

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/042/2015

**Errichtung von zwei Wohnanlagen mit insgesamt 16 Wohneinheiten und Tiefgarage;
Gleiwitzer Straße 35, 35a; Fl.-Nrn. 1946/247, 1946/250; Gemarkung Erlangen;
Az.: 2014-1376-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	21.04.2015	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Vermessung und Bodenordnung, Tiefbauamt, Grundstücksentwässerung, Naturschutz und Landschaftsplanung (Baumschutz), 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: 188

Gebietscharakter: Mischgebiet (MI)

Widerspruch zum Bebauungsplan: - Höchstzulässige Geschossfläche beträgt für das vereinigte Baugrundstück gem. §17 BauNVO (1968) ca. 982 m²; beantragt sind ca. 1.443 m².

- Im nördlichen Grundstücksteil ist nur 1 Vollgeschoss zulässig; beantragt sind 2 Vollgeschosse.

- Die südliche Baugrenze (Vorgartenzone) wird auf insgesamt 12,0 m Länge um bis zu 2,0 m Tiefe durch Balkone und Terrassen überschritten.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Die Antragstellerin beantragt den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage und bittet im Rahmen eines Vorbescheidsverfahrens um Klärung folgender Fragen:

- Ist das beantragte Maß der baulichen Nutzung zulässig?
- Wird im nördlichen Grundstücksteil eine Befreiung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse (II statt I) erteilt?
- Wird eine Befreiung für die Baugrenzenüberschreitung im Süden durch Balkone und Terrassen erteilt?
- Ist das Konzept zur verkehrlichen Erschließung der Tiefgarage (Zu- und Abfahrt) genehmigungsfähig?

Im Prüfergebnis der Verwaltung sind die ersten drei Fragestellungen zu verneinen:
Die rechnerisch ermittelte höchstzulässige Geschossfläche beträgt auf dem vereinigten Grundstück gem. § 17 BauNVO (1968) ca. 982 m². Das beantragte Vorhaben weist eine Geschossfläche von ca. 1.443 m² auf. Eine derart deutliche Geschossflächenüberschreitung ist städtebaulich nicht mehr vertretbar. Durch eine Zulassung der hierfür erforderlichen Befreiung wären die Grundzüge der Planung derart berührt, dass in der Konsequenz ein Planungserfordernis (Bebauungsplanverfahren) festzustellen wäre, um künftig eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Quartier sicherzustellen.

Die Frage hinsichtlich einer Befreiung von der Zahl der Vollgeschosse ist Teil der Fragestellung zum Maß der baulichen Nutzung. Würde im nördlichen Grundstücksteil nur das zulässige eine Vollgeschoss beantragt werden, so läge die beantragte Geschossfläche immer noch bei ca. 1.155 m². Auch dieses Maß der baulichen Nutzung liegt über dem Höchstmaß des § 17 BauNVO (1968) und die beantragten zwei Vollgeschosse sind keiner Befreiung vom Bebauungsplan Nr. 188 zugänglich.

Die Baugrenzenüberschreitung im Süden des Vorhabens durch Terrassen und Balkone kann nicht im beantragten Umfang (auf 12,0 m Länge) zugelassen werden, da hierdurch eine Beeinträchtigung einer weitgehend intakten Vorgartenzone festzustellen wäre. Vorstellbar wäre aus Sicht der Verwaltung eine Befreiung von der Baugrenze nur für untergeordnete Bauteile im Sinne des Art. 6 Abs. 8 BayBO mit einer Länge von insgesamt max. 5,0 m.

Die Konzeption der Tiefgaragenschließung erscheint der Verwaltung – soweit im vorliegenden Maßstab beurteilbar – im Grundsatz als zulässig und genehmigungsfähig. Vor dem Hintergrund der zuvor genannten Problemstellen des Vorhabens wurde seitens der Verwaltung darauf verzichtet, bei der Antragstellerin detailliertere Planungen zur Zu- und Abfahrt der Tiefgarage (z.B. Abmessungen und Neigungen der TG-Zufahrt) anzufordern.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt: Zustimmungen liegen nicht vor und es wurden massive Einwendungen seitens der Eigentümer benachbarter Grundstücke vorgebracht, die sich im Wesentlichen gegen das beantragte Maß der baulichen Nutzung wenden.

Anlagen: Lageplan
Abstandsflächen und Schemaschnitt
Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 188

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang