

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/153/2017

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 WE;
Heiligenlohstraße 7; Fl.-Nr. 3359/1;
Az.: 2017-44-VV**

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

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung; Vermessung und Bodenordnung; Tiefbauamt; Grundstücksentwässerung; Naturschutz und Landschaftsplanung, Baumschutz; Gewässerschutz; 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: 90

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Bebauungsplan: Baugrenzenüberschreitung Nord-West-Ecke und nach Norden mit dem Treppenhaus; Stellplätze außerhalb der Baugrenzen im Vorgarten

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Walmdach mit insgesamt sieben Wohneinheiten in der Heiligenlohstraße 7, Fl.-Nr. 3359/1. Die erforderlichen Stellplätze sollen in zwei Blöcken zu je drei Stellplätzen jeweils von der Schlehensstraße und der Heiligenlohstraße im Vorgarten untergebracht werden. Der siebte Stellplatz wird auf dem ebenfalls im Eigentum des Bauherrn befindlichen Nachbargrundstück Fl.-Nr. 3360/12 nachgewiesen.

Für das Baugrundstück wurde bereits 2016 eine Planung mit acht Wohneinheiten in einem 31,72 m langen Gebäude eingereicht. Die direkt angrenzenden Nachbarn sowie ca. 100 nicht am Verfahren beteiligte Anwohner hatten sich anhand einer Unterschriftenliste gegen das Vorhaben gewandt, woraufhin der Bauausschuss eine informelle Ortsbesichtigung vornahm.

Die erste Planung wurde von der Verwaltung nicht befürwortet; der Bauherr wurde zur Umplanung aufgefordert. Im Vergleich zur ursprünglichen Planung wurde im vorliegenden Antrag eine Wohnung weniger ausgeführt und das Gebäude um 2,25 m verkürzt. Die Wohnungen weisen durch die rollstuhlgerechte Ausbildung eine höhere Quadratmeterzahl auf, als sonst im Geschosswohnungsbau üblich.

Das beantragte Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Baulinienplanes Nr. 90, welcher lediglich die überbaubare Grundstücksfläche festsetzt und das Maß der baulichen Nutzung auf zwei Wohnschichten (entspricht zwei Vollgeschossen) begrenzt. Festsetzungen zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten enthält dieser Bebauungsplan nicht.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich zunächst nach § 30 BauGB (Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Festsetzungen) und im Weiteren nach den Vorgaben des § 34 BauGB, wonach sich das Vorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen muss.

Zulässigkeit nach § 30 BauGB:

Das Vorhaben hält die festgesetzte Vorgabe von zwei Vollgeschossen ein, da das ausgebaute Dachgeschoss kein Vollgeschoss ist (rechnerischer Nachweis wurde erbracht).

Die festgesetzte Baugrenze wird durch die Nord-West-Ecke des Gebäudes im Bereich des Sichtdreiecks und nach Norden durch den Treppenhausvorbau geringfügig überschritten. Diese Befreiung kann befürwortet werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist. Nachbarliche Belange werden durch die Baugrenzenüberschreitung nicht berührt.

Die Stellplätze können gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der Baugrenze zugelassen werden, da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist und keine öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Die Anordnung der Stellplätze in zwei Gruppen mit jeweils drei Stellplätzen nebeneinander steht zwar in Abweichung zu der sonst üblichen gebündelten Anordnung in einem Garagenhof, verursacht aber den geringsten Eingriff in den Baumbestand. So können sowohl der vorhandene dichte Grünstreifen an der Nord-West-Ecke des Baugrundstückes als auch die Bäume direkt an der Grundstücksgrenze auf dem Nachbargrundstück erhalten werden.

Zulässigkeit nach § 34 BauGB:

Das Vorhaben fügt sich im Weiteren hinsichtlich der Art und hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Baumschutzverordnung:

Das Vorhaben benötigt eine Befreiung von der Baumschutzverordnung für die Fällung von fünf Bäumen. Der Ausgleich erfolgt durch eine Aufwertung der Eingrünung an der Westseite und durch Ersatzpflanzungen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: keine Zustimmung.

Anlagen: Lageplan
Lageplan Baugrenze
Ansicht von Norden
Ansicht Süden und Westen
Ansicht Osten
Freiflächenplan

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am
04.04.2017

Protokollvermerk:

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird Herrn Weber von Anwohnern der Heiligenlohstraße eine Unterschriftenliste mit 108 Unterschriften gegen das geplante Bauvorhaben übergeben. Nach längerer Diskussion stellt Frau Stadträtin Dr. Marenbach den Antrag, den Tagesordnungspunkt lediglich als Einbringung zu behandeln, zunächst in den Baukunstbeirat einzubringen und dann erneut dem BWA zur Beschlussfassung vorzulegen. Mit diesem Vorgehen besteht einvernehmlich Einverständnis.

Ergebnis/Beschluss:

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Dr. Marenbach
Vorsitzende

Kirchhöfer
Schriftführerin

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang