

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/132/2016

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses (3 Whg.) mit Tiefgarage;
Umhausener Weg 2; Fl.-Nr. 1287/21;
Az.: 2016-1347-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	29.11.2016	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen der bisherigen Baugesuche:

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

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: 191

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Bebauungsplan:

1. Anzahl der Vollgeschosse II anstatt I/II
2. Traufhöhen Bergseite/Talseite 6,0/8,7 m anstatt 3,0/6,0 m
3. Grundflächenzahl 0,22 anstatt 0,2
4. Geschossflächenzahl 0,33 anstatt 0,3
5. Grundfläche 229 m² anstatt 200 m²

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 im Baukunstbeirat vorgestellt. Diese sehr expressionistische Architektur wurde vom Baukunstbeirat nicht abgelehnt, aber als nicht besonders gelungen beurteilt. Daraufhin wurde der Entwurf radikal verändert und gab sich nun modern, aber „normal“ in der Formgebung. Die Höhe wurde um eine Ebene reduziert. Es waren vier Wohneinheiten mit sieben Stellplätzen geplant. Das Vorhaben wurde daraufhin im Juli 2016 erneut im Baukunstbeirat behandelt. Der Baukunstbeirat beurteilte diesen zweiten Entwurf deutlich positiver als die erste Fassung und gab noch diverse Anregungen, die von der Bauherin weitgehend eingearbeitet wurden. Das damalige Bauvorhaben wurde dann in der Sitzung des BWA am 11.10.2016 behandelt und aufgrund der umfangreichen Anzahl der benötigten Befreiungen abgelehnt.

2. Umplanung

Nach einem Bauberatungsgespräch durch die Verwaltung plante die Bauherrin das Vorhaben daraufhin nochmals um und stellte mit dieser neuen Planung einen Antrag auf Vorbescheid, der hier zu beurteilen ist.

Das Bauvorhaben benötigt zwar immer noch Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 191, der Umfang der benötigten Befreiungen wurde jedoch deutlich gegenüber der Vorversion reduziert und steht nun im Einklang mit dem Stadtratsbeschluss vom 27.10.2016 zum Erhalt und zur Weiterentwicklung des Burgbergs.

Folgende Befreiungen wurden beantragt:

- II Vollgeschosse anstatt festgesetzten I/II (Bergseite/Talseite). Das Untergeschoss ist kein Vollgeschoss. Das Dachgeschoss ist ein Laternengeschoss mit weniger als 2/3 der Grundfläche des Erdgeschosses.
- Traufhöhe 6,0 m an der Bergseite und 8,7 m an der Talseite anstatt festgesetzten 3,0 m / 6,0 m.
- GRZ 0,22 anstatt festgesetzten 0,2 (reduziert von 0,28)
- GFZ 0,33 anstatt festgesetzten 0,3 (reduziert von 0,53)
- Grundfläche 229 m² anstatt festgesetzten 200 m² (reduziert von 291 m²)

Diese Befreiungen sind mit den Grundzügen der Planung vereinbar, städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Im Gegensatz zum Vorentwurf werden die Baugrenzen nicht mehr überschritten und die festgesetzte Geschossfläche von 400 m² wird eingehalten (344 m², reduziert von 549 m²).

Die Bestandsbäume an der Südwestecke des Grundstücks werden vollumfänglich erhalten. Es werden nur Kleinbäume mit einem Stammumfang von unter 60 cm entfernt, die nicht unter die Baumschutzverordnung fallen. Es sind Zusatzpflanzungen mit einheimischen Gewächsen geplant.

3. **Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Wurde im Vorbescheidsverfahren auf Antrag der Bauherrin nicht durchgeführt (Art. 71 Satz 4 Halbsatz 2 BayBO).

Anlagen: Lageplan
Ansichten

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang