

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/079/2016

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 16 Wohnungen und Tiefgarage;  
Fürther Straße 12a, 12b; Fl.-Nrn. 1/2, 1/3, 1/4, 1/5;  
Az.: 2015-1115-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	16.02.2016	Ö	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Vermessung und Bodenordnung, Verkehrsplanung, Tiefbauamt, Grundstücksentwässerung, Denkmalschutz, Liegenschaftsamt, Immissionsschutz, Naturschutz und Landschaftsplanung, Baumschutz, Gewässerschutz, Bodenschutz und Abfall – Altlastenfläche, Erlanger Stadtwerke AG, Stadtheimatpflege, BKB

## 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: 189 (2. Deckblatt)

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Tiefgarage ist teilweise (ca. 185 m<sup>2</sup>) außerhalb der Baugrenze.

Bebauungsplan: Wohngebäude überschreitet im Westen um ca. 5 m<sup>2</sup> die Baugrenze.

GFZ-Überschreitung (1,20 statt 1,0).

Wandhöhenüberschreitungen (straßenseitig 8,77 statt 6,75 m, flussseitig 8,90 statt 6,75 m).

Dachneigung (53° statt max. 51°) und Dachform (teilweise Flachdach statt Satteldach).

### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Das Baugrundstück liegt im Norden des Brucker Denkmalensembles an der Fürther Straße und hat die Verwaltung bereits mehrfach beschäftigt. Im Ergebnis wurde letztmalig eine Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit 23 Wohneinheiten und Tiefgarage unter Az 2012-101-VV genehmigt. Diese Genehmigung ist noch bis 22.04.2017 gültig.

Ca. Mitte 2015 wurde das Baugrundstück inkl. o.g. Baugenehmigung an die heutige Antragstellerin verkauft, welche eine neue, abweichende Planung zur Genehmigung vorgelegt hat.

Eine bauliche Nutzung der seit Jahren brach liegenden Fläche ist städtebaulich sehr erwünscht und wird von Seiten der Verwaltung im Grundsatz unterstützt. Jedoch verlangt die Situierung im historischen Ortskern auch nach einer sensiblen Baukörperausformung und einer dem historischen Vorbild entsprechend klar ausformulierten Gebäudetypologie.

Vor diesem Hintergrund beschäftigte sich auch der Baukunstbeirat (BKB) am 22.10.2015 und am 17.12.2015 mit dem Gebäudeentwurf. In der Bauberatung durch den BKB wurde insbesondere der 3-geschossige Flachdachanbau im Westen kritisiert. Er führt zu einer Verunklarung der Gebäudetypologie, da das Bauteil mit Flachdach störend in die vorherrschende Satteldachgeometrie eingreift und gleichzeitig zu einer im Ensemble nicht üblichen Gebäudetiefe führt. Als zielführenden Verbesserungsvorschlag empfiehlt der BKB, den westlichen Anbau um ein Geschoss zu reduzieren, so dass das Flachdach unterhalb der Traufhöhe des Hauptbaukörpers mit Satteldach anschließt. In der flussseitigen Ansicht würde dieser Gebäudeteil dann als untergeordnet in Erscheinung treten und eine klar ausformulierte Satteldachform des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigen. Ähnlich lautende Empfehlungen wurden seitens der Stadtheimpflege rückgemeldet.

Die Antragstellerin hat im Verfahren verschiedene kleinere Anmerkungen des BKB berücksichtigt und die Planungen fortgeschrieben. Eine Reduzierung der Geschossigkeit des westlichen Anbaus wurde jedoch aufgrund des Wohnflächenverlustes abgelehnt. Nach Aussage der Antragstellerin wäre der Verlust an Wohnfläche nicht mehr wirtschaftlich darstellbar.

In der rein baurechtlichen Bewertung des Bauantrages ist festzustellen, dass die neue Planung im Vergleich zur genehmigten Planung aus 2012 städtebaulich als weniger problematisch zu bewerten ist und dass Teile der erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 189 (2. Deckblatt) in ähnlichem oder größerem Umfang 2012 zugelassen wurden.

Die Befreiungstatbestände im Einzelnen:

- Baugrenzenüberschreitung durch das Wohngebäude (5 m<sup>2</sup>)
- GFZ-Überschreitung (1,20 statt 1,0)
- Die Wandhöhenüberschreitung an der Westfassade (8,90 m statt 6,75 m)
- Dachneigung des Satteldaches mit 53° statt max. 51°
- Wandhöhenüberschreitung Ostfassade im Bereich der Zwerchhäuser (8,77 m statt 6,75 m)
- Baugrenzenüberschreitung durch die Tiefgarage (ca. 185 m<sup>2</sup>).

Vorgenannten Befreiungen kann seitens der Verwaltung zugestimmt werden; sie sind städtebaulich vertretbar und berühren die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen und gestalterischen Probleme und der Besonderheit des Ortes im Denkmalensemble kann die Verwaltung jedoch der zusätzlich erforderlichen Befreiung von der Dachform für einen 3-geschossigen Anbau mit Flachdach (statt Satteldach) nicht zustimmen. Diese ist aus Sicht der Verwaltung nur für ein untergeordnetes, 2-geschossiges Bauteil möglich.

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Beschlussvorlage lagen noch keine Prüfergebnisse hinsichtlich Boden- und Immissionsschutz vor. Sofern diese relevant für die Zulässigkeit des Vorhabens sind, wird mündlich in der Sitzung des BWA berichtet.

### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Es liegt nur die Zustimmung des südlichen Nachbarn vor.

- Anlagen:**
- 1) Lageplan
  - 2) Luftbild, Blickrichtung nach Westen
  - 3) Perspektive von der Fürther Straße
  - 4) Perspektive von Südwesten
  - 5) Grundriss Erdgeschoss
  - 6) BKB-Gutachten aus Sitzung vom 22.10.2015
  - 7) BKB-Gutachten aus Sitzung vom 17.12.2015

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang