

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/143/2017

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit 10 Stellplätzen;
Spardorfer Straße 67; Fl.-Nr. 2505/5;
Az.: 2016-1342-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	14.02.2017	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanungsamt, Vermessung und Bodenordnung; Tiefbauamt; Grundstücksentwässerung; Immissionsschutz; Naturschutz und Landschaftsplanung - Baumschutz ; Untere Denkmalschutzbehörde; 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: 335

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR)

Widerspruch zum Bebauungsplan: Überschreitung der Baugrenze durch die Tiefgarage und deren Zufahrt.

Bebauungsplan: Das Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Geplant sind der Abbruch des bestehenden Wohnhauses Spardorfer Str. 67 und die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 335. Der einfache Bebauungsplan setzt lediglich die Art der Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche fest. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des beantragten Vorhabens richtet sich demnach im Übrigen gemäß § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) nach § 34 BauGB, wonach sich das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

1. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die geplante Tiefgarage sowie deren Zufahrt liegen teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und über-

schreiten die westliche Baugrenze um ca. 3,0 m. Diese Überschreitung ist städtebaulich, vor allem im Hinblick auf das zu hohe Maß der baulichen Nutzung, nicht vertretbar. Eine Befreiung von der Baugrenze wird nicht befürwortet.

2. Beurteilung nach § 34 BauGB

- Das Maß der baulichen Nutzung ist durch den einfachen Bebauungsplan Nr. 335 nicht festgesetzt und ist demnach nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- Die überbaute Grundstücksfläche und die Geschossfläche ergeben ein zu hohes Maß der baulichen Nutzung, welches sich nicht in die nähere Umgebung einfügt.
- Die drei Vollgeschosse fügen sich nicht in die nähere Umgebung ein und werden nicht befürwortet. Das Gebiet ist durch einen Villencharakter mit einer aufgelockerten Bebauung und hohem Grünflächenanteil geprägt.
- Das geplante Gebäude nimmt die Topographie des Grundstücks nicht auf. Um sich einzufügen, ist aus städtebaulicher Sicht eine Anordnung parallel zur Spardorfer Straße notwendig.
- Der vorhandene Baumbestand ist in der Planung besser zu berücksichtigen und größtenteils zu erhalten. Durch ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ist eine Erhaltung der meisten Bäume möglich.

3. Befreiung von der Baumschutzverordnung – Baumschutz

Für die geplante Fällung von insgesamt 18 geschützten Bäumen kann keine Befreiung von der Baumschutzverordnung erteilt werden. Es würde ein zu großer Verlust an prägenden Bäumen entstehen, der dem Zweck der Baumschutzverordnung widerspricht, den Baumbestand im Stadtgebiet zum Schutz und zur Pflege des Stadtbildes sowie zur Klimabegünstigung zu erhalten. Um den prägenden Baumbestand in ausreichendem Umfang erhalten zu können, sind im südlichen Grundstücksteil mindestens die Eiche Nr. 408 und alle auf Höhe der Eiche und weiter südlich stehenden Bäume zum Erhalt vorzusehen. Zwischen den zu erhaltenden Bäumen und dem Gebäude einschließlich der Tiefgaragenzufahrt sind mind. 4 m Abstand einzuhalten. Sonstige bauliche Anlagen sind in einem Abstand von mind. 2,50 m zu den Bäumen zu errichten. Für geschützte Bäume, die bei Berücksichtigung dieser Abstände nicht erhalten werden können, sind gleichwertige Ersatzpflanzungen in Form von Bäumen I. und II. Wuchsklasse zu leisten. Die zu pflanzenden Bäume sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

4. Hinweis zum Denkmalschutz

Das bestehende Gebäude Spardorfer Str. 67 soll abgebrochen werden. Das Bestandsgebäude wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz hinsichtlich seiner Denkmalswürdigkeit überprüft; es wurde festgestellt, dass es sich hierbei um kein Baudenkmal handelt.

In der Nähe befindet sich ein denkmalgeschützter Pavillon, der aber durch eine Neubebauung grundsätzlich nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Das Bauvorhaben befindet sich nicht im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung Burgberg.

3. **Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung:	ja; von zwei zu beteiligenden Nachbarn liegt eine Nachbarunterschrift vor.
---------------------	--

Anlagen: Lageplan mit Vorhaben
Baumbestandsplan
Grundriss EG
Ansichten
Lageplan mit Bestand

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang