

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	vertagt
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	24.09.2013	Ö	Beschluss	vertagt
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	22.10.2013	Ö	Beschluss	mehrheitlich angenommen

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 Landschaftschutzgebiet 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

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 16.07.2013

Protokollvermerk:

Herr Stadtrat Schulz stellt den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung des BWA am 24.09.2013 (mit Ortsbesichtigung) zu vertagen und heute nur das Bauvorhaben von der Verwaltung vorstellen zu lassen.

Herr von Lackum erläutert die Geschichte des Bauvorhabens, ein von der Stadt gewonnener Rechtsstreit, dem mehrjährige Verhandlungen vorausgegangen waren. Dem Verhandlungsergebnis hat auch der BWA zugestimmt. Die nachträglichen Erweiterungen nach Realisierung eines Teils des Bauvorhabens und die deutlich über den Vorbescheid hinausgehenden Befreiungen für die Zahl der Vollgeschosse und die GFZ sind nach den Erläuterungen der Verwaltung einer Befreiung nicht zugänglich.

Diesem Antrag wird mit 12:0 Stimmen zugestimmt.

gez. Könnecke
Vorsitzender

gez. Weber
Berichterstatter

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am
24.09.2013

Protokollvermerk:

Herr Stadtrat Kittel stellt den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt in die nächste Sitzung des BWA am 22.10.2013 (mit Ortsbesichtigung) und Ergänzung über andere im Umfeld liegende Gebäude zu vertagen.

Diesem Antrag wird mit 12:0 Stimmen zugestimmt.

Herr Stadtrat Thaler bittet zusätzlich um Vorlage eines Lageplanes, in dem die Gesamtsituation der umliegenden Bebauung dargestellt ist, insbesondere die nördlich angrenzenden Grundstücke und deren Baugrenzen sowie Gebäudeschnitte. Die geplante Höhe des Neubaus bezüglich des Hochwasserstandes ist vor Ort abzustecken.

gez. Könnecke
Vorsitzende/r

gez. Weber
Berichterstatter/in

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am
22.10.2013

Protokollvermerk:

Herr Stadtrat Kittel stellt den Antrag, mit dem Bauwerber nochmals Kontakt aufzunehmen und das Vorhaben mit Ausnahme des Wintergartens zu genehmigen.
Diesem Antrag wird mit 9:3 Stimmen entsprochen.

Ergebnis/Beschluss:

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

mit 9 gegen 3 Stimmen

gez. Könnecke
Vorsitzender

gez. Weber
Berichterstatter

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang