

TOP 5

Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage, Spardorfer Straße 67

Das Bauvorhaben liegt an der Spardorfer Straße Einmündung Ebrardstraße, die sich nördlich in der Atzelsberger Steige fortsetzt und in der Namensgebung bereits auf die Topografie des Wohngebiets hinweist. Die bestehende Bebauung entlang der Spardorfer Straße ist durch Mehrfamilienhäuser aus den 30er Jahren geprägt, deren Baukörper sich parallel zu Straße und Höhenlinien ausrichten. An der Ebrardstraße, die nach Süden abfällt, verändert sich die Bebauung zu einer kleinteiligeren Villentypologie, die damit auf das abfallende Gelände optimal reagiert. Das Wohngebiet ist im Innenbereich durch einen reichen Baumbestand geprägt.

Zwei dieser typischen Villen an der Ebrardstraße sollen durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Die Grundfläche der vorgeschlagenen Neubauten ist jeweils doppelt so groß wie die bestehenden Mehrfamilienhäuser an der Spardorfer Straße. Zur Vorlage im Baukunstbeirat kommt ein erster Bauabschnitt mit einem Baukörper, der sich zunächst scheinbar in den Baugrenzen des Bebauungsplans entwickelt, jedoch mit drei Vollgeschossen und seiner Lage quer zum Hang städtebaulich in die Umgebung nicht einfügt. Das Terrassendach mit 60° schrägen Wänden/Dachflächen, sowie die Loggien und Balkone ergeben einen stark zergliederten Baukörper, der gestalterisch auf die gewachsene Bebauung keine Rücksicht nimmt. Nicht gelöst ist die geplante Tiefgarage, die im südlichen Bereich bis zu 1.80 Meter aus dem Gelände ragt und hier die Baugrenzen des Bebauungsplanes um ca. 3 m überschreitet. Für den vorliegenden Entwurf, der erhebliche Abgrabungen und Aufschüttungen erfordert, muss der freiraumprägende Baumbestand, darunter mehrere Eichen, weitgehend abgeholzt werden.

Die vorgeschlagene Bebauung findet keine Zustimmung im BKB, da sie sich mit Baukörperform, Zahl der Vollgeschosse, GFZ und Tiefgaragenlösung nicht in die Umgebung einfügt. Auf Geländeform und Baumbestand ist keine Rücksicht genommen.

Der BKB empfiehlt eine Wiedervorlage in Verbindung mit einem Modell (M1:500) mit umgebender Bebauung, Baumbestand und Höhenschichtlinien. Vom benachbarten Baubestand ist zum besseren Vergleich die Zahl der Vollgeschosse und GFZ zu ermitteln.

Erlangen, den 27.03.2017
Der Baukunstbeirat