

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/054/2015

**Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 15 Studentenwohnungen;  
Luitpoldstraße 38; Fl.-Nr. 1802/2;  
Az.: 2015-425-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	14.07.2015	Ö	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Vermessung und Bodenordnung, Verkehrsplanung, Grundstücksentwässerung, Denkmalschutz, Immissionsschutz, Artenschutz, Erlanger Stadtwerke AG

## I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben, die erforderlichen Ausnahmen und die erforderliche Befreiung werden erteilt.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 156

Gebietscharakter: Mischgebiet (MI)

Widerspruch zum GRZ/GFZ-Überschreitungen (GRZ 0,7 statt 0,4 / GFZ 3,4 statt 1,2)

Bebauungsplan: Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse (5 statt 4)

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

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

Geplant ist, das bestehende Gebäude (Metzgerei / Wohnhaus) abzureißen und durch einen 5-geschossigen Neubau mit Walmdach zu ersetzen. Im Erdgeschoss soll ein Ladengeschäft und in den Obergeschossen 15 Studentenappartements entstehen. Auf dem Grundstück werden zwei Parkplätze nachgewiesen. Die notwendigen restlichen sechs Stellplätze sollen abgelöst werden.

Der Bebauungsplan Nr. 156 trifft zwar Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und zur Geschossflächenzahl (GFZ), sieht aber unmittelbar hierfür eine Ausnahmemöglichkeit vor, um eine einheitliche Bebauung im Interesse der Gestaltung des Ortsbildes zu erhalten. Die Bebauung des Eckgrundstücks ist in der vorliegenden Form städtebaulich erwünscht. Die Ausnahmen von den Festsetzungen GRZ/GFZ werden daher befürwortet.

Die erforderliche Befreiung von der Zahl der Vollgeschosse wird ebenfalls befürwortet. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Befreiung ist städtebaulich vertretbar und sie ist mit den nachbarliche Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar. Insbesondere wird die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe (11,50 m +/- 0,5 m) eingehalten, womit sich das Vorhaben in die vorhandene Bebauung einfügt.

Das Vorhaben wurde zweimal im Baukunstbeirat behandelt. Der Antragsteller hat die wesentlichen Anregungen in seine Planung aufgenommen.

Das geplante Gebäude nimmt in seiner Trauf- und Firsthöhe sowie in seiner Kubatur die Struktur der Luitpoldstraße auf. Daher stellt es auch keine erhebliche Beeinträchtigung für das gegenüberliegende Denkmal dar. Die äußere Gestaltung (Farbigkeit) ist jedoch vorab mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

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

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Die Nachbarn wurden vom Bauherrn informiert, haben aber keine Unterschrift geleistet.

**Anlagen:** Lageplan  
Ansicht Westseite Loewenichstraße  
Ansicht Südseite Luitpoldstraße

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

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