

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/181/2011/3

**Errichtung einer Wohnanlage (31 WE),  
Wilhelminenstr. 12, 14, 16, Flur-Nr. 2507/240  
Az: 2011-738-VV u. 2012-46-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	15.05.2012	Ö	Beschluss	verwiesen
Stadtrat	23.05.2012	Ö	Beschluss	angenommen mit Änderungen

## Beteiligte Dienststellen

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

## I. Antrag

Das Bauvorhaben (geänderte Planung vom 19.01.2012) fügt sich nach § 34 BauGB 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 dem Baugrundstück eine Wohnanlage, bestehend aus drei Baukörpern, mit insgesamt 36 Wohneinheiten zu errichten. Die Bebauung wird 3-geschossig /teilweise 4-geschossig mit extensiv begrüntem 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 2,50 m an die Bäume heranreichen dürfen. Es ist deshalb ein geändertes Stellplatzkonzept zu erstellen und zumindest zwischen allen geschützten Bäumen (ab 80 cm Stammumfang) und den Stellplatz- und Rangierflächen ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten.

Den geplanten Baumfällungen (2 Bäume mit Stammumfang > 0,80 m) 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.

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.

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.

#### **Ergänzung für die Bauausschuss-Sitzung am 07.02.2012:**

Am 19.01.2012 wurde vom Antragsteller eine geänderte Planung (2012-46-VV) mit 3 Geschossen und Flachdach eingereicht. Die Bauanträge sind in Bezug auf Gebäudeklasse, GFZ-Berechnung, Kubikmeter, Baukosten usw. noch zu aktualisieren. Das schallschutztechnische Gutachten ist in Abstimmung mit dem Umweltamt zu überarbeiten.

#### **Ergänzung für die Bauausschuss-Sitzung am 15.05.2012:**

Der Bauherr hat am 30.04.2012 mitgeteilt, dass er an der eingereichten Planung festhalten wolle. Die seitens des Bauausschusses gewünschte Umplanung in einen gestreckten Baukörper mit Satteldach würde zu Mehrkosten führen.

Nicht eingegangen wurde auf mögliche Vorteile des gestreckten Baukörpers für den Lärmschutz (Laubengangerschließung). Der Lärmschutz für die geplante Bebauung in drei Baukörpern konnte vom Bauherrn bislang nicht nachgewiesen werden.

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

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung:

Der Eigentümer des südlichen Grundstückes, Wilhelminenstraße 20, hat zwischenzeitlich die Unterschrift erteilt, da die Zufahrt geändert wurde.

**Anlagen:** Protokollvermerk aus der BWA-Sitzung am 25.10.2011  
Protokollvermerk aus der BWA-Sitzung am 22.11.2011  
Lageplan

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 15.05.2012

**Protokollvermerk:**

Herr Stadtrat Volleth stellt den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung des Stadtrates am 23.05.2012 zu verweisen. Die Verwaltung wird zudem gebeten, abzuklären, ob die Kostendarstellung des Bauherrn überschlägig zutrifft.  
Diesem Antrag wird mit 12:0 Stimmen entsprochen.

gez. Könnecke  
Vorsitzender

gez. Weber  
Berichterstatte

Beratung im Gremium: Stadtrat am 23.05.2012

**Protokollvermerk:**

Der Beschluss wird auf Antrag von Herrn StR Dr. Ruthe wie folgt ergänzt:  
„Die weitere Planung wird auf der Grundlage der von der GEWOBAU beantragten Blockbebauung fortgesetzt.“

**Ergebnis/Beschluss:**

Das Bauvorhaben (geänderte Planung vom 19.01.2012) fügt sich nach § 34 BauGB ein. Die weitere Planung wird auf der Grundlage der von der GEWOBAU beantragten Blockbebauung fortgesetzt.

mit 42 gegen 5 Stimmen

gez. Dr. Balleis  
Vorsitzende/r

gez. Weber  
Berichterstatte

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang