

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/013/2020

**Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 23 Wohnungen, Sparkassenfiliale und Tiefgarage;
Schallershofer Straße 14, 14a, 14b, Gemarkung Erlangen; Fl.-Nr. 3267/190;
Az.: 2020-498-VV**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	01.12.2020	Ö	Beschluss	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsbeirat	08.12.2020	Ö	Kenntnisnahme	
Umwelt-, Verkehrs- und Planungsausschuss / Werkausschuss EB77	08.12.2020	Ö	Kenntnisnahme	

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.

Der Fraktionsantrag Nr. 197/2020 der „Grüne Liste Stadtratsfraktion“ vom 30.09.2020 ist hiermit bearbeitet.

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 1,57;
 - GRZ überschritten, festgesetzt max. 0,4, geplant 0,47
 - Errichtung des Nebengebäudes mit Überdachung der TG-Rampe außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

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.

Das beantragte Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 101.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt sind.

Das Bauvorhaben (ehem. 2020-047-VV) wurde im Hinblick darauf im BWA am 10.03.2020 vorgestellt und dort vertagt. In der Zwischenzeit gab es verschiedene Beratungsgespräche beim Referat für Planen und Bauen. Seitens der Verwaltung wurde bisher keine Baugenehmigung erteilt.

Mit Antrag vom 30.09.2020 beantragte die „Grüne Liste Stadtratsfraktion“,

- a) dass von Seiten des Oberbürgermeisters / Bürgermeisters mit der Antragstellerin dahingehend gesprochen werden soll, bei dem Neubau 6 – 7 Wohnung als öffentlich geförderte Wohnung zu errichten und zu vermieten und
- b) den Bauantrag nochmals im BWA vorzustellen und
- c) den Bauantrag nochmals im Baukunstbeirat -BKB- zu beraten.

Zu a)

Das Verknüpfen der baurechtlichen Rahmenbedingungen, Baugenehmigung mit Forderungen nach gefördertem Wohnraum ist in diesem rechtlichen Kontext nicht zulässig.

Zu b)

Der BWA kann grundsätzlich über erforderliche Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes im Rahmen der Geschäftsordnung entscheiden. Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht vor (siehe oben), stünde der Beschluss nicht in Einklang mit § 31 Abs. 2 BauGB.

Zu c)

Nach der ersten Beratung im BKB erfolgte eine zweimalige Einzelfallberatung / Patenschaft durch das Referat für Planen und Bauen i.V.m. einem weiteren Mitglied des BKB.

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?)

Nachbarbeteiligung: 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.

5. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	€	bei IPNr.:
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	€	bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
 sind vorhanden auf lVP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk
 sind nicht vorhanden

Anlagen: Lageplan mit Bauvorhaben
Ansichten
Freiflächen
Fraktionsantrag Nr. 197/2020 der „Grüne Liste Stadtratsfraktion“
Ausschnitt aus dem BPlan
Luftbild

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle
V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
VI. Zum Vorgang