

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/143/2017/1

**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	11.07.2017	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.

Am 09.06.2017 wurden geänderte Planunterlagen eingereicht. Die Änderungen betreffen die Ansichten (West- und Ost), die Tiefgaragenzufahrt sowie die Freiflächen.

Das bisher durchgehende Walmdach wurde dahingehend geändert, dass das Gebäude jetzt mit zwei Walmdächern und einer Flachdachverbindung geplant ist. Die Ausformung der Tiefgaragenzufahrt wurde geringfügig reduziert. Die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück sowie die An-

zahl der Wohneinheiten bleiben gegenüber der ursprünglichen Planung unverändert.

Eine empfohlene Reduzierung des Maßes der baulichen Nutzung und die Anordnung des Gebäudes entlang der Spardorfer Straße wurden nicht vorgenommen.

Auf das Gutachten des Baukunstbeirates vom 27.03.2017 wird verwiesen.

Beurteilung:

Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

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.

Sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften:

Baumschutz

Am 09.06.2017 wurde ein geänderter Freiflächengestaltungsplan eingereicht. Durch Reduzierung der Tiefgaragenzufahrt sind jetzt noch 10 Baumfällungen erforderlich. Die Forderung von Amt 31/Baumschutz, die Eiche Nr. 408 zu erhalten, ist nicht berücksichtigt worden. Wie bereits in der vorangegangenen Stellungnahme begründet, sind die Eiche Nr. 408 und alle auf Höhe der Eiche und weiter südlich stehenden Bäume zu erhalten. Dies bedeutet, dass zusätzlich zu den jetzt zum Erhalt vorgesehenen Bäumen die Eiche Nr. 408 und die Kiefer Nr. 413 zum Erhalt vorzusehen sind. Außerdem sind aufgrund der Gebäudehöhe Ersatzbäume I. Wuchsklasse einzuplanen.

Amt 31/Baumschutz stellt für die geplante Fällung von insgesamt 10 geschützten Bäumen keine Befreiung von der Baumschutzverordnung in Aussicht.

Hinweis zum Denkmalschutz

Das bestehende Gebäude Spardorfer Str. 67 soll abgebrochen werden. Das Bestandsgebäude wurde vom Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz hinsichtlich seiner Denkmalwürdigkeit 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; alle Nachbarn haben unterschrieben.

Anlagen: Lageplan mit Vorhaben
Tektur Freiflächengestaltungsplan
Baumbestandsplan
Grundriss EG (unverändert)
Tektur Ansichten
Lageplan mit Bestand
Protokollvermerk BWA vom 14.02.2017
BKB-Protokoll vom 27.03.2017

III. Abstimmung
siehe Anlage

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