

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/306/2014/1

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses (5 WE) mit Carports;
Häuslinger Straße 14, 16; Fl.-Nrn. 551/2 und 553; Gemarkung Büchenbach;
Az.: 2013-1307-VO**

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

Beteiligte Dienststellen

im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung; Grundstücksentwässerung; Immissionsschutz; Erlanger Stadtwerke AG

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben wird nicht erteilt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: -- ;§ 34 BauGB

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum --; fügt sich nach § 34 nicht in die Eigenart der Umgebung ein
Bebauungsplan:

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

In der Sitzung des Bauausschusses vom 08.04.2014 wurde eine Vorbesichtigung durchgeführt. Im beiliegenden Protokollvermerk wurde die Verwaltung beauftragt, ein städtebauliches Gesamtkonzept für die Bebauung der Grundstücke entlang der Häuslinger Straße zu erstellen, mit der Zielsetzung, eine Blockrandbebauung entlang der Häuslinger Straße zu erreichen.

Das Grundstück soll mit einem 3-geschossigen Wohngebäude mit 5 Wohneinheiten bebaut werden. Das 3. Geschoss ist als allseitig zurückgesetztes Terrassengeschoss mit Flachdach ausgebildet. Die auf dem Grundstück befindliche Doppelhaushälfte soll abgebrochen werden. Daran angrenzend werden die erforderlichen 5 Stellplätze in einer Carportanlage mit Flachdach untergebracht.

Maßgebliches Kriterium, ob sich ein Bauvorhaben nach dem Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, ist neben der Grundfläche vor allem die Gebäudehöhe bzw. Wandhöhe und die Anzahl der Geschosse. Die Umgebung ist geprägt durch eine 2-geschossige Bebauung mit Satteldach (Wandhöhe ca. 6,50 m).

Dem zufolge fügt sich das 3. Geschoss mit der einhergehenden Wandhöhe von 8,70 m nicht in die Umgebung ein, auch wenn die absolute Gebäudehöhe die Firsthöhen der Satteldachhäuser nicht überragt. Dabei ist es unerheblich, ob es sich bei den Dachgeschossen um Vollgeschosse handelt.

Die 3-geschossige Flachdach-Bebauung würde sich als Bezugsfall nicht nur auf die unmittelbar angrenzende Umgebung des Baugrundstücks auswirken, sondern aufgrund der Nähe auch auf den sensiblen Bereich des Ortskerns von Altbüchenbach, der in seiner Struktur erhalten bleiben soll.

Zudem widerspricht die Situierung im nördlichen Grundstücksbereich der städtebaulichen Zielsetzung zur Schaffung einer straßenseitigen Blockrandbebauung.

Die Carportanlage schließt sich direkt an die bestehenbleibende Doppelhaushälfte an. Aus stadtplanerischer Sicht wäre es geboten, die bereits auf der Ostseite vorhandenen Garagen und den Lagerschuppen zur Unterbringung der Stellplätze zu nutzen.

In der Bauberatung mit dem Bauherrn wurde festgelegt, dass das Gebäude 2-geschossig mit ausgebautem Satteldach auszuführen ist und die Stellplätze in den vorhandenen Nebenanlagen untergebracht werden sollten.

Der Bauherr wünscht, dass über den Bauantrag in der vorliegenden Form entschieden werden soll. Das zurückgesetzte Terrassengeschoss sei besser nutzbar und die Nebenanlagen stünden nicht zur Verfügung, da sie anderweitig genutzt würden.

Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nicht erteilt werden, das Vorhaben ist in der vorliegenden Form abzulehnen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Fl.-Nr. 554/2 keine Zustimmung, ansonsten Zustimmung.

Anlagen: Lageplan
Protokollvermerk aus dem BWA vom 08.04.2014

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang