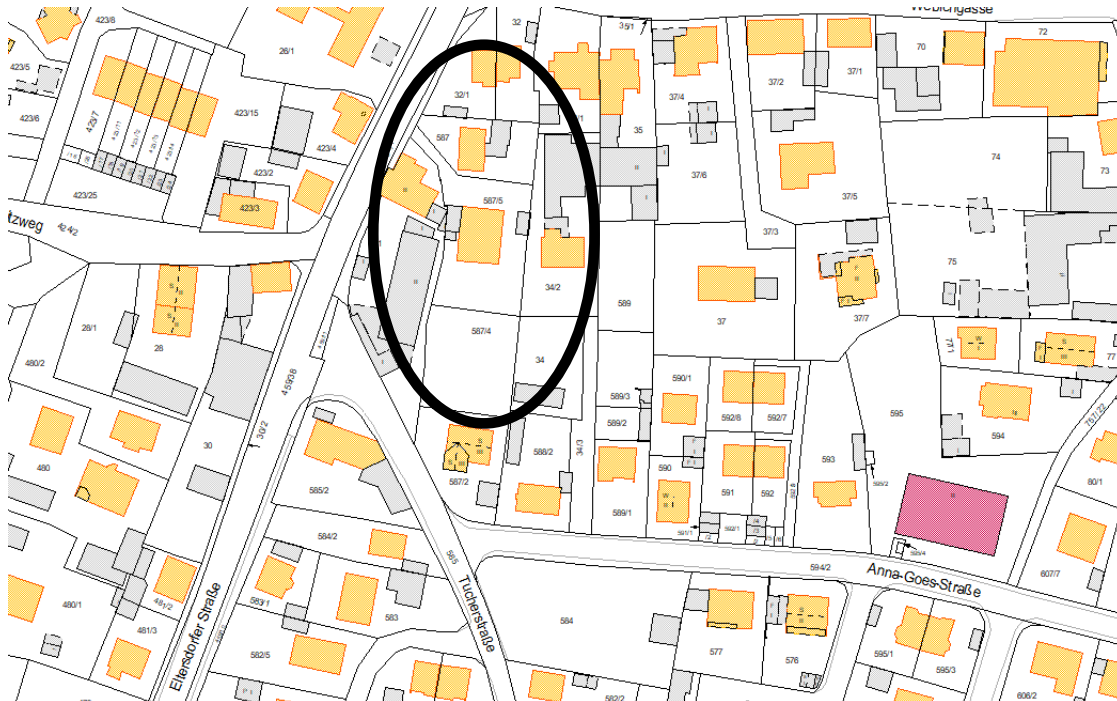


Baukunstbeirat

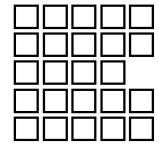
Neubau von 10 Reihenhäusern sowie Carports und 2 Stellplätzen, Eltersdorfer Str. 35/37, Eltersdorf (Wiedervorlage)

LAGE DES VORHABENS IM STADTGEBIET



AMTLICHER LAGEPLAN:



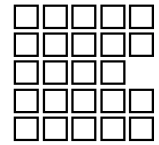


Baukunstbeirat

Neubau von 10 Reihenhäusern sowie Carports und 2 Stellplätzen, Eltersdorfer Str. 35/37, Eltersdorf (Wiedervorlage)

SCHRÄGLUFTBILDER AUF DAS BAUGRUNDSTÜCK



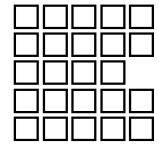


Baukunstbeirat

Neubau von 10 Reihenhäusern sowie Carports und 2 Stellplätzen, Eltersdorfer Str. 35/37, Eltersdorf (Wiedervorlage)

FREIFLÄCHENPLAN

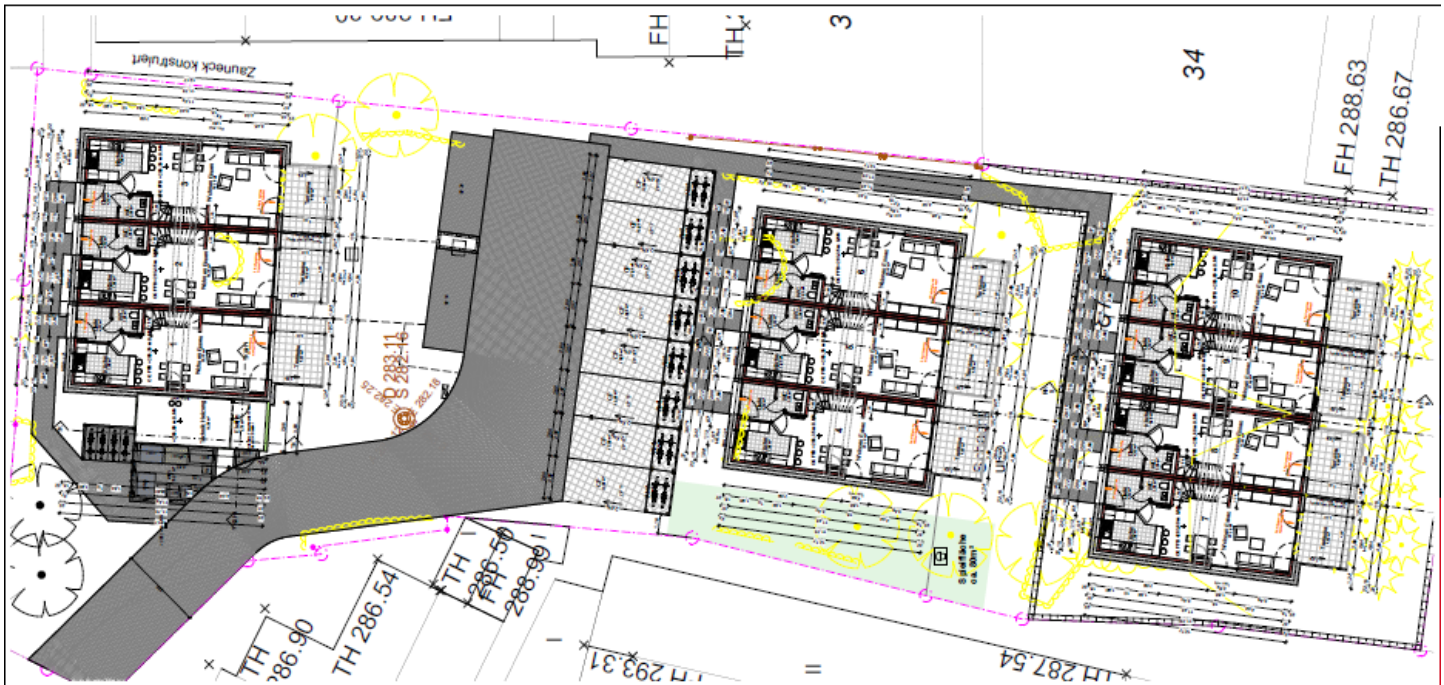




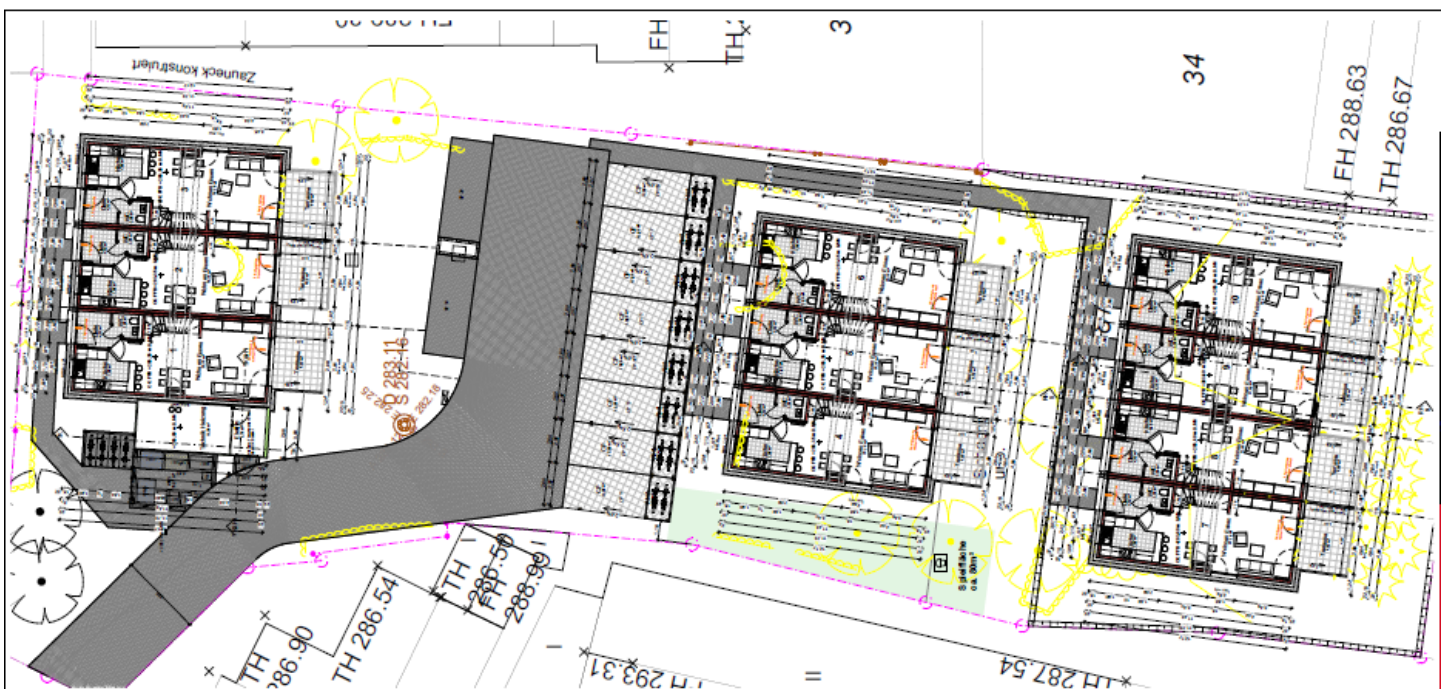
Baukunstbeirat

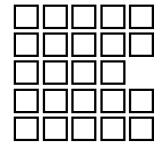
Neubau von 10 Reihenhäusern sowie Carports und 2 Stellplätzen, Eltersdorfer Str. 35/37, Eltersdorf (Wiedervorlage)

GRUNDRISS EG



GRUNDRISS OG

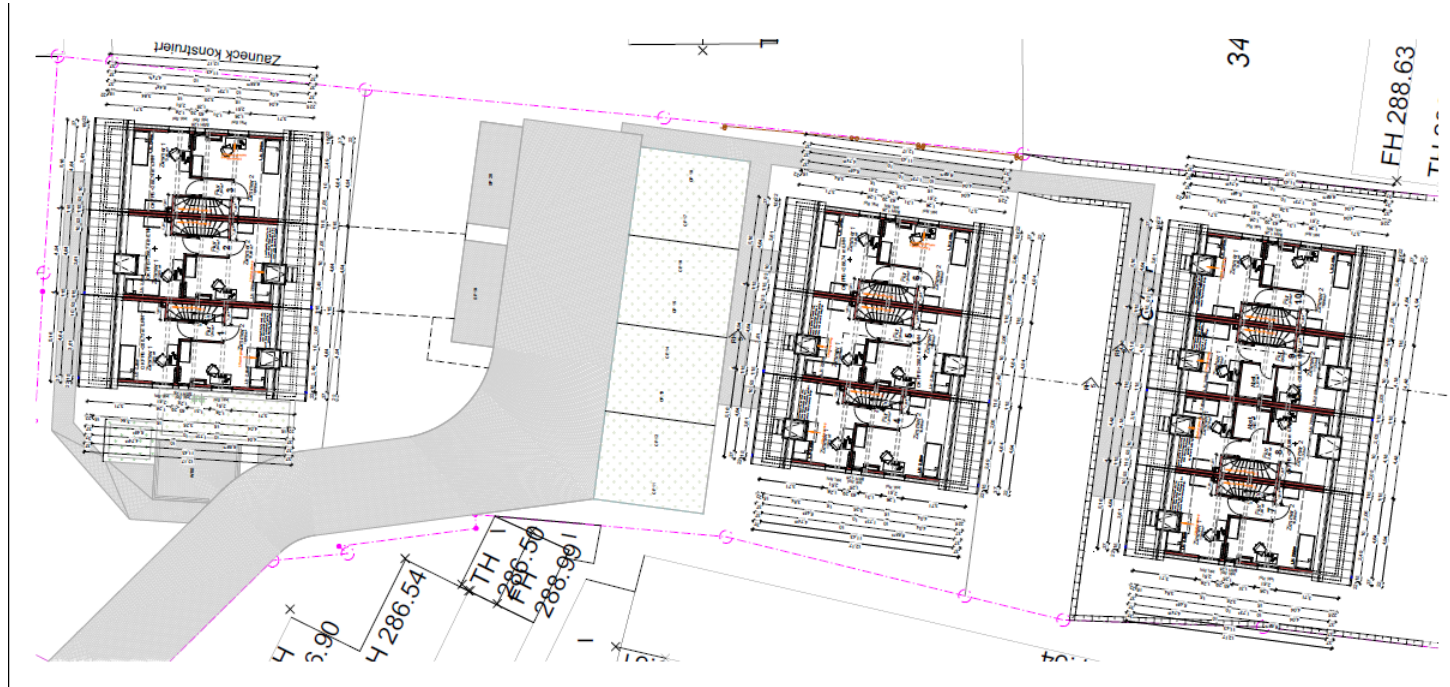




Baukunstbeirat

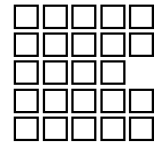
Neubau von 10 Reihenhäusern sowie Carports und 2 Stellplätzen, Eltersdorfer Str. 35/37, Eltersdorf (Wiedervorlage)

GRUNDRISS DG



NORDANSICHT

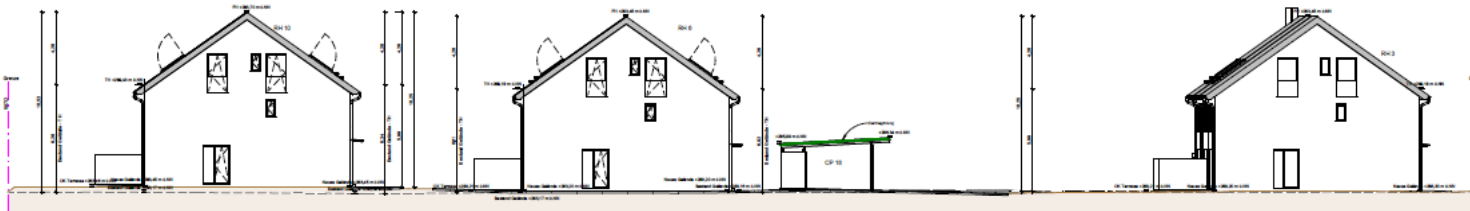




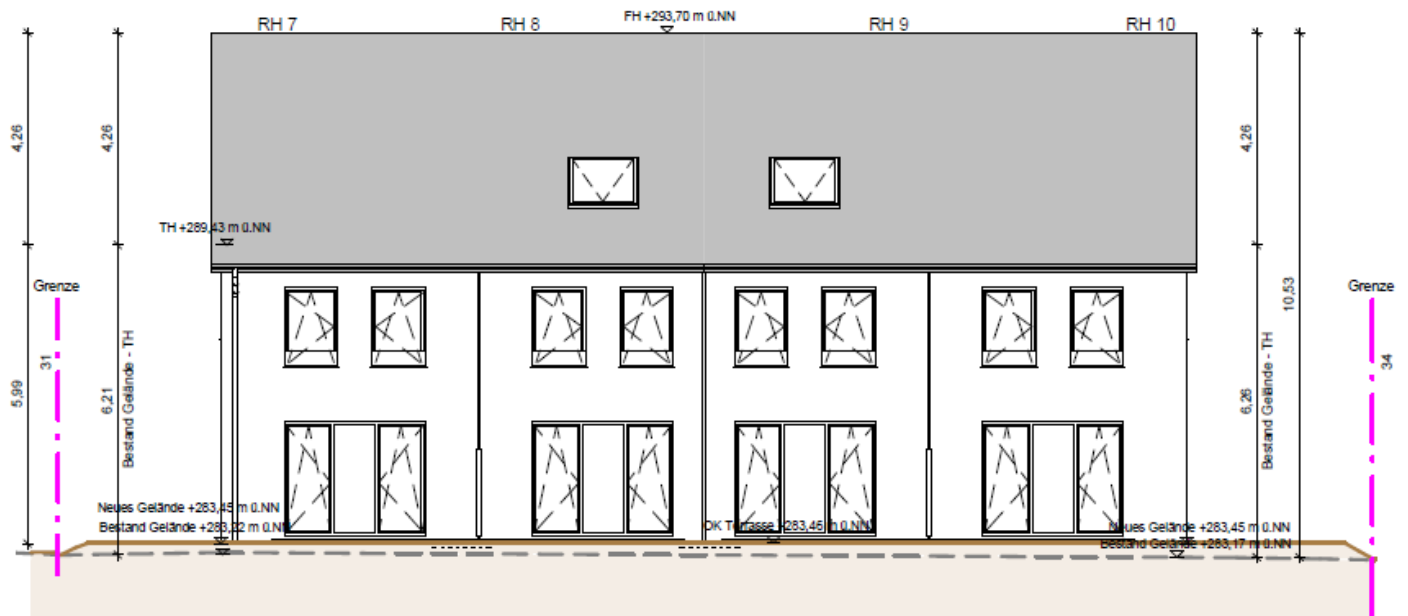
Baukunstbeirat

Neubau von 10 Reihenhäusern sowie Carports und 2 Stellplätzen, Eltersdorfer Str. 35/37, Eltersdorf (Wiedervorlage)

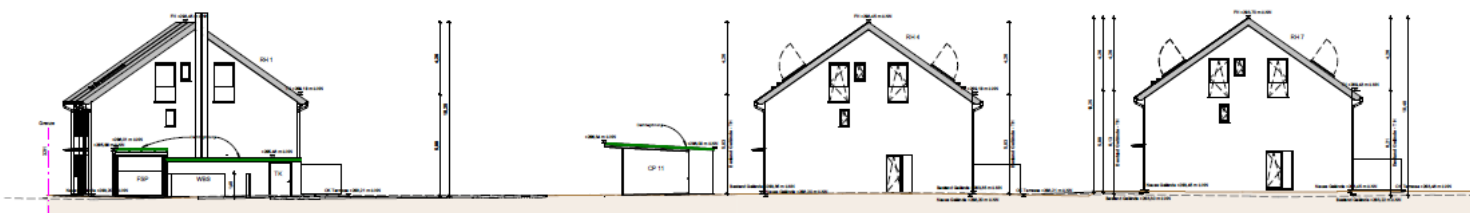
OSTANSICHT

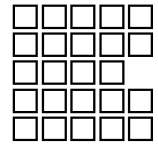


SÜDANSICHT



WESTANSICHT

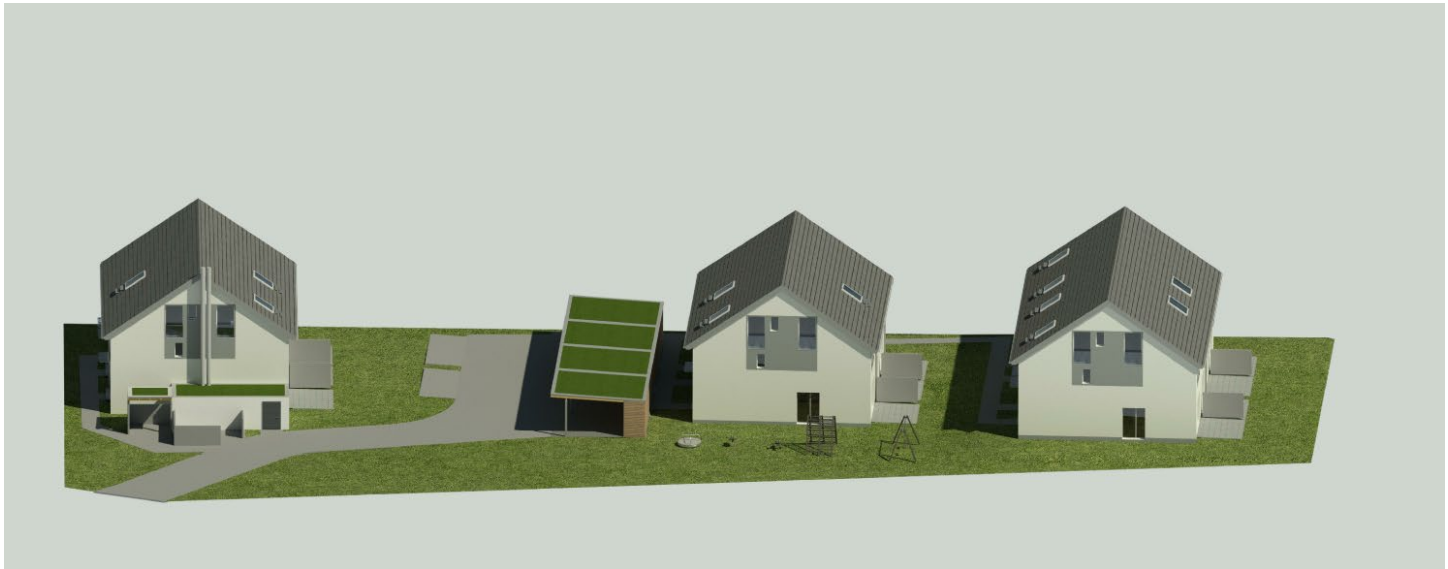


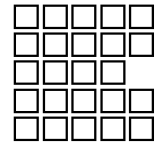


Baukunstbeirat

Neubau von 10 Reihenhäusern sowie Carports und 2 Stellplätzen, Eltersdorfer Str. 35/37, Eltersdorf (Wiedervorlage)

VISUALISIERUNGEN





Baukunstbeirat

Neubau von 10 Reihenhäusern sowie Carports und 2 Stellplätzen, Eltersdorfer Str. 35/37, Eltersdorf (Wiedervorlage)

TOP 7, Gutachten vom 18.09.2020

Neubau von 10 Reihenhäusern mit Stellplatz und Bestandsgarage, Eltersdorfer Strasse 35/37, Erlangen-Eltersdorf

Bauherr: Werner Wohnbau GmbH Niederreschach

Architekt: Werner Wohnbau GmbH

Die vorhandene Gesamtsituation ist durch eine schmale Zufahrt von der Eltersdorfer Straße erschlossen, das Grundstück selbst ist ein langgestreckter Binnenraum im gewachsenen Quartier des Ortskerns und besteht aus mehreren mit einzelnen Gebäuden bestandenen Parzellen. Auf dem Grundstück befindet sich ein nicht näher klassifizierter und bewerteter Baumbestand. Die derzeitige Bebauung mit Gebäuden unterschiedlicher Bauzeit und Größe, die eine angenehme Abfolge von Wohn-, Hof- und Gartenräumen bilden, soll abgebrochen werden.

Der Bauherr, zugleich auch Planer des Projekts, stellt sich als Hersteller/Vertreiber von Reihen- und Doppelhäusern vor, der an dieser Stelle 10 baugleiche Reihenhäuser in 3 kurzen Zeilen in Nord-Süd-Ausrichtung unterbringen möchte.

Als zentraler Eingang empfängt den Bewohner/Besucher eine Technikzentrale, der im Schwerpunkt der Anlage befindliche Freiraum wird als Zufahrt für die Carports genutzt, die Freisitze der nördlichen Reihenhaushausgruppe orientieren sich auf die Garagentore.

Gleichzeitig „verschwinden“ die Zugänge zur mittleren Hauszeile hinter den Carports. Der Weg zu den südlichen Reihenhäusern führt um die mittlere Hauszeile fast komplett herum – eine unglückliche und wenig nachbarschaftstaugliche Lösung. Die den Häusern zugeordneten Gärten haben ein extrem kleines Format, durch die schmalen Haustypen liegen die privaten Freibereiche auf engstem Raum nebeneinander. Darüber hinaus kann der angebotene Spielplatz nicht störungsfrei erreicht werden. Insgesamt wirkt die Lösung starr und eng.

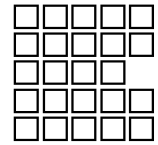
Der uniform angewendete Reihenhaustyp wird dem Wohnen in zentraler Ortslage nicht gerecht, die kurzen Hauszeilen bilden keine überzeugenden Ensembles, geschweige denn Adressen noch können unterschiedliche Wohnformen integriert werden. Die Sozialabstände werden überreizt.

Mit einem neuen Anlauf sollte über Differenzierung innerhalb der Bebauung ebenso wie über differenzierte Wohnformen und übersichtliche (nicht uniforme!) Erschließungen und gute Freiraumbezüge nachgedacht werden.

Der Baukunstbeirat empfiehlt alternative Untersuchungen zur grundsätzlichen Bebauung vorzunehmen. Es sollten Konzepte mit Modellstudien (physische Modelle) auch mit anderen Bautypologien (jenseits des Reihenhauses) vorgestellt werden. Unter Umständen ist eine Einbeziehung des Baubestands sinnvoll.

Insgesamt wird eine freiere Anordnung der Wohnbausteine empfohlen, um eine luftigere Wirkung und bessere Nutzung des Außenraums anbieten zu könnten. Notwendige Stellplätze sollten in die Gesamtlösung eingebunden werden und nicht als Barriere wirken.

Der Baukunstbeirat bittet um Wiedervorlage mit neuen Konzeptvorschlägen, die Ortsbezug und zeitgemäßes Wohnen reflektieren und ganzheitlich wirken.



Baukunstbeirat

Neubau von 10 Reihenhäusern sowie Carports und 2 Stellplätzen, Eltersdorfer Str. 35/37, Eltersdorf (Wiedervorlage)

Für eine solche sensible Situation im gewachsenen Umfeld sind Arbeitsmodelle mit Einbettung ins Umfeld besser tauglich als die bisher vorliegenden Renderings. Eine Kartierung und Bewertung des vorhandenen Grüns sollte als Arbeitsgrundlage dienen.

Erlangen, den 18.09.2020
Der Baukunstbeirat

Sachbericht von Amt 63/Bauaufsicht

VI/63/BH017 T. 09131/ 86- 1058

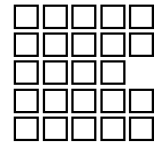
Erlangen, 11.02.2021

Aktenzeichen: 2020-747-VV eingegangen: 13.07.2020
Bauherr: Werner Wohnbau GmbH & Co. KG genehmigt:
Grundstück: Eltersdorfer Straße 35, 37
Gemarkung: Eltersdorf Flurstück: 587, 587/4, 587/5

- I. Mit Schreiben vom 25.09.2020 wurde dem Antragsteller mitgeteilt, dass für das Vorhaben die Genehmigung aus folgenden Gründen nicht in Aussicht gestellt werden konnte:
- die nach Satzung erforderlichen Abstandsflächen wurden durch die Giebelfläche des nördlichen Gebäudes nicht eingehalten.
 - Das Maß der baulichen Nutzung fügte sich nicht ein. Die überbaute Fläche stand in einem Missverhältnis zur Freifläche.
 - Die Anordnung der erforderlichen KFZ- Stellplätze im „Innenhof“ des Grundstücks
 - Eine Fällgenehmigung für 2 der Baumschutzsatzung unterliegende Bäume konnte nicht in Aussicht gestellt werden.

Die vorgenannten Punkte erforderten eine Umplanung, so dass mit Antrag vom 08.02.2021 eine neue Planung eingereicht und der o.g. Antrag mit Schreiben vom 08.02.2021 zurückgenommen wurde.

- II. Kopie <Amt 63>-Frau Baier z. V.



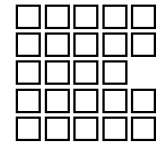
Baukunstbeirat

Neubau von 10 Reihenhäusern sowie Carports und 2 Stellplätzen, Eltersdorfer Str. 35/37, Eltersdorf (Wiedervorlage)

NEUER PLANSTAND:

LAGEPLAN





Baukunstbeirat

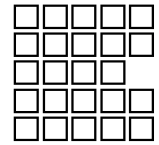
Neubau von 10 Reihenhäusern sowie Carports und 2 Stellplätzen, Eltersdorfer Str. 35/37, Eltersdorf (Wiedervorlage)

FREIFLÄCHENPLAN



Lauf-Nr.	Baumart	StD	StU	Erhaltungswürdigkeit
1	Fagus sylvatica, 2-stämmig	0,20m	0,63m	nicht erhaltenswert
2	Picea abies	0,51m	1,60m	bedingt erhaltenswert
3	Picea abies	0,49m	1,54m	erhaltenswert
4	Pinus sylvestris	0,49m	1,54m	bedingt erhaltenswert
5	Picea abies	0,42m	1,32m	bedingt erhaltenswert
6	Picea abies	0,22m	0,68m	nicht erhaltenswert
7	Picea abies	0,21m	0,66m	nicht erhaltenswert
8	Picea abies	0,25m	0,79m	nicht erhaltenswert
9	Picea abies	0,27m	0,85m	nicht erhaltenswert
10	Picea abies	0,33m	1,04m	bedingt erhaltenswert
11	Picea abies	0,33m	1,04m	bedingt erhaltenswert
12	Picea abies	0,55m	1,73m	erhaltenswert
13	Picea abies	0,32m	1,01m	nicht erhaltenswert
14	Pinus wallichiana	0,10m	0,31m	nicht erhaltenswert
15	Castanea sativa	0,41m	1,29m	bedingt erhaltenswert
16	Larix decidua	0,17m	0,53m	nicht erhaltenswert
17	Pinus nigra	0,34m	1,07m	bedingt erhaltenswert
18	Picea abies	0,64m	2,01m	erhaltenswert
19	Fagus sylvatica	0,14m	0,44m	nicht erhaltenswert
20	Crataegus laevigata	0,11m	0,35m	nicht erhaltenswert

Lauf-Nr.	Baumart	StD	StU	Erhaltungswürdigkeit
22	Robinia pseudoacacia	0,89m	2,80m	erhaltenswert
23	Betula pendula	0,15m	0,47m	nicht erhaltenswert
24	Thuja plicata, 4-stämmig	0,65m	2,04m	bedingt erhaltenswert
26	Juglans regia	0,32m	1,01m	bedingt erhaltenswert
27	Magnolia Galaxy	0,15m	0,47m	bedingt erhaltenswert
28	Obstbaum	0,25m	0,79m	nicht geschützt gem. Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen
29	Obstbaum	0,25m	0,79m	nicht geschützt gem. Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen
30	Obstbaum	0,25m	0,79m	nicht geschützt gem. Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen
31	Obstbaum	0,25m	0,79m	nicht geschützt gem. Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen
32	Obstbaum	0,35m	1,10m	nicht geschützt gem. Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen
33	Obstbaum	0,35m	1,10m	nicht geschützt gem. Baumschutzverordnung der Stadt Erlangen
Lauf-Nr.	Baumart	StU	Merkmale	
34	Castanea sativa	0,20-0,25m	Ersatzpflanzung, Solitärbaum, 5x verpflanzt, Tiefwurzler, Höhe:4-5m	
35	Castanea sativa	0,20-0,25m	Ersatzpflanzung, Solitärbaum, 5x verpflanzt, Tiefwurzler, Höhe:4-5m	
36	Fagus sylvatica	0,25-0,30m	Ersatzpflanzung, Solitärbaum, 5x verpflanzt, Herzwurzler, Höhe:4-5m	
37	Carpinus betulus	0,25-0,30m	Ersatzpflanzung, Solitärbaum, 5x verpflanzt, Herzwurzler	
38	Carpinus betulus	0,25-0,30m	Ersatzpflanzung, Solitärbaum, 5x verpflanzt, Herzwurzler	
39	Acer platanoides	0,25-0,30m	Ersatzpflanzung, Solitärbaum, 4x verpflanzt, Herzwurzler, Höhe:4-5m	
40	Fagus sylvatica	0,25-0,30m	Ersatzpflanzung, Solitärbaum, 5x verpflanzt, Herzwurzler, Höhe:4-5m	
41	Acer platanoides	0,25-0,30m	Ersatzpflanzung, Solitärbaum, 4x verpflanzt, Herzwurzler, Höhe:4-5m	

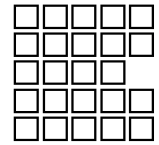


Baukunstbeirat

Neubau von 10 Reihenhäusern sowie Carports und 2 Stellplätzen, Eltersdorfer Str. 35/37, Eltersdorf (Wiedervorlage)

GRUNDRISS EG

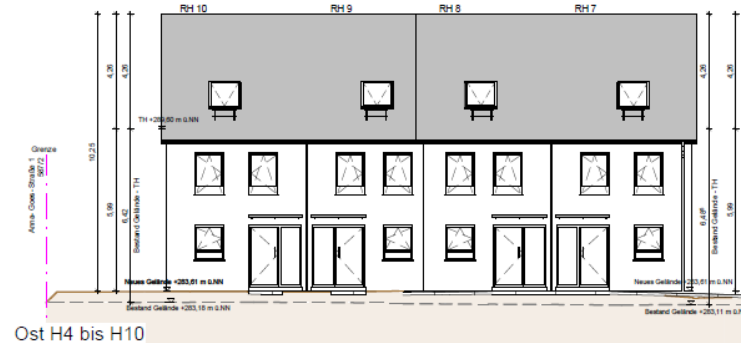
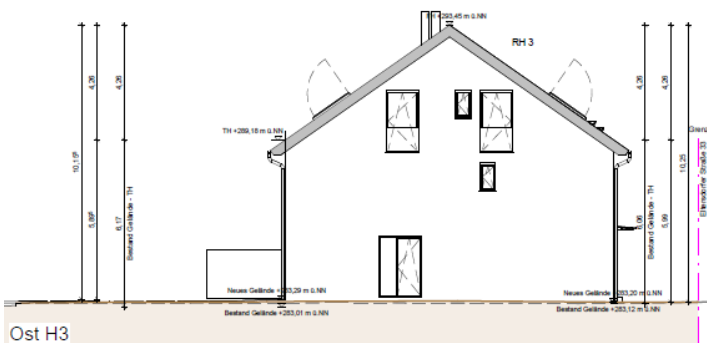
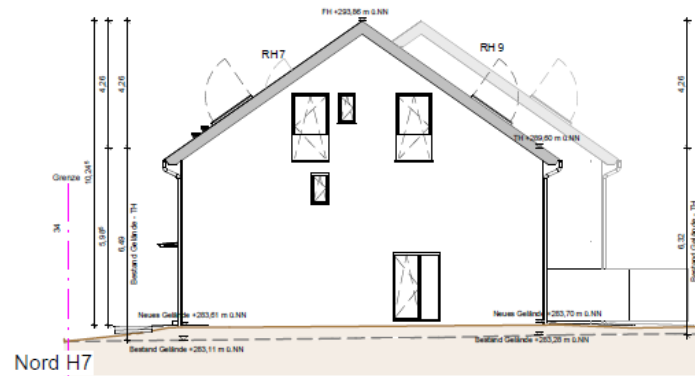
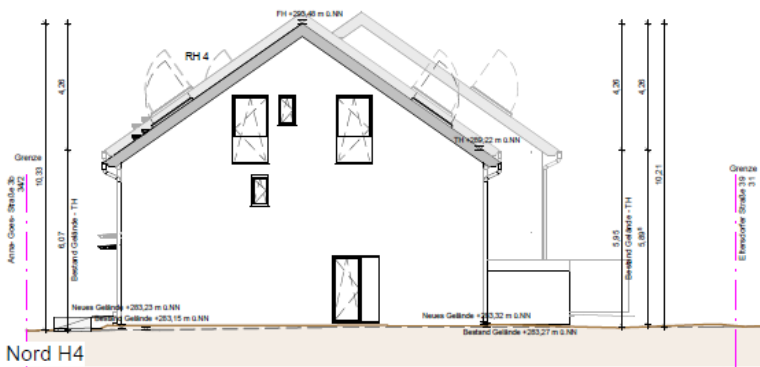
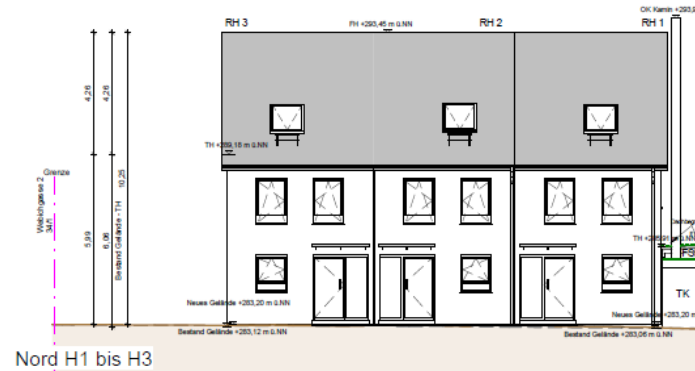
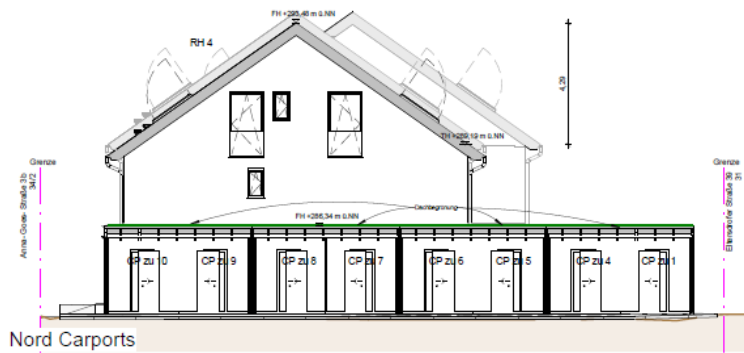


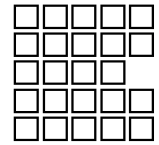


Baukunstbeirat

Neubau von 10 Reihenhäusern sowie Carports und 2 Stellplätzen, Eltersdorfer Str. 35/37, Eltersdorf (Wiedervorlage)

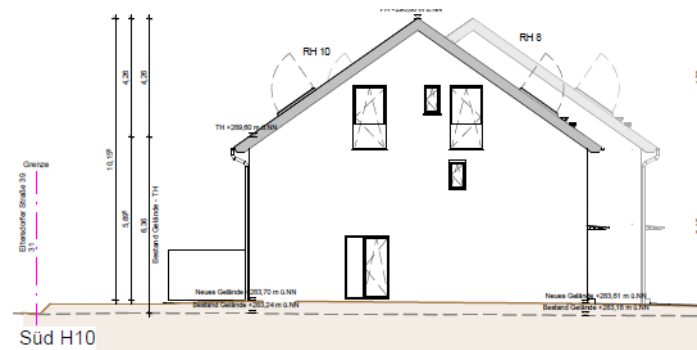
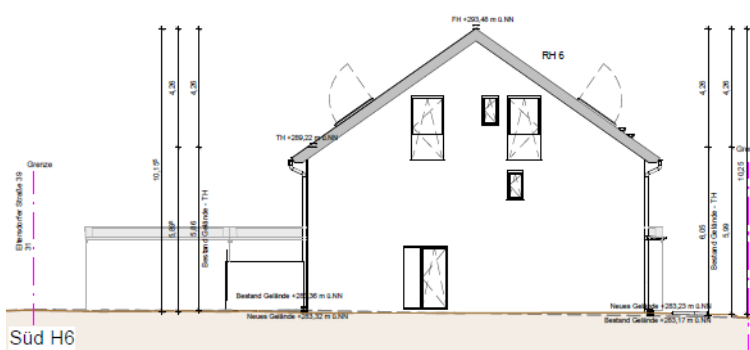
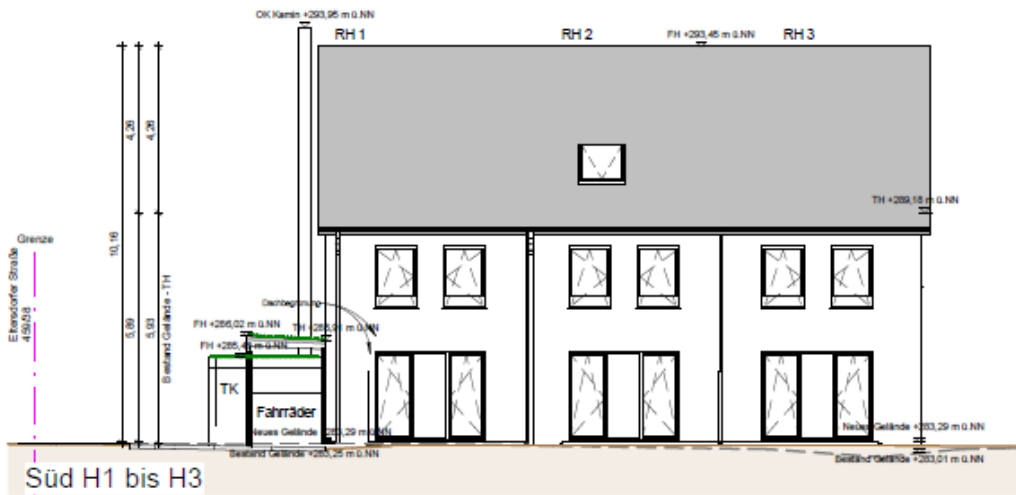
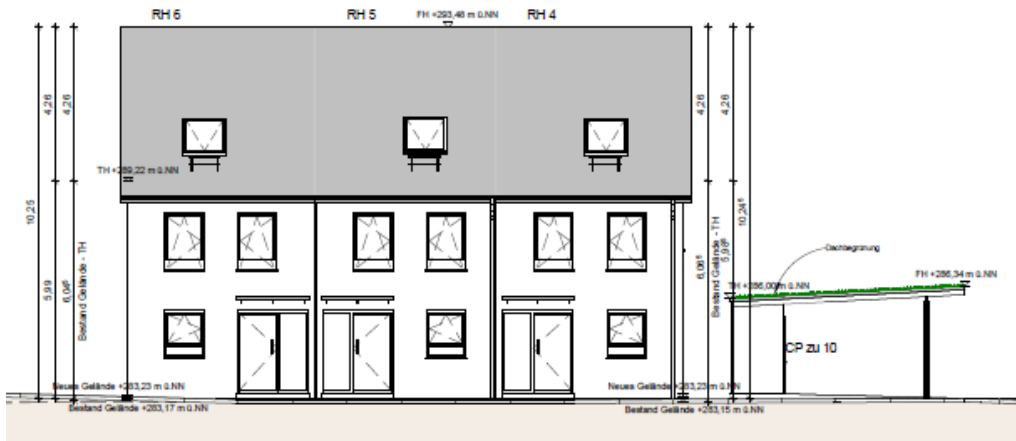
ANSICHTEN

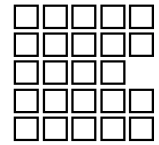




Baukunstbeirat

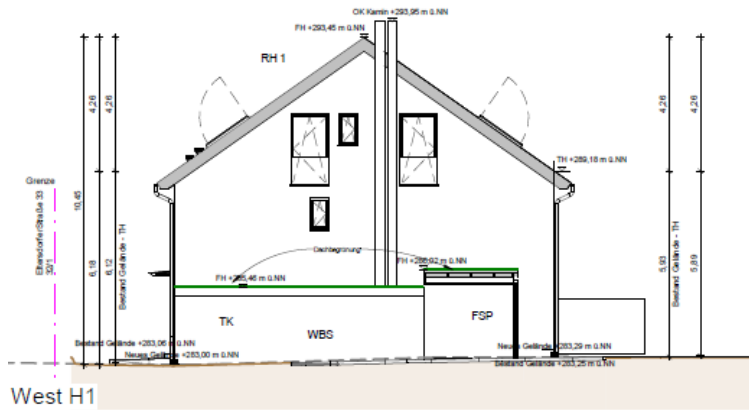
Neubau von 10 Reihenhäusern sowie Carports und 2 Stellplätzen, Eltersdorfer Str. 35/37, Eltersdorf (Wiedervorlage)



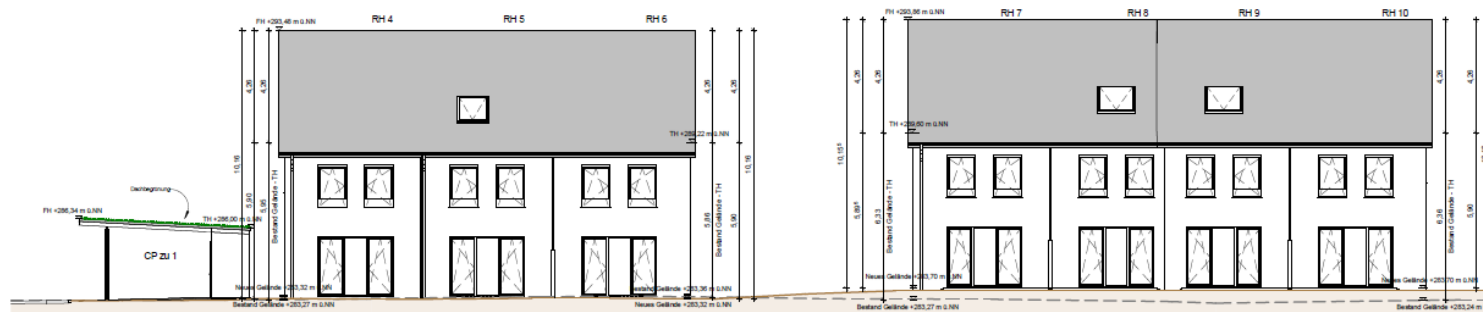


Baukunstbeirat

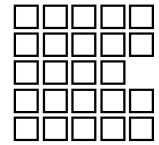
Neubau von 10 Reihenhäusern sowie Carports und 2 Stellplätzen, Eltersdorfer Str. 35/37, Eltersdorf (Wiedervorlage)



West H1



West H4 bis H7



Baukunstbeirat

Neubau von 10 Reihenhäusern sowie Carports und 2 Stellplätzen, Eltersdorfer Str. 35/37, Eltersdorf (Wiedervorlage)

SCHNITTE

