

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/001/2014

**Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage;
Paul-Gossen-Straße 119; Fl.-Nr. 1949/111;
Az.: 2014-261-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	20.05.2014	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Vermessung und Bodenordnung, Tiefbauamt, Grundstücksentwässerung, Erlanger Stadtwerke AG

I. Antrag

Eine Genehmigung für die antraggegenständlichen Vorhaben wird nicht in Aussicht gestellt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 72 (Baulinienplan)

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Baulinienplan: Kein Widerspruch

Baulinienplan:

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Gegenständlich im Antrag auf Vorbescheid sind zwei 7-geschossige Punkthäuser, die unterirdisch mit einer gemeinsamen Tiefgarage verbunden sind.

Die Vorhaben liegen im Geltungsbereich des Baulinienplanes Nr. 72; die Beurteilung der Zulässigkeit dieser Vorhaben erfolgt in einem ersten Schritt nach den Vorgaben des § 30 BauGB, wobei hier kein Widerspruch zu den Festsetzungen des Baulinienplanes festzustellen ist. In einem zweiten Schritt erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit – da Festsetzungen z.B. zum Maß der baulichen Nutzung im Baulinienplan fehlen – nach den Kriterien des § 34 BauGB, wonach sich ein Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung des Vorhabens gesichert sein muss.

Die Antragstellerin bittet im Verfahren um Klärung der nachfolgend aufgeführten Fragen:

A) Fügt sich das Vorhaben gem. § 34 BauGB hinsichtlich der Art der Nutzung (Wohnen) in die Eigenart der näheren Umgebung ein?

B) Fügt sich das Vorhaben gem. § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein?

C) Fügt sich das Vorhaben gem. § 34 BauGB hinsichtlich der Bauweise (offene Bauweise) in die Eigenart der näheren Umgebung ein?

D) Wird das Ortsbild durch die dargestellte Planung beeinträchtigt?

E) Ist eine Überdeckung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 3 BayBO vor Außenwänden, die in einem Winkel von mehr als 75 Grad zueinander stehen, auch bei gegenseitiger Übernahme der Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken, ohne Abweichungen und Verlust des 16 m-Privilegs zulässig?

In der rechtlichen Prüfung dieser Fragen kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die Fragen zu A, C und E positiv mit einem „Ja“ beantwortet werden können.

Die Frage zur Ortsbildbeeinträchtigung unter D kann aufgrund der eingereichten Planunterlagen (Lagepläne im M 1:500), die z.B. keine Aussagen über Fassadengestaltung beinhalten, nur im Hinblick auf die stadträumliche Qualität des Vorhabens gewürdigt werden:

Seitens der Verwaltung wird die stadträumliche Wirkung des Vorhabens kritisch gesehen, da die derzeit bestehende städtebauliche Dominante des 11-geschossigen Bestandsgebäudes in der Paul-Gossen-Straße 119 durch das Nebeneinander mit den beiden 7-geschossigen Neubauten verunklart wird und weniger ablesbar in Erscheinung tritt. Trotz dieser städtebaulichen Kritik ist aus Sicht der Verwaltung keine so ernsthafte Beeinträchtigung des Stadtraumes festzustellen, die eine spätere Baugenehmigung verhindern könnte.

Die Begründung für den ablehnenden Beschlussantrag ist im Prüfergebnis der Frage B zum Einfügen des Maßes der baulichen Nutzung zu finden:

Das Maß der baulichen Nutzung mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 fügt sich in die umgebende Quartiersstruktur, die durchschnittlich eine GFZ von 0,4 aufweist, nicht ein. Hierbei ist weniger die Grundflächenzahl (GRZ) der überbauten Grundstücksfläche problematisch. Das Nicht-Einfügen ist durch die hohe Geschosshöhe der Vorhaben verursacht und führt zu einem nicht genehmigungsfähigen Maß der baulichen Nutzung.

Außerhalb des von der Antragstellerin gestellten Fragenkatalogs ist von der Verwaltung noch auf folgenden Sachverhalt hinzuweisen:

Das Vorhaben verfügt nicht über eine ordnungsgemäße Erschließung (Grundvoraussetzung für eine Baugenehmigung), da die verkehrliche Erschließung mittels dinglich gesicherten Geh- und Fahrtrechten über das westlich situierte Grundstück mit der Fl.-Nr. 1949/99 – Gmkg. Erlangen – erfolgen soll. Eine solche Erschließungskonzeption ist nach Art. 4 Abs. 2 Nr. 2 BayBO nur für Wohngebäude der Gebäudeklasse 1-3 (GKL) zulässig. Die antragsgegenständlichen 7-geschossigen Vorhaben sind der GKL 5 zuzuordnen und müssten erschließungstechnisch direkt an eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche anbinden.

Auf diesen Sachverhalt würde im Vorbescheid hinzuweisen sein.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Antrag auf Absehen von der Nachbarbeteiligung im Vorbescheidsverfahren.

Der vorliegende Antrag auf Vorbescheid ist entsprechend der im Sachbericht dargestellten Prüfergebnisse zu verbescheiden. Eine Baugenehmigung kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Anlage: Lageplan

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang