

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/150/2017

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses (8 Wohnungen) mit 3 Carports und 5 Stellplätzen;  
Ahornweg 44; Gemarkung Eltersdorf; Fl.-Nrn. 194 Tfl. und 1067/7;  
Az.: 2017-43-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	04.04.2017	Ö	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung; Vermessung und Bodenordnung; Tiefbauamt; Grundstücksentwässerung; Bodenschutz; 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: E 232 (BauNVO 1977)

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Widerspruch zum Bebauungsplan:
- II statt I Vollgeschosse (Ausführung des Dachgeschosses als VG)
  - Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,61 statt 0,50
  - Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze um 0,65 m
  - Überschreitung der südwestlichen Baugrenze durch die Balkone
  - Errichtung von drei Stellplätzen auf einer als Grünfläche mit zu erhaltendem Baumbestand festgesetzten Fläche (Flurstück Nr. 1067/7)
  - Auf dem Baugrundstück (Flurstück Nr. 194 Tfl.) sind drei Carports, zwei Stellplätze sowie acht Fahrradabstellplätze und das Müllhäuschen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geplant

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

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

Geplant ist die Errichtung eines Gebäudes mit acht Wohnungen, drei Carports und zwei Stellplätzen auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 194, Gemarkung Eltersdorf, Ahornweg 44. Auf Flurstück Nr. 1067/7 werden zusätzlich drei weitere notwendige Stellplätze nachgewiesen.

Aus dem Gesamtgrundstück Fl.-Nr. 194 (3.034 m<sup>2</sup>) soll eine Teilfläche mit einer Größe von 1130 m<sup>2</sup> als Baugrundstück herausgeteilt werden. Der Rest bleibt eine nicht bebaubare, im Bebauungsplan Nr. E 232 festgesetzte Grünfläche mit zu erhaltendem Baumbestand.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. E 232 in einem allgemeinen Wohngebiet. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ist nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

Es werden folgende Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. E 232 beantragt bzw. benötigt:

- II statt I Vollgeschosse (Ausführung des Dachgeschosses als Vollgeschoss)
- GFZ von 0,61 statt 0,5
- Überschreitung der nordöstlichen Baugrenze um 0,65 m
- Überschreitung der südwestlichen Baugrenze durch die Balkone
- Errichtung von drei Stellplätzen auf einer als Grünfläche mit zu erhaltendem Baumbestand festgesetzten Fläche (Flurstück Nr. 1067/7)
- Auf dem Baugrundstück (Flurstück Nr. 194 Tfl.) sind drei Carports, zwei Stellplätze sowie acht Fahrradabstellplätze und das Müllhäuschen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geplant

Die Befreiungen werden nicht befürwortet, da sie in ihrer Summe nicht mehr als städtebaulich vertretbar zu beurteilen sind.

Bezüglich der beantragten Befreiung für ein zusätzliches Vollgeschoss ist anzumerken, dass mit Az. 2008-1165-VV für das unmittelbar angrenzende Flurstück Nr. 193 eine Befreiung für ein zweites Vollgeschoss ebenfalls nicht befürwortet wurde. Bezugsfälle aus dem südwestlich angrenzenden Baugebiet "Elsnerpark" (Befreiungen für zusätzliche Vollgeschosse, Baugrenzen-Überschreitung nach Nordosten, Gebäude zum Teil innerhalb der dort festgesetzten Grünfläche) sind für die Beurteilung des vorliegenden Vorhabens nicht entscheidend. Das Baugebiet „Elsnerpark“ befindet sich in einem Mischgebiet und nicht in dem hier zu beurteilenden allgemeinen Wohngebiet.

Bei Einhaltung der vorgegebenen Geschosshöhe kann auch die GFZ von 0,5 eingehalten werden.

Bezüglich der Befreiung für die Errichtung von drei Stellplätzen auf einer als Grünfläche mit zu erhaltendem Baumbestand festgesetzten Fläche (Flurstück Nr. 1067/7) ist anzumerken, dass für dieses Grundstück mit Vorbescheid vom 18.07.1995 eine Befreiung für die Errichtung einer Doppelgarage in Aussicht gestellt wurde. Das Vorhaben wurde jedoch nicht ausgeführt; die Geltungsdauer des Vorbescheids ist abgelaufen. Der damalige Vorbescheid hat somit für die Beurteilung des vorliegenden Bauantrags keinerlei Relevanz.

Die Befreiung für die Überschreitung der nördlichen Baugrenze ist vorstellbar, wenn die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Die Zustimmung der Eigentümer des Flurstücks Nr. 194/2 wurde nicht erteilt.

**Anlagen:** Lageplan  
Ansicht Nord/Ost  
Ansicht Nord/West  
Ansicht Süd/Ost  
Ansicht Süd/West  
Grundriss EG  
Ausschnitt Bebauungsplan

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle  
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift  
VI. Zum Vorgang