

Sachbearbeitung Haupt- und Personalamt / Bauverwaltung
Datum 13.06.2018
Geschäftszeichen 632.6: 2018-033

Beschlussorgan Technischer Ausschuss öffentlich Sitzung am 25.06.2018

BV 087/2018

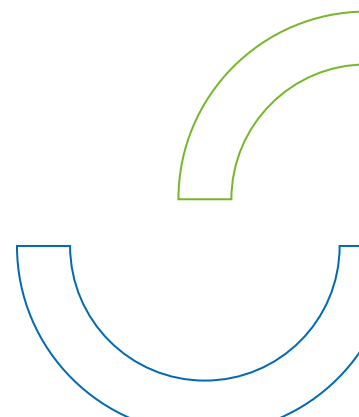
Betreff: **Baugesuche**
 Erbach, Jahnstraße 3-5
 Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern und einem Einfamilienhaus mit Garage
 Bauvoranfrage: Befreiungen vom Bebauungsplan

Anlagen: Anlage 01: Luftbild
 Anlage 02: Auszug aus dem Bebauungsplan
 Anlage 03: Lageplan
 Anlage 03-1: Lageplan mit GRZ-Berechnung
 Anlage 03-2: Auszug schr. Teil Lageplan
 Anlage 04: EG
 Anlage 05: OG
 Anlage 06: DG
 Anlage 07: Spitzböden
 Anlage 08: Schnitt
 Anlage 09: Ansichten Süd
 Anlage 10: Ansichten Nord
 Anlage 11: Ansicht West-Ost
 Anlage 12: Perspektiven
 Anlage 13: Fotos Umgebung
 Anlage 14: Schnitt Egginger Straße 12
 Anlage 15: Schnitt Egginger Straße 14
 Anlage 16: Schnitt Wernauer Weg 4
 Anlage 17: Schnitt Wernauer Weg 2
 Anlage 18: Schnitt Jahnstraße 1
 Anlage 19: Schnitt Jahnstraße 7
 Anlage 20 Höhenprofil Egginger Straße 16
 Anlage 21: Schnitte Jahnstraße 21, 23, ..

Beschlussvorschlag

Uwe Gerstlauer

Achim Gaus
Bürgermeister



1. Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:

☐ ja ☒ nein

Auswirkungen auf den Stellenplan:

☐ ja ☒ nein

2. Sachdarstellung

Der Bauherr möchte auf den Grundstücken Jahnstraße 3 - 5 (Flurstücke 753/2, 753/10, 753/11 und 753/16) die Bestandsgebäude abbrechen und dort 1 Einfamilienhaus mit Garage und 2 Mehrfamilienhäuser errichten.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Käppelesberg-Hundsrücken“. Der Bebauungsplan sieht für die Erschließung der nördlich gelegenen Baufenster den Bau einer nicht realisierten Verbindungsstraße zwischen Wernauer Weg und Mörikeweg vor (vgl. Anlage 2). Es ist nicht mehr damit zu rechnen, dass diese Verbindungsstraße noch gebaut wird. Der Bauherr sieht deshalb eine Privaterschließung mit Anbindung zur Jahnstraße vor (vgl. Anlage 3).

Grundsätzlich ist die Schließung der Baulücken oberhalb der Jahnstraße 3 - 13 (vgl. Luftbild Anlage 1) zu begrüßen.

Für das Vorhaben werden mehrere Befreiungen vom Bebauungsplan benötigt. So soll das geplante Einfamilienhaus außerhalb eines festgesetzten Baufensters erfolgen, auch die Mehrfamilienhäuser befinden sich teilweise außerhalb der vorgesehenen Baufenster, insbesondere die für die Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Garagen befinden sich ebenfalls außerhalb der Baufenster.

Um abzuklären, in wie weit die Stadt Erbach bereit ist notwendigen Befreiungen zuzustimmen, hat der Bauherr eine Bauvoranfrage eingereicht.

Der Bebauungsplan „Käppelesberg-Hundsrücken“ stammt aus dem Jahr 1964. Im Laufe der Zeit wurden bereits etliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans gewährt; insbesondere für das Vorhaben „Jahnstraße 21, 23, 25, Mörikeweg 1 (vgl. Anlage 21).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind deshalb nur bedingt geeignet, das Vorhaben in seiner Gesamtheit zu beurteilen.

Aus Sicht der Verwaltung werden die vom Bebauungsplan vorgesehenen Baufelder überwiegend eingehalten. Auch das geplante Einfamilienhaus liegt in dieser Flucht. Im Bebauungsplan werden keine Gebäudehöhen, sondern nur zulässige Geschosse festgesetzt. Letztendlich ist aus Sicht der Verwaltung die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude jedoch durchaus ein Kriterium ob sich das geplante Vorhaben in die Umgebung einfügt. Aus Anlage 14 - Anlage 21 ist die Höhenentwicklung der näheren Umgebung zu entnehmen. Für die künftige Höhenentwicklung an der Jahnstraße ist aus Sicht der Verwaltung der Bereich Jahnstraße 21 - 25 zu Grunde zu legen; an diesen Rahmen hält sich die Planung. Für den nördlichen Bereich ist die Bebauung oberhalb der Jahnstraße heranzuziehen. Das Gebäude Wernauer Weg 2 hat eine Firsthöhe von 508,80 m ü.N.N. (Anlage 17). Das nördlich geplante Bauvorhaben weist eine Firsthöhe

von 509,07 m ü.N.N. (somit 27 cm höher) aus. Berücksichtigt man, dass der nördliche Bereich durch eine Erschließungsstraße zwischen Wernauer-Weg und Mörikeweg erschlossen werden sollte und dass nördlich und südlich dieser geplanten Erschließungsstraße die Gebäude gleich hoch werden dürfen, so liegt nach Ansicht der Verwaltung das geplante Mehrfamilienhaus mit einer Höhe von 509,07 m ü.N.N. durchaus im Rahmen (Anmerkung: Maßgeblich für die rechtliche Beurteilung der Höhenentwicklung sind die im Bebauungsplan festgelegten Geschosse [hier: E+1, d.h. 2 Vollgeschosse]), auch an diese Vorgaben hält sich die Planung.

Im Rahmen der Neubebauung sollen insgesamt 16 Wohneinheiten entstehen (vgl. Anlage 4 - 7). Die notwendigen Stellplätze sollen außerhalb der vorgesehenen Baufenster entstehen, da der Bauherr auf die Erstellung einer Tiefgarage verzichten möchte. Aus Sicht der Verwaltung ist die vom Bauherrn angestrebte Lösung nachvollziehbar und städtebaulich vertretbar. Nachdem es sich jedoch um die erste Befreiung dieser Art im Plangebiet handelt, enthält sich die Verwaltung bei einem Beschlussvorschlag.

Insgesamt könnte dem Bauvorhaben aus Verwaltungssicht das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.