

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werkausschuss	18.09.2024	öffentlich - Beschluss

Hopfenstraße 1-5

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
BaF 2024/2823 VB	
Anlagen:	
24.06.05 Dringliche Anfrage zum Bauvorhaben_Hopfenstraße1-5	
Lageplan	
Schnitte	
Grundrisse UG/EG/DG	
Ansichten	
Schrägaufnahme	

Beschlussvorschlag:

Der Bau- und Werkausschuss nimmt die Erläuterungen zur Kenntnis und stimmt dem Antrag auf Vorbescheid zu. Der Antrag der Freien Wähler vom 05.06.2024 gilt somit als erledigt.

Sachverhalt:

Ausgangslage

Wie im BWA Juni 2024 in Bezug auf den Antrag der Freien Wähler vom 05.06.2024 erläutert, wurden dem Baureferat zu diesem Vorhaben ein Vorbescheid und eine geänderte Planung für den BKB vorgelegt. Nun ist vom Bauherrn mitgeteilt worden, welche Planungsvariante weiterverfolgt werden soll.

Antrag auf Vorbescheid und Behandlung im BKB

Im Bestandsgebäude befinden sich 24 Wohnungen unterschiedlicher Größe, die Wohnungszahl wird durch die geplante Aufstockung um 6 Weitere, auf 30 Wohnungen erhöht. Die geplante EG-Erweiterung dient zur Wohnraumvergrößerung der bestehenden Wohnungen. Das Satteldach soll entfernt und durch ein Flachdach mit Begrünung ersetzt werden.

Der Verwaltung wurde ein Vorbescheid für Sanierung mit Anbauten an der bestehenden Wohnanlage eingereicht. Diese beinhalteten auch den Bau von Aufzügen vor der jeweiligen Einheit.

Für die Behandlung im Baukunstbeirat am 16.05.2024 wurden vom Bauherrn / Planer geänderten Plänen ohne Aufzüge vorgelegt. Die Aufzugstürme bis in alle Geschosse zu führen, würde zu Qualitätseinschränkungen in der Fassade und den Grundrissen führen.

Der Antragsteller hielt daraufhin Rücksprache mit dem Fördergeber mit dem Ergebnis, dass die Aufzugstürme nun entfallen können. Dementsprechend wurden diesbezüglich nachgearbeitete Perspektiven übermittelt.

Die untersten bestehenden Wohnungen werden nun mittels Hublift barrierefrei erschlossen. Die anderen OG-Wohnungen sowie die Aufstockung sind nicht Rollstuhlgerecht erreichbar und weisen bedingt durch den Bestand keine durchgehende Barrierefreiheit auf.

Die weiteren vom BKB aufgeführten Punkte wurden nach Durchsicht soweit umgesetzt. Die EG-Sockelfassade wurde zusätzlich gegliedert, eine „Durchgrünung“ im Pergolabereich intensiviert.

Eine großzügigere Öffnung der zurückversetzten Hauptzugänge mit einer stärkeren Begrünung wurde durch den Bauherrn / Entwurfsverfasser abgewogen und nicht weiterverfolgt. Dies war durch den BKB ergebnisoffen als zu untersuchen angeregt.

