

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/022/2014/1

**Errichtung von Einfamilienhäusern;
Burgbergstraße 106, Fl.-Nrn. 1327/4, 1327/3;
Az.: 2014-1023-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	27.01.2015	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung; Grundstücksentwässerung; Tiefbauamt; Naturschutz und Landschaftsplanung; Naturschutz und Landschaftsplanung/Baumschutz; Bodenschutz und Abfall – Altlastenfläche; Erlanger Stadtwerke AG; Vorbeugender Brandschutz; Denkmalschutz

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen werden nicht erteilt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 191 in Verbindung mit der Satzung der Stadt Erlangen zur Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich des Burgbergs (Burgbergsatzung)
Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)
Widerspruch zum Bebauungsplan: Die zwei geplanten neuen Baukörper liegen vollständig außerhalb von Bau- fenstern, die angestrebte Grund- und Geschossfläche überschreitet das fest- gesetzte Maß der Nutzung.
Ortsbesichtigung: ja

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Geplant ist, das 3.100 m² große Grundstück so aufzuteilen, dass neben einem Teil für das vor- handene denkmalgeschützte Wohngebäude (ca.1.493 m²) zwei weitere Baugrundstücke für Einzelhäuser sowie ein Erschließungsweg (je ca. 803 m²) entstehen. Das Baufenster wurde bei Aufstellung des Bebauungsplans auf das Bestandsgebäude beschränkt, um dieses planungs- rechtlich abzusichern.

Prägend für die Stadtgestalt des Burgbergs sind bauliche Anlagen oder Teile solcher Anlagen, die alleine oder im Zusammenhang den Typus eines Villenviertels des ausgehenden 19. und des 1. Drittels des 20. Jahrhunderts verkörpern. Bezeichnend hierfür sind insbesondere ein- zelstehende Gebäude in großflächigen Gärten mit wertvollem Baumbestand. (Auszug aus der Erhaltungssatzung Burgberg).

In der BWA-Sitzung am 06.02.2007 und im UVPa am 13.02.2007 wurde einstimmig beschlossen, mit Befreiungen nach § 31 BauGB im Hinblick auf diesen spezifischen Charakter restriktiv umzugehen und gegenteilig wirkende zu verweigern.

Die geplante Neubebauung mit zwei Baukörpern widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 191. Die beiden Neubauten liegen vollständig außerhalb der Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung - zulässig ist hier eine Grund- und Geschossfläche von max. 200 m² / 400 m² - wird durch die beiden neu geplanten Gebäude zusammen mit dem Bestandsgebäude deutlich überschritten.

Der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand wird bei der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt. Hierzu kann erst nach Vorlage eines qualifizierten Baumbestandsplans mit Darstellung aller geschützten Bäume eine Stellungnahme von Seiten des Umweltamtes erfolgen.

Bei dem Bestandsgebäude Burgbergstr. 106 handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Auch aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen gegen die Größe und Situierung der beiden geplanten Neubaukörper ebenfalls Bedenken. Durch die vorliegende Planung wird ein Pendant zum Denkmal aufgebaut. Das Denkmal „Schweizerhaus“ verlangt jedoch einen größtmöglichen Abstand. Aus Gründen des Ensembleschutzes sollten Neubauten die Größe/Grundfläche der quartiersüblichen Baukörper nicht wesentlich überschreiten und die Baumasse möglichst weit in die Tiefe des Grundstücks (d.h. nach Nordwesten) verlagert werden. Allgemein sollte ein geometrisch klarer Baukörper mit Dach zur Ausführung kommen.

Für das Baugrundstück wurde bereits 1994 ein rechtskräftiger Vorbescheid erteilt. Hier wurde eine Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus und einer Geschossfläche für das Gesamtgrundstück von 500 m² befürwortet. Dieser Vorbescheid wurde seitdem regelmäßig antragsgemäß verlängert und ist daher nach wie vor rechtskräftig.

Die eingereichte Planung wird nicht befürwortet, jedoch wird von Seiten der Verwaltung ein – analog dem Vorbescheid von 1994 - weiteres Baurecht für ein Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen und einer Geschossfläche von max. 266 m² nach einer Grundstücksteilung in Aussicht gestellt. Die Geschossfläche von 266 m² resultiert daraus, dass für das Bestandsgebäude "Schweizerhaus" bereits 234 m² beansprucht werden und somit 266 m² Geschossfläche für einen Neubau verbleiben.

Anlagen: 2 Pläne
Protokollvermerk aus dem BWA am 02.12.2014

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang