

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
**63/041/2010**

**Rückgebäude: Errichtung von 4 Wohneinheiten und 4 Stellplätzen;  
Fürther Straße 10 a (Bruck); Fl.-Nrn. 1/2, 1/3, 1/4, 1/5;  
Az. 2009-965-VV**

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Beschluss	einstimmig abgelehnt

## Beteiligte Dienststellen

31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung – Baumschutz; 63-4 – Denkmalschutz; 313 – Gewässerschutz; EB 773 - Abteilung Stadtgrün; 31/ImSch – Immissionsschutz; 23 – Liegenschaftsamt; 66 – Tiefbauamt; 611 - Stadtplanung

## I. Antrag

Das Bauvorhaben (Rückgebäude) und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs.2 BauGB werden unter den genannten Voraussetzungen und vorbehaltlich der Umsetzung der Vorschläge des Baukunstbeirates befürwortet.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: 189, 2. Deckblatt

Gebietscharakter: Allg. Wohngebiet

Widerspruch zum **Rückgebäude:**

Bebauungsplan: Lage größtenteils außerhalb des überbaubaren Bereiches, GFZ zulässig 1,0, geplant 1,31 (bezogen auf Gesamtgrundstück mit Vordergebäude), Dachform: Flachdach statt Satteldach, Wandhöhenüberschreitung von 6,75 m auf 7,30 m und 10,50 m.

Ortsbesichtigung: Bereits durchgeführt

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Geplant ist, das Grundstück der ehemaligen Förstermühle mit einer Wohnanlage, bestehend aus zwei Baukörpern, neu zu bebauen. Entlang der Straße ist ein viergeschossiger Baukörper (Dachgeschoss ist Vollgeschoss) mit 17 Wohneinheiten und einer Tiefgarage vorgesehen (Vordergebäude). Im rückwärtigen Grundstücksteil ist ein dreigeschossiger Baukörper (2 Geschosse plus kleines Penthousegeschoss für einen Dachausstieg auf die Dachterrasse) mit insgesamt 4 Wohneinheiten geplant (Rückgebäude). Die Stellplätze sind mit einer Ausnahme entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes in der Tiefgarage vorgesehen.

Von Seiten der Verwaltung wird das Vorhaben mit den erforderlichen Befreiungen unter folgenden Voraussetzungen befürwortet:

- Die Gestaltung des Vordergebäudes ist wegen der Lage im Ensemblebereich einvernehmlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu überarbeiten.
- Aus stadtgestalterischer Sicht sollen die zusätzlichen zu den Terrassen geplanten Balkone auf der Südseite entfallen (max. ein Französischer Balkon bei der Dachgeschosswohnung).
- Der Flächenbedarf für die Tiefgaragenzufahrt, die teilweise auf öffentlichem Grund liegt, ist mit dem Liegenschaftsamt einvernehmlich zu regeln.
  
- Alle erforderlichen Stellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen (ein geplanter Stellplatz liegt oberirdisch im Gebäude). Soweit Stellplätze nicht in der Tiefgarage untergebracht werden können, ist eine Ablösung der Stellplatzverpflichtung für max. 2 Stellplätze möglich (3.100,- € pro Stellplatz).
- Einhaltung der Schallschutzanforderungen für Schlaf- und Kinderzimmer entlang der Fürther Straße gemäß Bebauungsplan (Einbau Schallschutzfenster mit Zwangsbelüftung bzw. Vorlage eines Schallschutzgutachtens).
- Um Nachbarkonflikten wegen Lärmbelästigung mit dem geplanten Wasserkraftwerk in der Regnitz vorzubeugen und da bereits jetzt durch die vorhandene Stauanlage die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet beim Rückgebäude überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen für die der Regnitz zugewandten Aufenthaltsräume vorzusehen (Schallschutzfenster mit Zwangsbelüftung als Voraussetzung für Befreiung wegen Lage außerhalb des überbaubaren Bereiches).

Das Vorhaben wurde bereits im Juli 2008 dem Baukunstbeirat vorgestellt. Anregungen aus dem Baukunstbeirat sind in die nunmehr modifizierte Planung eingeflossen.

#### **Neu für die Sitzung des Bauausschusses am 02.02.2010:**

Über das Vordergebäude wurde im BWA am 10.11.2009 positiv mit 11 zu 1 Stimmen entschieden.

In Bezug auf das Rückgebäude und den Protokollvermerk wird dem Ausschuss Folgendes neu zur Entscheidungsfindung mitgeteilt:

Ein Bauantrag für den Neubau des Wasserkraftwerkes liegt nicht vor. Anstatt der Fotomontage wurde eine Handskizze des Planers mit Blick von der Brücke auf das Bauvorhaben vorgelegt.

Im Bauaufsichtsamt fand eine Gesprächsrunde statt, bei der alle Beteiligten anwesend waren, eine einvernehmliche Lösung wurde dabei nicht gefunden; die Eigentümer des Wasserrechtes planen eine Bebauung des Grundstücks unter Verletzung abstandsflächenrechtlicher Vorschriften. Für eine rechtssichere Realisierung dieses Vorhabens wäre die Nachbarzustimmung der Bauherren des hier zu behandelnden Bauvorhabens erforderlich.

Im Nachgang zu dem Gespräch wurden dem Bauaufsichtsamt vertragliche Regelungen zur Kenntnis gegeben; aus diesen geht hervor:

1. An der Nordgrenze des Baugrundstückes wurde dem jeweiligen Inhaber des Wasserechtes ein Geh- und Fahrrecht mit einer festgelegten Breite und Höhe eingeräumt.
2. An der Nordgrenze wurde dem jeweiligen Eigentümer ein Stromkastenbelassungsrecht zur Bedienung der Wehranlage eingeräumt.
3. Für die Wiederherstellung der Triebwerksanlage wurde zwischen dem ursprünglichen Eigentümer und dem Voreigentümer der Wasserrechtsinhaber eine klare Regelung zu Standort und Ausmaß des Maschinenhauses getroffen. Für diesen Fall ist im notariellen Vertrag geregelt, dass das Maschinenhaus auf der Krone des Wehres mit mind. drei Metern vom Uferrand entfernt in der technischen notwendigen Größe, höchstens jedoch mit den

Ausmaßen 8,5 m Länge, 3,5 m Breite und 3,00 m Traufhöhe errichtet werden darf. Für Form und Gestaltung der dem Ufer zugewandten Giebelwand des Maschinenhauses ist eine dem Notarvertrag beigelegte Skizze maßgebend. Das Maschinenhaus muss sich dem Erscheinungsbild der umliegenden Bebauung anpassen und ist zu begrünen. Die Immissionswerte sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen einzuhalten, wobei eine eventuelle Lärmbelästigung nicht mehr als 35 db tags und 25 db nachts betragen darf.

Eine von den Inhabern des Wasserrechts noch für das Jahr 2009 zugesagte Planung ist bis zum 15.01.2010 nicht eingegangen.

### **Neu für die Sitzung des Bauausschusses am 02.02.2010:**

Gemäß Protokollvermerk vom 02.02.2010 wurde das Vorhaben dem Baukunstbeirat am 11.02.2010 zur Begutachtung vorgelegt. Der Baukunstbeirat empfiehlt: Der Baukörper ist so umzuplanen, dass die Bauflucht der nördlich angrenzenden Bebauung aufgenommen wird. Der Dachausstieg auf das Flachdach mit der Dachterrasse soll entfallen und das Flachdach ist zu begrünen.

### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung:

Für das Vordergebäude liegt nur die Unterschrift eines Teileigentümers des Wehrgrundstückes Fl.-Nr. 1/6 vor, alle sonst angrenzenden Nachbarn haben ihre Zustimmung nicht erteilt. Für das Rückgebäude liegt keine Nachbarzustimmung vor.

### **Anlagen: Lageplan**

#### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Das Bauvorhaben (Rückgebäude) und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs.2 BauGB werden unter den genannten Voraussetzungen und vorbehaltlich der Umsetzung der Vorschläge des Baukunstbeirates befürwortet.

mit 0 gegen 12 Stimmen

gez. Könnecke  
Vorsitzende/r

gez. Bruse  
Berichterstatter/in

#### IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang