

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/129/2016/1

**Neubau eines Wohngebäudes (7 WE) mit Tiefgarage;
Lange Zeile 88a; Fl.-Nr. 2681, 2693/1;
Az.: 2016-1158-VV**

| Beratungsfolge | Termin | Ö/N | Vorlagenart | Abstimmung |
|---|------------|-----|-------------|-------------------------|
| Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb | 17.01.2017 | Ö | Beschluss | mehrheitlich angenommen |

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

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

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: 143

Gebietscharakter: Mischgebiet (MI)

Widerspruch zum Bebauungsplan: Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,3 auf 0,39

Überschreitung der zulässigen GFZ von 0,9 auf 1,21

Überschreitung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (4 statt 3)

Überschreitung der süd-östlichen Baugrenze um ca. 6,10 m

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Geplant ist, den bestehenden zweigeschossigen Satteldachbau mit Bäckerei abzurechen und durch ein viergeschossiges Wohngebäude mit sieben Wohneinheiten zu ersetzen. Die erforderlichen Stellplätze werden auf dem Baugrundstück nachgewiesen (6 Stellplätze in der Tiefgarage und 1 oberirdischer Stellplatz), die Zufahrt erfolgt von Westen über das Schronfeld.

Das Vorhaben benötigt folgende Befreiungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 143:

- GRZ von 0,39 anstatt 0,3
- GFZ von 1,21 anstatt 0,9
- 4 Vollgeschosse anstatt 3 Vollgeschosse plus Satteldach mit 30 Grad
- Überschreitung der süd-östlichen Baugrenze um ca. 6,10 m

Anzumerken ist, dass die Bauherrin in ihrer Berechnung eine GRZ von 0,6 ermittelt hat. Diese Berechnung musste jedoch korrigiert werden, da sie von falschen Berechnungsgrundlagen ausging. Dem Bebauungsplan Nr. 143 liegt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 zugrunde, nach der u.a. Zufahrten und Tiefgaragen bei der Ermittlung der GRZ unberücksichtigt bleiben. Nach Berechnung auf Grundlage der BauNVO von 1962 hat das Bauvorhaben eine GRZ von 0,39.

Die Überschreitung der GRZ um 0,09 ist mit den Grundzügen der Planung vereinbar und städtebaulich vertretbar.

Ein zusätzliches Vollgeschoss, die damit verbundene Überschreitung der GFZ von 0,9 auf 1,21 und die Baugrenzenüberschreitung sind ebenfalls mit den Grundzügen der Planung vereinbar und städtebaulich vertretbar. Vorgehende Entwürfe dieses Bauvorhabens wurden am 06.12.2012 und am 19.03.2015 im Baukunstbeirat (BKB) behandelt. Die Erhöhung auf 4 Vollgeschosse wurde von den Mitgliedern des Baukunstbeirates befürwortet und für städtebaulich richtig erachtet, da an der Gabelung der beiden Straßen die Ecke betont werden sollte, um einen Abschluss für die Stadtfigur zu definieren.

Das Bauvorhaben wurde aufgrund des Beschlusses des BWA vom 29.11.2016 am 15.12.2016 im BKB behandelt.

Die Anregungen des BKB - sowohl vom 19.03.2015 als auch vom 15.12.2016 - werden in die vorliegende Planung zum Großteil übernommen. Dies sind im Einzelnen:

BKB vom 19.03.2015

- Das Glasdach/Erker des Treppenhauses im 3. OG ist nicht mehr vorhanden.
- Die Terrassenüberdachungen, Brüstungen sowie das Geländer der Tiefgarageneinfahrt werden in lichtdurchlässigen Stahlkonstruktionen mit Stahlgeländerstäben, ohne reflektierende und stark farbige Oberflächen umgeplant.

BKB vom 15.12.2016

- Die geschossübergreifenden Fenster der Nordfassade werden umgeplant.
- Die empfohlene Hecke auf der Nordseite wird in die Planung aufgenommen.
- Die befestigte Fläche des Kinderspielplatzes wird auf das Notwendige in der Planung reduziert.
- Die Geschosshöhe des Laternengeschosses ist bereits in Mindesthöhe geplant. Das geplante Walmdach bleibt bestehen, da ein Flachdach mit Begrünung eine zusätzliche Höhe von ca. 40 cm bedingen würde. Um die optische Höhe des Laternengeschosses zu reduzieren, wird in der Änderungsplanung die Oberkante der Attika des 2. Obergeschosses um ca. 20 cm angehoben und die Attika des Verbindungsbaues auf die gleiche Höhe des Hauptbaus gesenkt.
- Die Fläche des Staffelgeschosses wurde auf ca. 60 % der Grundfläche des darunterliegenden Gebäudekörpers reduziert.

Nachbarliche Belange werden durch die Befreiungen nicht verletzt, da die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung im konkreten Fall ausschließlich städtebauliche Ziele verfolgen und nicht drittschützend sind.

Anzumerken ist, dass mit der Baugenehmigung für das Nachbargebäude Lange Zeile 88 aus dem Jahr 2007 Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 143 in einem ähnlichen Umfang erteilt wurden (GRZ 0,46 anstatt 0,3 und GFZ 1,19 anstatt 0,9).

Für das Bauvorhaben müssen 2 geschützte Bäume gefällt werden (1 Fichte mit 107 cm Stammumfang und 1 Robinie mit 84 cm Stammumfang). Die Befreiung von der Baumschutzverordnung wird unter der Auflage befürwortet, Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück in Form von 3 Hochstamm-Feldahornen mit 18-20 cm Stammumfang zu leisten.

In der Bürgerversammlung „Sieglitzhof und Buckenhof“ am 28. September 2016 wurde sich mehrheitlich gegen eine Bebauung an dieser Stelle ausgesprochen und es wurde beantragt, künftig keine Ausnahmen von dem dort geltenden Baurecht zuzulassen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Wird durchgeführt, Unterschriften liegen zurzeit noch nicht vor.

Anlagen: Lageplan
Ansichten, Schnitte
Protokollvermerk aus dem BWA am 29.11.2016
Gutachten aus dem BKB am 19.03.2015
Gutachten aus dem BKB am 15.12.2016

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 17.01.2017

Protokollvermerk:

Frau Dr. Marenbach stellt den Antrag, hinsichtlich der Dachkonstruktion statt eines sehr flachen Walmdaches ein begrüntes Flachdach vorzusehen.

Der anwesende Bauherr sagt dies zu.

Diesem Antrag wird mit 10:2 Stimmen entsprochen.

Ergebnis/Beschluss:

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

mit 10 gegen 2 Stimmen

Dr. Marenbach
Vorsitzende

Kirchhöfer
Schriftführerin

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang