

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/105/2016

**Errichtung einer Wohnanlage mit 18 Wohneinheiten in 4 Baukörpern und Tiefgarage;  
Burgbergstraße 15b; Fl.-Nr. 1239/3;  
Az.: 2016-346-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	12.07.2016	Ö	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

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

## I. Antrag

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

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 47 (Baulinienplan)

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Drei Baukörper außerhalb der Baugrenzen

Bebauungsplan:

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

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

Geplant ist die Errichtung von 4 Wohnhäusern mit insgesamt 18 Wohneinheiten auf dem Grundstück Burgbergstraße 15b. Das südliche Gebäude ist zur Ratsberger Straße orientiert und steht in einer Reihe mit denkmalgeschützten Nachbargebäuden. Die weiteren 3 Baukörper werden auf einem Geländeplateau geplant, auf dem jetzt noch die sog. „Gossenvilla“ steht.

Die Stellplätze werden teilweise in einer Tiefgarage (Zufahrt von der Ratsberger Straße) und teilweise als Carports mit Zufahrt von der Burgbergstraße nachgewiesen. Die Zufahrt von der Ratsberger Straße ist aufgrund der starken Hanglage ebenerdig.

Das Vorhaben wurde 2 Mal im Baukunstbeirat behandelt. Der erste Entwurf sah die Errichtung von 3 Baukörpern vor; damals wurde vom Baukunstbeirat aus städtebaulichen Gründen eine Umpfanung empfohlen. Die Bauherrin nahm die Empfehlungen des Baukunstbeirates auf und legte eine Variante mit 4 Baukörpern vor, die vom Baukunstbeirat positiv beurteilt wurde und nun Grundlage der hier vorliegenden Genehmigungsplanung ist.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplanes Nr. 47. 3 Baukörper (Haus A, B und C) liegen vollständig außerhalb der Baugrenzen. An dieser Stelle steht momentan noch das abzubrechende Gebäude. Eine Befreiung wird befürwortet, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Befreiung städtebaulich vertretbar ist, insbesondere da das Bestandsgebäude ebenfalls schon vollständig außerhalb der Baugrenzen steht und da ein Neubau an dieser Stelle einen geringen Eingriff in den Baumbestand darstellt. Nachbarliche Belange werden durch diese Befreiung nicht beeinträchtigt.

Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB. Die geplanten Gebäude fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Vorhaben benötigt zudem eine Befreiung von der Baumschutzverordnung für die Fällung von 6 geschützten Bäumen. Die Befreiung wird unter der Auflage, dass entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück durchzuführen sind, befürwortet.

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

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt, es liegen aber keine Unterschriften vor.

**Anlage:** Lageplan

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang