

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/180/2011

**Nutzungsänderung Bürogebäude in Arbeitnehmerwohnheim;  
Allee am Röthelheimpark 49, Fl.-Nr. 1945/701;  
Az.: 2011-1034-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	25.10.2011	Ö	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

PRP - Projektgruppe Röthelheimpark, Erlanger Stadtwerke AG, 31/ImSch – Immissionsschutz, 63-2/5 - Grundstücksentwässerung

## I. Antrag

Die Erteilung einer Baugenehmigung wird nicht in Aussicht gestellt.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 377

Gebietscharakter: Mischgebiet (MI)

Widerspruch zum Festsetzung der Art der baulichen Nutzung: Unzulässigkeit von Beherbergungsplan: gungsbetrieb (Ziff. 1.1) und Wohnen (Ziff.1.2)

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

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

Für das Grundstück wurde bereits eine Baugenehmigung (2008-939-VV vom 16.10.2008) für ein viergeschossiges Bürogebäude mit Flachdach erteilt. Nunmehr soll dieses entsprechend der Bezeichnung im Bauantrag in ein „Arbeitnehmerwohnheim“ umgeplant werden. Die Merkmale eines Wohnheimes in Form von Gemeinschaftsräumen sind nicht vorhanden. Es handelt sich vielmehr um ein sogenanntes Boardinghouse mit 74 eigenständigen Wohneinheiten (Apartements) und 25 oberirdischen Stellplätzen. An den Gebäudeabmessungen, also auch GRZ und GFZ, ändert sich nichts. Aufgrund der geringeren Raumhöhen wird das Gebäude um ca.1,80 m niedriger. Die Fassadengestaltung wird an das benachbarte Bürogebäude angelehnt.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid will der Antragsteller die Frage nach der Art der Nutzung, den Stellplatznachweis und die geplante Gebäudehöhe, Fassadengestaltung geklärt wissen.

Das Bauvorhaben ist gemäß textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 377 nicht zulässig. Bei der Art der Nutzung wurden Beherbergungsstätten (Ziff.1.1) und Wohnen (Ziff. 1.2) bewusst ausgeschlossen. Dieser bewusste Ausschluss stellt einen Grundzug der Planung dar. Eine Wohnnutzung, unter welche ein Boardinghouse rechtlich einzuordnen ist, verstößt deshalb gegen diesen Grundzug, weshalb eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht erteilt

werden könnte.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung dienen der Stärkung der an der Allee am Röthelheim-park vorgesehenen gewerblichen Nutzung und sollen Einschränkungen vermeiden. Durch die störfähigere Nutzung Boardinghouse/ Wohnheim wäre möglicherweise zur Abwehr von Lärmimmissionen mit Nutzungseinschränkungen des unmittelbar westlich gelegenen derzeit noch städtischen Gewerbegrundstückes zu rechnen (§ 15 BauNVO). Hier sind die Kaufver-tragsverhandlungen bezüglich einer Nutzung durch einen großen Erlanger Technologiekonzern bereits abgeschlossen. Eine Einschränkung kann aus Sicht der Verwaltung nicht zugestimmt werden.

Zusätzlich drohte bei einer Zulassung weiterer Wohnnutzung im Mischgebiet die Entstehung eines Übergewichts zum Wohnen, was die Festsetzung letztendlich obsolet werden lassen könnte.

Die vorgelegte schallschutztechnische Stellungnahme ist nicht aussagekräftig genug, da kei-nerlei Berechnungen durchgeführt wurden. Der Sachverständige geht davon aus, dass es sich hier um Aufenthaltsräume handelt, die nicht den jeweiligen Lebensmittelpunkt des Nutzers dar-stellen, sondern nur für eine temporäre Nutzung gedacht sind. Aus Sicht des Immissionsschut-zes ist ein ausführliches Gutachten einer Messstelle nach § 26 BImSchG erforderlich, welches sowohl den Straßenverkehrslärm als auch den Gewerbelärm berücksichtigt. Dieses Gutachten müsste spätestens im Bauantragsverfahren nachgereicht werden.

Eine Abweichung von der Satzung über die Herstellung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Fahrradstellplätzen für den Stellplatzschlüssel 1:3 kann in Aussicht gestellt werden. Im Zuge der Gleichbehandlung von bisher genehmigten Bauvorhaben ist dies vertretbar.

### **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: nicht durchgeführt

### **Anlage: Lageplan**

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle  
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift  
VI. Zum Vorgang