

N i e d e r s c h r i f t

(BWA/003/2013)

über die 3. Sitzung des Bauausschusses / Werkausschusses Entwässerungsbetrieb am Dienstag, dem 26.02.2013, 16:05 - 18:20 Uhr, Ratssaal, Rathaus

Der / die Vorsitzende eröffnet um 16:05 Uhr die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung der Mitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.

Der Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb genehmigt nach erfolgten Änderungen und Ergänzungen die nachstehende Tagesordnung:

Nicht öffentliche Tagesordnung - 16:05 Uhr

- siehe Anlage -

Öffentliche Tagesordnung - 16:45 Uhr

9. Mitteilungen zur Kenntnis

- | | | |
|------|--|------------------------------|
| 9.1. | Bauvorhaben Elisabethstraße; Material der Lärmschutzwand | 63/239/2013
Kenntnisnahme |
| 9.2. | Protokollvermerk aus der Sitzung des BWA vom 23.10.2012
hier: Anfrage von Frau StRin Wirth-Hücking bzgl. Straßenzustand
Büchenbacher Damm (Pkt. 3) | 66/196/2013
Kenntnisnahme |

10. Bauaufsichtsamt - Bauanträge negativ

- | | | |
|-------|--|----------------------------|
| 10.1. | Erweiterung Diskothek "Peak" Erlangen;
Friedrichstraße 1 a, Fl.-Nr. 234/4;
Az.: 2012-1058-BA | 63/230/2012/1
Beschluss |
|-------|--|----------------------------|

11. Bauaufsichtsamt - Bauvoranfrage positiv

- | | | |
|-------|---|--------------------------|
| 11.1. | 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 | 63/241/2013
Beschluss |
|-------|---|--------------------------|

12. Bauaufsichtsamt - Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses
Funktionstrakt Operatives Zentrum des Universitätsklinikums durch
den Leiter des Staatlichen Bauamts, Herrn Dieter Maußner

- 13. Tiefbauamt
- 13.1. Arbeitsprogramm Brücken- und Bauwerkssanierung 2013 66/199/2013
Sammelbeschluss nach DA Bau Beschluss
- 14. Anfragen
-Protokollvermerk-

TOP 9

Mitteilungen zur Kenntnis

TOP 9.1

63/239/2013

Bauvorhaben Elisabethstraße; Material der Lärmschutzwand

Sachbericht:

Die Bauherrin hat auf den seitens der Verwaltung an sie herangetragenen Wunsch des Bauausschusses mitgeteilt, dass eine Lärmschutzwand aus Glas nicht möglich sei. Nach einer überschlägigen lärmimmissionstechnischen Betrachtung ließe sich feststellen:

- Lärmschutzwände aus Glas erreichten keine hochabsorbierende Qualität. Wird die geplante Fensterfläche von 20.8 qm erhöht, erhöhte sich gleichzeitig auch der Lärmpegel an allen relevanten Immissionsorten vor den Wohnungsfenstern.
- Bei einer zusätzlichen Erhöhung des Lärmpegels würden die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) an etlichen Immissionsorten überschritten (also nicht eingehalten).

Diese Aussage trifft nach Einschätzung der Verwaltung zu.

Ergebnis/Beschluss:

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Abstimmung:

zur Kenntnis genommen

TOP 9.2

66/196/2013

Protokollvermerk aus der Sitzung des BWA vom 23.10.2012

hier: Anfrage von Frau StRin Wirth-Hücking bzgl. Straßenzustand Büchenbacher Damm (Pkt. 3)

Sachbericht:

Die in der Anfrage thematisierte Abfahrtsrampe vom Büchenbacher Damm zur Frauenaauracher Straße befindet sich wie der gesamte Büchenbacher Damm in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Dementsprechend wurde eine Sanierung der Verkehrsflächen einschl. der Auf- und Abfahrtsrampen im Rahmen des alljährlichen Fahrbahndeckenerneuerungsprogramms erwogen. Der aus dem Budget zu tragende Sanierungsaufwand wird hierbei auf ca. 800.000 € geschätzt.

Da mit einer reinen Deckenerneuerungsmaßnahme aber nicht die grundlegende Ursache der Straßenschäden behoben werden kann, werden derzeit Untersuchungen nach einer nachhaltigen und wirtschaftlichen Lösung aufgenommen. Diese Lösung soll im Wesentlichen in einer Verstärkung der Asphaltsschichten bestehen, die den aktuellen und künftigen Verkehrsbelastungen des Büchenbacher Damms Rechnung trägt. Nach bereits erfolgten Abstimmungsgesprächen mit der Regierung von Mittelfranken würde es sich hierbei um eine zuwendungsfähige Maßnahme handeln, die mit ca. 50% gefördert werden würde.

Nach Vorliegen der Ergebnisse der derzeit laufenden Untersuchungen soll das weitere Vorgehen dem Bau- und Werkausschuss in der Sitzung am 23. April 2013 zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Ergebnis/Beschluss:

Der Bericht der Verwaltung hat den Mitgliederung des Ausschusses zur Kenntnis gedient. Die Anfrage gilt hiermit als bearbeitet.

Abstimmung:

zur Kenntnis genommen

TOP 10

Bauaufsichtsamt - Bauanträge negativ

TOP 10.1

63/230/2012/1

**Erweiterung Diskothek "Peak" Erlangen;
Friedrichstraße 1 a, Fl.-Nr. 234/4;
Az.: 2012-1058-BA**

Sachbericht:

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 305

Gebietscharakter: Kerngebiet MK

Widerspruch zum Bebauungsplan: Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes.
Bebauungsplan:

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Geplant ist, die Diskothek „Peak“, Hauptstr. 12, im Untergeschoss des Anwesens Friedrichstr. 1a zu erweitern. Die Erweiterung ist für ca. 300 Besucher ausgelegt, die bestehende Diskothek für 200. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Vergnügungsstätte. Vergnügungsstätten sollen in einem Kerngebiet untergebracht werden. Vom Grundsatz her wäre die beantragte Nutzung daher planungsrechtlich zulässig.

Anlässlich eines Antrags auf Vorbescheid für eine Spielhalle im 1. OG des Gebäudes Hauptstr. 12 hat der Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss am 15.11.2011 die Aufstellung eines 3. Deckblatts zum Bebauungsplan Nr. 305 beschlossen, um die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, zu regeln. Der UVPA hat weiter beschlossen, die Entscheidung über Bauvoranfragen oder Bauanträge zu Vergnügungsstätten gemäß § 15 BauGB um maximal 12 Monate zurückzustellen.

Planungsziel und Grundlage des Zurückstellungsbeschlusses ist die Stärkung des gehobenen Einzelhandels in diesem Bereich. Dieses Ziel würde durch die Zulassung einer Diskothek im Untergeschoss nicht unmittelbar beeinträchtigt.

In der jüngeren Vergangenheit gab es sehr negative Erfahrungen mit einer inzwischen geschlossenen Diskothek im Untergeschoss eines Anwesens am Neustädter Kirchenplatz. Hier kam es zu berechtigten Beschwerden der Anwohner aufgrund von Lärm, Verschmutzungen und Sachbeschädigungen. Die Verwaltung weist insoweit ausdrücklich darauf hin, dass eine erteilte Baugenehmigung grundstücksbezogen wirkt und nicht - wie etwa eine gaststättenrechtliche Erlaubnis - personenbezogen. Eine einmal erteilte Baugenehmigung wirkt also auch für einen etwaigen Rechtsnachfolger des Bauherrn.

Sofern die Mitglieder des Bauausschusses in einer Erweiterung der vorhandenen Diskothek von derzeit 200 auf künftig 500 Besucher nachteilige Auswirkungen sehen, die dem Aufstellungsbeschluss des UVPA vom 15.11.2011 zuwiderlaufen, müsste der beantragte Beschluss gefasst werden, der insoweit vom dem in die Sitzung vom 27.11.2012 eingebrachten, das Bauvorhaben befürwortenden Beschlussantrag abweicht.

Die Nachbarbeteiligung hat zu keinem die inzwischen kritische Haltung der Verwaltung ändernden Ergebnis geführt. Die Nachbarn wollen (wohl) dem Bauvorhaben nur dann zustimmen, wenn sichergestellt ist, dass die Genehmigung nur für den derzeitigen Betreiber der Diskothek gilt. Dies ist jedoch aus den oben genannten Gründen nicht der Fall.

Sofern die Mitglieder des Bauausschusses gegen eine Betriebserweiterung keine Bedenken haben, könnte die Verwaltung das Vorhaben dann genehmigen, wenn mit einem Lärmschutzgutachten die immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeit nachgewiesen wird.

Für das Vorhaben müssen 7 Stellplätze zusätzlich nachgewiesen werden, es bestehen keine Bedenken, aufgrund der unterschiedlichen Betriebszeiten der Diskothek und der Laden- und Büroflächen des Restgebäudes eine „Doppelnutzung“ der vorhandenen Stellplätze anzurechnen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Läuft noch; Zustimmung liegt teilweise vor.

Ergebnis/Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben wird versagt. Die Bauaufsichtsbehörde soll die Entscheidung über das Bauvorhaben nach § 15 BauGB für ein Jahr zurückstellen.

Abstimmung:

mehrheitlich angenommen

mit 10 gegen 2

TOP 11

Bauaufsichtsamt - Bauvoranfrage positiv

TOP 11.1

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**

Sachbericht:

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 Hafentlärm 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?)

Nachbarbeteiligun g: Wird durchgeführt.

Ergebnis/Beschluss:

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

Abstimmung:

einstimmig angenommen
mit 12 gegen 0

TOP 12

Bauaufsichtsamt - Vorstellung des Wettbewerbsergebnisses Funktionstrakt Operatives Zentrum des Universitätsklinikums durch den Leiter des Staatlichen Bauamts, Herrn Dieter Maußner

TOP 13

Tiefbauamt

TOP 13.1

66/199/2013

**Arbeitsprogramm Brücken- und Bauwerkssanierung 2013
Sammelbeschluss nach DA Bau**

Sachbericht:

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Durch das Arbeitsprogramm 2013 werden bei den im Sachbericht genannten Bauwerken die Standsicherheit, Dauerhaftigkeit und die Verkehrssicherheit wieder hergestellt.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Die Bauwerke werden entsprechend den aus den Bauwerksprüfungen bekannten individuellen Schäden und z.T. auf Basis einer objektbezogenen Schadensanalyse saniert bzw. instandgesetzt.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Leistungen werden gem. VOB je nach Projektart und -umfang öffentlich bzw. beschränkt ausgeschrieben.

Die Realisierung der einzelnen Projekte erfolgt in Abhängigkeit von Verkehrsbedeutung, Witterung und personeller Auslastung.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	660.000,- € bei IPNr.: 541.803
Sachkosten:	370.000,- € bei Sachkonto: 522102
Personalkosten (brutto):	€ bei Sachkonto:
Folgekosten	€ bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€ bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen	

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr. 522102
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
- sind nicht vorhanden

Bearbeitungsvermerk des Rechnungsprüfungsamtes

- Die Entwurfsplanungsunterlagen mit ergänzender Kostenermittlung haben dem RPA vorgelegen. Bemerkungen waren
 - nicht veranlasst
 - veranlasst (siehe anhängenden Vermerk)

Ergebnis/Beschluss:

Den Ausführungen im Sachbericht wird zugestimmt. Die genannten Bauwerke sollen wie im Sachbericht beschrieben saniert, instandgesetzt und teilweise erneuert werden.

Die für die Realisierung erforderlichen Haushaltsmittel stehen zur Verfügung.

Abstimmung:

einstimmig angenommen

mit 12 gegen 0

TOP 14

Anfragen

Protokollvermerk:

1.

Frau Stadträtin Wirth-Hücking berichtet, dass in Frauenaarach eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan 393 (Graf-Zeppelin-Straße Nord) stattfand, über die die Stadträtinnen und Stadträte durch die Verwaltung jedoch keine Kenntnis erhielten.

Sie bittet künftig um rechtzeitige Information der Politik über derartige Veranstaltungen.

Zum anderen spricht Frau Wirth-Hücking die Situation des Frankenhofs in Verbindung mit dem Denkmalschutz an.

Die Verwaltung sagt die Behandlung dieses Themas in der nächsten Sitzung des BWA am 19.03.2013 zu.

2.

Herr Stadtrat Thaler moniert den schlechten Zustand der Straße am Brucker Seela und bittet um Information, wie hier Abhilfe geschaffen werden kann.

Die Verwaltung sagt eine Überprüfung und Information zu.

3.

Eine Anfrage der Frau Stadträtin Lanig zum Thema Frankenhof und Denkmalschutz wurde von der Verwaltung beantwortet.

Sitzungsende

am 26.02.2013, 18:20 Uhr

Der Vorsitzende:

.....
Stadtrat
Könnecke

Die Schriftführerin:

.....
Kirchhöfer

Kenntnis genommen

Für die CSU:

Für die SPD:

Für die Grüne Liste:

Für die FDP:

Für die Erlanger Linke:

Für die ÖDP:

Für die FWG: