

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63/ZPA-1004

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/181/2011/1

## **Errichtung einer Wohnanlage (36 WE), Wilhelminenstr. 12, 14, 16, Flur-Nr. 2507/240 Az: 2011-738-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	22.11.2011	Ö	Beschluss	zur Kenntnis genommen
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	07.02.2012	Ö	Beschluss	

### Beteiligte Dienststellen

611 – Stadtplanung, 31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung – Baumschutz,  
613 – Verkehrsplanung, Erlanger Stadtwerke AG, 313 – Gewässerschutz, 31/ImSch – Immissions-  
schutz, 612 - Vermessung und Bodenordnung, 63-2/5 – Grundstücksentwässerung, 66 - Tiefbau-  
amt

### I. Antrag

Das Bauvorhaben fügt sich nach § 34 BauGB nicht ein.

### II. Begründung

#### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse sollen erzielt werden?)

Kein Bebauungsplan: Nach § 34 BauGB zu beurteilen

Gebietscharakter: Wohnbaufläche  
Widerspruch zum  
Bebauungsplan:

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

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

Geplant ist auf den Baugrundstück eine Wohnanlage, bestehend aus drei Baukörpern, mit insgesamt 36 Wohneinheiten zu errichten. Die Bebauung wird 3 – geschossig / teilweise 4 – geschossig mit extensiv begrünten Flachdach ausgeführt. Die notwendigen Stellplätze werden oberirdisch nachgewiesen.

Von Seiten der Stadtverwaltung wird das Bauvorhaben abgelehnt. Die teilweise 4 – geschossige Bebauung, sowie eine rückwärtige (gartenseitige) Bebauung fügen sich nicht in die nähere Umgebung ein und beeinträchtigen das Ortsbild. Typisch für die Buckenhofer Siedlung sind straßenseitige Baukörper mit rückwärtigen Freiflächen. Die früher vorhandene Bebauung hatte dies berücksichtigt.

Aus der Sicht des Baumschutzes ist eine Umplanung der KFZ-Stellplätze an der Westseite erforderlich. Diese und die benötigten Rangierflächen reichen zum Teil bis an die geschützten Bäume heran und können deshalb aus Sicht des Baumschutzes nicht befürwortet werden. Es sind zwar Maßnahmen zum Schutz der Bäume vorgesehen, die jedoch keinen ausreichenden Schutz der

Bäume gewährleisten können, da im Fall von Belagsflächen für PKW-Verkehr immer entsprechende Abgrabungen vorgenommen werden müssen, die gemäß Pkt. 4.10 der DIN 18920 selbst im Ausnahmefall nicht näher als 2,50m an die Bäume heranreichen dürfen. Es ist deshalb ein geändertes Stellplatzkonzept zu erstellen und zumindest zwischen allen geschützten Bäumen (ab 80cm Stammumfang) und den Stellplatz- und Rangierflächen ein Abstand von mind. 2,50m einzuhalten.

Den geplanten Baumfällungen (2 Bäume mit Stammumfang > 0,80m) und Umpflanzungen wird zugestimmt.

Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen die beantragte Wohnbebauung keine Einwendungen, wenn durch ein schallschutztechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass die Anforderungen der 18. BImSchV (Sportanlagen-Lärmschutzverordnung) erfüllt werden. Eine Überschreitung der zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte und passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht zulässig. Bei einer nachgewiesenen Überschreitung der Richtwerte müssen wirksame Schall abschirmende aktive Maßnahmen und Lärmschutzgrundrisse am Bauvorhaben geplant werden.

Eine Zulassung von 4 Vollgeschossen ist aus Sicht der Verwaltung nur dann denkbar, wenn die übrige Bebauung in der Elisabethstraße maximal 3-geschossig ausgeführt wird. Hierfür müssten Sicherungsmechanismen festgelegt werden (dingliche Sicherung oder Aufstellung eines Bebauungsplans).

Hinsichtlich des Ausbaus der Elisabethstraße und der Einrichtung von öffentlichen Stellplätzen sowie der weiteren Bebauung finden noch Gespräche zwischen dem Antragsteller und der Verwaltung statt.

### **Ergänzung für die Bauausschuss-Sitzung am 22.11.2011:**

In der Sitzung vom 25.10.2011 wurde in Anlehnung an die auf dem Baugrundstück zuvor vorhandene Bebauung die Anregung gemacht, die teilweise IV-geschossigen Baukörper umzuplanen in ein Gebäude mit drei Geschossen zuzüglich Dachgeschoss (Satteldach). Eine Umplanung ist seitens des Antragstellers trotz Nachfragen und eines Gesprächsangebotes der Verwaltung bis zum Redaktionsschluss für die Sitzungseinladung nicht erfolgt; auf die Nachfragen hat die Verwaltung keine Reaktion erfahren.

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

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Der Eigentümer des südlichen Grundstückes, Wilhelminenstraße 20, hat die Unterschrift verweigert, wegen der Zufahrt zu den Stellplätzen.

Anlagen: Protokollvermerk aus der BWA-Sitzung am 25.10.2011  
Lageplan

### **III. Abstimmung**

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 22.11.2011

### **Protokollvermerk:**

Herr Weber legt dar, dass die Verwaltung den Tagesordnungspunkt zurückziehen möchte. Herr Stadtrat Könnecke stellt den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt lediglich als Einbringung zu behandeln und zur Beschlussfassung für die BWA-Sitzung am 07.02.2012 erneut vorzulegen. Diesem Antrag wird einstimmig entsprochen.

Das Bauvorhaben wird erneut diskutiert. Die Mitglieder des Bauausschusses teilen die Ansicht der Verwaltung, wonach sich ein Flachdach mit IV Vollgeschossen nicht einfügt. Herr Könnecke, Herr Kittel und Frau Lanig sprechen sich dafür aus, dass, ohne der Verwaltung in ihrer Einschätzung vorgreifen bzw. beeinflussen zu wollen, bei einer Umplanung eine dreigeschossige Bebauung mit Satteldach erwogen werden sollte. Auch sollte untersucht werden, ob nicht ein Baukörper parallel zur Straße vorgesehen werden könnte.

Stimmen

gez. Könnecke  
Vorsitzender

gez. Weber  
Berichterstatter

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang