

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/147/2017

**Generalsanierung, Umbau und Erweiterung des Frankenhof Erlangen;  
Südliche Stadtmauerstraße 35; Fl.-Nr. 1085;  
Az.: 2016-1469-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	14.03.2017	Ö	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Denkmalschutz, Tiefbauamt, Naturschutz und Landschaftsplanung, Baumschutz

## 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: 303

Gebietscharakter: Mischgebiet (MI)

Widerspruch zum Überschreitung der Baugrenze nach Osten um 43 m.

Bebauungsplan: Geschlossene anstatt offene Bauweise.

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

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

Geplant ist, das entlang der Südlichen Stadtmauerstraße zweigeschossige Gebäude um eine zurückgesetzte Etage aufzustocken und in Verlängerung nach Osten um einen dreigeschossigen Anbau zu erweitern. Am bisherigen Zugang zum Hallenbad soll zum Innenhof hin ein Mehrzwecksaal mit ca. 250 Plätzen angeordnet werden. Das Hallenbad soll abgebrochen werden. Mit dem hier zu behandelnden Antrag auf Vorbescheid soll vorab die Zulässigkeit der Befreiungen vom Bebauungsplan Nr. 303 sowie die Zulässigkeit der Überschreitung der Abstandsflächen geklärt werden.

Das geplante Bauvorhaben überschreitet aufgrund der Verlängerung nach Osten die Baugrenzen des Bebauungsplanes Nr. 303 in Richtung Nord-Osten um 43 m. Der Bebauungsplan setzt auch für den überschrittenen Bereich ein Baugrundstück für den Gemeinbedarf fest. Die Baugrenzen wurden bei Erstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich jedoch lediglich um die Bestandsbebauung gezogen.

Zudem widerspricht das Bauvorhaben aufgrund seiner Länge der im Bebauungsplan Nr. 303 für diesen Bereich festgesetzten offenen Bauweise.

Befreiungen von diesen Festsetzungen des Bebauungsplans können erteilt werden, da durch die geplante Bebauung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Abweichungen sind ins-

besondere auch städtebaulich vertretbar, da die neue Bebauung parallel zur südlichen Stadtmauerstraße geplant ist und dadurch der Straßenverlauf aufgenommen wird.

Beim geplanten Bauvorhaben überschreiten die Abstandsflächen von Anbau und Aufstockung nach Norden die Straßenmitte um bis zu 0,48 m, nach Osten dreiecksförmig um 0,76 m. Dem stehen keine Bedenken entgegen, da die Abstandsflächen der vorhandenen Gebäude an der Nordseite der Südlichen Stadtmauerstraße (0,74 m bis 5,46 m) und im Osten an der Raumerstraße (bis zu 5,58 m) ebenfalls die Straßenmitte deutlich überschreiten.

Bedenken zu Belichtung und Belüftung bestehen nicht, eine Abweichung kann daher gemäß Art. 63 BayBO zugelassen werden.

Seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde werden die geplante versetzte Aufstockung sowie der Anbau denkmalrechtlich grundsätzlich akzeptiert.

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

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Durchgeführt, Zustimmung liegt teilweise vor.

**Anlage:** Lageplan

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang