

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/159/2017/1

**Neubau eines Mehrfamilienhauses (9 Wohnungen) einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen;  
Heinrichsdörferweg 4; Fl.-Nr. 432/85; Gemarkung Frauenaarach;  
Az.: 2016-1401-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	20.06.2017	Ö	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, im Vorfeld (vorausgegangene informelle Anfrage): Verkehrsplanung, Tiefbauamt, Liegenschaftsamt, Grundstücksentwässerung

## I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderliche Befreiung von der festgesetzten Art der Nutzung werden erteilt.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: F 209 (Geisberg Ost)

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Bebauungsplan: Wohnnutzung auf einer als Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (Kindertagesstätte) festgesetzten Fläche; Nebenanlagen im nördlichen Grundstücksteil und Kinderspielplatz im südlichen Grundstücksteil außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Zulassung nach § 23 Abs. 5 BauNVO erforderlich, nicht Bestandteil der Fragestellung im Vorbescheids-Verfahren).

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

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

Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit neun Wohnungen einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen auf Flurstück Nr. 432/85, Gemarkung Frauenaarach.

Das Grundstück stellt den südöstlichen Abschluss des Baugebiets Geisberg Ost (Bebauungsplan Nr. F 209) und damit gleichzeitig den „Ortseingang“ an der Erlanger Straße und den Ortsrand zum Aurachtal hin dar.

Im Rahmen des Vorbescheids-Verfahrens ist über folgende Fragestellung zu entscheiden:

"Kann der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung als Wohnbebauung innerhalb der Baugrenzen zugestimmt werden, um die bestehende Baulücke zu schließen und das derzeit brachliegende Grundstück einer wohnwirtschaftlichen Nutzung zuzuführen?"

Der Bebauungsplan F 209 mit integriertem Grünordnungsplan – Geisberg Ost – setzt das Gebiet innerhalb seines Geltungsbereichs als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO 1990 fest und trennt dabei nach Art der Nutzung in „WA1“, in dem nur Wohngebäude zulässig sind, und „WA2“. Zulässig sind dort gemäß Wortlaut der textlichen Festsetzung Nr. 1b) „...die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“. Das Baugrundstück liegt im WA2 und ist zusätzlich als Fläche für den Gemeinbedarf – sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen – Kindertagesstätte ausgewiesen.

Auf dem Nachbargrundstück Heinrichsdorferweg 2 wurde im Juli 2015 ein Mehrfamilienhaus mit 25 Wohnungen fertiggestellt. Im Zuge dieser Baumaßnahme wurde der Heinrichsdorferweg auch als Zufahrt zum Flurstück Nr. 432/85, Heinrichsdorferweg 4, ertüchtigt und entsprechend gewidmet. Er führt als Straße auf ca. 9 m Länge an der nördlichen Grundstücksgrenze vorbei und setzt sich ab der dort befindlichen Zufahrtssperre als Fuß- und Radweg fort. Die Erschließung des Baugrundstücks ist zweckentsprechend gesichert.

Mit der Entscheidung, die Kindertagesplätze für den Ortsteil Frauenaarach im örtlichen Gemeindezentrum unterzubringen, ist für die im Bebauungsplan vorgesehene Gemeinbedarfsfläche kein Bedarf mehr vorhanden. Deshalb wurde das Grundstück mittlerweile an den ursprünglichen Grundstückseigentümer rückübertragen.

Die Befreiung von der im Bebauungsplan Nr. F 209 festgesetzten Art der Nutzung für die Errichtung eines Gebäudes mit neun Wohnungen kann nach Beurteilung der Verwaltung gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind städtebaulich vertretbar. Sie sind insbesondere aus folgenden Gründen mit den nachbarlichen Interessen und den öffentlichen Belangen vereinbar, da:

- Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO 1990 vorwiegend dem Wohnen dienen;
- der Zweck der Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche für sozialen Zwecken dienende Einrichtungen (Kindertagesstätte) mit der Deckung des entsprechenden Bedarfs im Gemeindezentrum Frauenaarach hinfällig ist. Die Grundstücksfläche wäre bei Durchsetzung der Festsetzung mangels Nachfrage voraussichtlich nicht bebaubar. Die Durchführung des Bebauungsplans würde somit unter Umständen zu einer nicht beabsichtigten Härte führen;
- Planungsziel des Bebauungsplans gemäß Begründung Ziff. 2 in erster Linie die Schaffung bedarfsgerechten und finanzierbaren Wohnraums innerhalb des Stadtgebiets ist und das Vorhaben diesem Ziel dient;
- an den im WA2 festgesetzten Nutzungen entsprechend der Erfahrungen der letzten Jahre offensichtlich keinerlei Bedarf besteht, Bedarf an Wohnraum jedoch umso dringlicher;
- die Festsetzungen des Bebauungsplans ansonsten berücksichtigt sind;
- verglichen mit einer Kindertagesstätte mit den gleichen Dimensionen keine zusätzliche verkehrsbedingte Lärmbelastung der Nachbargrundstücke durch die geänderte Art der Nutzung zu erwarten ist. Es ist lediglich von einer gleichmäßigeren tageszeitlichen Verteilung auszugehen.

Aufgrund seiner besonderen Lage am Ortsrand, zum Talraum hin orientiert, ist die Qualität der Baugestaltung von Bedeutung für das Ortsbild. Das geplante Bauvorhaben wurde am 11.05.2017 dem Baukunstbeirat der Stadt Erlangen vorgestellt. Das Gutachten zu TOP 4 aus der Sitzung des BKB am 11.05.2017 liegt als Anlage bei.

Unter der Voraussetzung, dass die Empfehlungen und Hinweise aus dem Gutachten des Baukunstbeirates der Stadt Erlangen vom 11.05.2107 bei der weiteren Planung berücksichtigt und die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden, kann die erforderliche Befreiung von der festgesetzten Art der Nutzung erteilt werden.

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

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Nachbarbeteiligung wurde mit Planung Stand 10.10.2016 (mittlerweile überholt, d.h. verbessert) durchgeführt. Die Nachbarzustimmung wurde teilweise erteilt. Die Nachbarbeteiligung ist mit der endgültigen Planung vor dem Baugenehmigungsverfahren erneut durchzuführen.

**Anlagen:** Lageplan  
Ansicht Süd und Nord  
Ansicht Ost und West  
Übersichtsplan  
Gutachten zu TOP 4 aus der Sitzung des BKB am 11.05.2017

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang