

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/120/2016

**Neubau eines Bürogebäudes mit vier Penthouse-Wohnungen;  
Allee am Röthelheimpark 41; Fl.-Nr. 1945/717;  
Az.: 2016-1085-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	11.10.2016	Ö	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Vermessung und Bodenordnung, Grundstücksentwässerung, Erlanger Stadtwerke AG, Immissionsschutz

## I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden erteilt.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 377

Gebietscharakter: Mischgebiet MI 1

Widerspruch zum - Art der Nutzung (Wohnen) im 3. Obergeschoss

Bebauungsplan: - Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 3,00 m

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

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

Geplant ist, das Grundstück entlang der Allee am Röthelheimpark mit einem viergeschossigen Multifunktionsgebäude zu bebauen. Im Erdgeschoss befinden sich Büroflächen sowie die notwendigen Stellplätze als Inhouse-Parkierung mit Duplex- Parkern („Teil-Tiefgarage“). Im 1. und 2. Obergeschoss befinden sich Büroflächen, das 3. Obergeschoss ist zurückversetzt in Form eines Penthouses mit vier Wohnungen geplant.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 377, im festgesetzten Mischgebiet MI1. Das Vorhaben widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich seiner Gebäudehöhe sowie der Art der Nutzung (Wohnen) im 3. Obergeschoss.

Folgende Befreiungen werden beantragt:

#### 1. Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,50 m wird um 3,00 m überschritten.

Bei der geplanten Bebauung werden die Bauflucht und die Fassadenhöhe durch die dreigeschossige Bebauung (EG-2.OG) der benachbarten Gebäude mit 12,50 m aufgenommen. Die Überschreitung von 3,00 m ergibt sich durch die Errichtung eines von der Dachkante zurückversetzten 3. Obergeschosses mit vier Penthouse-Wohnungen. Gemäß Bebauungsplan darf die zulässige Gebäudehöhe von 12,50 m ausnahmsweise um bis zu 2,00 m für haustechnische Anlagen wie Aufzugsüberfahrten und Lüftungseinrichtungen überschritten werden.

## 2. Art der baulichen Nutzung

Wohnungen sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 im Mischgebiet MI1 entlang der Allee am Röthelheimpark nicht zulässig.

Diese Festsetzung begründet sich zum einen darin, dass nach Süden auf die lärmintensive Allee am Röthelheimpark Wohnungen nur unter großen Einschränkungen möglich sind. Der Antragsteller hat mit seiner Planung dahingehend reagiert, dass er die vier Penthouse-Wohnungen stark zurückversetzt von der Allee angeordnet hat. Durch die Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens wurde nachgewiesen, dass unter Einhaltung der Ergebnisse des Gutachtens gesunde Wohnverhältnisse vorliegen. Zum anderen soll im südlichen Teilgebiet des Plangebietes der gewerbliche Schwerpunkt überwiegen. Die beantragte Wohnnutzung mit einem Anteil > 15% der Gebäudefläche stellt unter Berücksichtigung der schallgeschützten Positionierung somit keinen Widerspruch mit den Zielsetzungen des Bebauungsplanes dar.

Von Seiten der Verwaltung wird das Bauvorhaben befürwortet, da städtebaulich keine Bedenken bestehen, die Befreiungen zu erteilen.

## **3. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: wurde durchgeführt.

**Anlage:** Lageplan

III. Abstimmung

*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang