Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:	Verantwortliche/r:	Vorlagennummer:
VI/63	Bauaufsichtsamt	**63/241/2013**

Bau von Büros, Dienstleistungs- und Ladenflächen, Wohnungen und einem Studentenwohnheim mit einer Tiefgarage;
Güterbahnhofstraße 3, Fl.Nrn. 1645, 1645/10, 1640/7, 1649/12, Gmkg. Erlangen;
Az: 2012-880-VO

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	26.02.2013	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen

611 – Stadtplanung, 613 – Verkehrsplanung, 63-4 – Denkmalschutz, 31 - Bodenschutz und Abfall – Altlastenflächen, 31/ImSch - Immissionsschutz

I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderliche Abweichung werden erteilt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan:	Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch) auf einer Fläche, die im Flächennutzungsplan (FNP) als gemischte Baufläche dargestellt ist.
Gebietscharakter:	Das Grundstück ist nicht eindeutig einem bestimmten Gebietstyp zuzuordnen; Mischnutzung ist beantragt
Widerspruch zum Bebauungsplan:	--

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Mit Vorbescheiden vom 15.08.2005 und 03.01.2011 wurden für das Baugrundstück (einschließlich des nördlich angrenzenden Baugrundstücks für das Landratsamt die damals beantragten Hauptnutzungen „Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude“ als zulässig festgestellt. Gleichzeitig wurde eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche auf 1.500 qm vorgenommen. Das Maß der Nutzung GFZ 2,4 und die Abstandsflächen von 0,25 H entsprechen denjenigen eines Gewerbegebietes und können daher für die nun vorgesehene Mischnutzung nicht herangezogen werden. Der Vorbescheid lässt eine Wohnnutzung zu, sofern nachgewiesen wird, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt sind.

Die auf dem Grundstück und in der näheren Umgebung erfolgten und geplanten Nutzungsänderungen sind am ehesten mit einer Gemengelage zu beschreiben. Die städtebauliche Prüfung muss deshalb auf die konkret beabsichtigte Nutzung abstellen.

Geplant ist nach dem hier zu behandelnden neuen Antrag auf Vorbescheid, auf der südlichen Teilfläche des sog. Gossengeländes (auf der nördlichen soll das neue Landratsamt entstehen) zwischen Güterbahnhof- und Nägelsbachstraße ein bis zu 6-geschossiges Gebäude aus zwei einander gegenüberliegenden U-förmigen Abschnitten mit Wohnungen, einem Studentenwohnheim, Büro- und Dienstleistungsflächen und Läden zu errichten.

Die gewerblichen Flächen sollen dabei 30 % der Gesamtfläche erreichen. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Baukörper und Gebäudestellung entsprechen dem städtebaulichen Wettbewerb für die Bebauung des Areals, der vom Grundstückseigentümer im Jahr 2010 für die Gesamtfläche durchgeführt worden war.

Das Grundstück ist durch Bahn- und Straßenverkehrslärm stark lärmbelastet. Ebenso muss der Gewerbelärm durch das benachbarte Einkaufszentrum und das Heizkraftwerk der Stadtwerke berücksichtigt werden.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden die Grundrisse so gestaltet, dass die Aufenthaltsräume dem Innenhof zugewandt werden. Daneben wird mit hohem technischem und finanziellem Aufwand (Fensterlösungen, die bei der Bebauung des durch Hafenlärm belasteten neuen Stadtteils „Hafencity“ in Hamburg entwickelt und verwandt wurden) ein für eine Wohnnutzung zulässiger Innenraumschallpegel nachgewiesen. Der Gewerbelärm wird in den Lärmschutznachweis noch eingearbeitet. Hier ist der Bauherr noch auf Daten von der Regierung von Mittelfranken angewiesen.

Beim Vorhaben liegt ein Verstoß gegen die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO vor. Dies ist dadurch bedingt, dass durch die beim Vorhaben geplanten Lücken zwischen den Gebäudeabschnitten, die dieses in zwei u-förmige Gebäudeteile teilt, das sog. 16-Meter-Privileg, das eine Halbierung der Abstandsflächentiefe für zwei Bauteile bis zu 16m Länge vorsieht, nicht angewandt werden kann. Da bei einem Lückenschluss die Abstandsflächen eingehalten wären, bestehen keine Bedenken eine Abweichung von Art. 6 BayBO zuzulassen.

Für die Planung einer Stadtumlandbahn mit einem möglichen Trassenverlauf durch die Nägelsbachstraße muss bis zum Einmündungsbereich Sedanstraße ein Abstand von mindestens 21,70 m zur östlichen Bebauung gewährleistet sein, um ein späteres Planfeststellungsverfahren nicht zu behindern bzw. hier unnötige Folgekosten entstehen zu lassen.

Gegen das Vorhaben bestehen auch aus Sicht des Denkmalschutzes keine Bedenken soweit noch die Unbedenklichkeit hinsichtlich des zu berücksichtigenden Gewerbelärms nachgewiesen wird und die notwendigen Flächen für die Stadtumlandbahn bereitgehalten werden.

3. Prozesse und Strukturen
(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Wird durchgeführt.

Anlage: Lageplan

III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 26.02.2013

Ergebnis/Beschluss:
Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderliche Abweichung werden erteilt.

mit 12 gegen 0 Stimmen

gez. Könnecke
Vorsitzender

gez. Weber
Berichterstatter

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