

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/236/2018

**Bau einer Etagenwohnanlage bestehend aus 3 Baukörpern mit Tiefgarage;
Gleiwitzer Straße (genaue Adressbezeichnung steht noch nicht fest);
Gemarkung Erlangen; Flurstück: 1946/136;
Az.: 2018-1056-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	27.11.2018	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Vermessung und Bodenordnung, Tiefbauamt, Grundstücksentwässerung, 31/Baumschutz, 31/Naturschutz und Landschaftsplanung, 31/Immissionsschutz, Erlanger Stadtwerke AG

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben sowie die erforderliche Befreiung wird erteilt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Baulinienplan: 80
Bebauungsplan 471 – Gleiwitzer Straße Nord-West
in Aufstellung:
Gebietscharakter: Mischgebiet (MI)
Widerspruch zum Geringfügige Baugrenzenüberschreitung durch Haus C (im Maximum 80 cm)
Baulinienplan: und zusätzlich durch Balkon im 1. OG.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Die Antragstellerin beabsichtigt vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 471 (Aufstellungsbeschluss vom 15.05.2018) die Errichtung von 3 Baukörpern mit insgesamt 18 Wohneinheiten zusammen mit einer Tiefgarage, die zu einem späteren Zeitpunkt erweitert werden soll/kann.

Die 3 Baukörper weisen jeweils 3 Vollgeschosse auf und treppen sich in Richtung Osten zur hier situierten Doppelhausbebauung ab. Die Flachdächer über dem 2. OG sollen extensiv begrünt werden; auf den Dachflächen über dem 1. OG ist eine Terrassennutzung vorgesehen.

Einen Planstand des Bauleitplanverfahrens 471 – Gleiwitzer Straße Nord-West – gibt es zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage noch nicht; derzeit wird ein Architekturwettbewerb durchgeführt, um Vorschläge für eine bauliche Entwicklung auf dem westlichen Grundstücksteil des Flurstückes 1946/136 - Gmkg. Erlangen - zu erhalten. Die Preisgerichtssitzung ist auf den 07.12.2018 terminiert.

Die weitere städtebauliche Planung steht im Anschluss in Abhängigkeit des Ergebnisses aus dem Wettbewerbsverfahren.

Das Vorhaben hält die derzeitigen planungsrechtlichen Vorgaben des Baulinienplanes Nr. 80 – mit Ausnahme der oben beschriebenen Baugrenzenüberschreitung an Haus C – ein. Vor dem Hintergrund der Geringfügigkeit und der Tatsache, dass vergleichbare Überschreitungen durch Balkonanlagen in der Vergangenheit im weiteren Verlauf der Gleiwitzer Straße nach Osten bereits zugelassen wurden, ist dieser Befreiungstatbestand als städtebaulich vertretbar zu bewerten.

Im Weiteren ist die Zulässigkeit des Vorhabens nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen, wonach es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein muss.

Aus Sicht der Verwaltung sind diese Vorgaben eingehalten.

Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben sind Befreiungen vom Fällverbot der Baumschutzverordnung für 2 aufgrund des Zustandes nur bedingt erhaltenswerte Bäume (1x Schwarzkiefer, 1 x Zierapfel) beantragt. Da ausreichende Ersatzpflanzungen angeboten werden, kann seitens der Verwaltung der beantragten Baumentnahme unter Auflagen zugestimmt werden.

Die immissionsschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens war bei Erstellung der Beschlussvorlage noch nicht vollständig abgeschlossen, als Ergebnis ist jedoch eine Zulässigkeit unter Auflagen zu erwarten. Das immissionsschutzrechtliche Prüfergebnis wird in der BWA-Sitzung mündlich vorgetragen.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben genehmigungsfähig und es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Wurde durchgeführt, Ergebnis lag bei Erstellung der Beschlussvorlage noch nicht vor.

Anlagen: Lageplan mit Eintrag Baugrenze des Baulinienplanes Nr. 80 (1)
Grundriss EG (2)
Freiflächengestaltungsplan (3)
Ansichten (4)
Gebäudeschnitte (5)
Grundriss UG/TG (6)

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang