

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/125/2016/1

**Errichtung eines Doppelhauses;
Krähenhorst 10/10a; Fl.-Nr. 3375/8;
Az.: 2016-924-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	17.01.2017	Ö	Beschluss	angenommen mit Änderungen

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Vermessung und Bodenordnung, Tiefbauamt, Grundstücksentwässerung, Naturschutz und Landschaftsplanung, Gewässerschutz, Erlanger Stadtwerke AG

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben wird nicht erteilt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Baulinienplan: 64

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Baulinienplan: Kein Widerspruch zum Baulinienplan, jedoch fügt sich das Vorhaben in der Betrachtungsweise nach § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Das beantragte Bauvorhaben im Krähenhorst 10/10a liegt im Geltungsbereich des Baulinienplanes Nr. 64, welcher lediglich die überbaubare Grundstücksfläche festsetzt und das Maß der baulichen Nutzung auf 2 Wohnschichten (\triangleq 2 Vollgeschosse) begrenzt. Die Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich zunächst nach § 30 BauGB (Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen) und im Weiteren nach den Vorgaben des § 34 BauGB, wonach sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Das Vorhaben weist keine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche auf und hält durch eine geschickte Höhenplanung im Staffelgeschoss (vgl. Ansicht West/Ost mit abgesenktem nördlichen Geschossteil) auch die festgesetzte Vorgabe von 2 Vollgeschossen ein. Von Seiten der Verwaltung ist darauf hinzuweisen, dass das Vorhaben zwar dreigeschossig in das Orts- und Straßenbild wirkt, aber dass dies in Verbindung mit dem rechnerischen Nachweis, dass das Staffelgeschoss kein Vollgeschoss ist, rechtlich nicht als Ablehnungsgrund herangezogen werden kann.

In der Beurteilung nach § 34 BauGB ist jedoch festzustellen, dass sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, da die erzielten Wandhöhen von ca. 9,0 m (nördlicher Bereich des Staffelgeschosses) bis 9,7 m in der näheren Umgebung ohne Vorbild sind. Hier liegen die Wandhöhen bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen und aufgesetztem Satteldach (kein Vollgeschoss) zwischen 7,0 und 7,5 m.

Aus Sicht der Verwaltung ist dem Vorhaben aus diesem Grund die Genehmigung zu versagen. Insbesondere auch, weil durch die Versagung eine städtebaulich nicht gewünschte Bezugsfallwirkung des Vorhabens vermieden wird.

Hinzuweisen ist noch darauf, dass seitens der Antragstellerin eine Umplanung des Vorhabens in ein genehmigungsfähiges Gebäude mit aufgesetztem Satteldach über dem 1. Obergeschoss abgelehnt wird. In der Argumentation der Antragstellerin wird aufgeführt, dass der First des aufgesetzten Satteldaches mit ca. 13,0 m Höhe deutlich über der hier beantragten Wandhöhe (9,0 m bis 9,7 m) liegen würde.

Die Verwaltung bewertet jedoch die Wirkung eines Gebäudes mit 2 Vollgeschossen und Satteldach in das Orts- und Straßenbild als unkritischer als die Wirkung des hier beantragten Vorhabens.

Das Bauvorhaben wurde aufgrund des Beschlusses des BWA vom 29.11.2016 am 15.12.2016 im Baukunstbeirat behandelt. Der Baukunstbeirat ist der Ansicht, dass sich der Baukörper aufgrund der kubischen Formensprache, der für die Umgebung ungewohnten Ausdrucksformen, der hohen Dichte und der Höhe nicht in die Umgebung einfügt (Gutachten des BKB siehe Anlage).

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Die Nachbarbeteiligung ist noch nicht abgeschlossen. 2 von 8 Nachbarn haben dem Bauvorhaben zugestimmt (Stand vom 29.12.2016).

Anlagen: Lageplan M 1:1000 (1)
Ansicht Nord (2)
Ansicht Ost (3)
Ansicht Süd inkl. Vergleich zu einem Vorhaben mit Satteldach (4)
Ansicht West (5)
Grundriss EG (6)
Grundriss 1. OG (7)
Grundriss Staffelgeschoss (8)
Protokollvermerk aus dem BWA am 29.11.2016
Gutachten aus dem BKB vom 15.12.2016

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 17.01.2017

Protokollvermerk:

Zu diesem Bauvorhaben wurde kurzfristig der Vorschlag für eine neue Variante zur Dachkonstruktion vorgelegt.

Herr Weber spricht die E-Mail der Architektin als Tekturantrag an, so dass mit der Bauherrin über eine entsprechende Veränderung verhandelt werden kann und der bisherige Bauantrag vorerst ruhen kann.

Dies wird der Bauherrin mitgeteilt und das Gespräch gesucht.

Der Tekturantrag soll dann zu gegebener Zeit nochmals in den BWA und in den Baukunstbeirat eingebracht werden.
Mit diesem Vorgehen besteht einstimmig Einverständnis.

Ergebnis/Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben wird nicht erteilt.

mit 12 gegen 0 Stimmen

Dr. Marenbach
Vorsitzende

Kirchhöfer
Schriftführerin

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang