

# Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:  
VI/63

Verantwortliche/r:  
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:  
63/291/2020

**Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 23 Wohnungen, Sparkassenfiliale und Tiefgarage;  
Schallershofer Straße 14, 14a, 14b, Gemarkung Erlangen; Fl.-Nr. 3267/190;  
Az.: 2020-47-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	10.03.2020	Ö	Beschluss	zur Kenntnis genommen
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	12.05.2020	Ö	Beschluss	Sitzung ist abgesagt

## Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung; Vermessung und Bodenordnung; Grundstücksentwässerung; Immissionsschutz; Erlanger Stadtwerke AG; Tiefbauamt; Verkehrsplanung; Liegenschaftsamt

## I. Antrag

Dem Vorhaben wird zugestimmt und die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 101 werden erteilt.

## II. Begründung

### 1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 101

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum  
Bebauungsplan:

- BV teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.
- Zahl der Vollgeschosse überschritten, geplant "E+3", festgesetzt: "E" bzw. "E+1";
- Dachform Flachdach statt Satteldach;
- Tiefgarage statt oberirdischer Stellplätze / Garagen auf dafür vorgesehenen Flächen;
- GFZ überschritten, festgesetzt max. 0,7, geplant 1,9;
- GRZ überschritten, festgesetzt max. 0,4, geplant 0,48

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

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

Geplant ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit 23 Wohnungen, Sparkassenfiliale und Tiefgarage auf obengenanntem Grundstück. Dies bedeutet eine deutlich höhere Grundstücksausnutzung als dies die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 101 vorsehen. Dies im Sinne der Nachverdichtung bestehender Baugebiete zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums. Gesunde Wohnverhältnisse sind durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen. Die Nachbesserung der Grundrisse diesbezüglich ist nachgefordert; die Anpassung dürfte planerisch unproblematisch sein.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind. Bei einer Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von E+1 und beantragt E+3 mit GFZ 1,9 anstelle 0,7 kann davon ausgegangen werden, dass die Grundzüge der Planung berührt werden.

Da die Bebauung des Grundstücks bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan als zulässig festgesetzt ist und ein Bestandsgebäude vorhanden, wird die Bebauung im Hinblick auf das Thema Klima als „neutral“ bewertet.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarteilung: Nachbarin ist ausschließlich die Stadt Erlangen. Die Zustimmung wurde erteilt.

### 4. Klimaschutz:

*Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:*

- ja, positiv\*
- ja, negativ\*
- nein

*Wenn ja, negativ:*

*Bestehen alternative Handlungsoptionen?*

- ja\*
- nein\*

*\*Erläuterungen dazu sind in der Begründung aufzuführen.*

Falls es sich um negative Auswirkungen auf den Klimaschutz handelt und eine alternative Handlungsoption nicht vorhanden ist bzw. dem Stadtrat nicht zur Entscheidung vorgeschlagen werden soll, ist eine Begründung zu formulieren.

**Anlagen:** Lageplan  
Ansichten  
Ausschnitt aus dem Bebauungsplan

## III. Abstimmung

Beratung im Gremium: Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 10.03.2020

### **Protokollvermerk:**

Herr Stadtrat Volleth stellt den Antrag, diesen Tagesordnungspunkt als Einbringung zu behandeln und erneut im BWA zu behandeln.

Diesem Antrag wird mit 12 gegen 0 Stimmen entsprochen.

Herr Stadtrat Jarosch bittet bei Genehmigung des Bauvorhabens um Begrünung des Flachdaches. Die Verwaltung nimmt dies mit.

**Ergebnis/Beschluss:**

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Dr. Marenbach  
Vorsitzende

Dietrich  
Schriftführerin

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang