

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/066/2015/1

**Erweiterung eines Bürogebäudes;  
Heckenweg 25; Fl.-Nr. 1066/19;  
Az.: 2015-220-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	08.12.2015	Ö	Beschluss	angenommen mit Änderungen

## Beteiligte Dienststellen

Stadtplanung; Tiefbauamt; Grundstücksentwässerung; 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 Bebauungsplan: Fügt sich nach § 34 BauGB nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Bebauungsplan: ---

Ortsbesichtigung: ja

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

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

Die Beschlussvorlage wurde in der BWA-Sitzung am 20.10.2015 mit vorheriger Ortsbesichtigung in die heutige Sitzung vertagt.

Die ansässige Heizungsbau- und Sanitärfirma möchte ihre Büroflächen erweitern, da die jetzigen Flächen nicht mehr ausreichen, um die Firma zukunftsfähig weiterzuführen. In der Vergangenheit wurde die bestehende Garagenzeile im 1. Obergeschoss bereits mit einem eingeschossigen Flachdachbau für eine Büronutzung überbaut. Dieser Bau soll nun in gleicher Form als auskragender Baukörper um 5,00 m Richtung Straße verlängert werden. An der engsten Stelle verbleibt ein Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze.

In der geplanten Form fügt sich der Baukörper nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Auf der Nordseite des Heckenwegs sind die vorhandenen Hauptbaukörper deutlich von der Straße abgerückt. Diese dadurch gebildete „faktische Baugrenze“ wird durch den Erweiterungsbau erheblich überschritten. Da sich das Grundstück ca. 2,50 m oberhalb der Straße befindet, wird das Ortsbild durch den bis zur Böschungskante auskragenden Baukörper beeinträchtigt.

Bereits bei dem bestehenden Baukörper werden die seitlichen Abstandsflächen nicht eingehalten. Auch der Erweiterungsbau bedarf einer Abweichung von den Abstandsflächen; die betroffenen Nachbarn haben ihre Zustimmung erteilt.

Von Seiten der Verwaltung ist ein Erweiterungsbau vorstellbar, der 6,00 m Abstand zur Grundstücksgrenze einhält und sich in die nähere Umgebung einfügen würde. Diese erhebliche Reduzierung ist für den Antragsteller nicht vorstellbar, da die benötigten Flächen dort nicht untergebracht werden können. Andere Möglichkeiten zur Erweiterung sind auf dem Grundstück nicht gegeben.

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

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Zustimmung bis auf Fl.-Nr. 1233/7.

**Anlagen:** Lageplan  
Luftbild  
Ansicht Süden und Osten  
Grundriss EG  
Grundriss UG

## **III. Abstimmung**

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 08.12.2015

### **Protokollvermerk:**

Herr Stadtrat Goldenstein stellt den Antrag, im Beschlussantrag das Wort „nicht“ zu streichen und die Genehmigung für das Bauvorhaben zu erteilen.

Hiermit besteht einstimmig Einverständnis.

Frau Stadträtin Dr. Marenbach spricht sich zudem dafür aus, dem Bauwerber zur Auflage zu machen, eine Dachbegrünung sicherzustellen.

Dieser Hinweis fand bei den BWA-Mitgliedern einhellige Zustimmung.

### **Ergebnis/Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben wird erteilt.

mit 12 gegen 0 Stimmen

gez. Wening  
Vorsitzender

gez. Weber  
Berichterstatte

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang