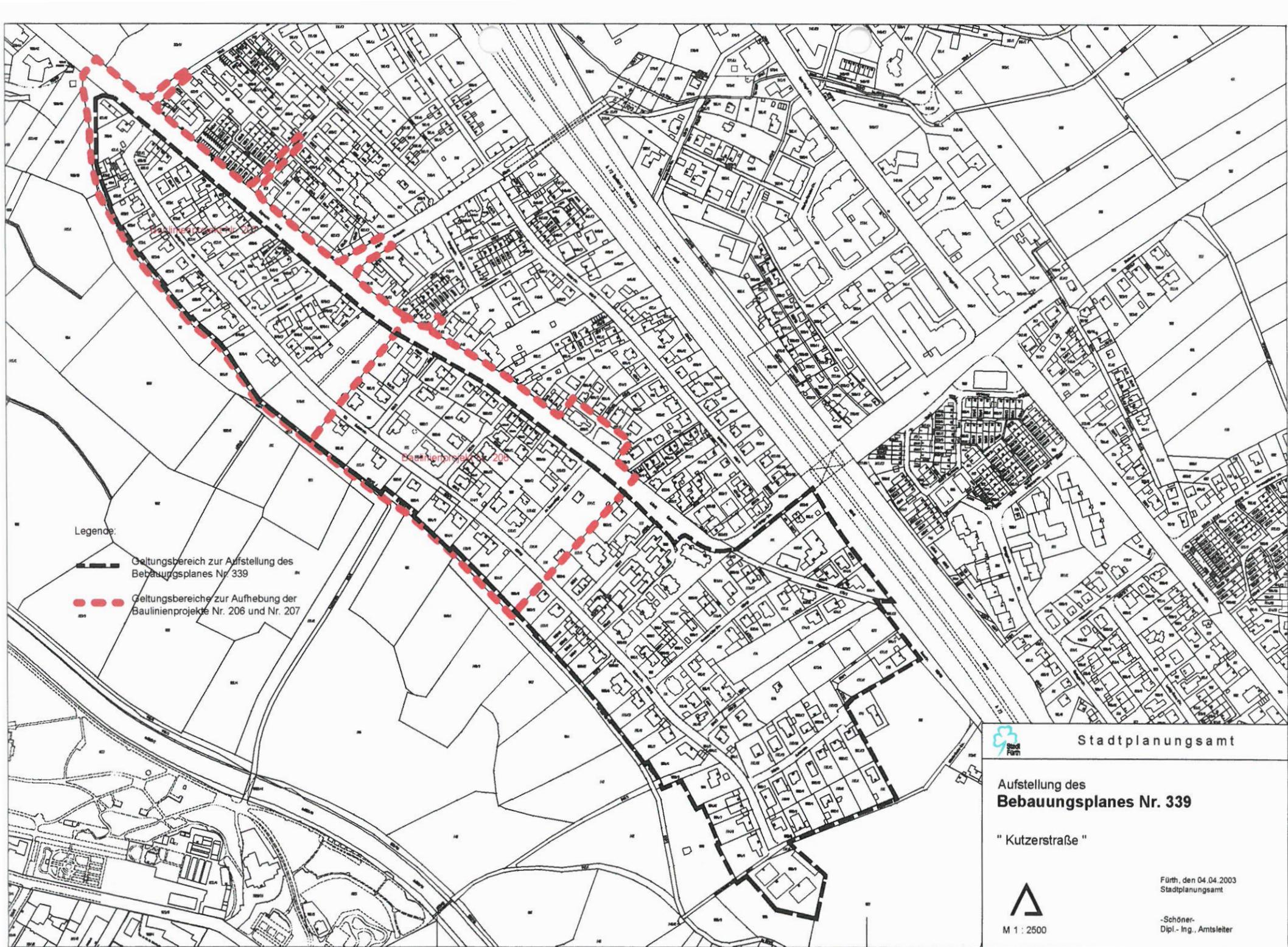
Ein exemplarischer Fall liegt derzeit dem SpA als nicht förmliche Anfrage zu dem Anwesen Kutzerstraße 77 vor. Das ca. 650m² große derzeit als Garten genutzte Grundstück Fl. Nr. 887/6 Gem. Poppenreuth, welches augenscheinlich erhaltenswerten Bewuchs aufweist, soll mit einer Eigentumswohnanlage mit 6 WE (II+D Geschosse) bebaut werden. Die vorgesehene Grundfläche beträgt 16x13m+ EG-Anbau 8x4+ auskragende Balkone, die GRZ liegt etwa bei 0,37; im Vorgartenbereich befinden sich 6 Carports bzw. Stellplätze.

Auch bei dieser Anfrage liegt, wie häufig in diesen Fällen, das beabsichtigte Maß der baulichen Nutzung weit über dem in der Umgebung vorhandenen. Im vorliegenden Fall liegen die direkt benachbarten Ausnutzungen bei einer GRZ von unter 0,25; die benachbarten Gebäude haben nur II Vollgeschosse, die Dachgeschosse sind meist ausgebaut, jedoch keine Vollgeschosse. Auch widerspricht der geplante Baukörper in Länge und Tiefe der entsprechenden Umgebungsstruktur erheblich.

Nach Auffassung des SpA kann auf dem fraglichen Grundstück Fl. Nr. 887/6 Gem. Poppenreuth vor dem Hintergrund baulichen Umgebung nur ein II Vollgeschosse (Dachgeschoss = kein Vollgeschoss) umfassendes max. 12x18m großes Gebäude mit nicht mehr als 5 WE in Aussicht gestellt werden, wenn auf Stellplätze und Carports im Vorgartenbereich entlang der Kutzerstraße verzichtet wird.

- II. Beschlußantrag: (siehe Beschlussvorschlag)
- III. Abdruck an: SpA – Pl/B Nr. 339
- IV. BvA als Tischvorlage zum BA am 09.04.2003

Fürth, den 08.04.2003
Baureferat



Legende:

-  Geltungsbereich zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 339
-  Geltungsbereiche zur Aufhebung der Baulinienprojekte Nr. 206 und Nr. 207



Stadtplanungsamt

Aufstellung des
Bebauungsplanes Nr. 339

"Kutzerstraße"



M 1 : 2500

Fürth, den 04.04.2003
Stadtplanungsamt

-Schöner-
Dipl.-Ing., Amtsleiter