Bewertung der Vorbescheid-Fragen

1. Frage: Ist die Bebauung mit dem dargestellten Gebäudevolumen (Höhe, 5 Vollgeschosse, Dachform) genehmigungsfähig.
Bewertung: Ein 5 geschossiger Baukörper fügt sich in die Umgebung ein und wäre somit gemäß diesem Teilaspekt genehmigungsfähig.
2. Frage: Ist die Aufstockung bezüglich der grenzständigen Giebelwand (zu Fl.Nr. 1045/2 & 1065/13) in dieser Form genehmigungsfähig.
Bewertung: Da es sich bei dem zu betrachtenden Gebäude um eine geschlossene Bauweise handelt, ist eine grenzständige Giebelwand unter diesem Teilaspekt genehmigungsfähig.
3. Sind die grenzständigen Balkone im Norden (zu Fl.Nr. 1045/2) und Süden (zu Fl.Nr. 1065/13) planungsrechtlich zulässig?
Bewertung: Grundsätzlich sind grenzständige Balkone auf dem eigenen Grundstück bei einer geschlossenen Bauweise zulässig, hier muss aber nachbarlichen Belange, wie die Einsichtnahme mit abgewogen werden. Da die südlichen und nördlichen Balkone in den Zeichnungen nicht vorkommen benötigt es hier eine Konkretisierung der Frage bzw. der Anlagen.
4. Frage: Darf die südliche Brandwand begrünt werden, wenn der Nachbar Fl.Nr. 1065/13 zustimmt bzw. kooperiert.
Bewertung: Da Bauanträge immer Grundstückbezogen sind, ist die so gestellte Frage zu verneinen, eine Begrünung des Nachbargebäudes kann nicht Gegenstand dieses Verfahrens sein. Eine Begrünung durch den Nachbarn ist aber durchaus denkbar, wurde aber nicht weiter untersucht.
5. Frage: Sind die eingeschossigen Vorbauten als Wohnungserweiterung an der Hopfenstraße in dieser Form genehmigungsfähig.
Bewertung: Aus Sicht der Stadtplanung ist eine Erweiterung denkbar, hier wird aber auf die höhere Versiegelung des Bodens, sowie auf mögliche bodenrechtliche Spannungen hingewiesen. Weiter werden die gesunden Wohnverhältnisse (Belichtung, Belüftung) sowie mögliche nachbarliche Belange der EG-Erweiterung in der vorgelegten Planung als eher kritisch angesehen.

6. Frage: Müssen PKW-Stellplätze für die 6 zusätzlichen Wohnungen der Aufstockung nachgewiesen oder abgelöst werden? Wie viele Stellplätze können durch die 72 nachgewiesenen Fahrradstellplätze im Untergeschoss kompensiert werden?
Bewertung: Eine Ablöse wäre denkbar muss aber begründet und ggf. abgewogen werden, ansonsten sind die Stellplätze nachzuweisen. Eine grundsätzliche Kompensation von PKW-Stellplätzen durch Fahrräder ist ausgeschlossen, jedoch in Kombination mit einer Ablöse müsste der Sachverhalt konkret abgewogen werden und wäre grundsätzlich denkbar.
7. Frage: Sind die dargestellten nachrüstbaren Aufzüge in dieser Form genehmigungsfähig?
Bewertung: Die Aufzüge sind nicht mehr Bestandteil der aktuellen Planung und somit wird die Frage nicht beantwortet.

Dem Vorbescheid wird zugestimmt.

Weitere Ausführungen zu den Fragen aus dem Antrag der Freien Wähler

Die Fragen nach der Versiegelung wurden mit o. g. Fragen und Antworten zum Vorbescheid beantwortet.

Das Gebäude ist aktuell nicht in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet. Unabhängig davon kann die Denkmaleigenschaft / Ensembleeigenschaft nach Art. 1 BayDschG vorliegen.

Der Bauherr, der auch Eigentümer der angrenzenden Bebauung in der Kaiserstraße ist, prüft aktuell auch die Aufstockung und Barrierefreiheit dieser sehr geschlossenen Bebauung. Hierzu liegen der Verwaltung noch keine vom Bauherrn freigegebenen Planungen vor. Auch dieses Vorhaben wird von der Verwaltung sehr sensibel begleitet, da der Erhalt der wertvollen Struktur mit großem Grünanteil unbedingt erhalten bleiben muss.

Der Antrag der Freien Wähler gilt somit als erledigt.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten	
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Gesamtkosten	€		€
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 checked="" 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 **Bauaufsicht**

Fürth, 18.09.2024

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Bauaufsicht Niewrzol, Siegrid	Telefon: (0911) 974-3158
----------------------------------	-----------------------------

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden:

Ergebnis aus der Sitzung: Bau- und Werkausschuss am 18.09.2024

Protokollnotiz:

Beschluss:

Beschluss: