Beschlussvorlage

Geschäftszeichen: Verantwortliche/r: Vorlagennummer: VI/63 Bauaufsichtsamt Vorlagennummer: **63/108/2016**

Errichtung von 7 Reihenhäusern;

Widerlichstraße 28, Gemarkung Bruck; Fl.-Nr. 1072/1;

Az.: 2016-775-VO

Beratungsfolge Termin Ö/N Vorlagenart Abstimmung

Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb 20.09.2016 Ö Beschluss

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Tiefbauamt, Grundstücksentwässerung, Naturschutz und Landschaftsplanung, Baumschutz, Erlanger Stadtwerke AG

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: 278

Gebietscharakter: Mischgebiet (MI); teilweise Gewerbegebiet (GE)

Widerspruch zum Ausschließliche Wohnnutzung;

Bebauungsplan: Überplanung der durch Pflanzgebot festgesetzten Pufferzone durch Wohnhaus

5 und 6 und durch Teilbereiche der Zufahrt und Stellplätze:

Wohnhaus 7 im Gewerbegebiet, Haus 5 und 6 außerhalb der Baugrenzen;

2 statt 1 Vollgeschoss;

Flach- oder Pultdach statt Satteldach;

Traufhöhe von ca. 5,5 m anstatt max. 3,00 m

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Geplant ist die Errichtung von 7 Reihenhäusern auf dem Grundstück Fl.-Nr. 1072/1, Gemarkung Bruck. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 278 und befindet sich größtenteils in einem festgesetzten Mischgebiet. Das Wohnhaus 7 liegt jedoch schon im angrenzenden Gewerbegebiet.

Das Vorhaben widerspricht in mehrfacher Hinsicht den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 278:

- Bei Errichtung einer Reihenhausbebauung ergäbe sich eine 100%ige Wohnnutzung, die dem in einem MI geforderten Mischverhältnis von Wohnen und Gewerbe widerspricht.
- Wohnhaus 5 und 6 sowie Teile der Zufahrt und der Stellplätze befinden sich im festgesetzten Schutzgrünstreifen zwischen dem Mischgebiet und dem angrenzenden Gewerbegebiet und zudem außerhalb der Baugrenzen.

- Wohnhaus 7 befindet sich schon vollständig im angrenzenden Gewerbegebiet. In Gewerbegebieten ist Wohnen (abgesehen von Betriebsleiterwohnhäusern) weder allgemein noch ausnahmsweise zulässig.
- Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse (2 statt 1) und der Traufhöhe (ca. 5,50 m anstatt max. 3,00 m) deutlich überschritten. Die Begrenzung auf 1 Vollgeschoss ist der Belastung des Grundstücks durch Verkehrs-, Bahn- und Sportlärm geschuldet und dient der Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse.
- Die geplante Dachform (Flach- oder Pultdach) widerspricht der festgesetzten Dachform (Satteldach, max. 30°).

Die erforderlichen Befreiungen können nicht erteilt werden, da die Grundzüge der Planung berührt werden und die Befreiungen städtebaulich nicht vertretbar sind. Insbesondere könnte die Zulassung der reinen Wohnnutzung dazu führen, dass sowohl der bestehende Gewerbebetrieb als auch das angrenzende Sportgelände mit Einschränkungen zu rechnen hätten.

In der Vergangenheit wurden schon mehrfach Gespräche geführt, um auf eine mischgebietsverträgliche Bebauung – auch in Zusammenhang mit den Nachbarn - hinzuwirken. Die dort gegebenen Anregungen wurden leider nicht berücksichtigt; auch kam es zu keinem gemeinsamen Vorgehen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: unvollständig.

Anlage: Lageplan

III. Abstimmung siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI.Zum Vorgang