

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/134/2011

**Umbau und Sanierung sowie Neubau von Wohn- und Geschäftshäusern mit 4 Läden, 35 (Studenten-)Appartements und 18 Stellplätzen einschließlich Abbruch;
Goethestraße 19, 21, 23; Fl.-Nrn. 132, 135, 134, 133;
Az.: 2010-1534-VO**

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	01.02.2011	öffentlich	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

63-4 – Denkmalschutz, Erlanger Stadtwerke AG, 610.3 – Stadterneuerung, 31/ImSch – Immissionsschutz, 66 – Tiefbauamt, 611 - Stadtplanung

I. Antrag

Die Baugenehmigung und die erforderlichen Abweichungen vom Abstandsflächenrecht der BayBO werden in Aussicht gestellt, sofern die Bebauung im Innenhofbereich auf 2 Geschosse beschränkt wird.

Im Übrigen ist das Bauvorhaben entsprechend der Bewertung der Verwaltung in der Antragsbegründung umzuplanen.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: Unbeplanter Innenbereich

Gebietscharakter: Mi

Widerspruch zum
Bebauungsplan:

Ortsbesichtigung: ja

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Beschreibung des Bauvorhabens

Beantragt wird, auf 4 Flurstücken, den ehemaligen „Gundelhäusern“, eine neue Bebauung zu errichten und dabei nur wenige Teile der Anwesen zu erhalten.

Geplant sind im Erdgeschoss 4 Ladenflächen und im überdeckten Innenhof 18 Stellplätze. In den darüberliegenden Geschossen sollen 1-Zimmer-Appartements auch für Studenten entstehen. Nach dem Abriss der hofseitigen 1-3-geschossigen Betonbebauung soll in zweiter Reihe eine dreigeschossige grenzständige geschlossene Bebauung mit

Flachdach entstehen. Die bestehende Brandwand an der östlichen Grundstücksgrenze soll einer neuen Gebäudebrandwand mit Öffnungen weichen.

Das Anwesen Goethestraße 19 bleibt als Einzeldenkmal bestehen, lediglich ein Treppenhaus wird angebaut. In dem Hof werden die Fahrräder und Mülltonnen der Gesamtbebauung untergebracht. Hier soll der Innenhof fast komplett mit einem Flachdach überdacht werden. Zur nördlichen Grundstücksgrenze mit Grenzmauer ist ein geringer Abstand geplant, so dass eine Öffnung entsteht.

Der geplante Abbruch bezieht sich auf das Anwesen Goethestraße 21 (Komplettabbruch und Neubau) sowie auf die Anwesen Goethestraße 23 (Komplettabbruch mit Ausnahme der Fassade im OG) und Richard-Wagner-Straße 12 (Komplettabbruch der nördlichen Haushälfte mit Ausnahme der Fassade im OG). Die Fassaden im EG sollen durch den Rückbau der großen Schaufenster den Straßenzug wieder aufwerten.

Im neuen Bauteil des Anwesens Richard-Wagner-Straße 12 soll ab dem 1.OG ein Innenhof für die gewerblich genutzten Flächen entstehen.

Fragen des Vorbescheides

Für den Vorbescheid werden folgende Fragen gestellt:

1. Ist der Abbruch, wie in den Plänen dargestellt, genehmigungsfähig?
2. Ist die Fassadengestaltung, wie in den Plänen dargestellt, genehmigungsfähig?
3. Ist die Art und Maß der baulichen Nutzung zulässig? Fügt sich die Bebauung im Sinne von § 34 BauGB in die Umgebung ein? Ist die Bebauung im Innenhof mit 3 Geschossen zulässig?
4. Ist die 3-geschossige Bebauung entlang der Ostgrenze als Grenzbebauung zulässig? Sind in dieser Brandwand Öffnungen zulässig?
5. Ist die teilweise Überdeckung des Innenhofs Goethestraße 19 sowie die komplette Überdeckung der Höfe Goethestraße 21 und 23 genehmigungsfähig?
6. Ist der Einbau eines Tores für die Zufahrt zu den Stellplätzen notwendig?
7. Ist eine Abweichung von Abstandsflächen der Innenhofbebauung untereinander nach § 34 BauGB bzw. über das Abstandsflächenrecht der BayBO möglich?

Bewertung der Verwaltung

Zu 1) Einem Abbruch des Gebäudes Goethestraße 21 kann aus denkmalfachlicher Sicht ausnahmsweise zugestimmt werden, da das Gebäude aufgrund seiner weitreichenden Veränderungen im Inneren kein Einzeldenkmal mehr ist und durch die nicht bauzeitliche Aufstockung sich städtebaulich nicht in das Ensemble Altstadt/Neustadt Erlangen und das Straßenbild einfügt. Beim Neubau ist die ursprüngliche Zweigeschossigkeit aufzunehmen.

Die Anwesen Goethestraße 23 und Richard-Wagner-Straße 12 sind konstituierende Bestandteile des Ensembles Altstadt/Neustadt Erlangen und als Einzeldenkmäler gemäß Art. 1 Denkmalschutzgesetz in die Denkmalliste aufgenommen. Bei diesen Gebäuden handelt es sich im Kern um die für das frühe 18. Jahrhundert in Erlangen typische Bebauung von traufständigen Vorderhäusern und entsprechender Hofbebauung.

Der Baukörper bzw. die Gebäudehülle des Anwesens Richard-Wagner-Straße 12 mit dem Innenhof zeigt, trotz Umbauten, überwiegend die bauzeitliche Form und Substanz. Bei einem Abriss in dem geplanten Ausmaß (ca. die Hälfte des gesamten Anwesens) geht nicht nur historische Bausubstanz verloren, sondern es steht außerdem zu befürchten, dass die Standsicherheit des restlichen Gebäudes hierdurch gefährdet wird. Entsprechendes gilt für die noch vorhandene historische Bausubstanz des Vordergebäudes des Anwesens Goethestraße 23. Eine Zustimmung zu den Abbrucharbeiten würde einen Präzedenzfall schaffen. Auf die Erhaltung historischer Substanz im Ensemble ist verstärkt zu achten, um eine Reduzierung der Denkmaleigenschaft des Ensembles als solches zu vermeiden.

Durch die fehlende Binnengliederung in den beiden Häusern ist die Nutzung und Gestaltung im Inneren relativ frei. Nur bei einem Erhalt der vorhandenen Grundstrukturen könnten auch steuerliche Vorteile geltend gemacht werden. Im Falle eines kompletten Abrisses der Bebauung (z. B. nur die Fassaden der Häuser bleiben bestehen), oder einer Entkernung (z. B. Entfernung der Geschossdecken) ist gemäß den Bescheinigungsrichtlinien eine erhöhte steuerliche Abschreibung nach 7 h EStG nicht möglich.

Der weitreichende Teilabbruch der Gebäude Goethestraße 23 und Richard-Wagner-Straße 12 wird seitens der Verwaltung abgelehnt. Die Planung ist unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes zu überarbeiten.

Zu 2) Die Fassadengestaltung ist genehmigungsfähig. Das Erdgeschoss ist als Sandsteinfassade auszubilden.

Zu 3 und 4) Städtebaulich wird eine Innenhofbebauung nur mit einer zweigeschossigen Bauweise befürwortet, damit die Grundstücke nicht übernutzt werden. Die zweigeschossige Bauweise fügt sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung besser ein, die keine weiteren Abstandsflächen an den Grundstücksgrenzen erzeugen würde, da von einer geschlossenen Bauweise auszugehen ist. Öffnungen in der Brandwand können zugelassen werden, wenn gleichzeitig der Rückbau bei vorgesehener Bebauung auf dem Nachbargrundstück gesichert sind.

Zu 5) Die Überdeckung des Innenhofs des Anwesens Goethestraße 19 sollte hinsichtlich der Größenentwicklung und der Lüftungs- sowie Schallentwicklung an der nördlichen Nachbargrenzmauer überdacht werden. Durch die Öffnung zum Nachbargrundstück hin werden Schall und Abgase dort abgeleitet. Empfehlenswerter sind eine Verkleinerung der Überdachung (hierdurch würde auch die GRZ reduziert) und eine Neuorganisation der Fahrradabstellplätze.

Eine Überdeckung der kompletten Hofflächen der beiden Grundstücke Goethestraße 21 und 23 wird befürwortet, um die Wohnverhältnisse durch die Immissionen nicht zu verschlechtern.

Zu 6) Der Einbau eines Tores wird befürwortet. Allerdings ist es gestalterisch und städtebaulich sinnvoller, das Tor bündig in die Gebäudewand zu setzen. Das Tor ist mit einem per Funk zu bedienenden Öffnungsmechanismus zu versehen, um Rückstau auf der öffentlichen Straße zu verhindern.

Zu 7) Bei einer nur 2-geschossigen Bebauung wird eine Abweichung von den sich überlappenden Abstandsflächen nicht mehr notwendig sein. Eine Abweichung von der Abstandsregelung für die Abstandsfläche nach Osten ist nach Art. 6 Abs. 4 Satz 4 BayBO bei einer zweigeschossigen Bebauung, die sich nach § 34 BauGB in die Umgebung einfügt, nicht notwendig.

Eine Genehmigung für den Abbruch und die Errichtung der neuen Bebauung kann in der beantragten Version nicht in Aussicht gestellt werden. Das Vorhaben ist aus Sicht der Verwaltung umzuplanen.

III. Abstimmung

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang