

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/212/2018

**Anbau einer Dachgaube und Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum und Abstellfläche (Dachgeschoss als Vollgeschoss, Nutzungsänderung des Gebäudes von Gebäude mit drei Wohnungen zu Gebäude mit vier Wohnungen);  
Gostenhofer Straße 30; Fl.-Nr. 193/2;  
Az.: 2018-271-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	10.07.2018	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

## Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:  
Stadtplanung; Grundstücksentwässerung; Erlanger Stadtwerke AG

### I. Antrag

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderliche Befreiung wird erteilt.

### II. Begründung

#### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: F 207 (rechtskräftig am 04.07.1966; BauNVO 1962)

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Bebauungsplan: Ausführung des Dachgeschosses als Vollgeschoss (drittes Vollgeschoss), abweichend von der Festsetzung „E + 1, Erdgeschoss und ein Vollgeschoss, zwingend“ - Überschreitung der nach bauordnungsrechtlicher Vollgeschoss-Definition relevanten Fläche um 6,7 m<sup>2</sup> oder ca. 6 %

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

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

Das Baugrundstück befindet sich im Südosten Frauenaaurachs am Rand der dortigen Wohnbebauung. Es grenzt an die Sylvaniastraße an. Auf deren gegenüberliegender Straßenseite schließen sich Gewerbegebiete an.

Das Bauvorhaben umfasst den Ausbau des Dachgeschosses zu einer zusätzlichen (vierten) Wohnung. Bestandteil der Umbaumaßnahme ist die Errichtung einer Dachgaube mit 4,85 m Breite auf der Südwestseite (Gartenseite) des 16,07 m langen Gebäudes. Die Gaube stellt sich in Bezug auf die Dachfläche als untergeordnetes Bauteil dar.

Der vierte notwendige Stellplatz ist derzeit noch nicht nachgewiesen. Der Nachweis ist als Voraussetzung für die Erteilung der Baugenehmigung nachgefordert. Von einer Lösung kann ausgegangen werden.

Die gemäß bauordnungsrechtlicher Vollgeschoss-Definition relevante 2/3-Grundfläche des Dachgeschosses in 2,30 m Höhe dürfte gemäß Bebauungsplan rechnerisch 103,60 m<sup>2</sup> betragen (Festsetzung „E + 1“). Geplant ist eine 2/3-Grundfläche des Dachgeschosses von 110,26 m<sup>2</sup>, also eine Überschreitung um ca. 6 %. Das Dachgeschoss wird damit zum (dritten) Vollgeschoss. Eine entsprechende Befreiung wird beantragt.

Ob ein drittes Vollgeschoss mit geringfügiger rechnerischer Flächenüberschreitung bereits im genehmigten Bestand vorhanden ist, konnte mangels ursprünglicher Baugenehmigung in der Altakte nicht zweifelsfrei geklärt werden.

Nach Beurteilung des Bauaufsichtsamts ist die Abweichung städtebaulich vertretbar, da

- der Umfang der Flächenüberschreitung geringfügig ist;
- das Volumen der Erweiterung nach außen hin vergleichsweise gering ist (ca. 6 m<sup>3</sup>);
- festgesetzte GRZ und GFZ entsprechend der Begründung des Antragstellers eingehalten werden;
- das Umfeld maßgeblich durch die voluminöseren Geschosswohnungsbauten auf Flurstück Nr. 196 geprägt wird;
- die Änderung zum öffentlichen Raum hin nicht in Erscheinung tritt.

Nachbarliche Belange sind erkennbar nicht tangiert.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass die Schaffung dringend benötigten Wohnraums durch Nachverdichtung bebauter Gebiete auch im öffentlichen Interesse ist. Der Ausbau bestehender Dachräume in Verbindung mit energetischer Sanierung ist hierzu eine besonders ressourcenschonende und daher zu begrüßende Maßnahme.

Von Seiten des Amts für Stadtplanung und Stadtentwicklung wurden folgende entgegenstehende Argumente vorgetragen: Das Entstehen eines dritten Vollgeschosses entgegen der Festsetzung des Bebauungsplans wird nicht befürwortet. Das Entstehen eines Bezugsfalls sei zu vermeiden. Bisher sei keine derartige Befreiung erteilt worden. Unmittelbar gegenüber, in der Gostenhofer Straße 27, wurde in einem gleichgelagerten Fall für einen Dachgeschossausbau, der bei der Festsetzung von max. zwei zulässigen Vollgeschossen, ein drittes Vollgeschoss im Dach zur Folge gehabt hätte, die Genehmigung versagt. Die Planung musste dahingehend geändert werden, dass das Dachgeschoss gerade noch kein Vollgeschoss wurde. Die Erteilung einer Befreiung würde somit im vorliegenden Fall den Gleichheitsgrundsatz verletzen.

Da der unterstellte Bezugsfall aus dem Jahre 1978 eine stark abweichende Planung zum Inhalt hatte und in einer bauplanungsrechtlich völlig anderen Situation entschieden wurde (im Geltungsbereich des offensichtlich damals in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. F 276), wird von seitens des Bauaufsichtsamts die Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes nicht gesehen.

Die Befreiung von der Festsetzung „E + 1“ des Bebauungsplans Nr. F 207 für eine Ausführung des Dachgeschosses als (drittes) Vollgeschoss, mit einer Überschreitung der nach bauordnungsrechtlicher Vollgeschoss-Definition relevanten Fläche um 6,7 m<sup>2</sup> oder ca. 6 %, könnte nach Beurteilung des Bauaufsichtsamts gemäß § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind städtebaulich vertretbar. Sie sind insbesondere auch unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

Sofern das Einvernehmen zu dem Vorhaben und der erforderlichen Befreiung erteilt wird, könnte eine Baugenehmigung erteilt werden.

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

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Die nachbarliche Zustimmung wurde vollständig erteilt.

**Anlagen:** Lageplan  
Ansicht Südwest  
Schnitt  
Grundrisse DG, OG

### III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am  
10.07.2018

#### **Ergebnis/Beschluss:**

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderliche Befreiung wird erteilt.

mit 12 gegen 0 Stimmen

Dr. Marenbach  
Vorsitzende

Kirchhöfer  
Schriftführerin

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang