

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/110/2016

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 20 Wohnungen und Tiefgarage;
Fürther Straße 12a; Fl.-Nrn. 1/2, 1/3, 1/4, 1/5;
Az.: 2016-770-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	20.09.2016	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

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

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: 189 (2. Deckblatt)

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Widersprüche zum Bebauungsplan:
- GFZ-Überschreitung 1,25 statt 1,0.
 - Baugrenzenüberschreitung oberirdisch um 94,91 m².
 - Baugrenzenüberschreitung unterirdisch zusätzlich 18,76 m².
 - Wandhöhenüberschreitung max. 8,71 m statt 6,75 m.
 - Im Süden des Vorhabens offene statt geschlossene Bauweise.
 - Pflanzung von nur 4 uferbegleitenden Bäumen statt festgesetzter 5 Bäume.

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 und den Bau- und Werkausschuss bereits mehrfach beschäftigt. Letztmalig wurde der BWA in seiner Sitzung vom 19.01.2016 zu einem Vorhaben (Az. 2015-1115-BA) beteiligt, welchem im Ergebnis die Genehmigung versagt wurde.

Hintergrund für diese Versagung waren u.a. gestalterische Probleme des Vorhabens, die der Besonderheit des Ortes im Denkmalensemble nicht gerecht wurden. Kritisch begutachtet wurde insbesondere der Befreiungstatbestand Flachdach statt Satteldach des westlich situierten 3-geschossigen Gebäudeteils, welcher in seiner städtebaulichen Wirkung zu dominant in Erscheinung trat und eine klar ausformulierte Gebäudetypologie vermissen ließ.

Der nun vorliegende Bauantrag weist in seiner neuen Gebäudeausformung diesen Problempunkt nicht mehr auf. Er orientiert sich in seiner städtebaulichen Figur und Kubatur im Wesentlichen an einer Planung, welche unter Az. 2012-101-VV mit vergleichbaren Befreiungstatbeständen genehmigt wurde. Diese Genehmigung, datiert vom 22.04.2013, ist noch bis 22.04.2017 gültig.

Die Genehmigung aus 2013 hat rechtliche Auswirkungen auf das derzeit anhängige Verfahren. Aus Sicht der Verwaltung hat die Antragstellerin aus dem Gleichbehandlungsgrundsatz einen Rechtsanspruch auf die Zulassung der Befreiungstatbestände a) – e). Diese Befreiungen sind auch heute als städtebaulich vertretbar zu werten und sie berühren die Grundzüge der städtebaulichen Planung nicht.

Hinsichtlich der fehlenden fünften uferbegleitenden Baumpflanzung (Hinweis: Situation ist in Anlage 1/Lageplan fehlerhaft dargestellt, maßgeblich ist Anlage 3/Grundriss EG mit Freiflächen) ist festzustellen, dass diese bewusst vermieden wurde, da in unmittelbarer Nähe westlich des Baugrundstückes ein stattlicher Bestandsbaum situiert ist, in dessen Kronen- und Wurzelbereich die Anwuchschancen einer Neupflanzung als gering eingeschätzt werden. Der vorgelegte Freiflächengestaltungsplan sieht eine 5. Baumpflanzung an einem Alternativstandort vor dem Südgiebel vor, welche perspektivisch für das künftige Orts- und Straßenbild einen positiven Beitrag leisten kann. Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, auch diese Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 189 (2. Deckblatt) zu erteilen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Von insgesamt 12 zu beteiligenden Parteien inkl. 2 Hausverwaltungen, die zusammen 51 Miteigentümer vertreten, liegt von 3 Personen die nachbarliche Zustimmung vor.

Anlagen:

- 1) Lageplan M 1:1000
- 2) Bebauungsplan Nr. 189 (2. Deckblatt)
- 3) Grundriss EG mit Freiflächen
- 4) Gebäudeschnitt
- 5) Ansicht Ost (Fürther Straße)
- 6) Ansicht Süd
- 7) Ansicht West

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang