

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
**63/147/2011**

**Bau von 56 Studentenwohnungen mit Tiefgarage;  
Universitätsstraße 20, Fl.-Nrn. 409/2, 413/9;  
Az.: 2011-129-VV**

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	05.04.2011	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

## Beteiligte Dienststellen

611 – Stadtplanung, 63-4 - Denkmalschutz, 31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung - Baumschutz, Baukunstbeirat

### I. Antrag

Das Vorhaben wird mit den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan und der erforderlichen Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften befürwortet.

### II. Begründung

#### 1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: 307, 2. Deckblatt

Gebietscharakter: Mischgebiet

Widerspruch zum Bebauungsplan: Das Vorhaben erhält statt eines Satteldaches ein Walmdach. Abweichend von der festgesetzten geschlossenen Bauweise wird das Vorhaben mit Abstand vom vorhandenen Gebäude auf dem Baugrundstück errichtet.

#### 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Geplant ist, den Erweiterungsbau am Gebäude Universitätsstr. 18 sowie die an der Universitätsstraße liegende Terrasse abzubrechen und auf dem Grundstück dann ein größeres freistehendes Gebäude mit Studentenwohnungen zu errichten. Die nunmehr vorliegende Planung ist mit dem Baukunstbeirat, der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt.

Zur östlichen Grundstücksgrenze bedarf das Vorhaben einer Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften, da hier mit der halben Abstandsfläche geplant wurde. Zwar ist in der hier festgesetzten geschlossenen Bauweise grundsätzlich ein unmittelbarer Anbau an der Grenze ohne Abstand zulässig (und erforderlich), da aber die Bebauung auf dem Nachbargrundstück einen Abstand zur Grundstücksgrenze einhält, ist der Neubau aus dem Gebot der Rücksichtnahme heraus ebenfalls mit Abstand von der Grenze zu errichten. Das Zulassen der sonst vor zwei Außenwänden Kraft Gesetzes möglichen halben Abstandsfläche bedarf hier deshalb einer Abweichung, weil die Abstandsfläche zwischen Alt- und Neubau ebenfalls nicht eingehalten ist.

Bedenken wegen Belichtung, Belüftung und Brandschutz bestehen nicht.

Das Fällen von fünf geschützten Bäumen kann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass die Bäume an der Ostgrenze erhalten werden und als Ersatz 5 wertgleiche Bäume neu angepflanzt werden.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht. Die erforderlichen Fahrradabstellplätze werden auf dem Grundstück hergestellt.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Die betroffenen Eigentümer der Nachbargrundstücke stimmen im Wesentlichen dem Vorhaben nicht zu, da Beeinträchtigungen durch Verschattung und aufgrund der Nutzung als Studentenwohnungen befürchtet werden.

### Anlage: Lageplan

## III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 05.04.2011

### Ergebnis/Beschluss:

Das Vorhaben wird mit den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan und der erforderlichen Abweichung von den Abstandsflächenvorschriften befürwortet.

mit 11 gegen 0 Stimmen

gez. Könnecke  
Vorsitzender

gez. Bruse  
Berichterstatter

## IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang