

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/264/2013

**Neubau eines Wohnhauses;
Lammersstraße 1 a (Burgberggebiet); Fl.-Nr. 1188/4;
Az.: 2012-1416-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	16.07.2013	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

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

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen wird versagt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 169

Gebietscharakter: Allgem. Wohngebiet

Widerspruch zum Bebauungsplan: Überschreitung der Baugrenze bzw. des nördlichen Baufeldes im Westen um ca.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Der nördliche Teil des insgesamt 2.588 m² großen Grundstücks Fl.-Nr. 1188/4 soll mit zwei freistehenden Einfamilienwohnhäusern mit Garagen bebaut werden. Mit Bescheid 2011-499-VO wurden dem Antragsteller abweichend von der Festsetzung des Bebauungsplans (dieser setzt ein durchgehendes Baufenster für ein Wohnhaus mit Garage und eine GFZ von 0,4 fest) zwei getrennte Baufelder und eine Erhöhung der GFZ auf 0,5 pro Baufeld im Rahmen eines Vorbescheidsantrages genehmigt.

Vorausgegangen waren intensive Verhandlungen mit dem Bauherrn und dessen anwaltlicher Vertretung, die sich über mehrere Monate hinzogen. Letztendlich mündeten diese Verhandlungen in der vom am 27.09.2011 bestätigten Planungskonzeption.

Für das nördliche der beiden genehmigten Baufelder wurde das Grundstück inzwischen geteilt und veräußert. Im Oktober 2012 wurde die Baugenehmigung für ein Einfamilienwohnhaus mit Garage erteilt, die Planung entspricht dem Vorbescheid. Der Rohbau wurde bereits erstellt.

Für das südliche Baufeld plant der Grundstückseigentümer nun abweichend von dem erteilten Vorbescheid.

Geplant ist, die westliche Baugrenze, die auch gleichzeitig als westliche Grenze des südlichen Baufeldes im Vorbescheid festgelegt wurde, mit einem Wintergarten um ca. 2,50 m zu überschreiten. Damit verringert sich der Abstand des Gebäudes zum Landschaftsschutzgebiet von den bisher festgesetzten 5 m auf 2,50 m.

Diese Überschreitung widerspricht dem Ergebnis eines langwierigen Prozesses und intensiven Beratungsgesprächen mit dem/der Bauherr/in, deren Rechtsanwalt und der Verwaltung. Maßgeblich für die Festlegung des südlichen Baufeldes war die Übernahme der westlichen und südlichen Gebäudeflucht des Bestandsgebäudes Lammersstr. 9. Die entspricht zudem den Baugrenzen des Bebauungsplanes. Damit war im Vergleich zur bestehenden Situation keine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes zu erwarten. Dies war abwägungsrelevant für die Zulassung des zusätzlichen zweiten Baufensters im Zuge der Befreiung.

Einer Überschreitung des südlichen Baufensters um ca 2,50 m nach Westen kann daher nicht zugestimmt werden.

Davon unabhängig ist die Abkehr des Bauherrn von den langen Verhandlungen und dem Vorbescheid, der deutlich mehr Baurecht zugebilligt hat als der Bebauungsplan vorsah, nachdem die Vorteile für das erste Baufenster bereits unverrückbar in Anspruch genommen wurden, ist aus Sicht der Verwaltung befremdlich.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Anlagen : Lageplan
Lageplan Vorbescheid

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang