

Mit Email vom 20.01.2021 hat die Stadt Erlangen wie folgt ergänzend Stellung genommen:

„...Sehr geehrte Damen und Herren,
zu Ihrem Anschreiben vom 30.11.2020 nimmt die Stadt Erlangen wie folgt Stellung:
Das Bauvorhaben liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 307 der Stadt Erlangen. Der Bebauungsplan ist 1971 in Kraft getreten. Für das Grundstück des Staatlichen Bauamtes sind 3 Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Im Bestand besitzt das Gebäude des Staatlichen Bauamtes bereits 3 Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss, das auf der Ost- und Westfassade bündig abschließt, auf der Nordseite 2-3 Fensterachsen zurückspringt und auf der Südseite das Dach unbebaut lässt. Das Gebäude ist aufgeständert; im EG sind die erforderlichen Stellplätze untergebracht.

Beim nun beantragten Bauvorhaben ist ein weiterführender Anbau angedacht, der nicht fassadenbündig zu dem bereits bestehenden Dachaufbau entwickelt werden soll. Hier soll ein neuer Besprechungsraum errichtet werden. Dieser Erweiterungsbau soll allseitig von der Traufkante um ca. 1,70 m bis 2,0 m zurückspringen.

Die Stadt ist nun von der Regierung von Mittelfranken zur Stellungnahme aufgefordert worden. Zu der bereits abgegebenen Stellungnahme werden folgende Ergänzungen zu den Grundzügen der Planung im Bebauungsplan und nachbarschaftlichen Belangen/Rücksichtnahme im Rahmen des Befreiungsantrages gemacht:

Zu den Grundzügen der Planung:

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 307 sind keine städtebaulichen Ziele und Grundzüge der Planung formuliert worden. Für die Darlegung der städtebaulichen Zielsetzungen werden daher die Planzeichnung sowie die Verfahrensakte zur Interpretation herangezogen:

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird davon ausgegangen, dass das Ziel der Planung ist, den Bohlenplatz von allen Seiten städtebaulich mit ruhigen und einheitlichen Trauflinien sowie stimmigen Fassadenabwicklungen zu fassen, nicht nur im Hinblick auf die Baugrenzen / Baulinien, sondern auch hinsichtlich der Geschossigkeit. Der Bau des Staatlichen Bauamtes soll somit Bestandteil der allseits geschlossenen Randbebauung des Platzes sein. Für alle Baublöcke rund um den Bohlenplatz ist in den verschiedenen Bebauungsplänen eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt (im Norden und Osten: Bebauungsplan Nr. 307, im Westen und Süden Bebauungsplan Nr. 305). Auch der südöstlich angrenzende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 314 setzt an der Ecke zum Bohlenplatz 18 eine zwingend dreigeschossige Bebauung fest.

Es ist also offensichtliche Planungsabsicht, im Bereich um den Bohlenplatz eine einheitliche Geschossigkeit festzusetzen und somit ein städtebaulich geschlossenes Straßenbild zu erhalten.

Die damals bereits vorhandenen Sonderbauten wie das evang. Gemeindehaus (heute „Kreuz + Quer“) oder das Gebäude der heutigen HNO-Klinik (an der Südostecke des Bohlenplatzes) sind als herausragende Bauten ohne Geschossigkeit festgesetzt und bekräftigen damit ihre Sonderstellung gegenüber der sonst vorhandenen Blockrandbebauung [HNO-Klinik: Bebauungsplan Nr. 303.]

Nachbarliche Interessen:

Die geplante Erweiterung berücksichtigt die nachbarschaftlichen Belange im Süden und Osten nicht im ausreichendem Maße. Die geplante Ausbauvariante beeinträchtigt die bisherige Belichtung und Besonnung der östlichen Bebauung. Dies wurde auch durch Aussagen aus der direkten Nachbarschaft mündlich dargelegt.

Zu den zu berücksichtigenden nachbarschaftlichen Belangen zählt auch das Heranrücken an die zweigeschossige Bebauung im Süd-Osten, so dass nicht auszuschließen ist, dass es zu einer „erdrückenden Wirkung“ des neuen Bauvolumens gegenüber der zweigeschossigen Bebauung kommt.

Die Abwägung zum Befreiungsantrag würde damit über den abgewogenen Rahmen hinausgehen und kann auch aus diesem Prüfpunkt nicht befürwortet werden...“