

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/005/2014

**Errichtung eines Einfamilienhauses mit Garage;
Barthelmeßstraße, Fl.-Nrn. 3139, 3139/10;
Az.: 2014-242-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	24.06.2014	Ö	Beschluss	angenommen mit Änderungen

Beteiligte Dienststellen

im Rahmen des Baugesuchs:

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

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderliche Befreiung werden nicht erteilt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Baulinienplan: 42

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Bauvorhaben fügt sich nach § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Bebauungsplan: Umgebung ein; vollständig außerhalb der Baugrenzen

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Das Hinterliegergrundstück zur Barthelmeßstraße liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Baulinienplanes Nr. 42. Da der Baulinienplan keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung enthält, ist das Vorhaben im Übrigen bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben im Einzelfall unter anderem dann zulässig, wenn es - falls vorhanden - den Festsetzungen eines einfachen Bebauungsplanes nicht widerspricht und sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Das Grundstück grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet der Regnitzwiesen an. Das Grundstück soll mit einem 2-geschossigen Einfamilienhaus in Zweitreihenbebauung, vollständig außerhalb der Baulinien, bebaut werden.

Bereits im Jahre 1985 wurde die Bebauung dieses Grundstücks angefragt. Die Stadt Erlangen versagte mit Bescheid vom 29.04.1986 die Genehmigung. Der ablehnende Bescheid der Stadt Erlangen zur Bebauung des Grundstücks wurde mit Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichts Ansbach vom 13.05.1987 als rechtmäßig erachtet. In den Entscheidungsgründen wurde aufgeführt, dass das Vorhaben den Festsetzungen des Baulinienplanes Nr. 42 widerspreche und dass die Erteilung einer Befreiung nicht in Betracht komme, da städtebauliche Gründe

entgegenstünden. Zudem füge sich das Vorhaben nicht in die nähere Umgebung ein. Schließlich sei auch zu befürchten, dass eine Baugenehmigung die Gefahr in sich berge, dass damit generell eine Wohnbebauung in zweiter Reihe eröffnet werde. Aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes – als sonstige öffentliche Belange im Sinne von § 34 BauGB – müsse einer solchen Bebauung entgegengewirkt werden.

An der Sachlage von damals hat sich nichts geändert. Bis auf die Grundstücke 3139/2 und 3139/4 (beide bereits vor Erlass des Baulinienplanes bebaut) sind die Grundstücke in der näheren Umgebung im rückwärtigen Teil nicht bebaut. Insbesondere das östlich angrenzende Grundstück 3139/2 kann nicht als Präzedenzfall herangezogen werden, auch wenn es eine ähnliche Bebauung wie die beantragte aufweist. Auf dem Grundstück wurde das dort befindliche Behelfsheim aufgestockt und ausgebaut. Die damalige Genehmigung wurde unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes erteilt und ist somit mit dem jetzt zu beurteilenden Vorhaben nicht vergleichbar.

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Baulinienplanes Nr. 42, da das geplante Gebäude völlig außerhalb der festgesetzten Baulinien liegt. Die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 31 BauGB liegen nicht vor, weil dadurch die Grundzüge der Planung berührt und öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Aus städtebaulichen Gründen wurden die Baulinien bewusst so gezogen, um den Regnitzgrund vor übermäßiger Bebauung freizuhalten. Es ist zu befürchten, dass im Falle einer Genehmigung generell eine Wohnbebauung in zweiter Reihe zum Regnitztalraum eröffnet wird. In Anbetracht der unmittelbaren Nähe des Landschaftsschutzgebietes würden die öffentlichen Belange des Natur- und Landschaftsschutzes dadurch im besonderen Maße beeinträchtigt werden. Die Funktion als Natur- und Erholungsraum darf nicht gestört werden.

Es stellt auch keine unbeabsichtigte Härte dar, wenn aufgrund von Grundstücksteilungen Grundstücke entstehen, die nicht bebaut werden können. Die Stadt Erlangen hat die Grundstücksteilung im Jahre 1969 sogar ausdrücklich unter der Auflage genehmigt, dass das hier zu behandelnde Grundstück nicht zum Zwecke der Bebauung genutzt werde.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Keine Zustimmung vom nördlich angrenzenden Nachbarn.

Anlage: Lageplan

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am
24.06.2014

Protokollvermerk:

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderliche Befreiung werden erteilt. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Bauleitplanung für das restliche Gebiet zu erstellen mit der Zielstellung, auch den Nachbarn dort zu ermöglichen, in den hinteren Bereich zu bauen.

mit 7 gegen 3 Anwesend 10 Stimmen

gez. Wening
Vorsitzende/r

gez. Weber
Berichtersteller/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang