

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/103/2016

**Errichtung eines Gästehauses der Friedrich-Alexander-Universität für internationale Gastwissenschaftler;  
Jordanweg 2a; Fl.-Nr. 2508/19;  
Az.: 2015-1229-BA**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	12.07.2016	Ö	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Vermessung und Bodenordnung, Tiefbauamt, Grundstücksentwässerung, Denkmalschutz, Immissionsschutz, Naturschutz und Landschaftsplanung, Baumschutz, Erlanger Stadtwerke AG

## I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen werden erteilt.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 197

Gebietscharakter: Reines Wohngebiet (WR)

Widerspruch zum Beherbergungsbetrieb im Reinen Wohngebiet;

Bebauungsplan: Überschreitung der festgesetzten Grundfläche von 250 m<sup>2</sup>;  
Überschreitung der festgesetzten Geschossfläche von 500 m<sup>2</sup>;  
Traufhöhe anstatt 6,0 m im Mittel 7,9 m;  
Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen

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

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

#### 1. Vorgeschichte

Der Entwurf wurde bereits dem BKB am 19.07.2015 vorgestellt und positiv beurteilt.

Einzige Änderung zur damaligen BKB-Vorlage ist eine Drehung des Baukörpers um 90 Grad.

Der Baukörper wurde aus Gründen des Baumschutzes gedreht. Aufgrund dieser Änderung können mehr schützenswerte Bäume erhalten werden.

#### 2. Planungsrecht

Das Gebäude befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes 197 in einem reinen Wohngebiet.

Die Nutzung als Gästehaus mit 12 Gästezimmern (22 Betten) wird als kleiner Beherbergungsbetrieb beantragt. Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können in einem reinen Wohngebiet gemäß § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Da die Gastwissenschaftler jeweils über einen längeren Zeitraum in dem geplanten Gästehaus wohnen werden, ist die Nutzung als eine dem Wohnen besonders angenäherte und somit gebietsverträgliche Form der Beherbergung zu qualifizieren. Gegen die Zulassung dieser Ausnahme bestehen daher aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken.

Die Grundfläche des Hauptgebäudes beträgt 326 m<sup>2</sup>, im Bebauungsplan sind 200 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 250 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser festgesetzt. Die GRZ von 0,2 wird eingehalten. Eine Befreiung wird daher befürwortet.

Die Geschossfläche des Hauptgebäudes beträgt 652 m<sup>2</sup>, im Bebauungsplan sind 400 m<sup>2</sup> für Einzelhäuser und 500 m<sup>2</sup> für Doppelhäuser festgesetzt. Die GFZ von 0,4 wird eingehalten. Eine Befreiung wird daher befürwortet.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Traufhöhe von 6,0 m wird im Mittel um 1,9 m überschritten. Diese Befreiung kann befürwortet werden, da sich das Gebäude an der denkmalgeschützten Villa auf dem Nachbargrundstück orientiert.

Die oben genannten Befreiungen von der festgesetzten Grund- und Geschossfläche sowie der Traufhöhe sind mit den Grundzügen der Planung vereinbar und städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Interessen werden durch die Erteilung nicht beeinträchtigt.

Das geplante Nebengebäude befindet sich außerhalb der Baugrenzen. Das Nebengebäude ist 6,25 m x 3,85 m groß und steht angrenzend an ein Nebengebäude des Nachbarn. Da im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, kann die Nebenanlage gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden. Städtebauliche Belange oder nachbarliche Interessen stehen dieser Zulassung nicht entgegen.

### 3. Baumschutz

Das Vorhaben benötigt eine Befreiung von der Baumschutzverordnung für die Fällung von 12 geschützten Bäumen. Laut den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der vorhandene Baum- und Strauchbestand auf den nicht überbaubaren Flächen zu erhalten. Innerhalb der überbaubaren Flächen nur, soweit dies mit der Errichtung zulässiger baulicher Anlagen in Einklang steht.

Das Vorhaben befindet sich innerhalb eines überbaubaren Bereichs. Es wurde so platziert, dass möglichst wenig geschützte Bäume gefällt werden müssen. Zudem wurde nachgewiesen, dass auch bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> die gleiche Anzahl von Bäumen gefällt werden müsste, als mit der beantragten Überschreitung auf 326 m<sup>2</sup>.

Die Befreiung vom Beseitigungsverbot der Baumschutzverordnung wird daher mit den entsprechenden Auflagen (Ersatzpflanzung und Ausgleichszahlung) befürwortet.

### 4. Stellplätze

Für das Bauvorhaben müssen neun Stellplätze nachgewiesen werden. Fünf davon sollen auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Für die restlichen vier Stellplätze wird derzeit geprüft, ob diese auf einem Grundstück in der Umgebung nachgewiesen werden können, oder ob eine Ablöse beantragt werden soll.

## 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Wurde durchgeführt, Unterschriften wurden nicht erteilt.

**Anlage:** Lageplan

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang