

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/154/2017

**Neubau von 3 Mehrfamilienhäusern in Holzhybridbauweise mit
Fahrradabstellplätzen;
Hans-Geiger-Straße; Fl.-Nrn. 1949/14, 1949/26;
Az.: 2017-144-VV**

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

Beteiligte Dienststellen

Stadtplanung, Vermessung und Bodenordnung, Tiefbauamt, Grundstücksentwässerung,
31/Baumschutz, 31/Naturschutz und Landschaftsplanung, Erlanger Stadtwerke AG

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben wird erteilt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Baulinienplan: 72
Bebauungsplan: 345 (in Aufstellung)
Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)
Widerspruch zum Baulinienplan: Keine Widersprüche zum Baulinienplan;
Baulinienplan: Bauantrag steht auch im Einklang mit dem Entwurf zum BPlan Nr. 345

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Aufgrund von vorhandenem Entwicklungspotential beabsichtigt die Antragstellerin die Errichtung von drei 5-geschossigen Mehrfamilienwohnhäusern mit insgesamt 39 Wohneinheiten im Bereich zwischen der Wehnelstraße und der Hans-Geiger-Straße. Die planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage der Zulässigkeit der Vorhaben bildet derzeit noch der Baulinienplan Nr. 72 in Verbindung mit den Vorgaben des § 34 BauGB.

Hiernach ist festzustellen, dass die Vorhaben nicht im Widerspruch zu den Festsetzungen des Baulinienplanes Nr. 72 stehen und sich in der Betrachtungsweise nach § 34 BauGB hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Somit sind die Vorhaben planungsrechtlich als zulässig zu bewerten.

Da jedoch in diesem Quartier der Bebauungsplan Nr. 345 – Hans-Geiger-Straße – in Aufstellung befindlich ist, wurde von Seiten der Bauverwaltung auch überprüft, ob die Vorhaben mit den zu erwartenden Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (Stand: Entwurf zur Billigung in der UVPA-Sitzung am 21.03.2017; Abstimmungsergebnis lag bei Erstellung dieser Beschlussvorlage noch nicht vor) vereinbar sind.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine Widersprüche zum Entwurfsstand des Bebauungsplanes Nr. 345 – Hans-Geiger-Straße – vorliegen.

Bauordnungsrechtlich benötigen die 3 Punkthäuser derzeit Abweichungen von den abstandsflächenrechtlichen Vorgaben des Art. 6 BayBO. Vor dem Hintergrund, dass im derzeit laufenden Bauleitplanverfahren über Verschattungsstudien nachgewiesen wurde, dass durch die Situierung der Gebäude keine unzumutbaren Auswirkungen hinsichtlich Belichtung und Belüftung zu befürchten und gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind, erscheint es der Verwaltung möglich, diese Abweichung zuzulassen und zu begründen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass – sofern der Bebauungsplan Nr. 345 zur Rechtskraft kommt – dieser ein abweichendes verkürztes Abstandsflächenrecht festsetzen wird, welches die hier beantragten Wohngebäude abstandsflächenrechtlich zulässt.

Im Bereich des Stellplatznachweises ist eine Befreiung vom Fällverbot der Baumschutzverordnung für 17 geschützte Bäume erforderlich. Seitens des Amtes für Umweltschutz und Energiefragen wird die Befreiung unter Auflagen zur Ersatzpflanzung erteilt.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Antragstellerin ist gleichzeitig bauordnungsrechtlicher Nachbar; Zustimmung liegt somit vor.

Anlagen: Lageplan mit Perspektive (1)
Grundrisse EG – 2. OG (2)
Grundrisse 3. – 4. OG / Schnitt (3)
Ansicht Nord und Ost (4)
Ansicht Süd und West (5)
Stellplatzflächen mit Baumbestand (6)

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang