

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/118/2016

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses (4 Whg.) mit Tiefgarage;  
Umhausener Weg; Fl.-Nr. 1287/21;  
Az.: 2016-1058-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	11.10.2016	Ö	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

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

## 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: 191

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum 1. Überschreitung der Baugrenzen

Bebauungsplan: 2. Anzahl der Vollgeschosse

3. Traufhöhen nach Süden und nach Norden

4. Grundflächenzahl

5. Geschossflächenzahl

6. Grundfläche

7. Geschossfläche

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

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

#### 1. Historie

Für das Bauvorhaben wurde in der ersten Fassung ein amöbenhafter Baukörper mit drei Wohnebenen geplant und im Juni 2016 dem Baukunstbeirat der Stadt Erlangen (BKB) vorgestellt. Diese sehr expressionistische Architektur wurde vom BKB nicht abgelehnt, aber als nicht besonders gelungen beurteilt. Daraufhin wurde der Entwurf radikal verändert und gibt sich nun modern, aber „normal“ in der Formgebung. Die Höhe wurde um eine Ebene reduziert. In der vorliegenden Planung sollen vier Wohneinheiten auf zwei Ebenen gebaut werden. Sieben Stellplätze werden in der Tiefgarage, welche aufgrund der starken Hanglage von Norden ebenerdig anfahrbar ist, untergebracht. Ein weiterer Stellplatz ist vor der Tiefgarageneinfahrt im Freibereich angeordnet. Das Vorhaben wurde im Juli 2016 erneut im Baukunstbeirat behandelt, die Anregungen des Beirates wurden in der vorliegenden Eingabeplanung weitgehend eingearbeitet.

Dies betrifft das Zurücksetzen des oberen Geschosses auf der Nordseite, um der Fassade an Dominanz zu nehmen. Die Fassade springt um 1,50 m zurück und ist damit an allen Seiten außer dem Treppenhaus ein Staffelgeschoss.

Die Einfahrtsituation in die Garage wurde ebenfalls geändert. Die Empfehlung des BKB war, keine offenen Stellplätze (dunkler unangenehmer Vorraum) zu planen, sondern die Stellplätze mit einem Garagentor als abgeschlossene Tiefgarage zu konzipieren.

Die Empfehlungen für eine ruhigere Fassadengestaltung wurden nur bedingt eingearbeitet. Eine Reduzierung der Fensterflächen ist nicht erfolgt, durch die Auskragungen und den hohen Anteil an Fensterflächen wirkt die Gestaltung nicht wesentlich ruhiger als im BKB-Entwurf.

## 2. Denkmalschutz

Der Neubau soll in der Nähe eines Baudenkmals (Humboldtstraße 16) nach Art. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) errichtet werden. Es wird daher empfohlen, den Neubau nicht vis-à-vis zum Denkmal, sondern nach Osten versetzt zu planen, und in seiner Kubatur kleiner und ruhiger auszubilden.

## 3. Erforderliche Befreiungen vom Bebauungsplan

Überschreitung der Baugrenzen:

Durch eine Grundstücksteilung wird das Baufeld des B-Planes durchschnitten, der Baukörper ist aufgrund der einzuhaltenden Abstandsflächen nach Westen verschoben und überschreitet die Baugrenze hier um ca. 2,50 m.

Anzahl der Vollgeschosse mit II anstatt I/II (das Untergeschoss ist kein Vollgeschoss):

Traufhöhe 5,80 m nach Süden bzw. 8,00 m nach Norden anstatt 3,00 m bzw. 6,00 m.

Im Bebauungsplan wurde wohl davon ausgegangen, dass die untere Ebene nach Norden als Wohnraum genutzt wird. Der vorliegende Entwurf hat hier aber die Tiefgarage und Nebenräume untergebracht. Die Wohnebenen befinden sich darüber, so dass der Baukörper eine Ebene höher wird und dadurch die festgesetzten Traufhöhen nicht einhalten kann.

Grundflächenzahl: 0,28 anstatt 0,2

Geschossflächenzahl: 0,53 anstatt 0,3

Grundfläche: 291 m<sup>2</sup> anstatt 200 m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser bzw. 250 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser

Geschossfläche: 549 m<sup>2</sup> anstatt 400 m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser bzw. 500 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser

Das Vorhaben wird wegen der umfangreichen Anzahl an notwendigen Befreiungen nicht befürwortet, da sie zu einer Übernutzung des Grundstückes führen würden.

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Es liegen keine Nachbarunterschriften vor.

**Anlagen:** Lageplan  
Ansicht von Westen

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang