

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/242/2018

**Neubau eines Motorenprüfstandes mit Lagerhalle und Büro;  
Frauenauracher Straße 85; Fl.-Nr. 450; Gemarkung Frauenaurach;  
Az.: 2018-945-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	15.01.2019	Ö	Beschluss	

## Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Vermessung und Bodenordnung, Tiefbauamt, Grundstücksentwässerung, 31/Baumschutz, 31/Naturschutz und Landschaftsplanung, 31/Immissionsschutz, 31/Gewässerschutz, Erlanger Stadtwerke AG, Bayernwerk Netz GmbH

## I. Antrag

Das Bauvorhaben wird befürwortet.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan F 465 (derzeitiger Stand: Vorentwurf)

in Aufstellung:

Gebietscharakter: Gewerbegebiet (GE)

Widerspruch zum Teilweise Satteldach statt Flachdach und keine Ausbildung eines Gründaches

Bebauungsplan: (Widerspruch zum Vorentwurf des Bebauungsplanes F 465, s. auch Sachbericht)

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

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

Die Antragstellerin beabsichtigt vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. F 465 (Aufstellungsbeschluss vom 05.12.2017) die Errichtung eines Motorenprüfstandes mit Büro- und Lagerflächen. Am Standort sollen insbesondere Elektromotoren für die Automobilindustrie entwickelt werden. Seitens der Automobilkonzerne ist ein terminlicher Handlungsdruck aufgebaut worden, welcher eine bauliche Umsetzung des Vorhabens vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. F 465 erforderlich macht.

Vor diesem Hintergrund ist ein eher provisorisches und temporär einzuordnendes Bauvorhaben (Stahlbauhalle mit ergänzender Modulbauweise für Büroflächen und Prüfstände) beantragt, welches deutlich unter dem vorgesehenen Baurecht des Bebauungsplanes Nr. F 465 zurückbleibt. Perspektivisch wird – nach Rechtskraft des Bebauungsplanes – mit einem Vorhaben gerechnet, welches im Rahmen der Quartiersentwicklung das künftige Baurecht ausnutzt. Vor diesem Hintergrund besteht seitens der Verwaltung Einverständnis, wenn das hier beantragte Vorhaben im Widerspruch zur künftigen Flach- und Gründachfestsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes steht, zumal technische Dachaufbauten und Modulbauweise einer Gründachausbildung entgehen.

Eine Zurückstellung des Baugesuches zur Sicherung der städtebaulichen Planung wird aufgrund der zu erwartenden weiteren baulichen Entwicklung seitens der Verwaltung als nicht erforderlich gesehen.

Das Vorhaben ist derzeit nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen, wonach es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert sein muss.

Aus Sicht der Verwaltung sind diese Vorgaben eingehalten.

Für das Vorhaben wurden bereits 10 geschützte Bäume (4 Kiefern, 2 Hainbuchen, 2 Ahorne, 1 Linde und 1 Esche) unter artenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigung der Regierung von Mittelfranken und formloser Zustimmung des Umweltamtes entnommen. Ersatzpflanzungen sollen im Baugenehmigungsverfahren in Abstimmung mit den künftigen Festsetzungen zur Grünordnung beauftragt werden.

Mit Teilbaugenehmigung vom 06.12.2018 wurde bereits eine Stützwanderrichtung für die Medienerschließung des Vorhabens ermöglicht.

Aufgrund eines nachgereichten Schallgutachtens war die immissionsschutzrechtliche Bewertung des Vorhabens bei Erstellung der Beschlussvorlage noch nicht abgeschlossen, als Ergebnis ist jedoch eine Zulässigkeit unter Auflagen zu erwarten. Das immissionsschutzrechtliche Prüfergebnis wird in der BWA-Sitzung mündlich vorgetragen.

Aus Sicht der Verwaltung ist das Vorhaben genehmigungsfähig und es wird Befürwortung empfohlen.

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

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt; Ergebnis der Nachbarbeteiligung liegt zur Erstellung der Beschlussvorlage noch nicht vor.

**Anlagen:**

- Lageplan (1)
- Grundriss EG und 1. OG (2)
- Gebäudeschnitte (3)
- Ansichten (4)

III. Abstimmung  
*siehe Anlage*

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang