

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/095/2023

Baugenehmigung für die Umnutzung des Gebäudes Hindenburgstraße 5, 7 (Schwesternwohnheim)

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	09.01.2024	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

Amt für Stadtplanung und Mobilität

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Durch eine Eingabe sowohl bei der Regierung von Mittelfranken als auch beim Bayer. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr sollte die Rechtmäßigkeit der von der Unteren Bauaufsichtsbehörde mit Bescheid vom 19.09.2023 erteilten Baugenehmigung zur Nutzungsänderung des sog. Schwesternwohnheims in der Hindenburgstraße überprüft werden.

Mit Schreiben vom 16.11.2023 hat die Regierung von Mittelfranken dem Petenten zu beiden Eingaben mitgeteilt, dass keine Gründe bestehen, die ein aufsichtliches Einschreiten erfordern würden.

Der Baulinienplan Nr. 58 der Stadt Erlangen fußt auf der Bayer. Bauordnung aus dem Jahr 1901. Nach damaligem Recht konnten nur Baulinien und Höhenlagen festgesetzt werden (vgl. § 4 der Bayer. Bauordnung 1901). Ein Baulinienplan konnte demnach keine verbindlichen Festsetzungen beispielsweise zu Art und Maß der baulichen Nutzung treffen. Übergeleitet in das Recht des Bundesbaugesetzes wurden nur Baulinienpläne soweit sie „verbindliche Regelungen“ enthielten (vgl. § 173 Abs. 3 Satz 1 BbauG 1960). Die im Baulinienplan Nr. 58 in der „Zeichenerklärung“ zu findende Aussage „Reines Wohngebiet“ war damit aufgrund einer zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes fehlenden Rechtsgrundlage als verbindliche Festsetzung nicht möglich und ist daher unbeachtlich. Der Baulinienplan Nr. 58 habe (als Baulinienplan) weiterhin Gültigkeit. Eine gerügte Normverwerfung durch die Untere Bauaufsichtsbehörde wurde aus den genannten Gründen jedoch nicht vorgenommen.

Ebenfalls entspreche die geplante Nutzung des Bestandsgebäudes als Bürogebäude den im Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 475, in dessen Umgriff das gegenständliche Baugrundstück liegt, formulierten Zielen (Verfahren ruht derzeit).

Das bestehende Gebäude würde in seinem baulichen Volumen und in der überbauten Grundstücksfläche im Wesentlichen unverändert erhalten. Der geplante Anbau des Erschließungstreppehauses samt Aufzug (innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) diene der Herstellung der Barrierefreiheit im gesamten Gebäude und schließe gestalterisch die vorher zurückspringende Nordfassade hin zu einem ruhigen und harmonischen Erscheinungsbild. Soweit durch das bestehende Gebäude Baugrenzen überschritten würden, welche auch nach der Umnutzung überschritten sein werden, habe die Untere Bauaufsichtsbehörde ihre Entscheidung in der erteilten Baugenehmigung nachvollziehbar begründet.

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift
IV. Zum Vorgang