



# Abstimmung mit der Stadt Erlangen im Zuge der bauaufsichtlichen Zustimmung nach Art. 73 BayBO

**Anja Scherb**

Bauberrätin  
Abteilungsleitung L1, Staatliches Bauamt Nürnberg



# Agenda

Abstimmung am 14.08.2025

Bauaufsichtliche Zustimmung nach Art. 73 BayBO

Vorstellung einschlägiger öffentlich-rechtlicher Themen im Projekt (a+r)

1. Projektvorstellung
2. Bauplanungsrecht
3. Bauordnungsrecht
4. Weitere Belange
5. Abweichungen

weiteres Vorgehen

# Bauaufsichtliche Zustimmung nach Art. 73 BayBO

## Rahmenbedingungen

- für staatliche Bauvorhaben, wie z.B. Universitäten, tritt das Verfahren nach Art. 73 BayBO an die Stelle des klassischen Baugenehmigungsverfahrens
- die Projektleitung erfolgt durch das Staatliche Bauamt, einer staatlichen Behörde mit technisch qualifiziertem, verbeamtetem Fachpersonal → besondere Qualifikation und Eigenverantwortlichkeit des öffentlichen Bauherrn
- trotzdem müssen (wie in jedem Genehmigungsverfahren) die Gemeinde und die Nachbarn beteiligt werden
- wenn die Gemeinde dem Bauvorhaben widerspricht oder Nachbarn nicht unterschreiben, kommt es zum Zustimmungsverfahren bei der höheren Bauaufsichtsbehörde (= Regierung von Mittelfranken)  
→ Dauer des Zustimmungsverfahrens: mehrere Monate! ⚡



# Bauaufsichtliche Zustimmung nach Art. 73 BayBO

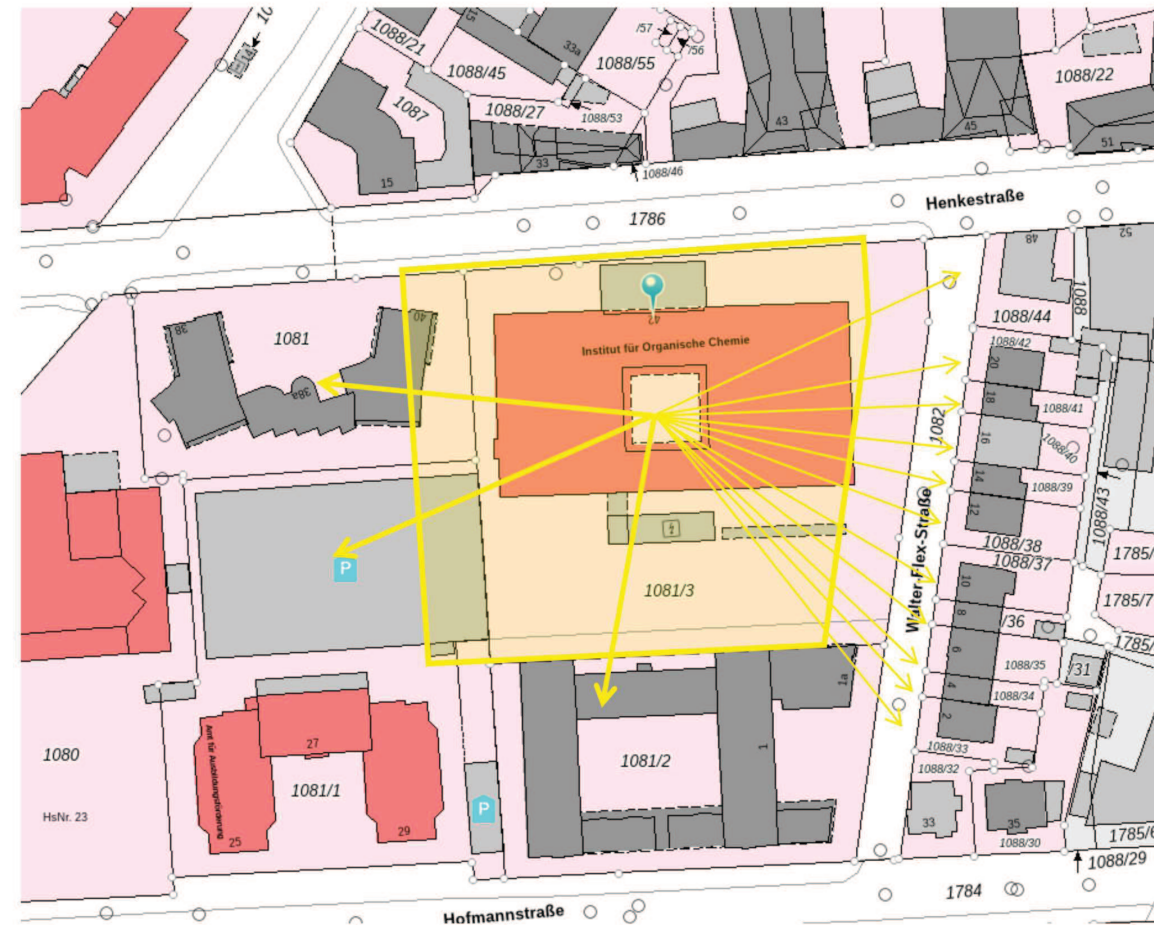
## Rolle des Staatlichen Bauamts

- Leitung der Entwurfsarbeiten und Bauüberwachung (Beamter A14 + geeignete Fachkräfte)
- Übernahme der Verantwortung für die Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften, ggf. unter Beteiligung von Sachverständigen (z.B. Brandschutz, Standsicherheit)
- Beteiligung der Nachbarn sowie der Gemeinde
- bei Bedarf Einreichung des Antrags auf Zustimmung bei der Regierung (falls Gemeinde widerspricht / Nachbarn nicht zustimmen)

# Bauaufsichtliche Zustimmung nach Art. 73 BayBO

## Rolle der Nachbarn

- Information bereits im Zuge der Öffentlichkeitsveranstaltung am 08.07.2025 erfolgt
- Nachbarn werden parallel mit Einholung des Nicht-Widerspruchs der Gemeinde um Zustimmung zum Bauvorhaben gebeten
- Betroffene Nachbarn: angrenzende Grundstücke sowie Anlieger an der Walter-Flex-Straße (potenziell-rechtliche Betroffenheit)





# Bauaufsichtliche Zustimmung nach Art. 73 BayBO

## Rolle der Gemeinde

- Erteilung des „Nicht-Widerspruchs“ zum Bauvorhaben durch die Gemeinde  
→ „Nicht-Widerspruch“ ≠ gemeindliches Einvernehmen!
- wichtig: **Nicht-Widerspruch darf keine Vorbehalte / Auflagen beinhalten**, sonst u.U. als Widerspruch zu werten (Bedenken bitte vorher ansprechen und auf Arbeitsebene klären!)
- Prüfumfang Stadt Erlangen:
  - ✓ planungsrechtliche Zulässigkeit inkl. Abweichungen / Befreiungen
  - ✓ örtliche Bauvorschriften inkl. Abweichungen
  - ✓ Abstandsflächen (drittschützend)
  - ✗ sonstiges materielles Bauordnungsrecht (z.B. Brandschutz, Standsicherheit, etc.) → Verantwortung StBA
  - ✗ Wasserrecht → gesonderte Erlaubnis / Genehmigung für Neubau noch ausstehend (Wasserhaltung, Einleitung)
  - ✗ Logo FAU → zu späterem Zeitpunkt
  - ✗ Grundstücksangelegenheiten / Dienstbarkeiten → Vereinbarungen über IMBY noch ausstehend

# Präsentation

zur bauaufsichtlichen Zustimmung  
nach Art. 73 BayBO



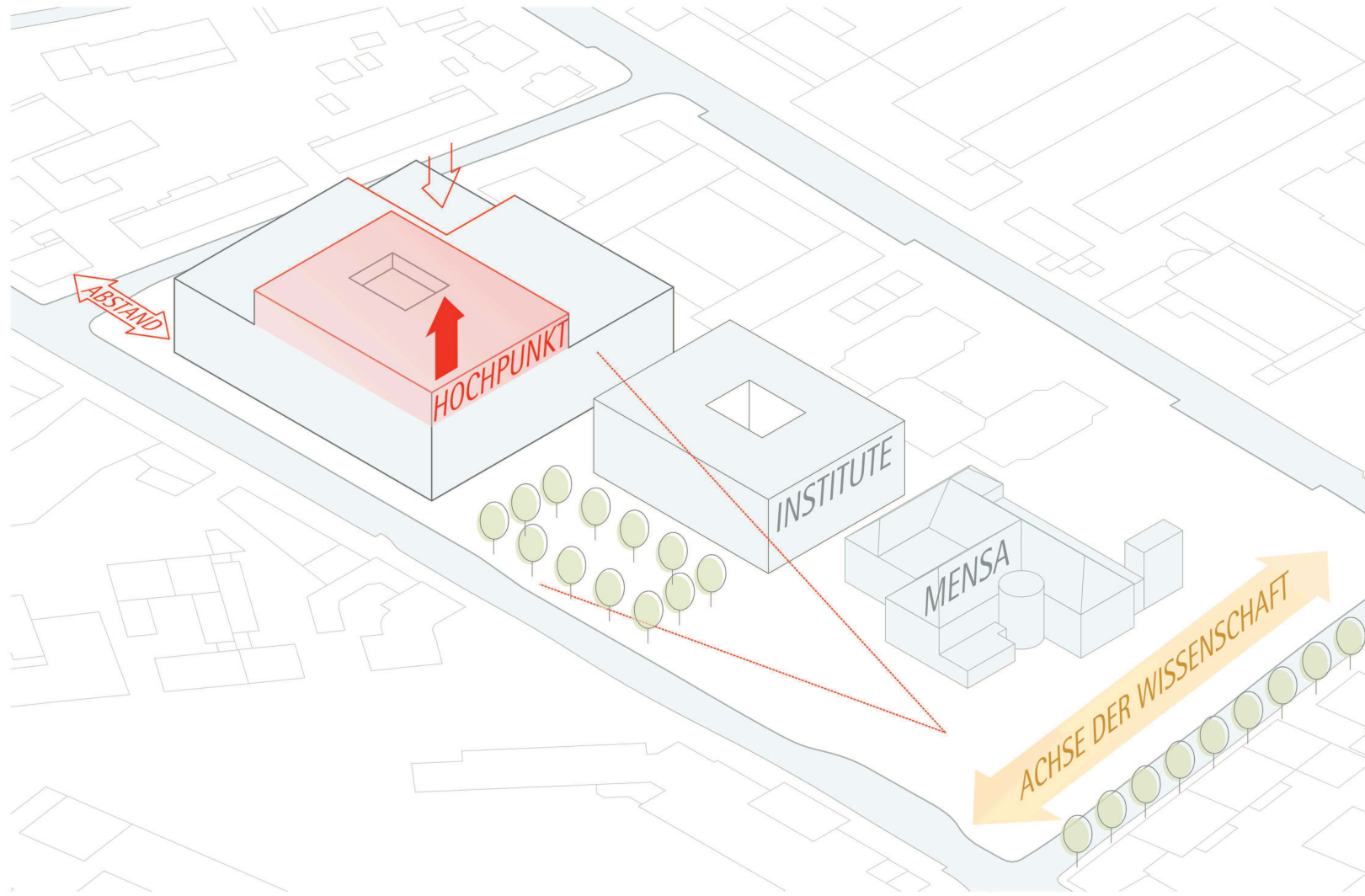
# Inhalt

- 1 Projektvorstellung**  
Städtebau, Außenanlagen  
Objektplanung, Grundrisse, Schnitte und Ansichten Hochbau
  
- 2 Bauplanungsrecht**
  - 2.1 Flächennutzung und Bebauungsplan
  - 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Berechnungen nach §§16, 18- 20 BauNVO
  - 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (Bebauungsplan)
  - 2.4 Amtlicher Lageplan
  - 2.5 Verkehrsrecht
  
- 3 Bauordnungsrecht**
  - 3.1 Freiflächengestaltungssatzung
  - 3.2 Baumschutzverordnung
  - 3.3 Stellplatzsatzung / Stellplatznachweis
  - 3.4 Abstandsflächen
  
- 4 Weitere Belange**
  - 4.1 Naturschutz, Artenschutz
  - 4.2 Grundstücksangelegenheiten
  - 4.3 Wasserrecht
  - 4.4 Immissionschutz
  
- 5 Abweichungen**

\*Anmerkungen und Texte in  
blau sind nach der Präsentation  
am 14.08.2025 eingeflossen.

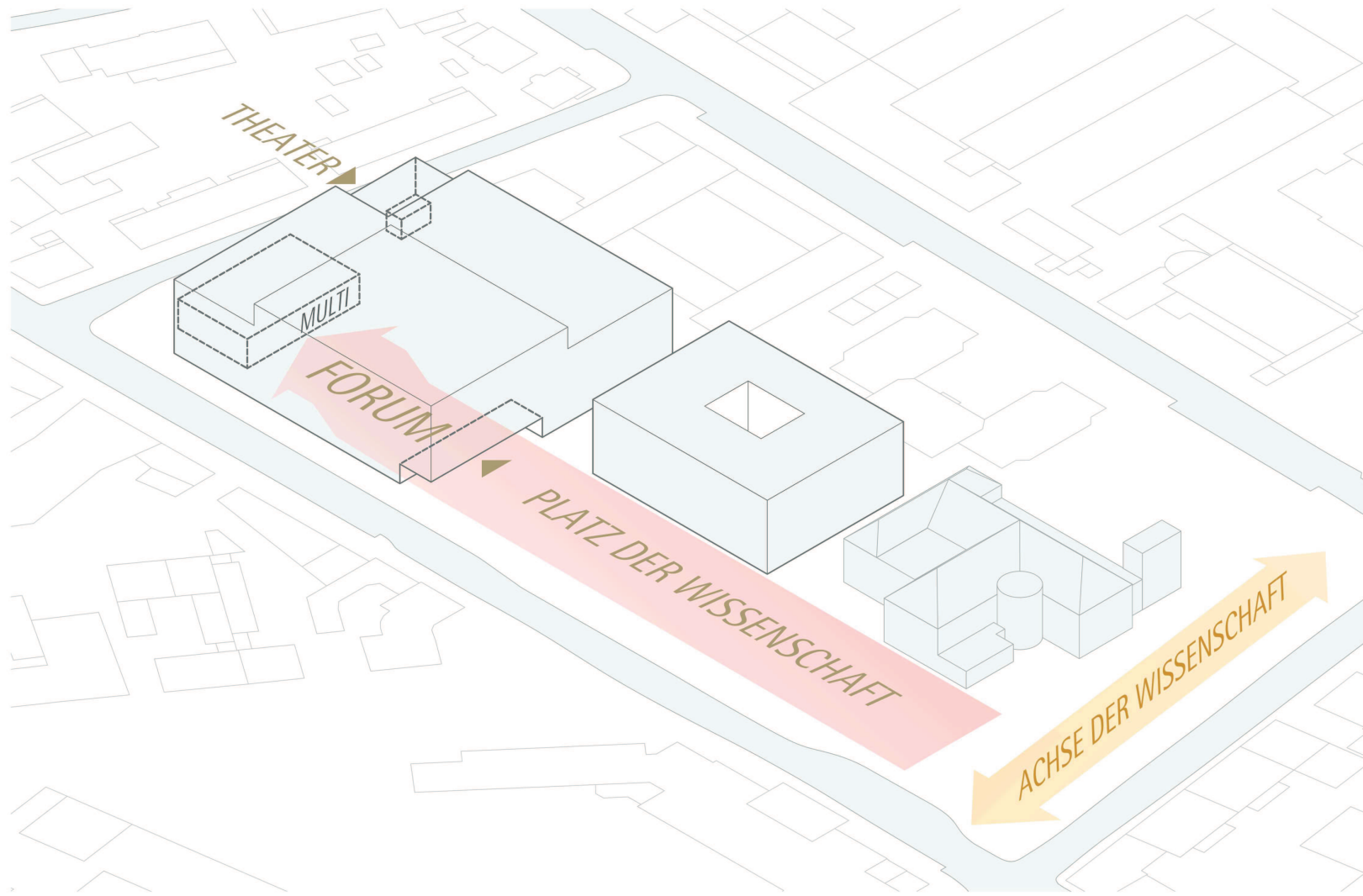
# Isometrie

## Städtebauliche Setzung



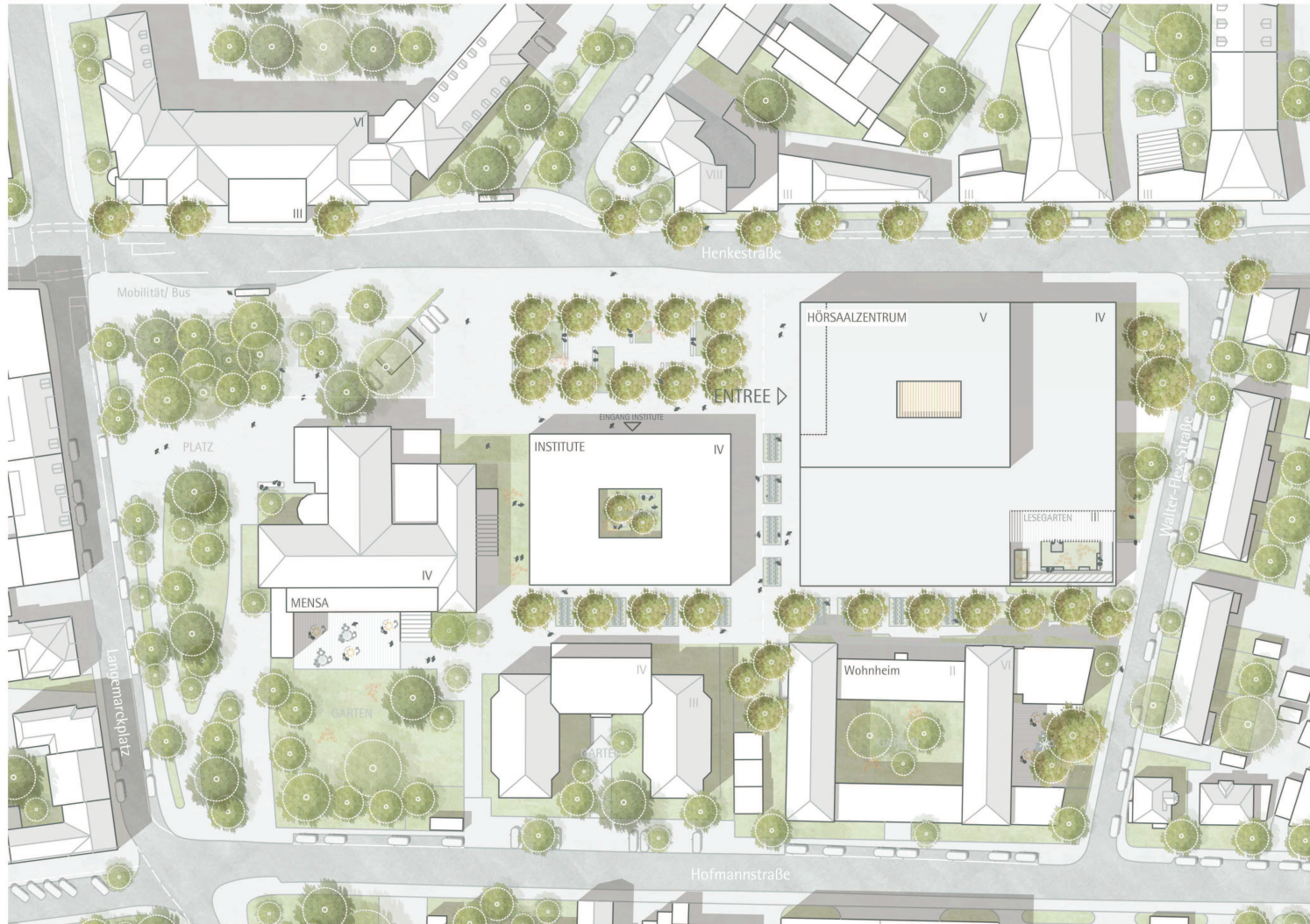
# Isometrie

## Räumliche Vernetzung



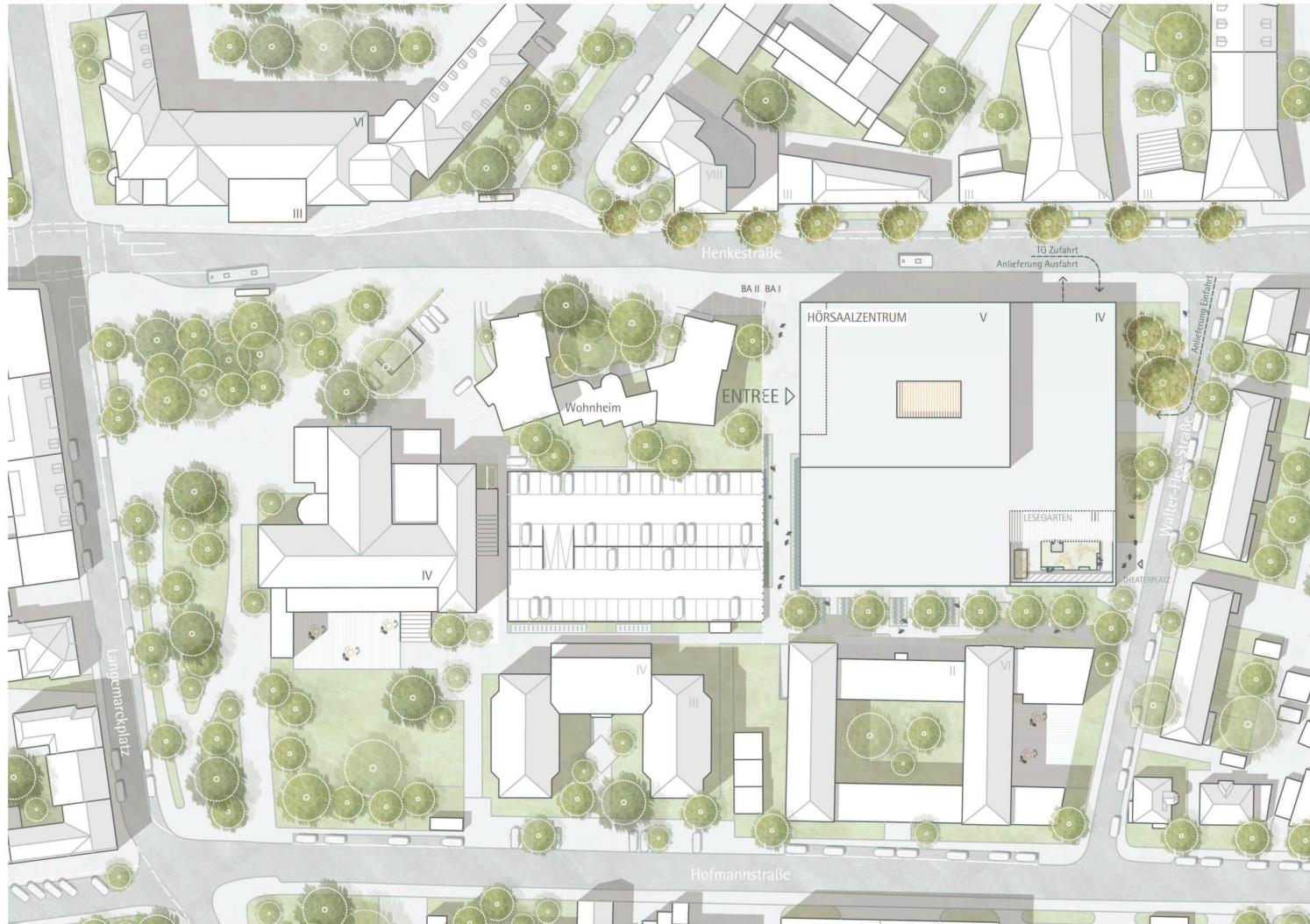
# Städtebau

Lageplan 🕒



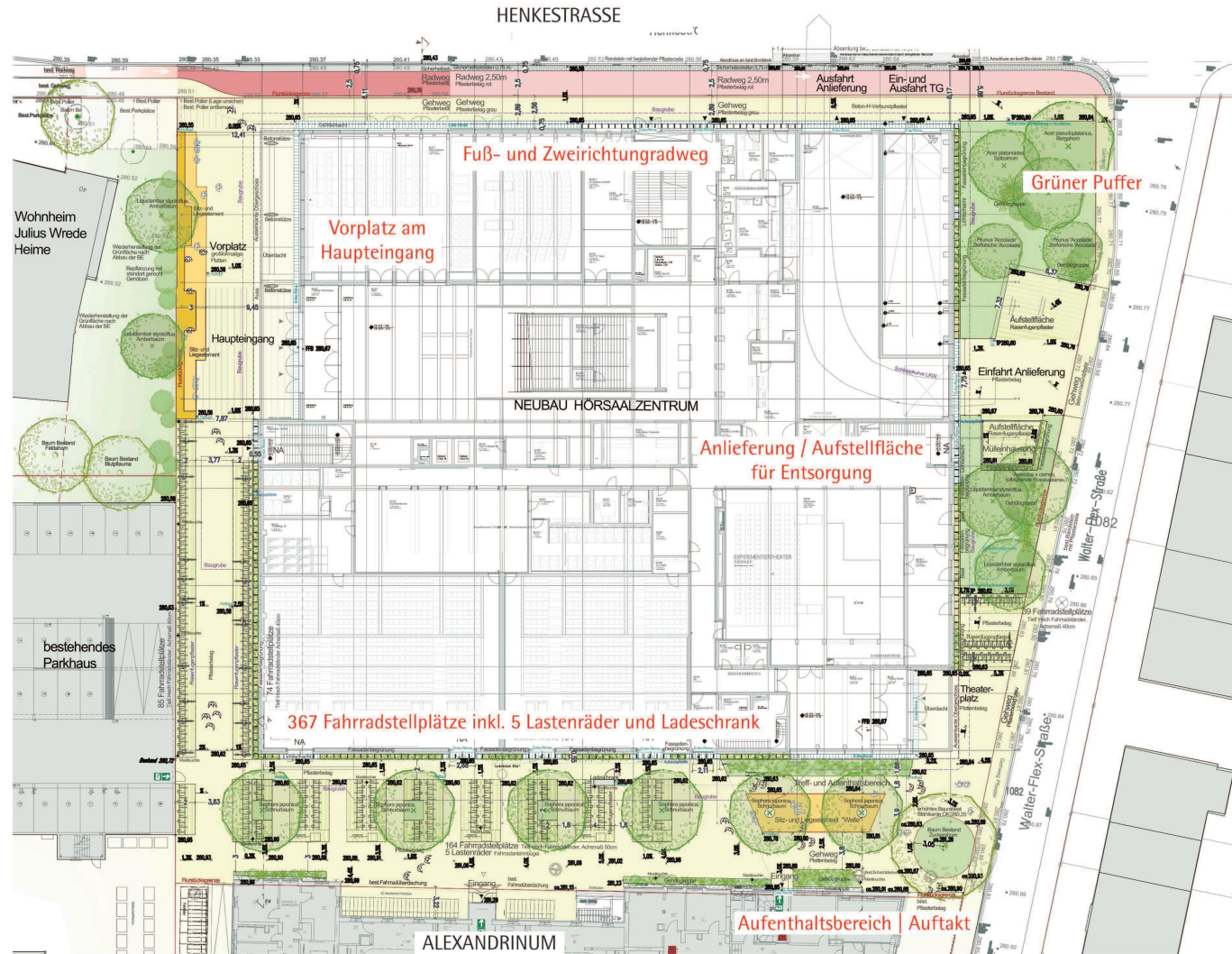
# Städtebau

Lageplan 🕒



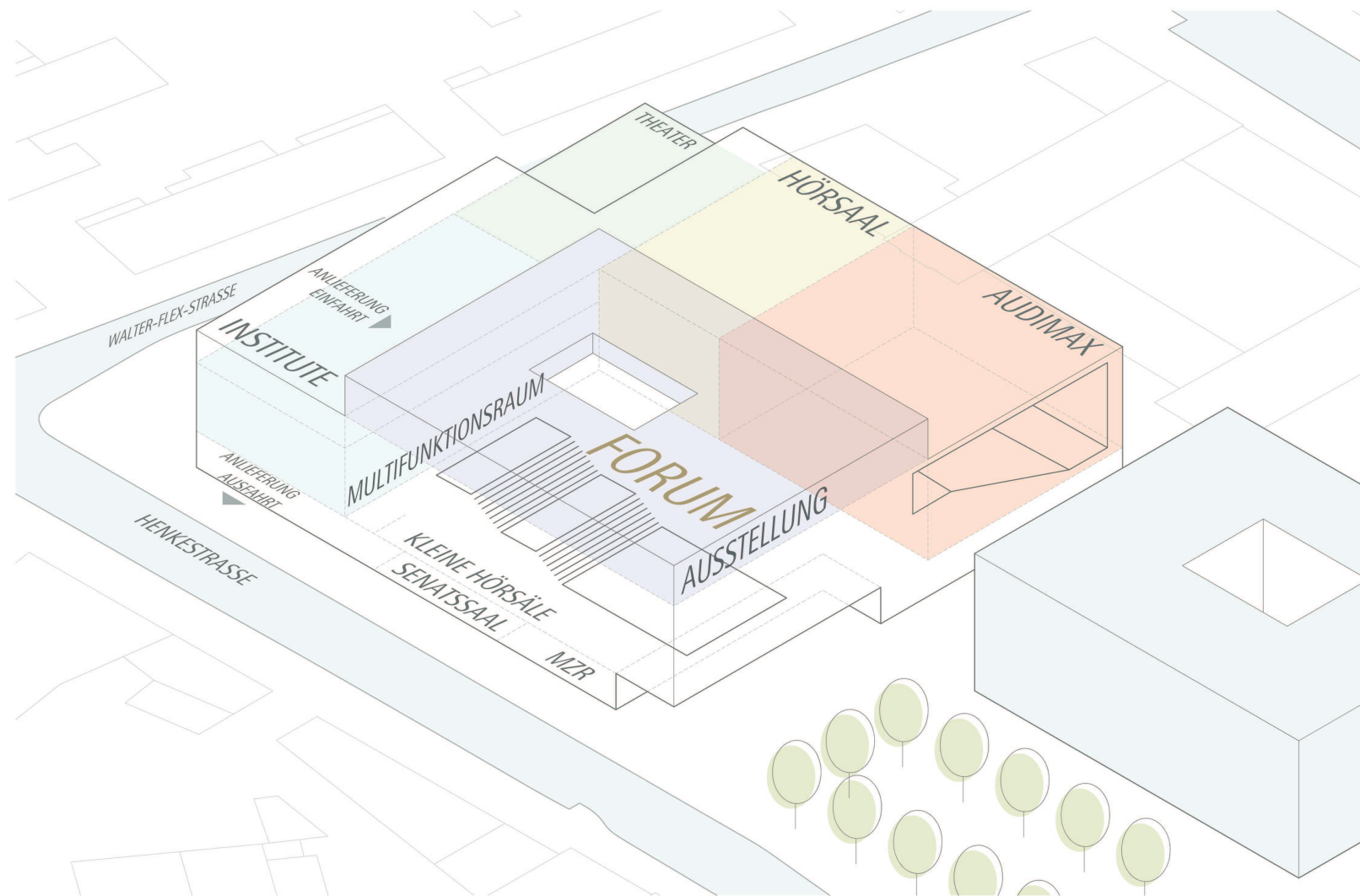
# Außenanlagen

Lageplan 



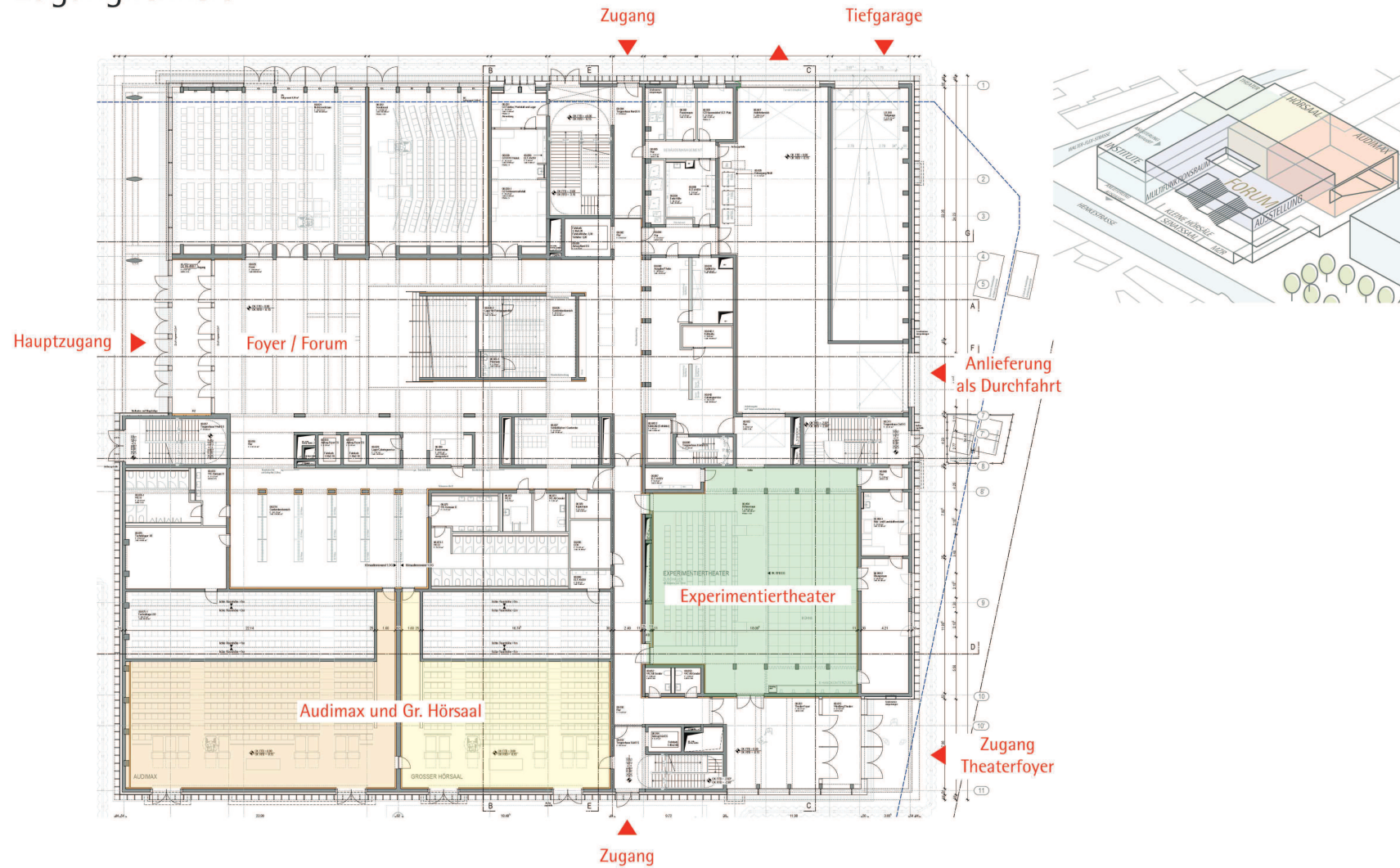
# Isometrie

## Nutzungsverteilung



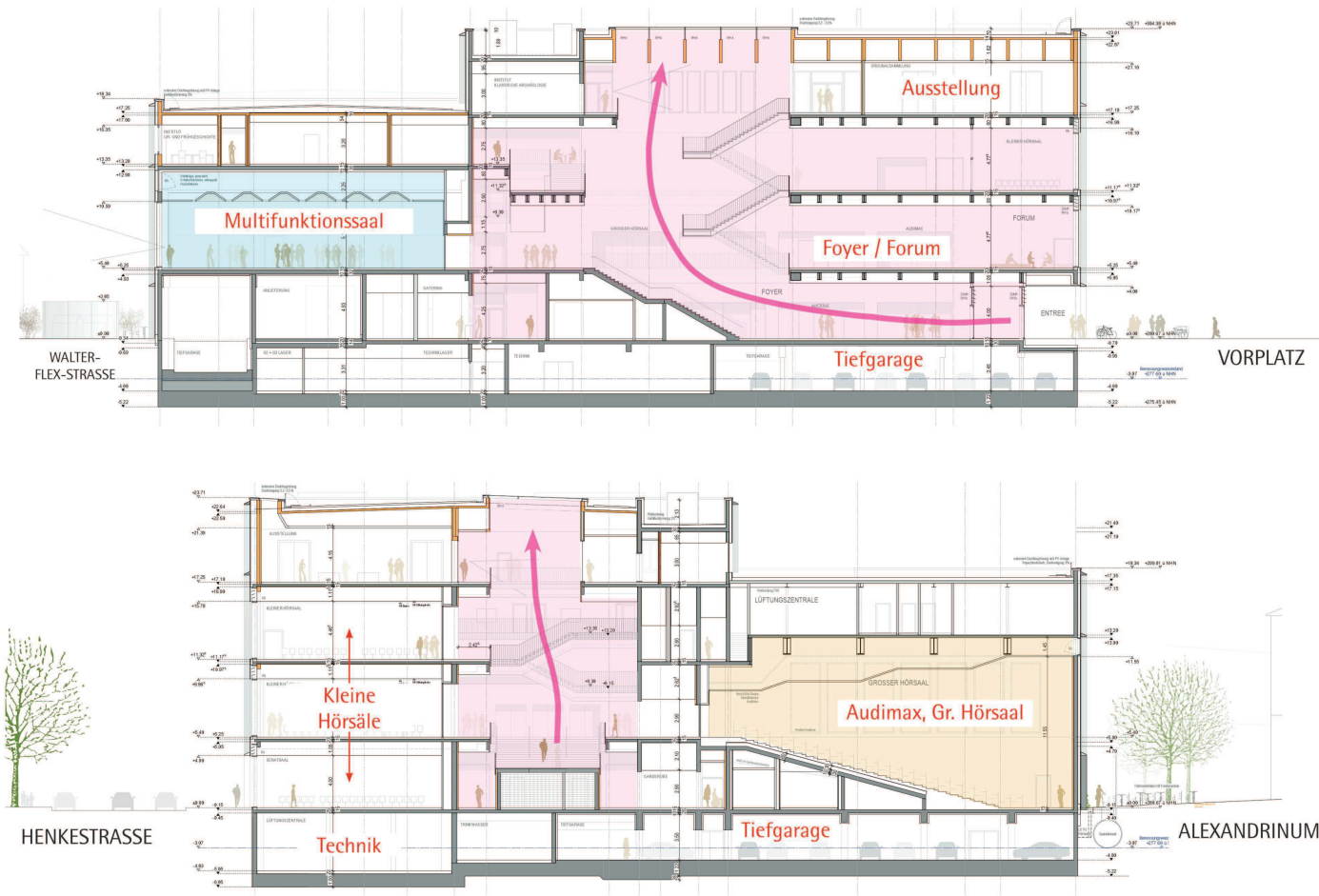
# Erdgeschoss

## Zugänglichkeit



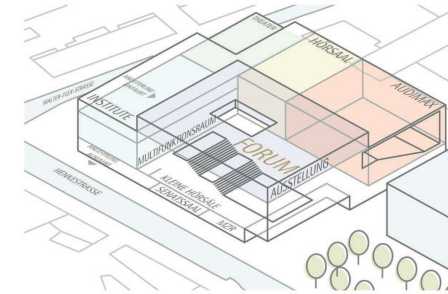
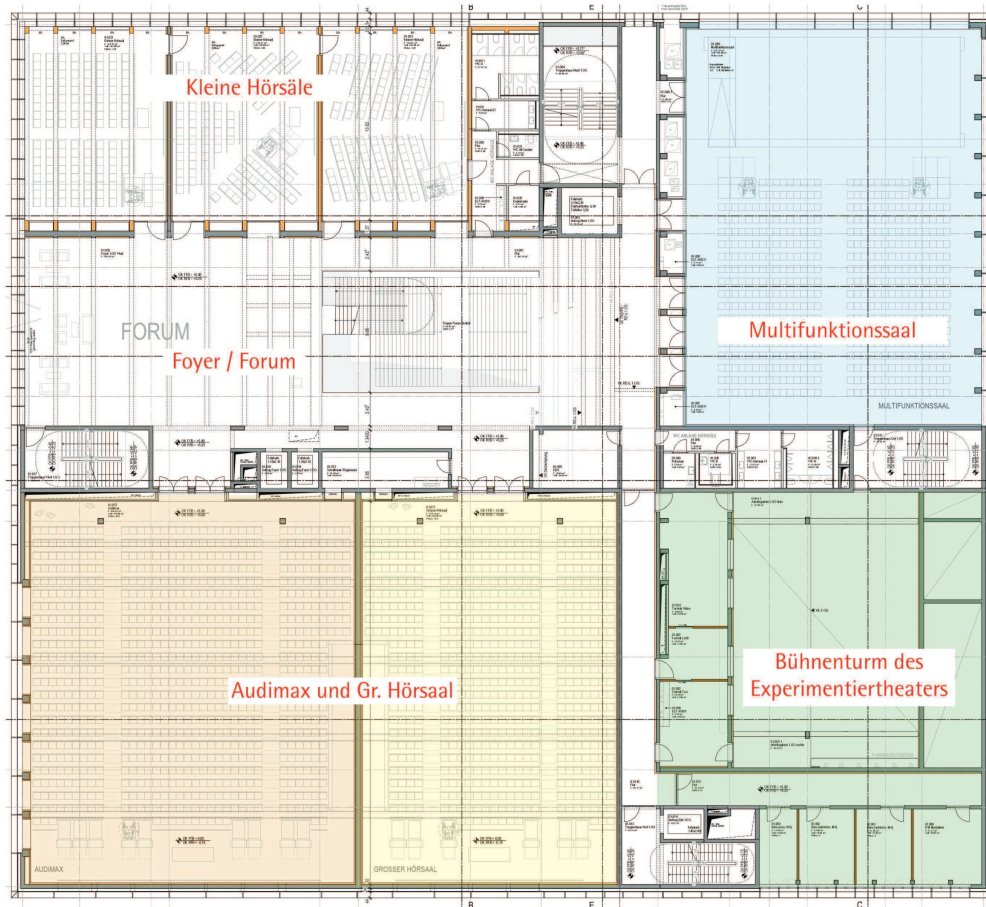
# Schnitte

## Foyer und Forum als zentraler Verteiler



# 1. Obergeschoss

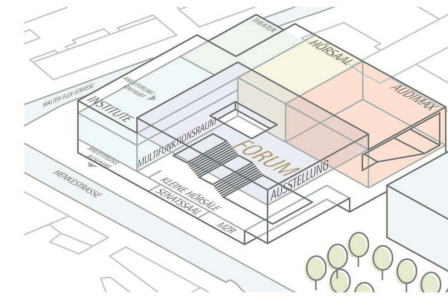
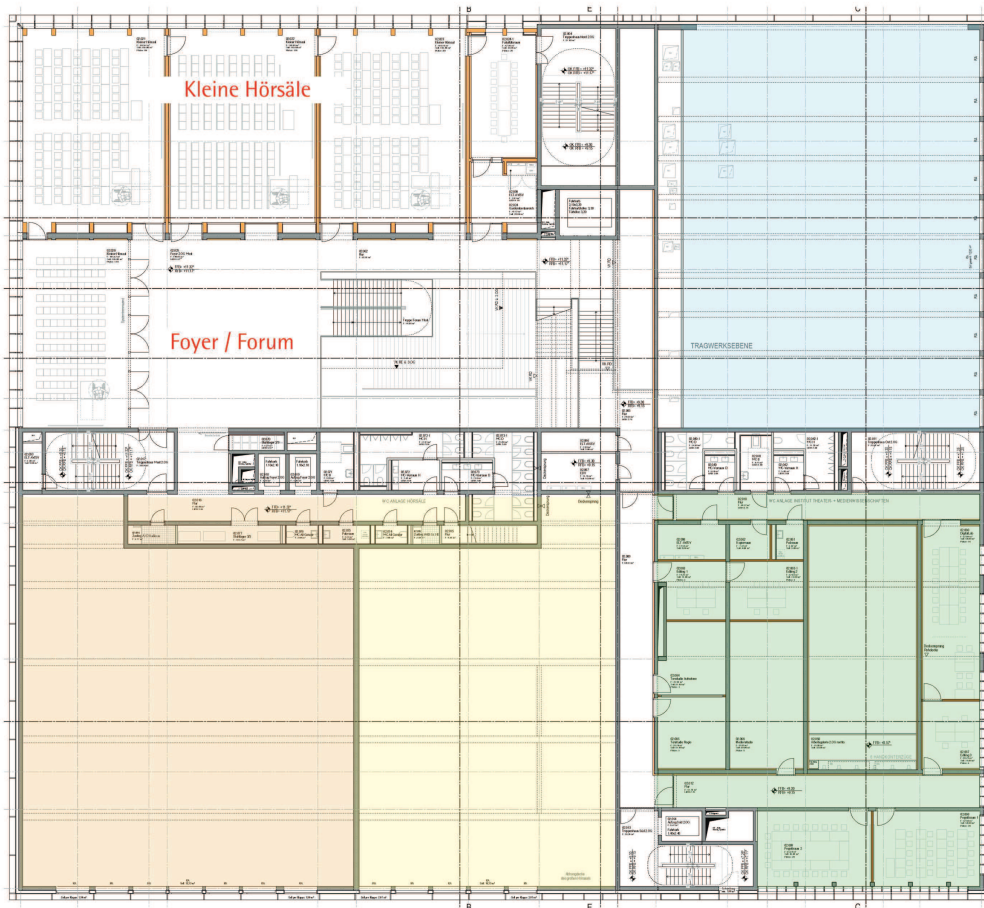
## Hauptzugänge der Hörsäle



Institut für Theater- und  
Medienwissenschaften

## 2. Obergeschoss

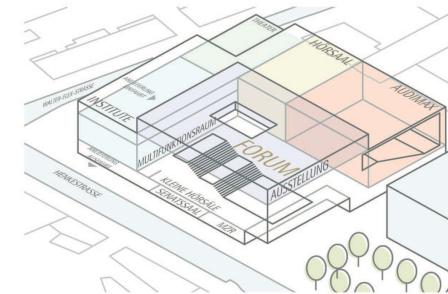
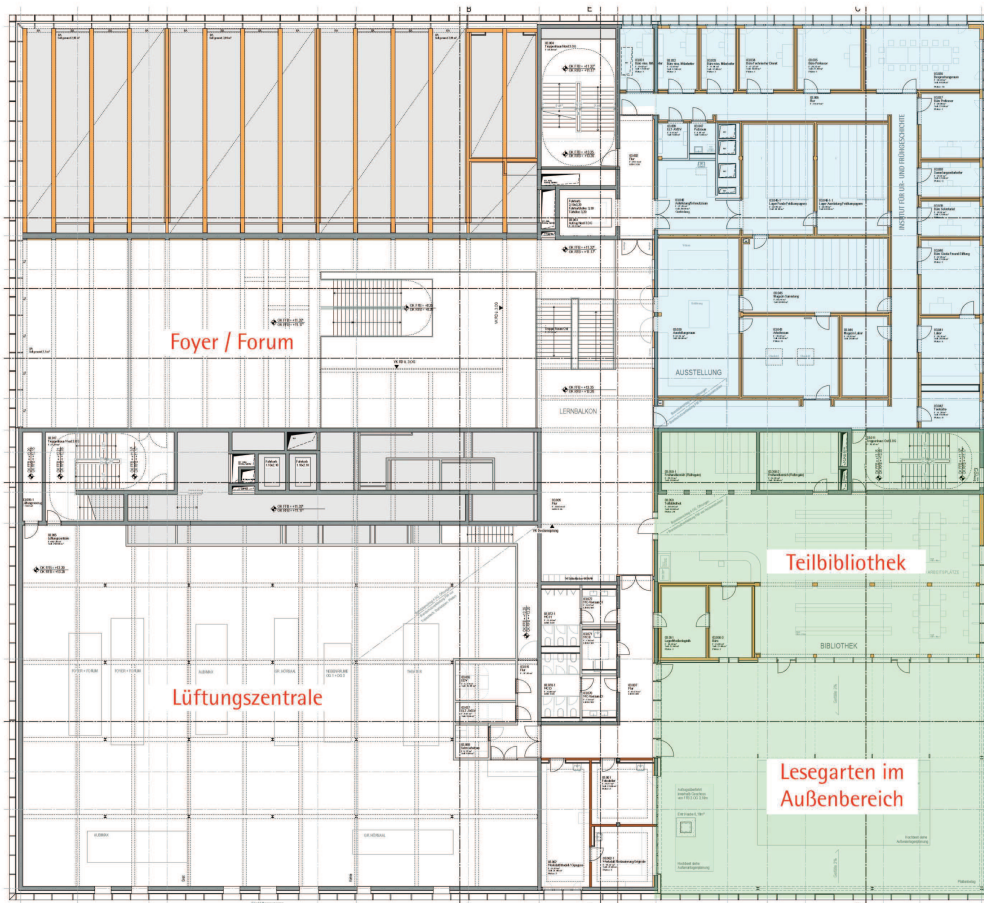
Ebene der kleinen Hörsäle und Tragwerksebene



Institut für Theater- und  
Medienwissenschaften

# 3. Obergeschoss

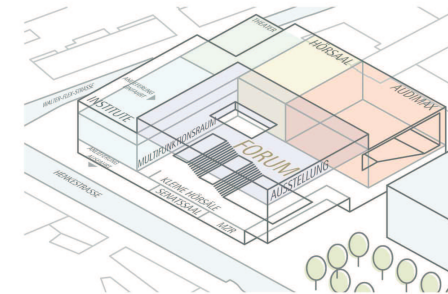
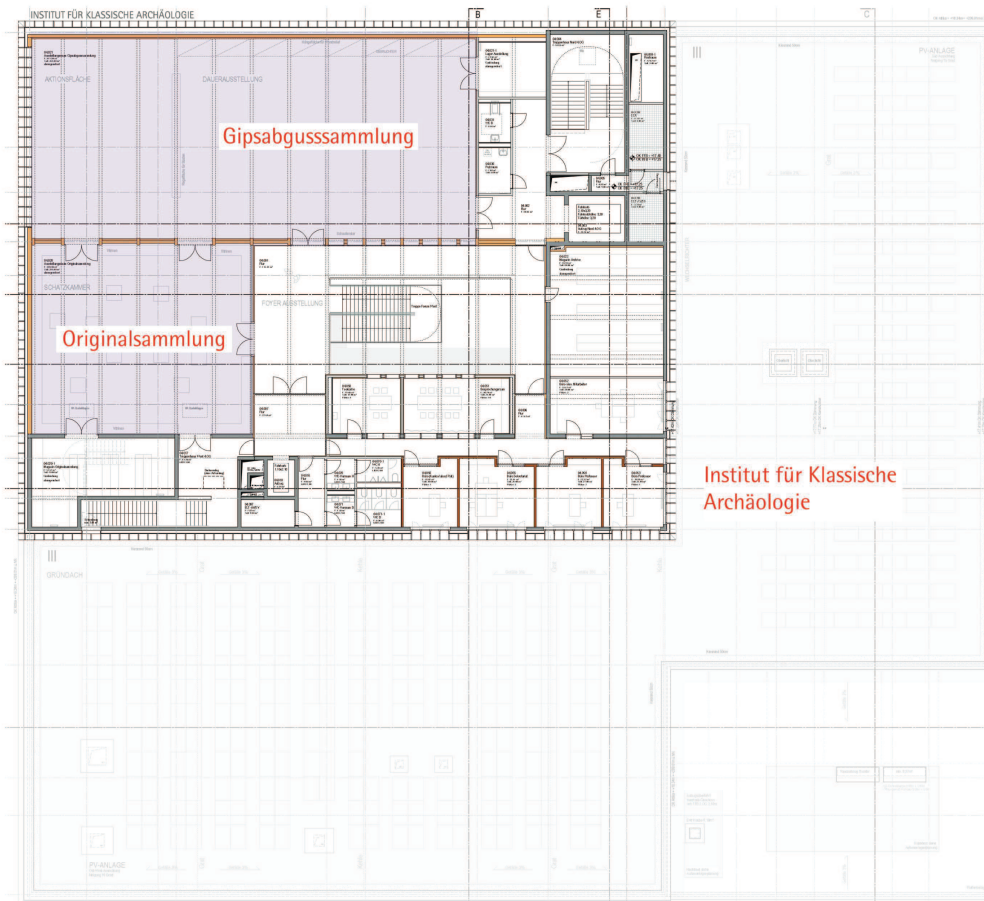
Zwischengeschoss mit Bibliothek und Institut



Institut für Ur- und Frühgeschichte

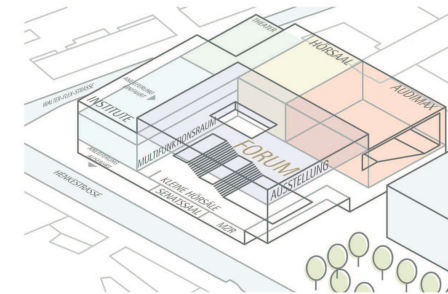
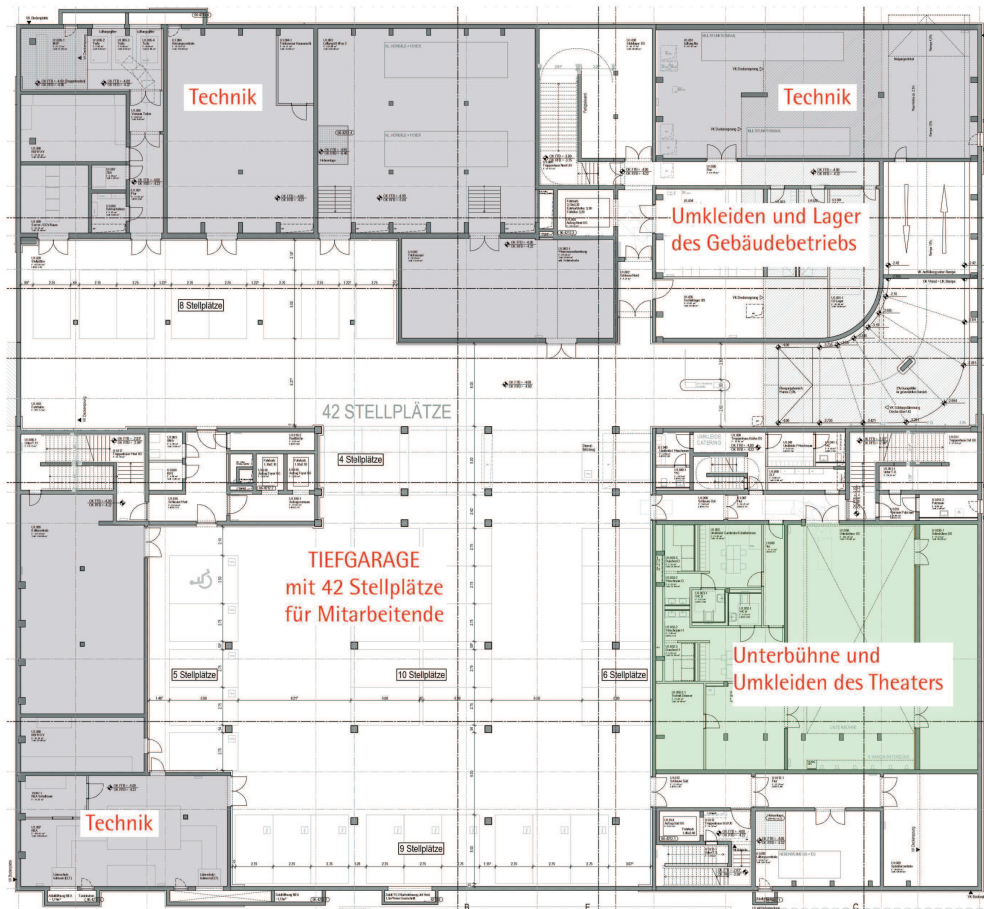
# 4. Obergeschoss

Hochpunkt mit Ausstellung und Institut

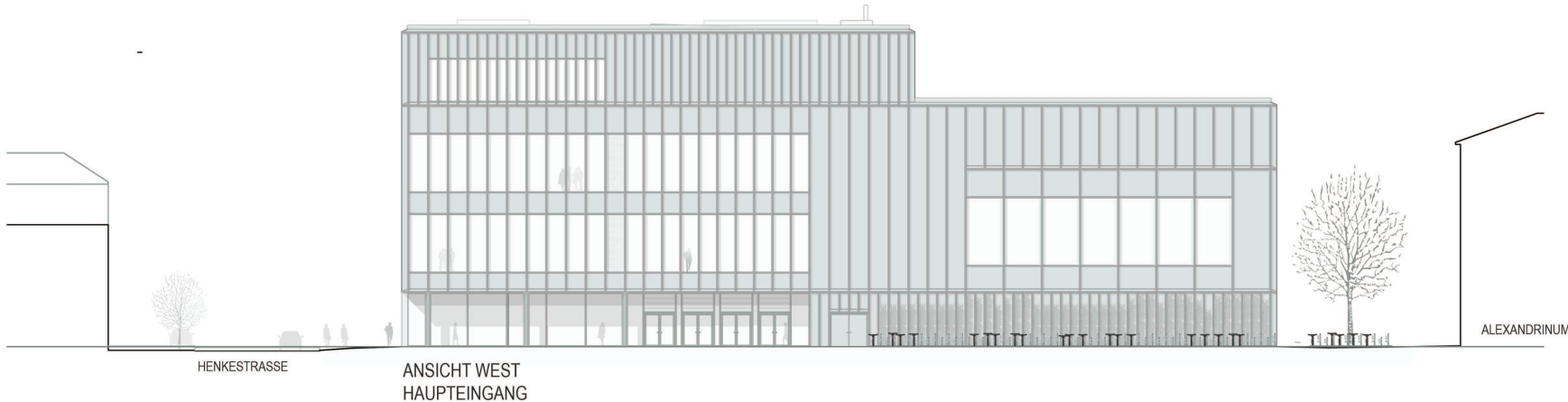
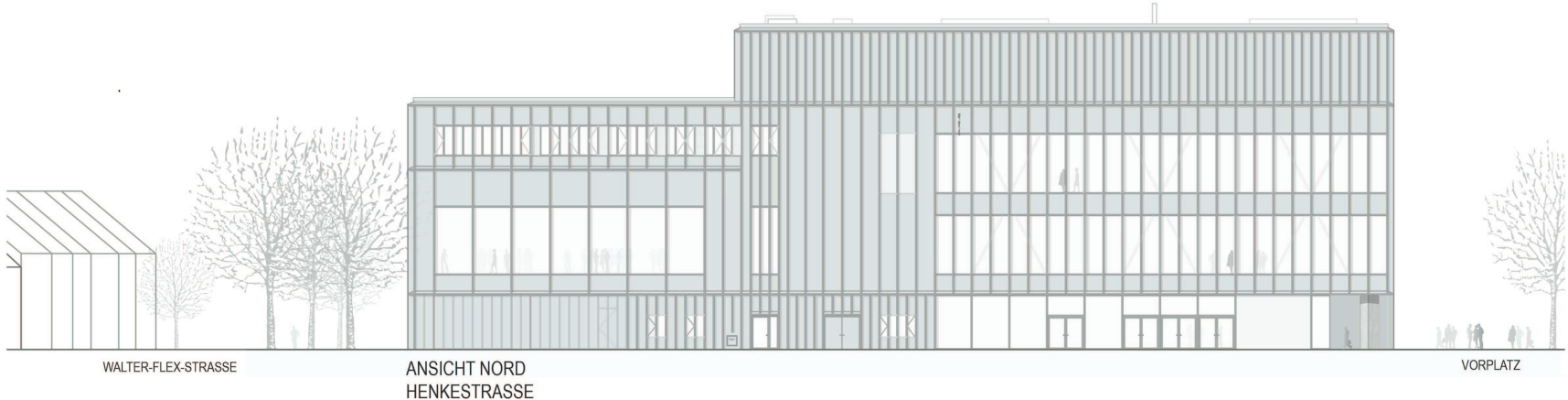


# Untergeschoss

## Technikräume und Tiefgarage



# Ansichten



# Ansichten

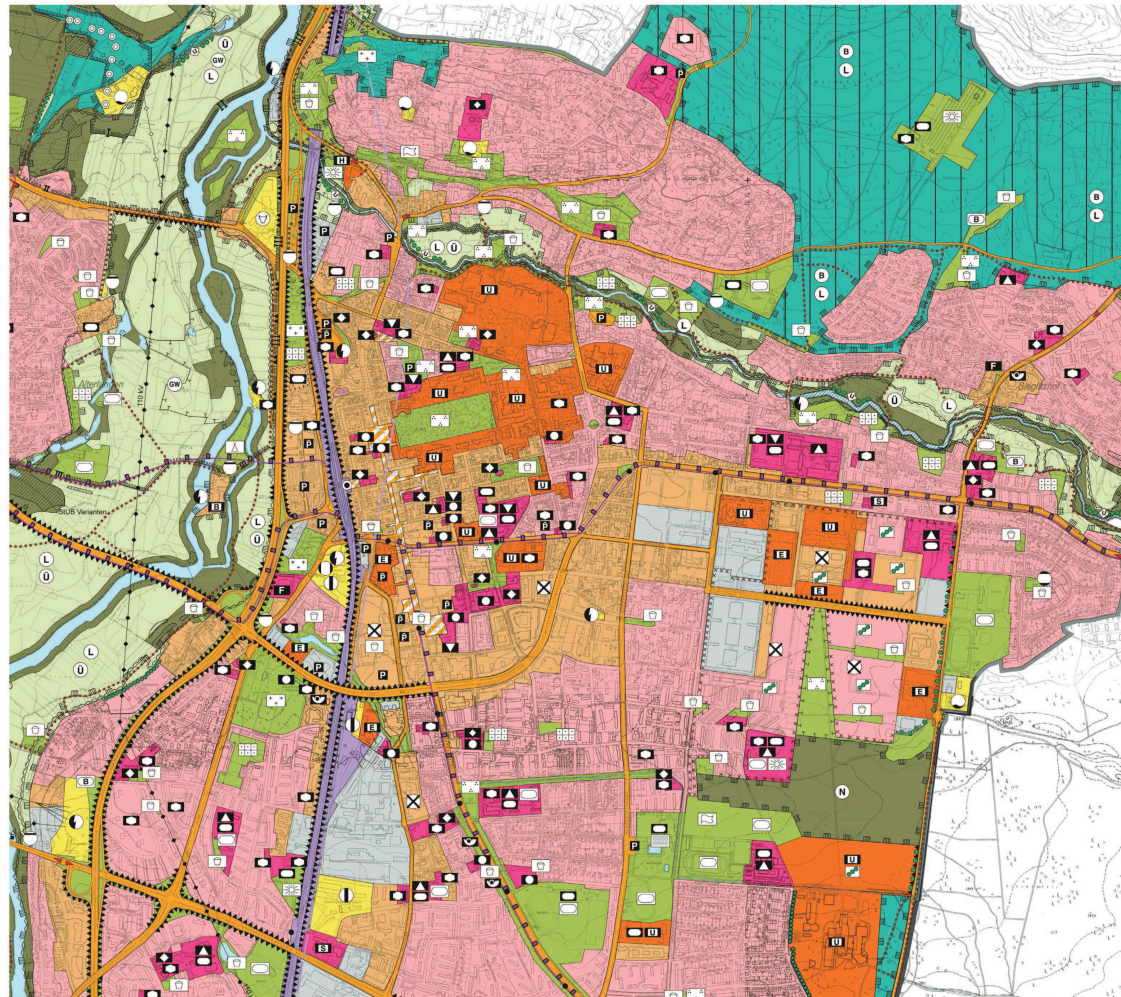


## 2 Bauplanungsrecht

- 2.1 Flächennutzung und Bebauungsplan
  - Art der baulichen Nutzung / Bebauungsplan
  - Lageplan mit Setzung
- 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Berechnungen nach §§ 16, 18- 20 BauNVO
  - GFZ und GRZ
  - Gebäudehöhe / Fassadenkleid Lesegarten
- 2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (B-Plan):
  - Überschreitung Baugrenze durch Gebäude
  - Überschreitung Baugrenze durch Mülleinhausung
- 2.4 Auszug aus dem Liegenschaftskataster und Amtlicher Lageplan
- 2.5 Verkehrsrecht

# 2 Bauplanungsrecht

## Flächennutzungsplan



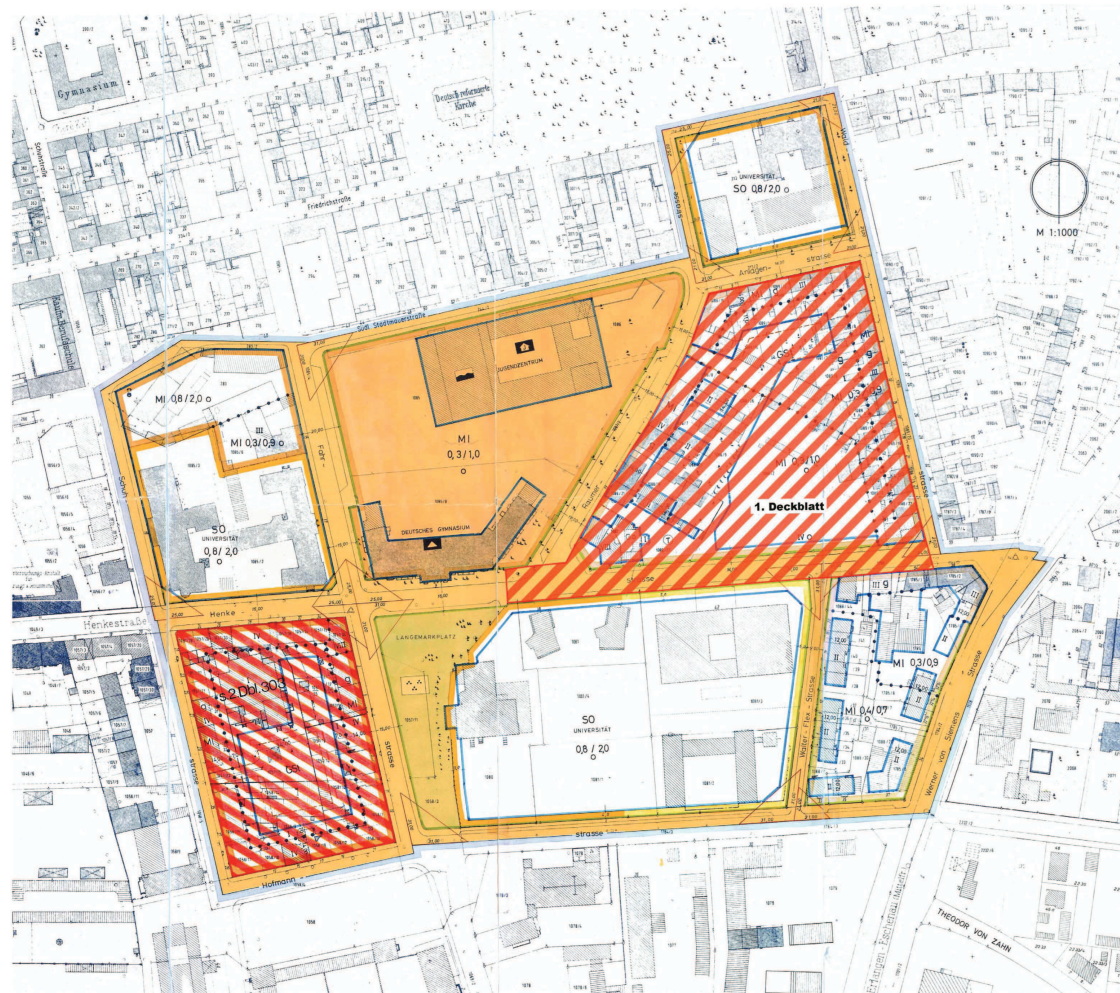
### Zeichenerklärung

- Stadtgrenze
- - - Grenze der von der Genehmigung ausgenommenen Fläche
- Art der baulichen Nutzung**
- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Bauflächen mit besonderen wasserrechtlichen Bindungen
- Einzelhandel
- Forschung
- Hotel
- Klinik
- Medien
- Post
- Steinmetz/Gartenbau
- Universität
- Durchgrünung von Bauflächen
- Eingrünung von Bauflächen
- Immissionsschutzforderungen, zwischen Flächen, deren Nutzungen sich gegenseitig beeinträchtigen können, sind zu untersuchen. Dies ist vor allem der Fall bei Wohnbauflächen bzw. gemischten Bauflächen einerseits und gewerblichen Bauflächen, Sonderbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf, Verkaufsräumen bzw. Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Freizeitanlagen, Sportanlagen und Festplatz andererseits.

Das Flurstück 1081/3 ist Teil der Sonderbaufläche Universität.  
> Das Bauvorhaben entspricht den **Darstellungen** des FNP.

## 2 Bauplanungsrecht

### Art der baulichen Nutzung / Bebauungsplan vom 11.07.1968



Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des B-Plans maßgeblich ist die **BauNVO 1962**

Das Flurstück 1081/3 ist Teil des Sondergebietes im Sinne des §11 BNutzVO. Innerhalb des Sondergebietes sind ausschließlich Bauvorhaben zulässig, die dem Universitätsbetrieb dienen, sowie studentische Sozialeinrichtungen und Wohnheime.

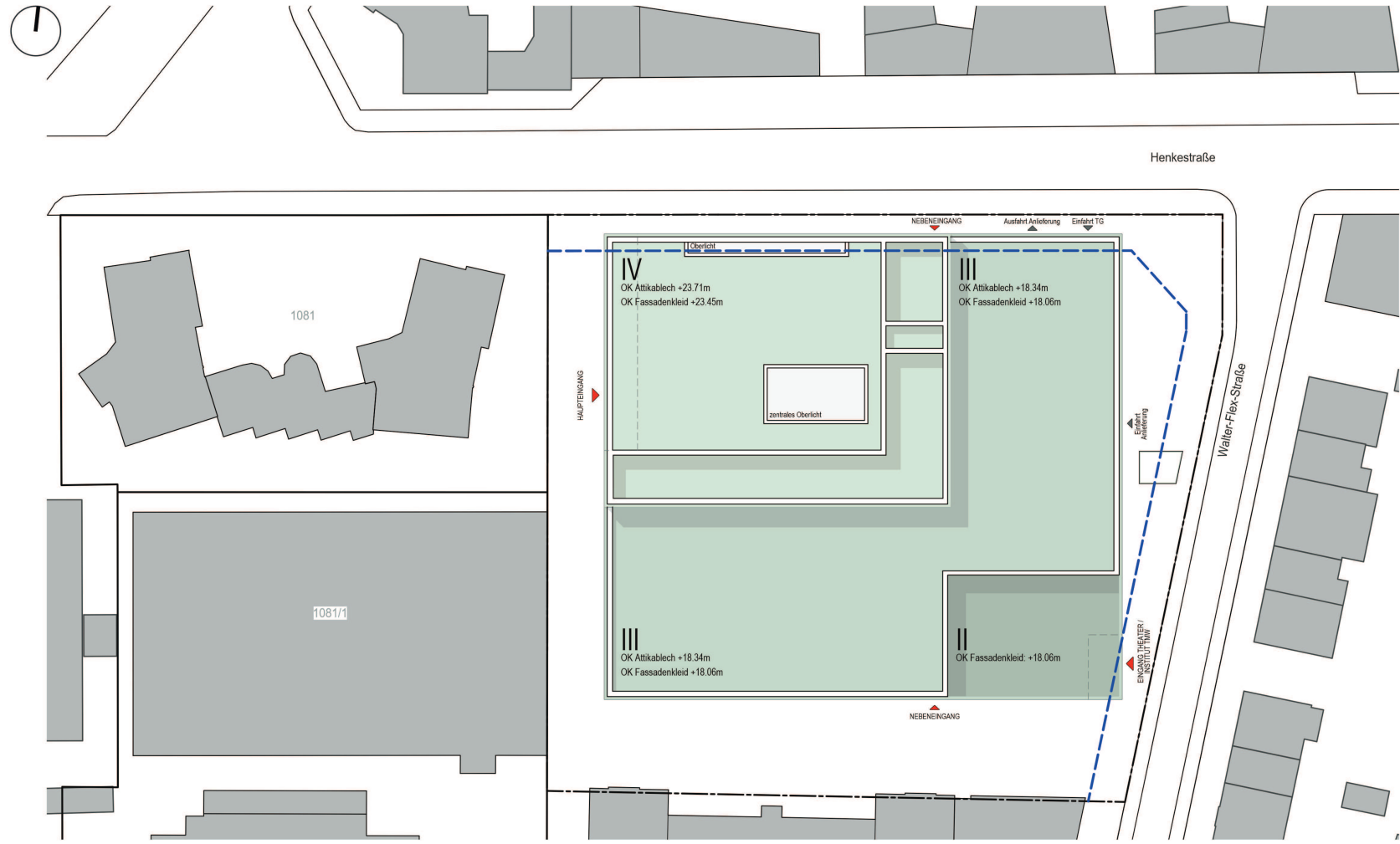
> Hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** entspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des B-Plan.

Für das Sondergebiet Universität mit dem Flurstück 1081/3 ist eine **offene Bebauung** vorgesehen – „mit der Abweichung, dass innerhalb der überbaubaren Flächen mit einer Länge von mehr als 50m zulässig sind.“ Da der Baukörper die überbaubare Fläche überschreitet, gilt die beschriebene Abweichung nicht.

> Die **Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 50m bedarf einer Befreiung.**

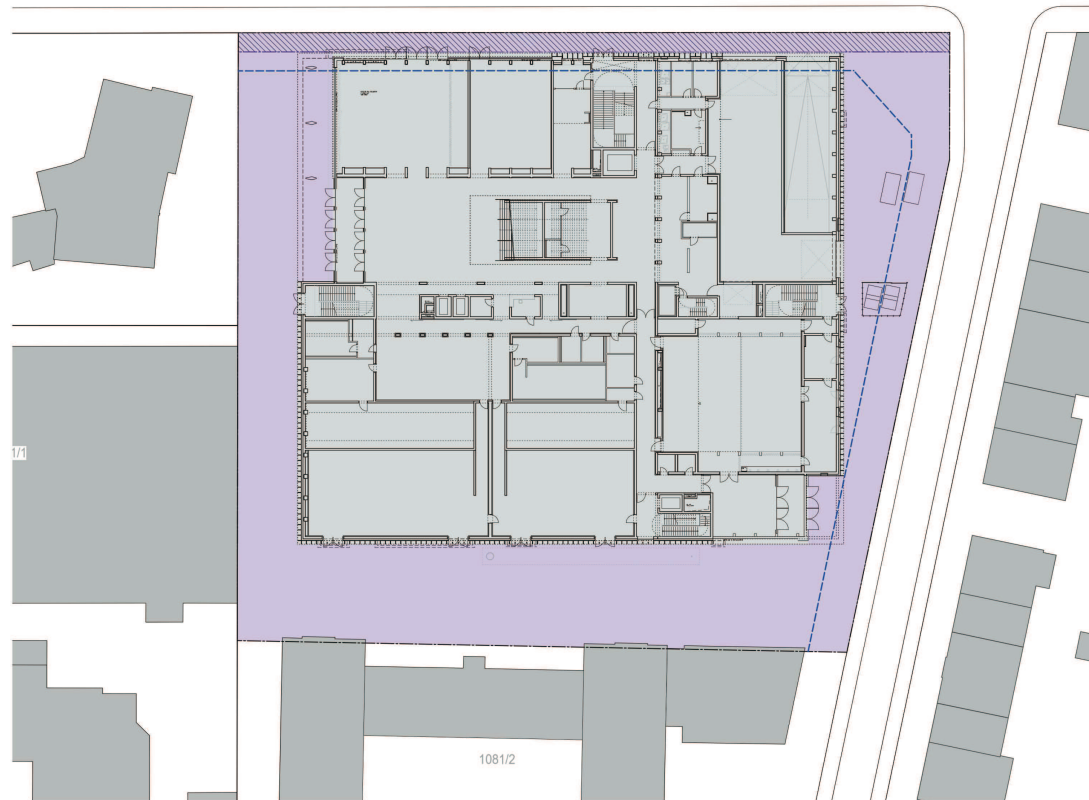
# 2 Bauplanungsrecht

Lageplan mit Setzung gem. Abstimmung vom 03. Mai 2023



## 2 Bauplanungsrecht




Maß der baulichen Nutzung – GRZ gem. Abstimmung 12.11.2024



GRZ zulässig gem. B-Plan: 0,8  
GRZ geplant: 0,625

GRZ  
bei Grundstücksübergang  
des nördl. Bereichs: 0,65

> Einhaltung der GRZ

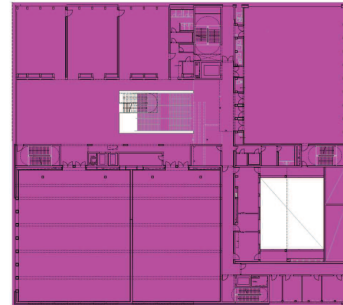
-  Grundstück
-  potentiell umzuwidmender Bereich
-  Grundfläche Neubau

# 2 Bauplanungsrecht

## Maß der baulichen Nutzung – GFZ gem. Abstimmung 12.11.2024



ERDGESCHOSS



1. OBERGESCHOSS

GF EG 3.645m<sup>2</sup>  
GF 1.OG 4.366m<sup>2</sup>  
GF 2.OG 2.335m<sup>2</sup>  
GF 3.OG 2.782m<sup>2</sup>  
GF 4.OG 1.751m<sup>2</sup>

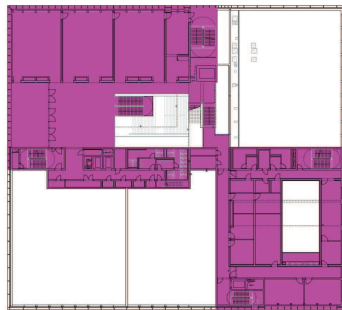
GF gesamt 14.859  
--> GFZ = 2,09

zulässig gem. B-Plan: 2,0

GFZ zulässig gem. B-Plan: 2,0  
GFZ geplant: 2,09

GFZ  
bei Grundstücksübergang  
des nördl. Bereichs: 2,16

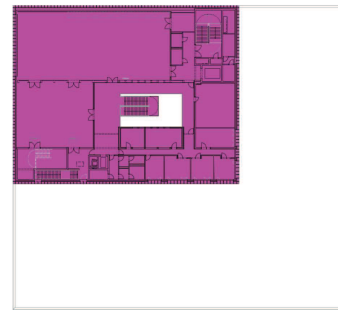
> geringfügige Überschreitung  
der GFZ



2. OBERGESCHOSS



3. OBERGESCHOSS

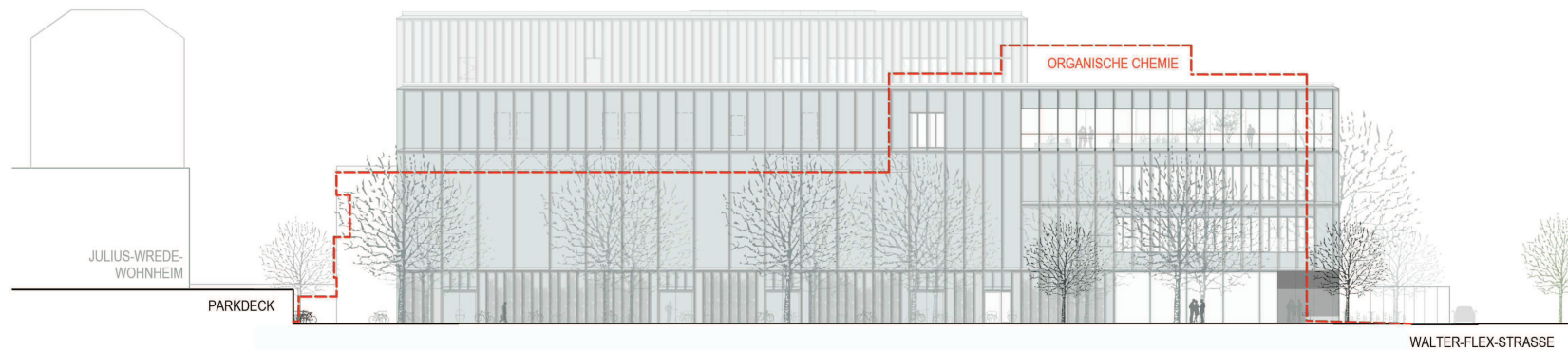
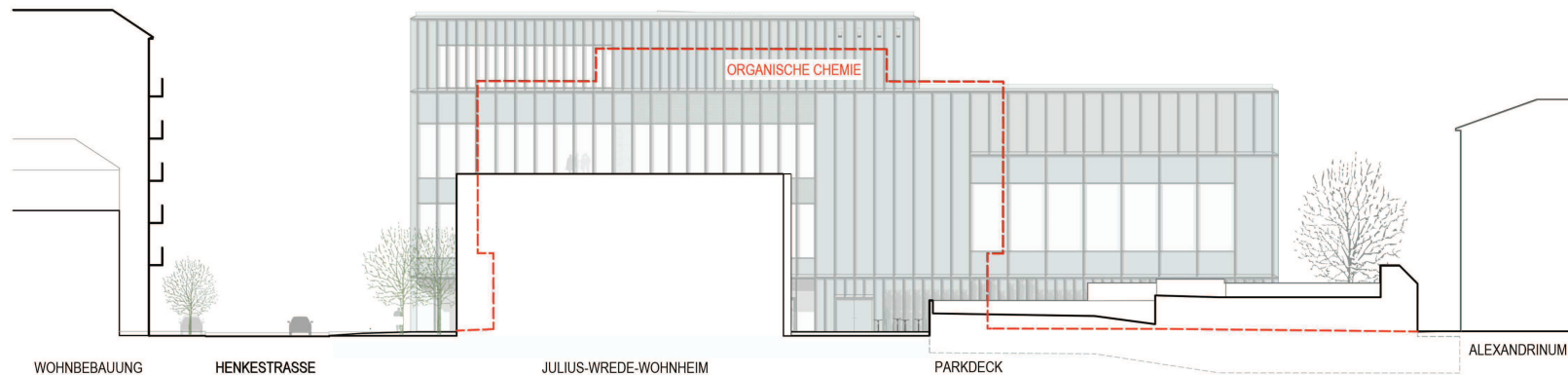


4. OBERGESCHOSS

# 2 Bauplanungsrecht

## Gebäudehöhen gem. Abstimmung 12.11.2024

Im B-Plan ist keine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Das Gebäude soll sich in die Umgebung einfügen.  
> Für die Gebäudehöhe wird grundsätzlich eine Zustimmung in Aussicht gestellt.



## 2 Bauplanungsrecht

Fassadenkleid Lesegarten gem. Abstimmung 14.11.2024, 19.12.2024, 21.03.2025 und Schriftverkehr 22.04.2025



ANSICHT SÜD



ANSICHT OST  
WALTER-FLEX-STRASSE

### Stellungnahme des Staatlichen Bauamtes

[...] Wir können nachvollziehen, dass aus Ihrer Sicht eine Gestaltung ohne umlaufendes Fassadenkleid bevorzugt wird. Aus unserer Sicht ist die **Maßstäblichkeit im städtebaulichen Kontext auch mit umlaufender Fassade** gegeben. Die **Durchlässigkeit der Fassadengestaltung** im Bereich des Lesegartens ist auch aus dem Straßeraum erleb- und wahrnehmbar.

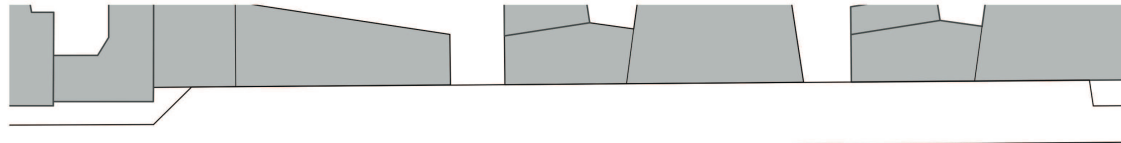
Es ist uns ein Anliegen, zu betonen, dass sich die dargestellte **Planung im Rahmen der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben** bewegt. Im Bebauungsplan ist keine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die festgesetzte GFZ wird durch die Fassadengestaltung nicht beeinflusst. Nachbarrechtliche Belange, auch in Bezug auf das **Gebot der Rücksichtnahme**, insbesondere Regelungen zu **Abstandsflächen, Belichtung, Belüftung und Besonnung** werden gewürdigt sind eingehalten.

Unter Berücksichtigung dieser und der weiteren dargestellten Punkte bezüglich **Funktionalität, Wirtschaftlichkeit, Proportionalität und Gestaltung** bleiben wir bei unserer Position, an der bisherigen Planung mit umlaufendem Fassadenkleid festzuhalten, die bereits Grundlage des Planungswettbewerbs war. [...]

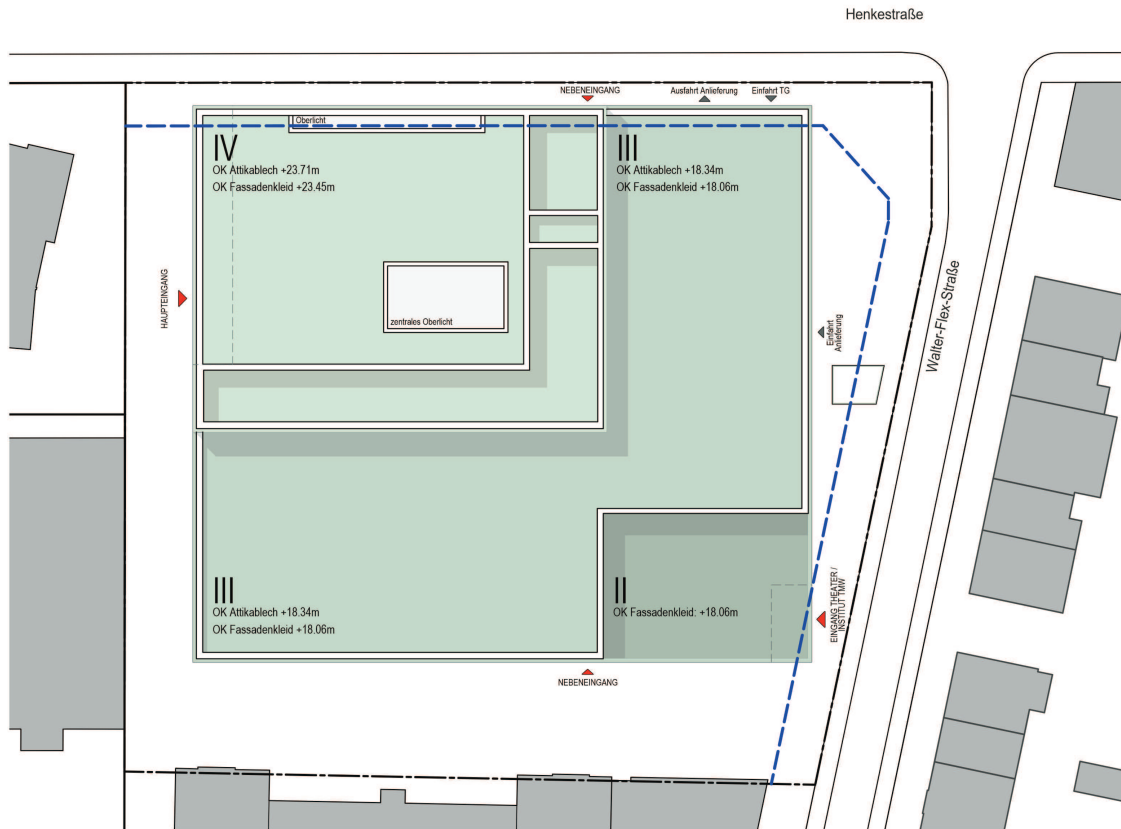
# 2 Bauplanungsrecht



## Überbaubare Grundstücksflächen - Überschreitungen der Baugrenze



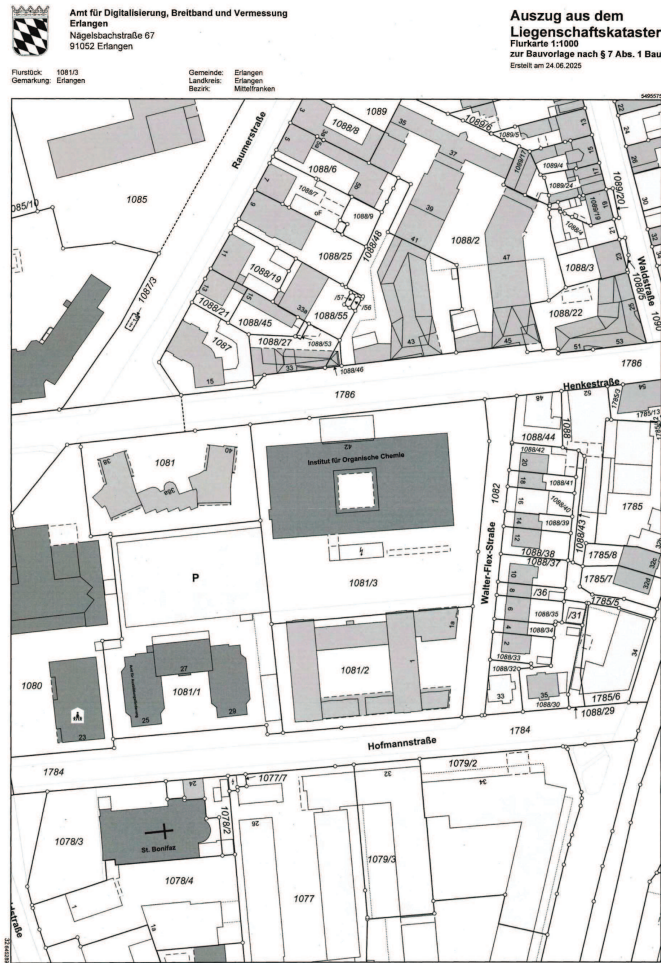
Überschreitung durch Gebäude im Norden und Südosten  
> Zustimmung in Aussicht gestellt  
am 03.05.2023



Überschreitung durch Nebenanlage  
> Zustimmung in Aussicht gestellt  
am 12.11.2024

# 2 Bauplanungsrecht

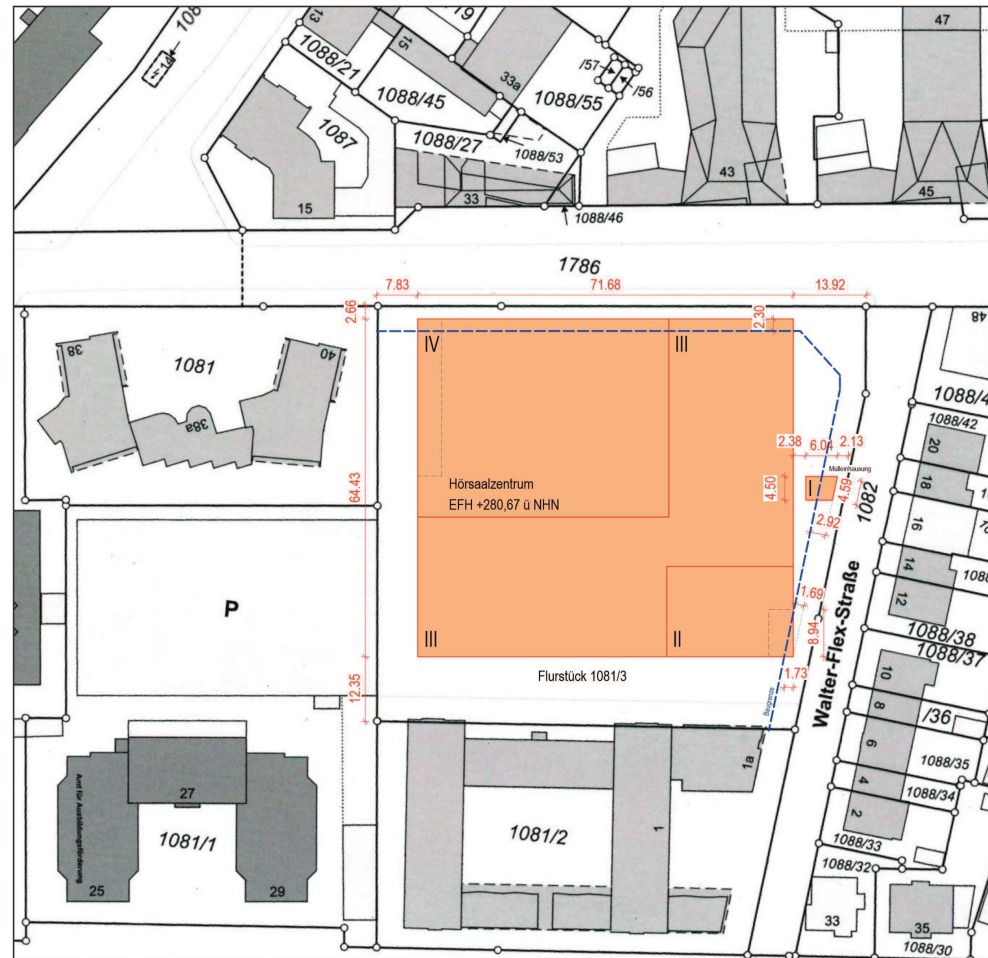
## Auszug aus dem Liegenschaftskataster und amtlicher Lageplan



Maßstab: 1:1000

Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßstabnahme nur bedingt geeignet.  
Geschäftszeichen: ACDV Erlangen Neu

Dieser Ausdruck wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.



# 2 Bauplanungsrecht

## Verkehrsrecht - gem. Abstimmung 12.01.2023 und 03.05.2023



### Wesentliche Planungsthemen:

- Anlieferverkehr und Tiefgarage
  - Prüfung der Verkehrsbelastung auf der Henkestraße
  - Prüfung zur Notwendigkeit einer Abbiegerspur > Verzicht gem. Verkehrsuntersuchung vom 22.06.2023
  - Durchfahrt für Anlieferung von Walter-Flex-Straße kommend
  - Vermeidung von Rückstau Schranken im Untergeschoss
  - weitere Entschärfung, da TG nur 42 Stellplätze fasst (Wettbewerbsstand: 155 Stellplätze)

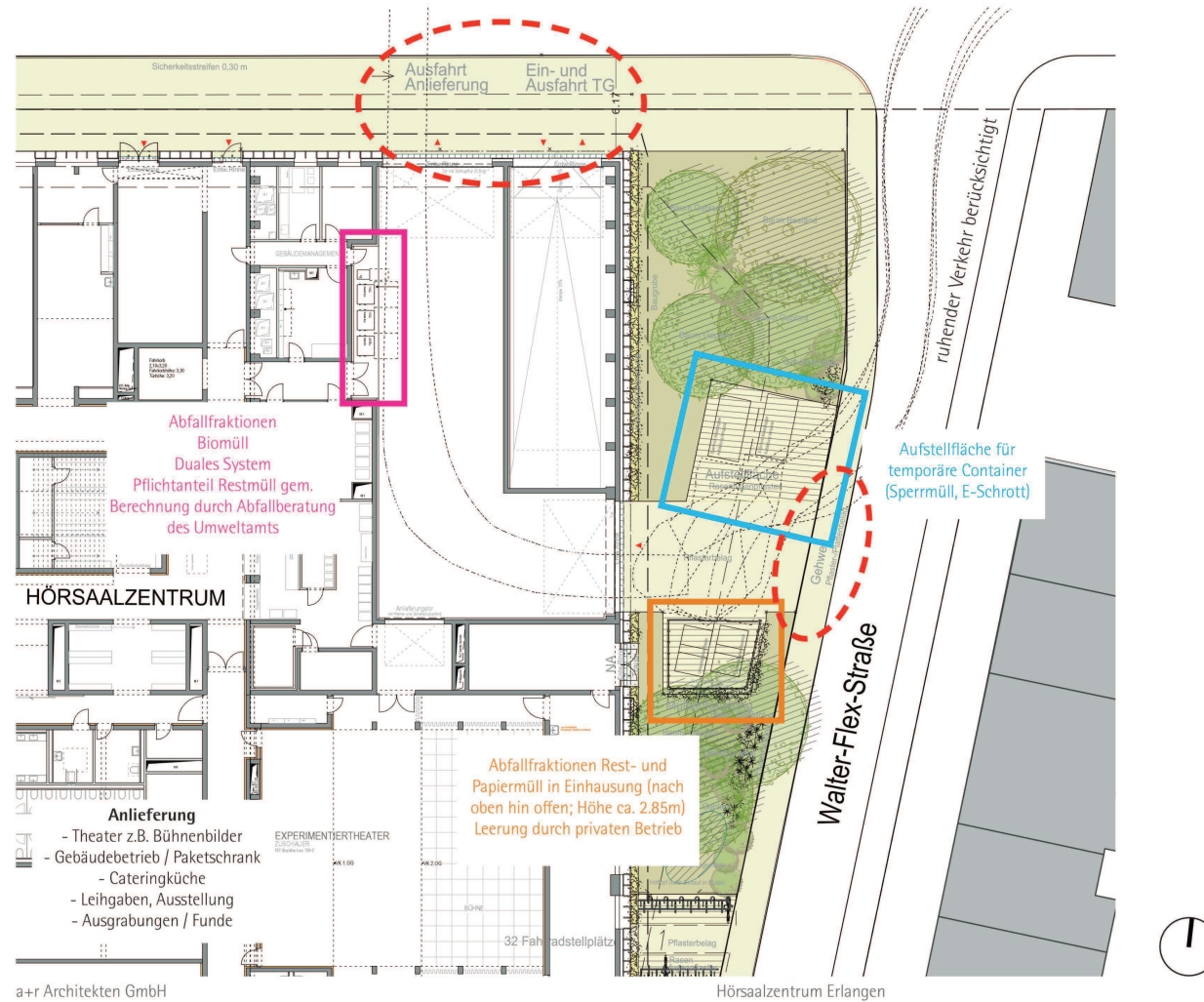
Geh- und Radweg (Zwei-Richtungen)  
(Erweiterung Richtung Langemarckplatz)

Perspektivische Erweiterung der Stadt-Umland-Bahn in Richtung Osten (Ostast)

> **Setzung des Gebäudes baut auf den vorgenannten Themen auf**

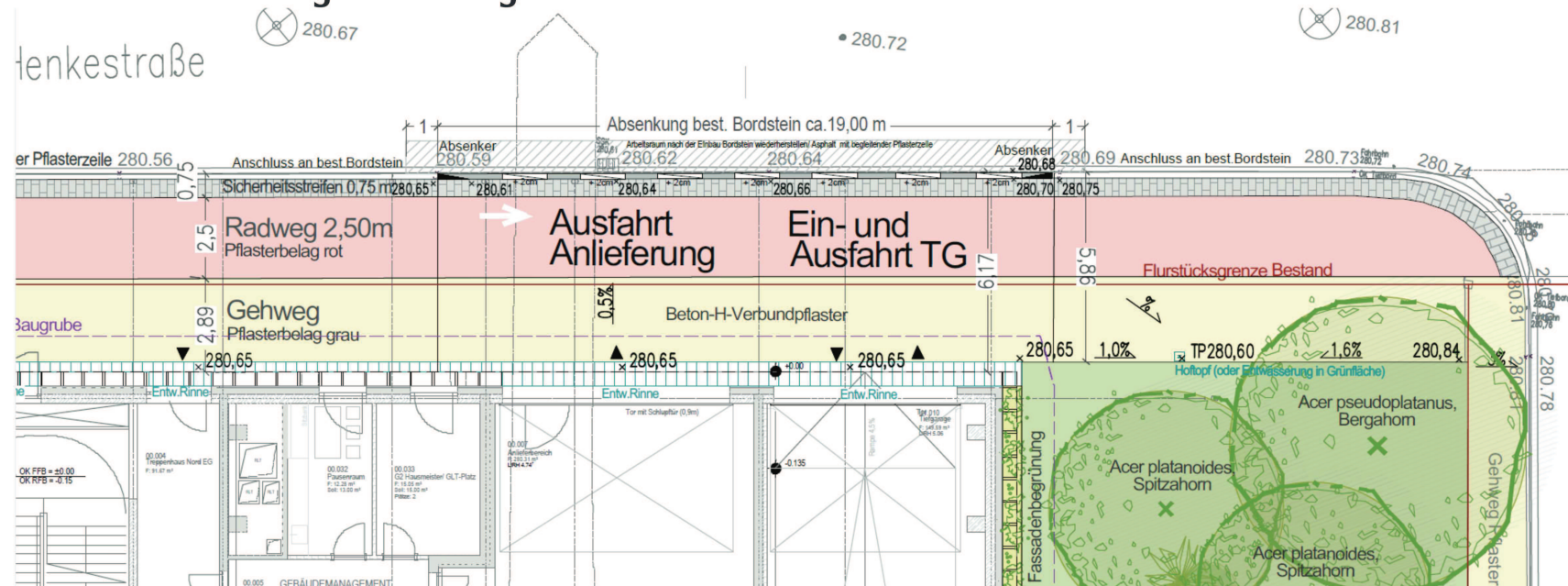
# 2 Bauplanungsrecht

## Verkehr auf dem eigenen Grundstück | Ver-/Entsorgung und Gehwegabsenkungen



# 2 Bauplanungsrecht

## Verkehr - Gehwegabsenkungen



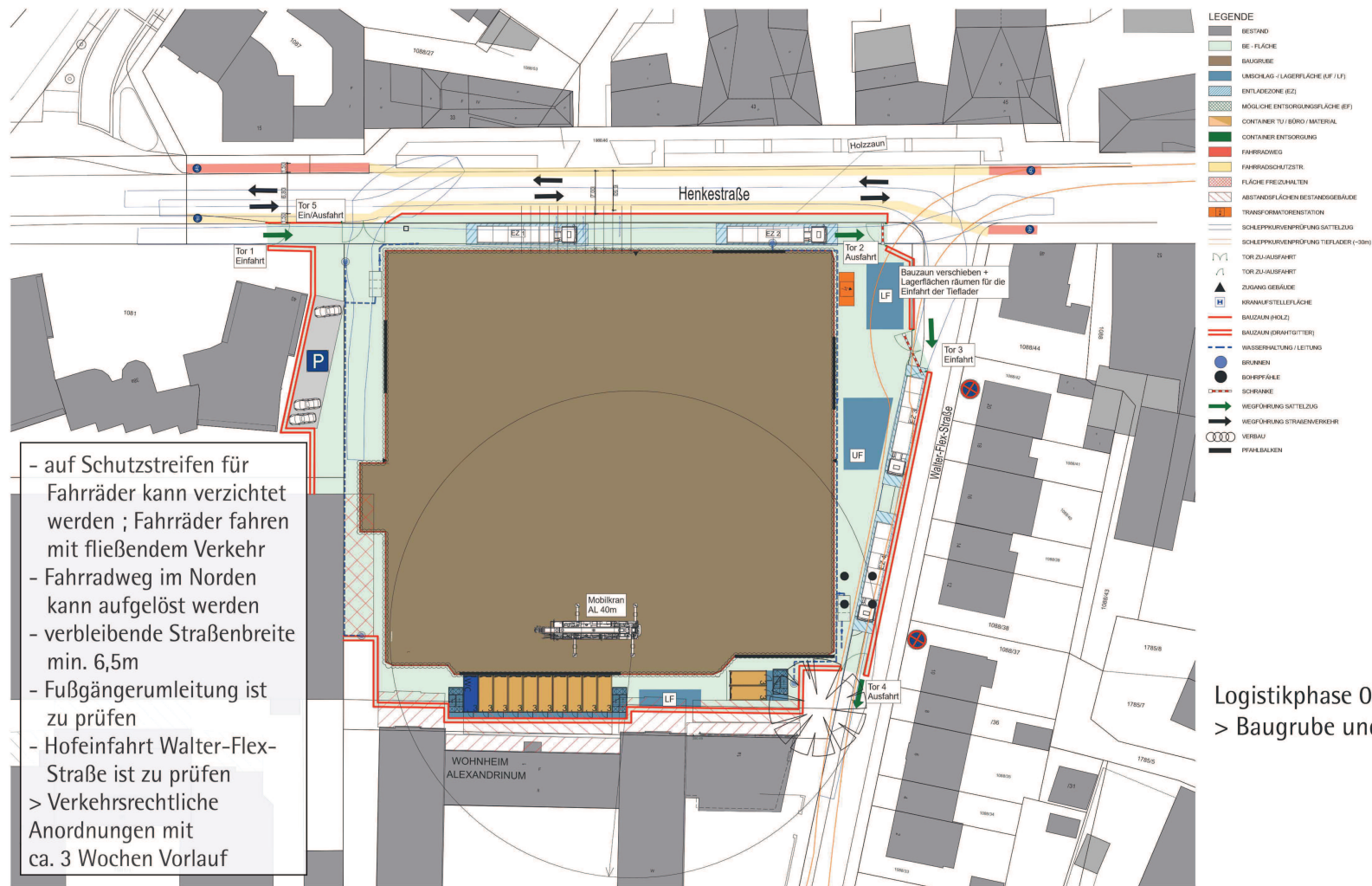
a+r Architekten GmbH

Hörsaalzentrum Erlangen

Im Norden ist eine Bordsteinabsenkung geplant.  
 Im Osten an der Anlieferungszufahrt ist der Gehweg ohnehin bereits abgesenkt aufgrund der Querparker am Bestand auf dem Grundstück 1081/3.  
 Die überfahrbaren Bereiche werden nach Vorgabe der Stadt Erlangen mit H-Verbundpflaster ausgebildet.  
**> Zum Schutze der Fußgänger sollen die Gehwegbereiche, die nicht überfahren werden müssen, erhöht werden.**

# 2 Bauplanungsrecht

## Verkehrsrecht - Bauleistik, Auswirkung auf Verkehr gemäß Abstimmung 15.11.2023

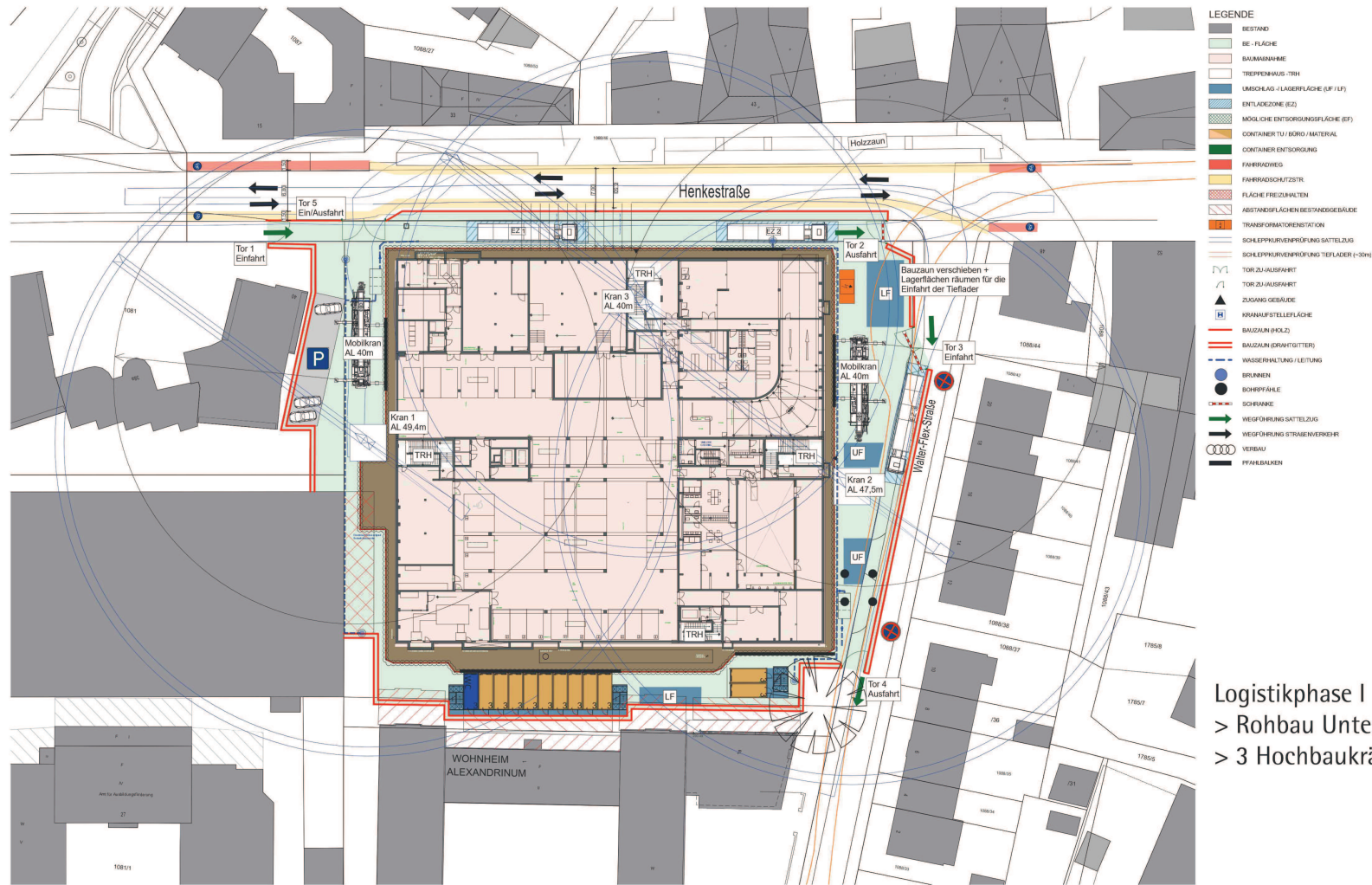


- auf Schutzstreifen für Fahrräder kann verzichtet werden ; Fahrräder fahren mit fließendem Verkehr
- Fahrradweg im Norden kann aufgelöst werden
- verbleibende Straßenbreite min. 6,5m
- Fußgängerumleitung ist zu prüfen
- Hofeinfahrt Walter-Flex-Straße ist zu prüfen
- > Verkehrsrechtliche Anordnungen mit ca. 3 Wochen Vorlauf

Logistikphase 0  
> Baugrube und Verbau

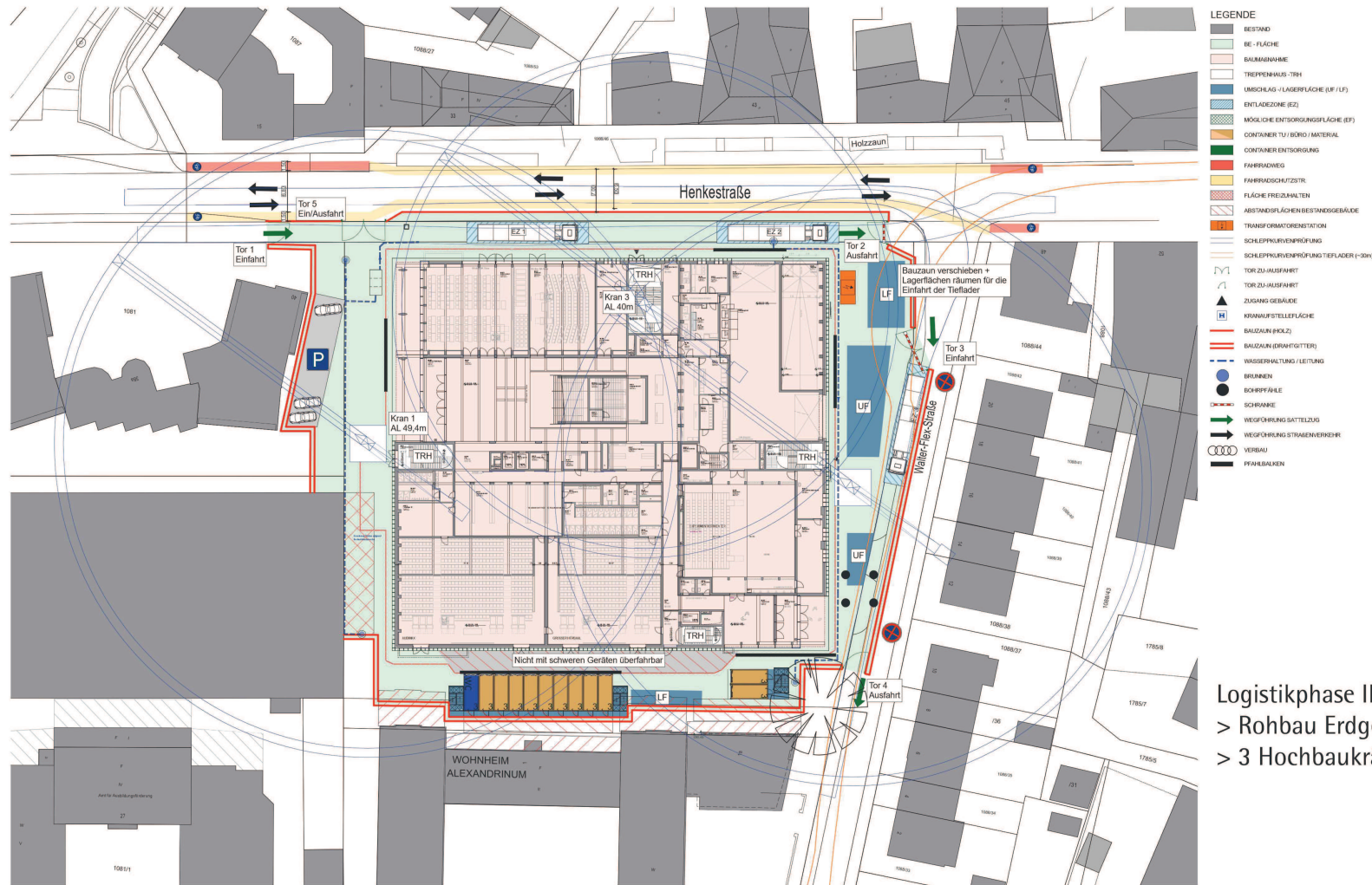
# 2 Bauplanungsrecht

## Verkehrsrecht - Baulegistik



# 2 Bauplanungsrecht

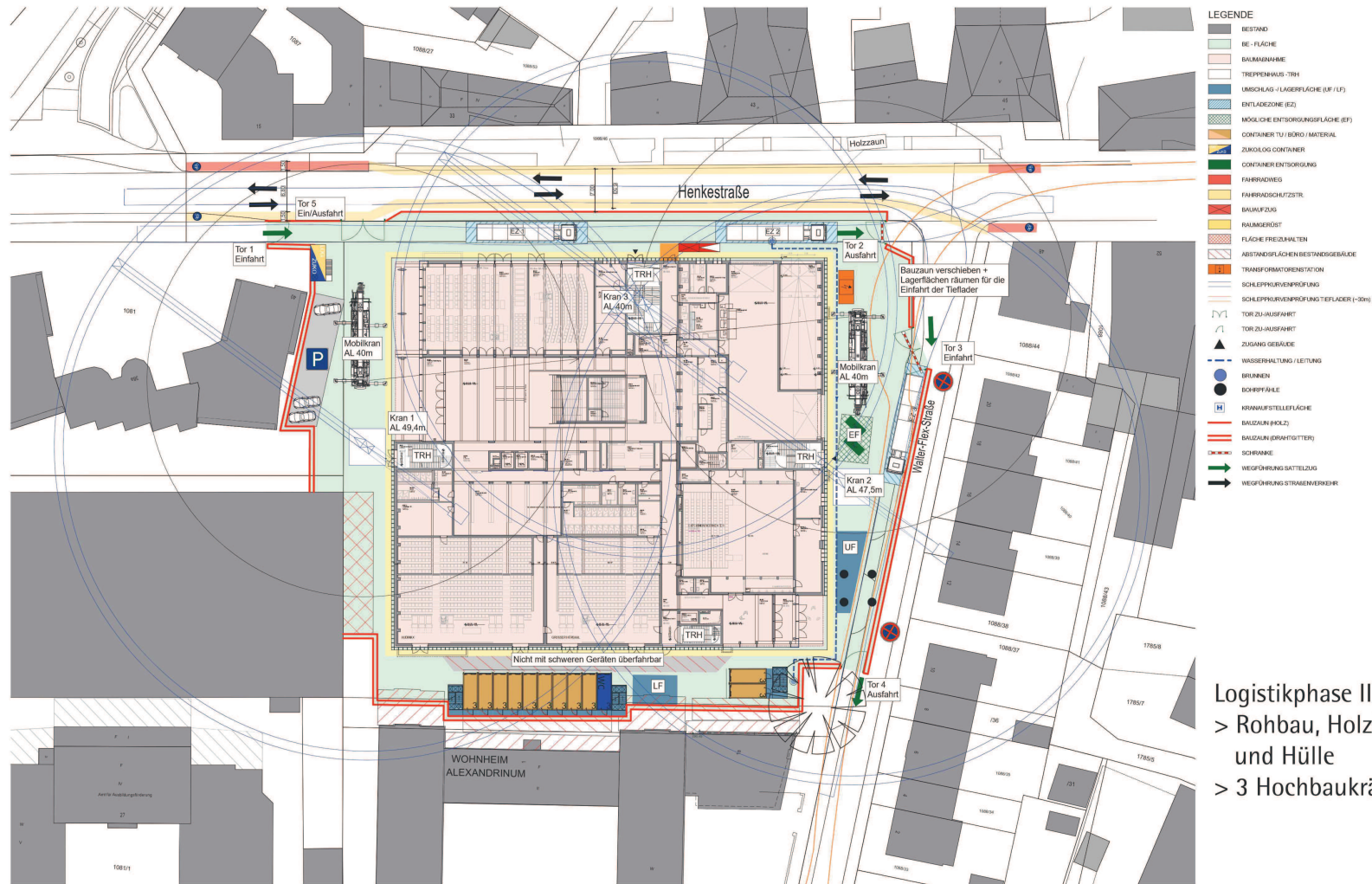
## Verkehrsrecht - Baulegistik



Logistikphase II  
 > Rohbau Erdgeschoss  
 > 3 Hochbaukräne

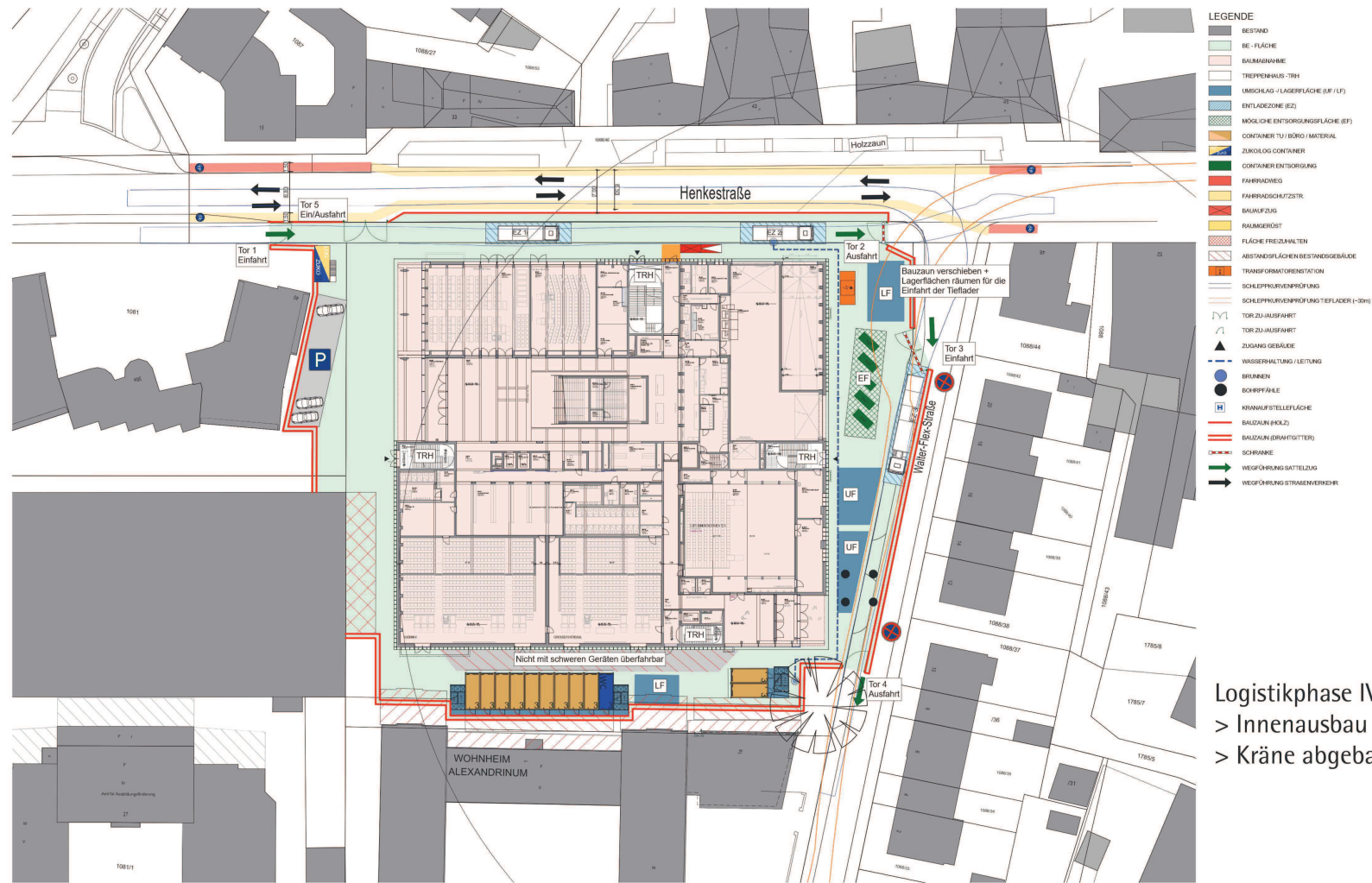
# 2 Bauplanungsrecht

## Verkehrsrecht - Baulegistik



# 2 Bauplanungsrecht

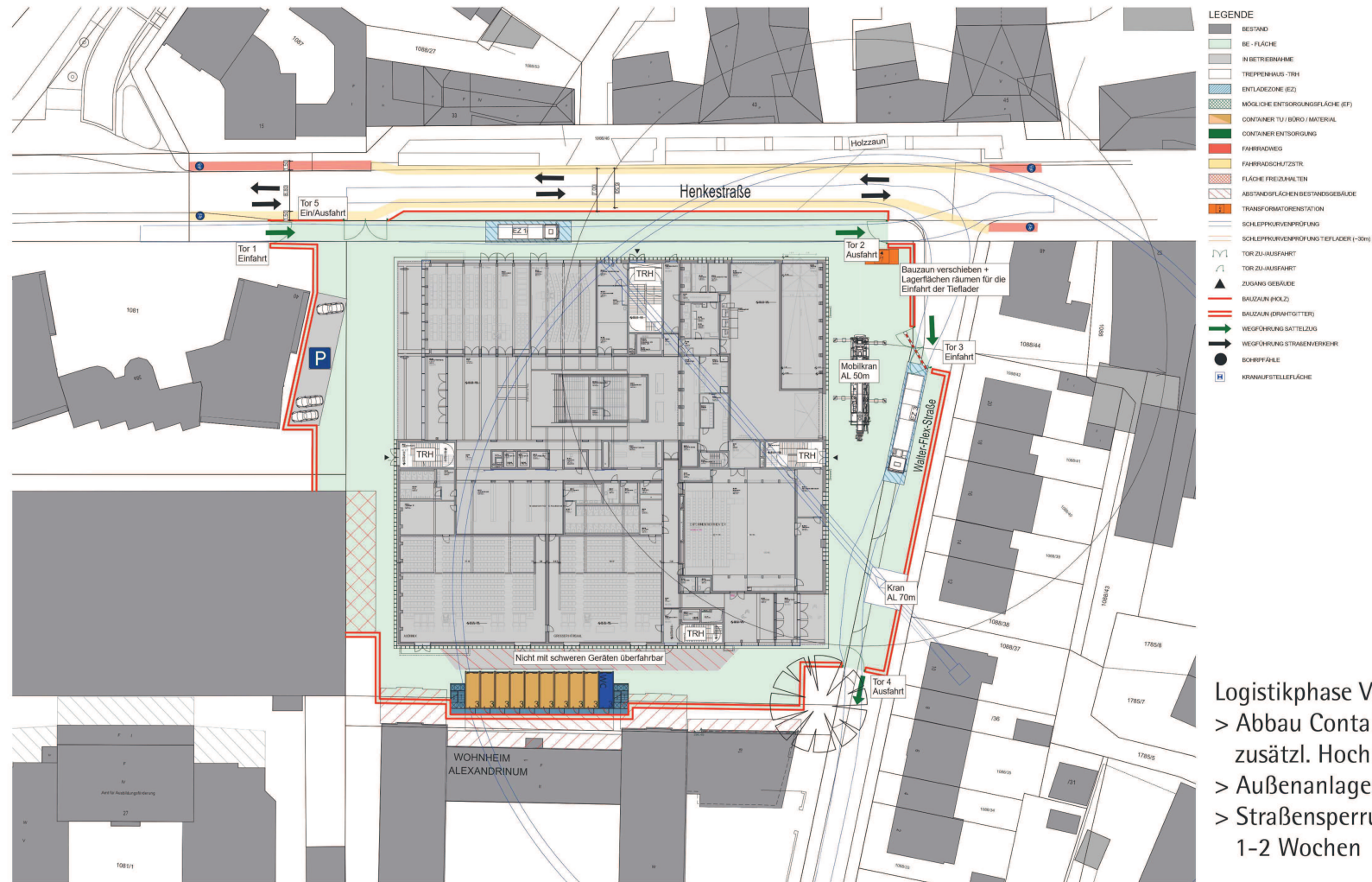
## Verkehrsrecht - Bauleistik



Logistikphase IV  
 > Innenausbau  
 > Kräne abgebaut

# 2 Bauplanungsrecht

## Verkehrsrecht - Bauleistik



## 3 Bauordnungsrecht

### 3 Bauordnungsrecht

#### 3.1 Freiflächengestaltungssatzung \*

Dachbegrünung

Fassadenbegrünung

#### 3.2 Baumschutzverordnung

Baumfällungen

Baumschutzmaßnahme

Ersatzpflanzungen, Ausgleichsberechnung

#### 3.3 Stellplatzsatzung / Stellplatznachweis

Fahrräder und PKW

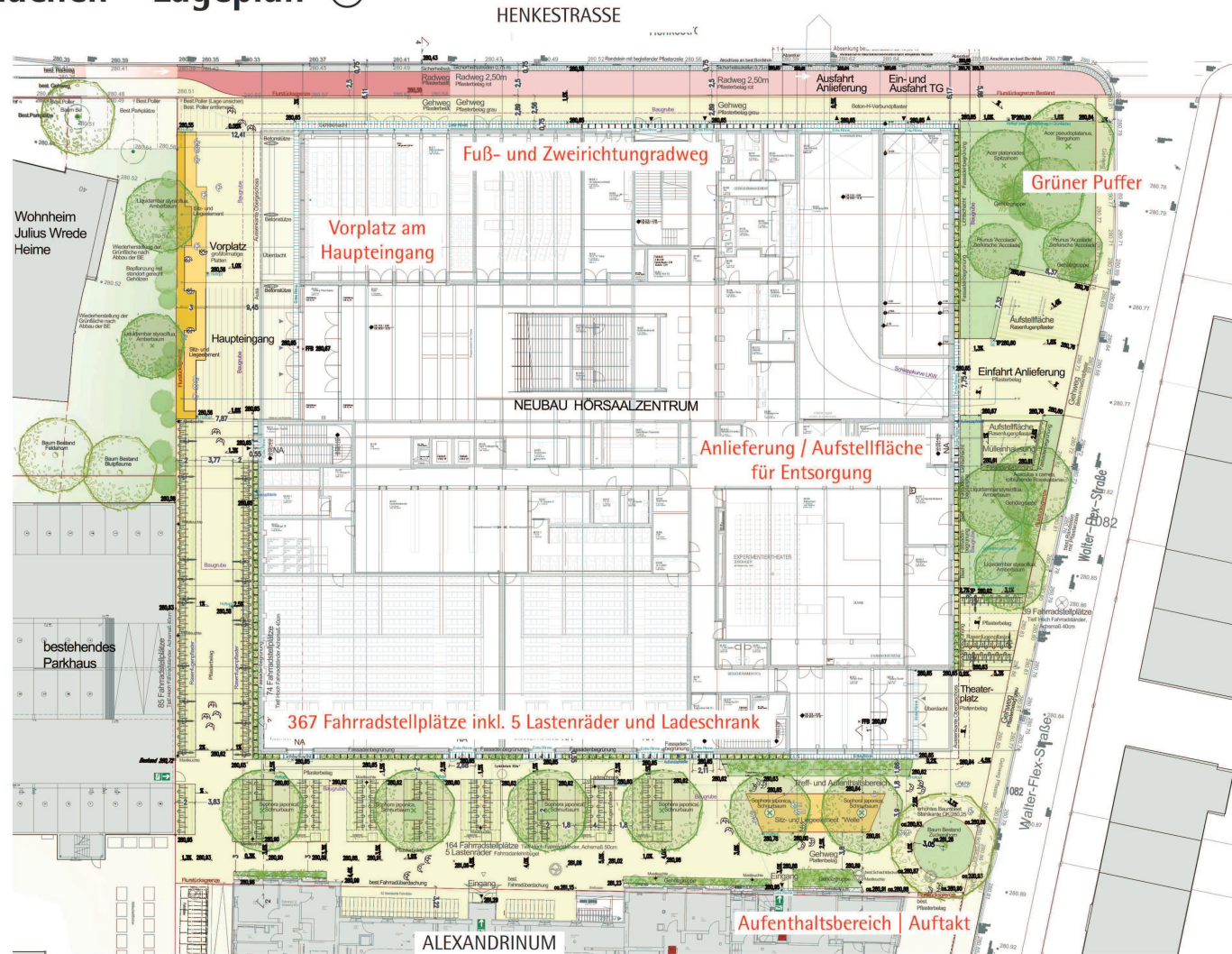
#### 3.4 Abstandsflächen

Überlagerungen

\* Die bestehenden Freiflächengestaltungssatzungen tritt mit Ablauf des 30.09.2025 außer Kraft. Wann eine neue Satzung der Stadt Erlangen in Kraft treten wird, ist derzeit nicht absehbar.

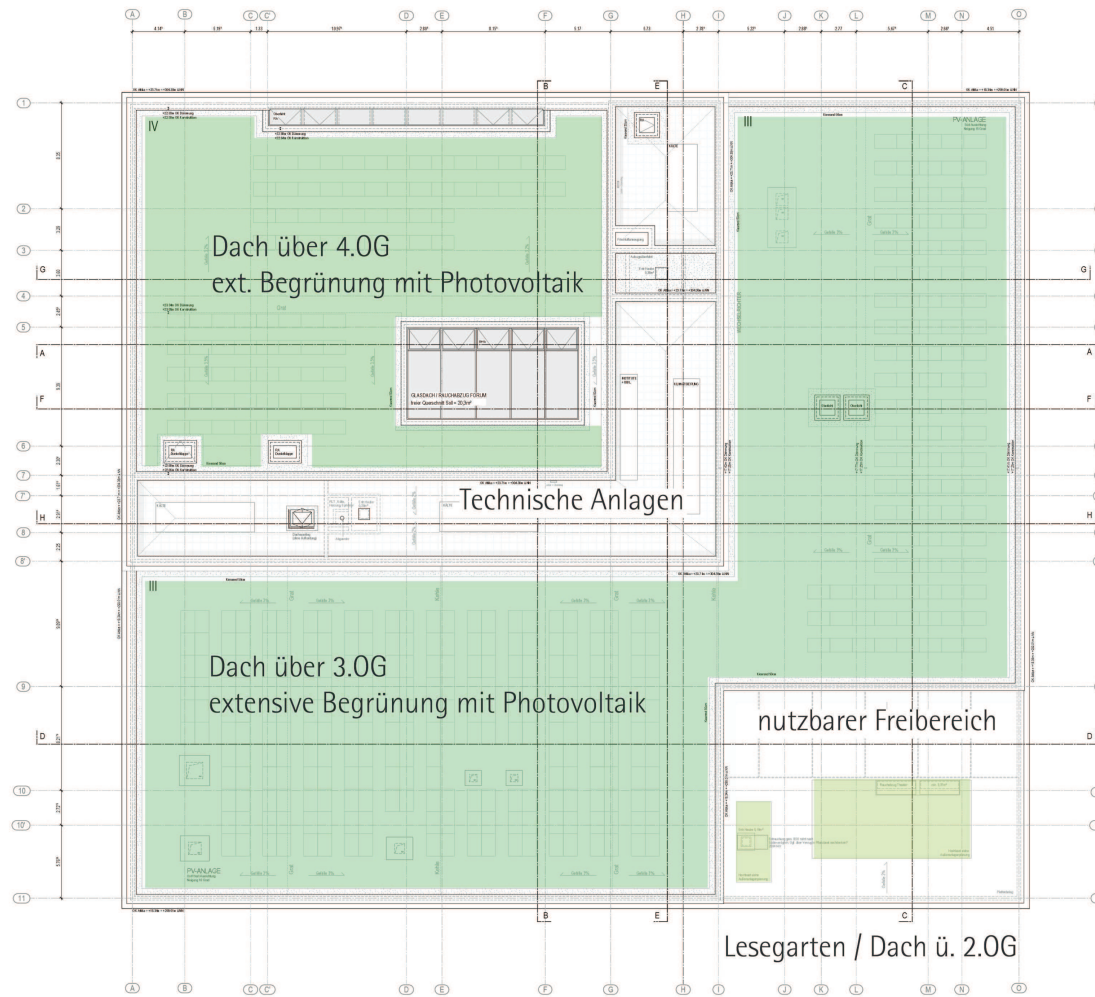
# 3 Bauordnungsrecht

## Freiflächen - Lageplan ⌚



# 3 Bauordnungsrecht

## Freiflächengestaltungssatzung | Begrünung von Flachdächern



### Extensive Begrünung mit Photovoltaik:

Die durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10cm (einschließlich Dränschicht) gemäß §4 (1) wird ausgeführt.

### Lesegarten:

Intensive Begrünung in Pflanztrögen

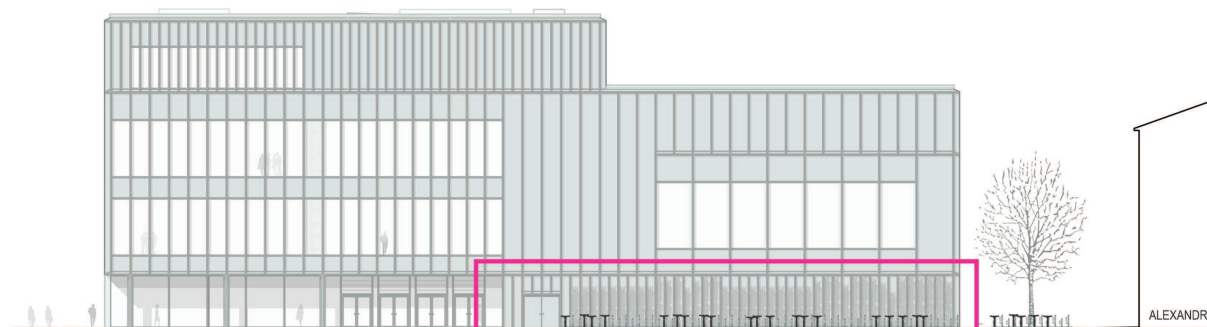
> Satzung wird berücksichtigt

# 3 Bauordnungsrecht

## Freiflächengestaltungssatzung | Fassadenbegrünung gem. Abstimmung vom 12.11.2024 und 19.12.2024



ANSICHT NORD  
HENKESTRASSE



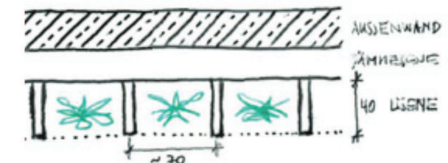
ANSICHT WEST  
HAUPTINGANG

### Freiflächengestaltungssatzung § 4 Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden

(4) Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,00 m, Fassaden von [...] Nebenanlagen [...] sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. [...] Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,00 m Wandabwicklung zu pflanzen.

#### Planung

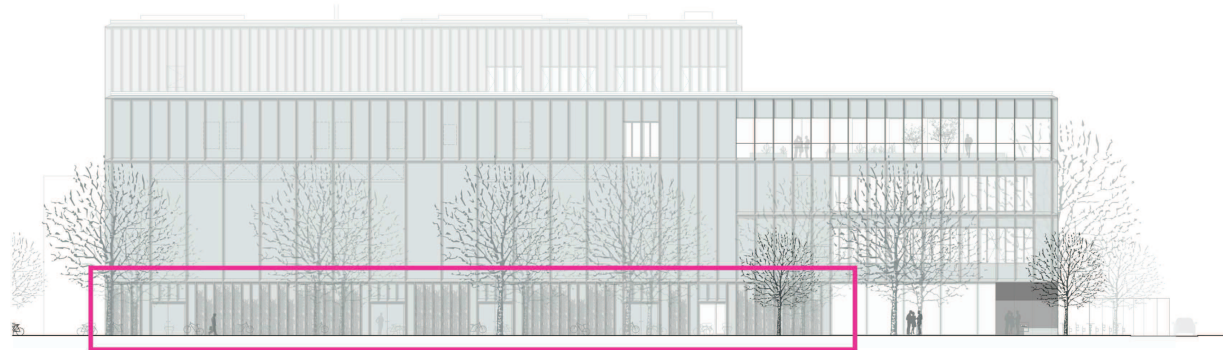
- Nordfassade ohne Fassadenbegrünung
- Süd-, Ost- und Westfassaden mit Fassadenbegrünung, erdgebunden und erdgeschossig
- Eine Kletterpflanze pro ~0,7 m Wandabwicklung (Kompensation)



HORIZONTALSCHNITT

# 3 Bauordnungsrecht

## Freilächengestaltungssatzung | Fassadenbegrünung



ANSICHT SÜD

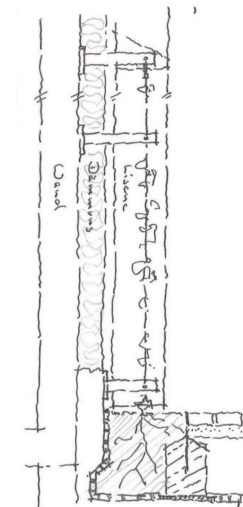


ANSICHT OST  
WALTER-FLEX-STRASSE

Nach Betrachtung der möglichen zu begrünenden Fassadenflächen und unter Berücksichtigung von möglichen Löscharbeiten durch die Feuerwehr und den einzuhaltenden Abständen zu Fassadenöffnungen hat man sich **mit dem Amt für Stadtplanung und Mobilität auf die beschriebene Planung verständigt**

> siehe Präsentation 19.12.2024

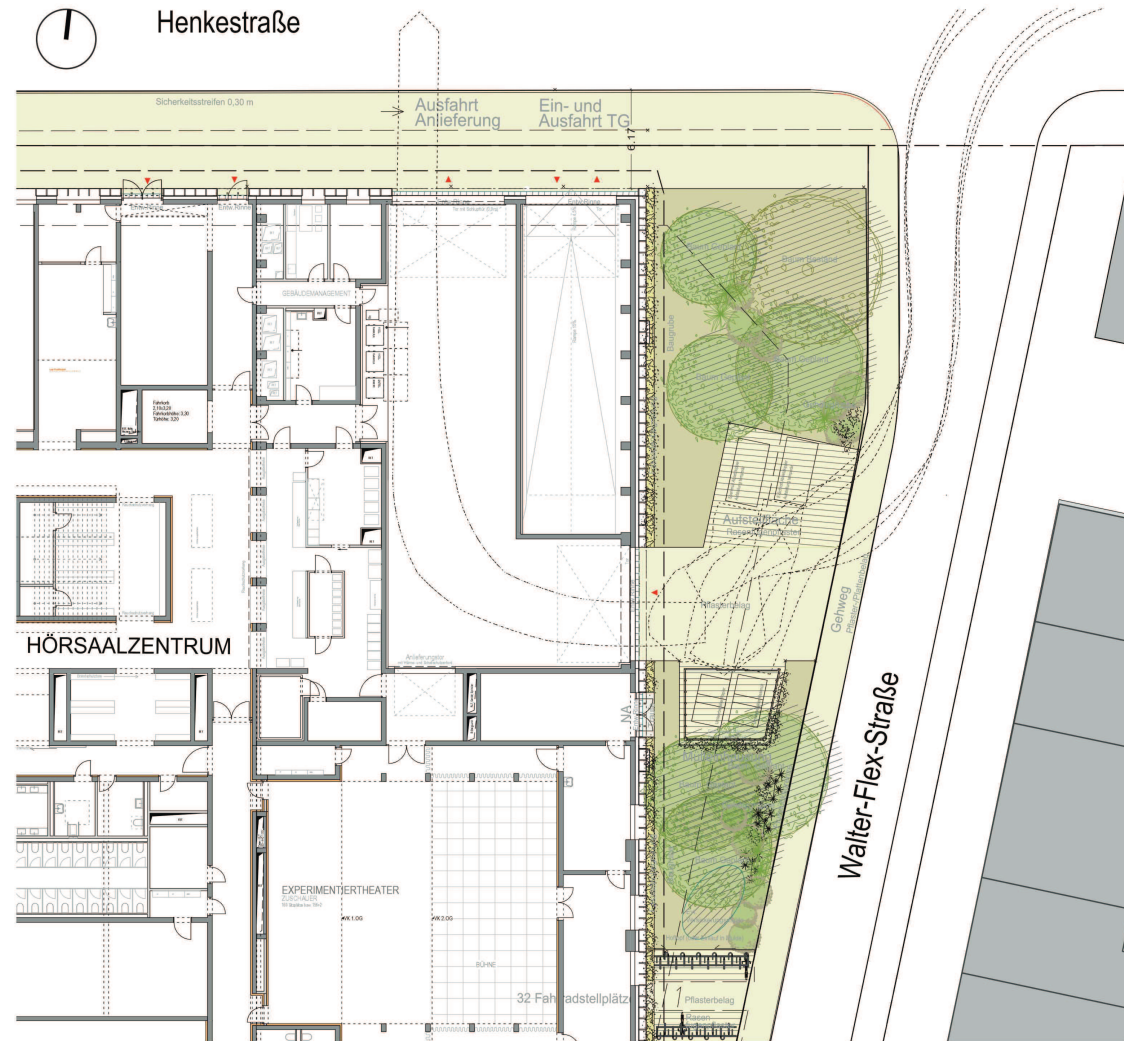
> siehe Schriftverkehr 10.01.2025



VERTIKALSNITT

# 3 Bauordnungsrecht

## Freiflächengestaltungssatzung | Fassadenbegrünung (Nebenanlagen)



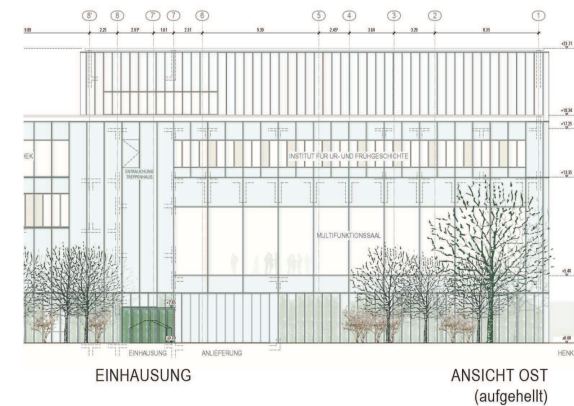
a+r Architekten GmbH

Hörsaalzentrum Erlangen

Maßnahmen zur Integration der Mülleinhausung und Aufstellflächen in die Gestaltung des östlichen Freibereichs:

1. Heranführen der Baumbepflanzung möglichst nahe an die Einhausung
2. Ausbildung der Flächen für Müllbehälter mit Rasenfugenpflaster zur Integration in die Rasenflächen
3. Anlehnung der Einhausung in Farbe und Materialität an die Fassade des Hörsaalzentrums
4. Fassadenbegrünung an Ost- und Süd-Seite der Einhausung gem. Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Erlangen  
(Verzicht auf Begrünung der Westseite aufgrund erforderlicher Rettungswegbreite aus Gebäudeinnerem)

**Freiflächengestaltungssatzung wird eingehalten.**  
Abstimmung zur Nebenanlage - siehe 12.11.2024



42

# 3 Bauordnungsrecht

## Freiflächengestaltungssatzung | Fassadenbegrünung

### je nach Exposition

#### Süd-/Westfassade

**Pfeifenwinde**  
*Aristolochia tomentosa*

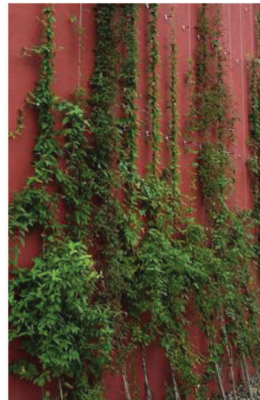
Wuchshöhe bis 600 cm  
Blütezeit Juni – August  
Sonne bis Halbschatten



#### Ostfassade

**Immergrünes Geißblatt**  
*Lonicera henryi*

Wuchshöhe bis 800 cm  
Blütezeit Juni – Juli  
Sonne bis Schatten



#### Ostfassade

**Geißblatt,**  
*Lonicera x brownii*

Wuchshöhe bis 300 cm  
Blütezeit Juni – September  
Sonne bis Schatten



#### Süd-/Westfassade

**Trompetenblume**  
*Campsis x tagliabuana*

Wuchshöhe bis 500 cm  
Blütezeit Juli – September  
Sonne bis Halbschatten



#### Ost-/Westfassade

**Waldrebe**  
*Clematis viticella*

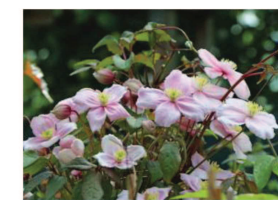
Wuchshöhe 300 - 400 cm  
Blütezeit Juni – September  
Sonne bis Halbschatten



#### Ost-/Westfassade

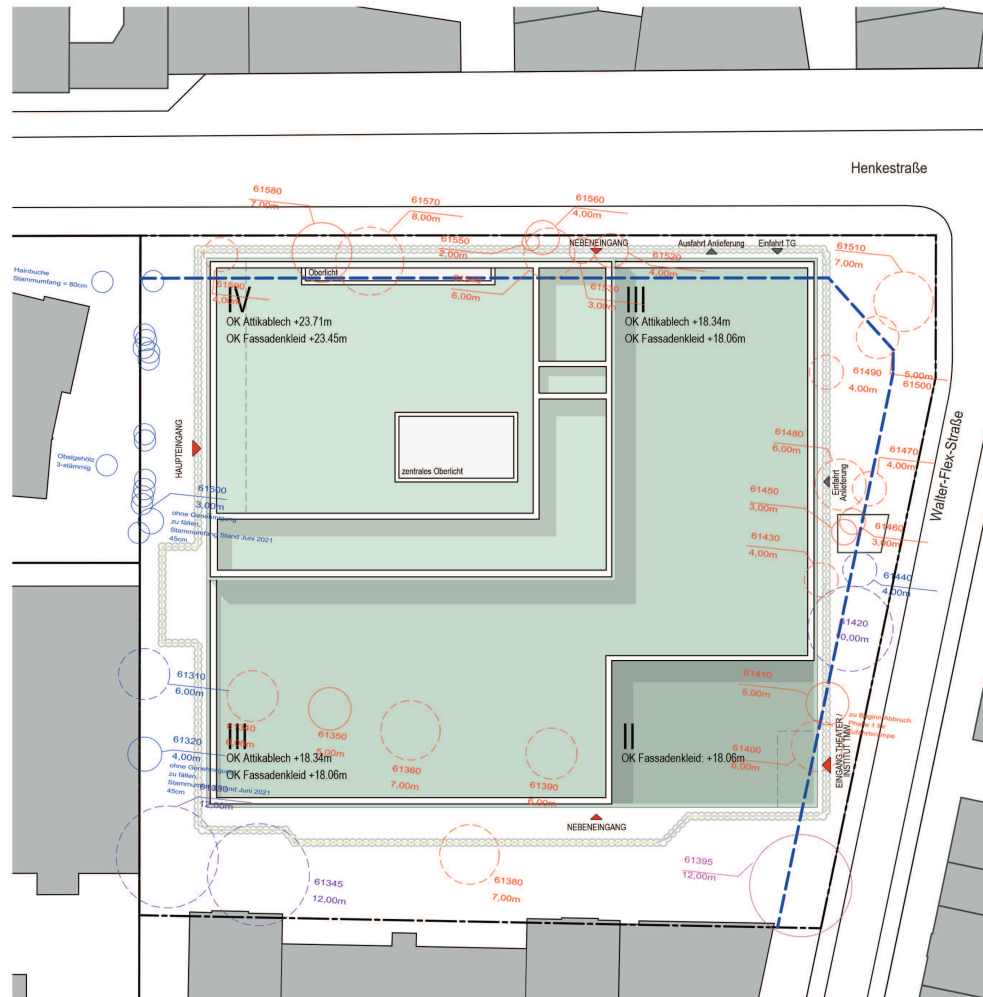
**Waldrebe**  
*Clematis montana 'Rubens'*

Wuchshöhe bis 800 cm  
Blütezeit Mai – Juni  
Sonne bis Halbschatten



# 3 Bauordnungsrecht

## Baumfällungen



### LEGENDE ZUM ERHALT BZW. ZUM FÄLLUNGSZEITPUNKT

- BAUM ERHALTEN
- BAUM GEFÄLLT FÜR RÜCKBAUMASSNAHME  
RODEN + WURZELWERK ENTFERNEN (ABBRUCH) IN PHASE 1
- BAUM GEFÄLLT FÜR VERBAU  
RODEN (StBA-N) in PHASE 1 ABBRUCH + WURZELWERK (ERDBAU)
- BAUM GEFÄLLT FÜR NEUBAUMASSNAHME  
RODEN (StBA-N) nach PHASE 2 ABBRUCH  
+ WURZELWERK (ERDBAU)

Strichlinie = Genehmigung erforderlich  
Durchgängige Linie = ohne Genehmigung zu fällen\*

\* gem. Baumkataster-Liste der FAU Stand Juni 2021 Stammumfang < 80cm

**> Für alle zu fällenden Bäume wurde ein Fällantrag gestellt.**

# 3 Bauordnungsrecht

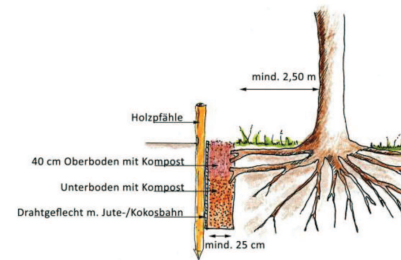
## Baumschutz – Zuckerahorn 61395



a+r Architekten GmbH

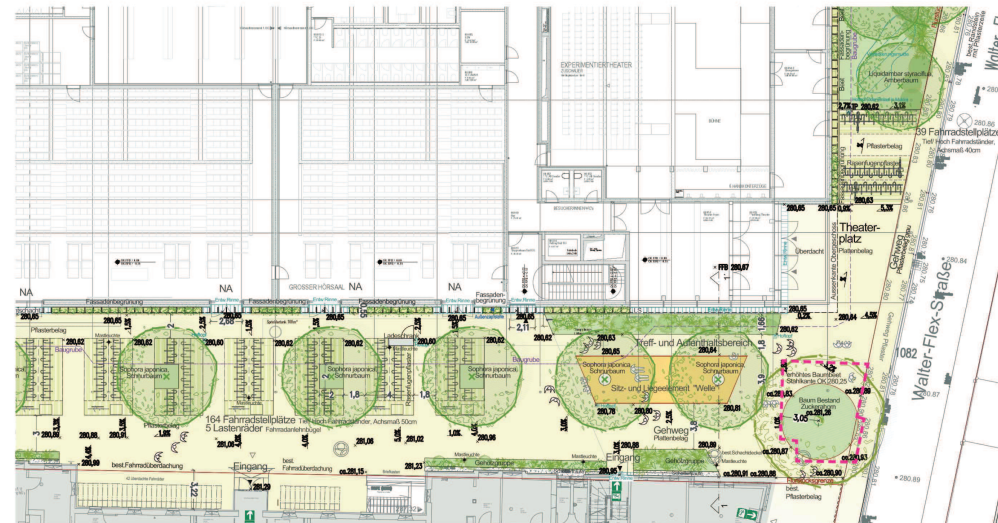
### Berechnungsansatz:

min. 250 + 25 cm = 275 cm



### Maßnahmen:

- Wurzelsuchgräben (auch für Herstellung der Rabatten)
- Wurzelschutzvorhänge - siehe links
- Baumschutzzaune entlang Wurzelvorhang
- Kronenrückschnitte (begleitend mit der Aufstellung der Containeranlage)
- Die unversiegelte Fläche soll sich künftig am Bestand orientieren



Hörsaalzentrum Erlangen

# 3 Bauordnungsrecht

## Ausgleichspflanzungen



### Ersatzwertberechnung

Nr.	Baumart	Umfang (cm)	Kreisfläche	Gehölz	EUR/cm²	Baumwert	Wertminderung %	Wertminderung €	Ersatzwert	Bemerkung
61340	Acer platanoides	85	574,96	4	2,90	1667,40	15	250,11	1417,29	
61360	Ulmus spec.	133	1407,69	3	2,40	3378,45	65	2195,99	1182,46	
61380	Acer platanoides	100	795,80	4	2,90	2307,81	10	230,78	2077,03	
61390	Acer platanoides	143	1627,33	4	2,90	4719,25	35	1651,74	3067,51	
61400	Acer platanoides	82	535,09	4	2,90	1551,77	35	543,12	1008,65	
61420	Acer platanoides	153	1862,88	4	2,90	5402,36	35	1890,83	3511,54	
61430	Acer platanoides	117	1089,37	4	2,90	3159,17	20	631,83	2527,33	
61440	Acer platanoides	110	962,92	4	2,90	2792,46	20	558,49	2233,96	
61330	Platanus x hybrida	122	1184,47	6	4,10	4856,31	15	728,45	4127,86	
61310	Ailanthus altissima	102	827,95	1	1,30	1076,33	70	753,43	322,90	
61345	Aesculus hippoc.	110	962,92	5	3,70	3562,79	60	2137,67	1425,12	
61470	Acer campestre	89	630,35	4	2,90	1828,02	30	548,41	1279,61	
61480	Acer campestre	150	1790,55	4	2,90	5192,58	20	1038,52	4154,07	
61490	Acer ginnala	165	2166,56	4	2,90	6283,03	65	4083,97	2199,06	KEIN Acer campestre
61540	Acer campestre	116	1070,83	4	2,90	3105,40	35	1086,89	2018,51	
61560	Carpinus betulus	80	509,31	7	4,60	2342,83	35	819,99	1522,84	
61570	Acer campestre	280	6239,06	4	2,90	18093,27	10	1809,33	16283,94	
61590	Acer saccharinum	84	561,52	4	2,90	1628,39	90	1465,554671	162,84	
61510	Acer campestre	105	877,37	4	2,90	2544,37	15	381,6548623	2162,71	

Ersatzw 52685,24 €

Der Ersatzwert muss durch die Ausgleichsberechnung vollständig ausgeglichen werden.

### Ausgleichsberechnung (Ersatz des verlorenen Baumwertes durch Baumpflanzungen)

Anzahl	Baumart	Sortiment	Listenpreis	Pflanz- u. Pflegepauschale	MwSt 7%	Ausgleichswert	Bemerkungen
1	Aesculus x carnea Briotii	mDB. 20-25	1690	845	118,3	2653,3	Preise aus
6	Sophora japonica	mDB. 20-25	1520	760	106,4	14318,4	Katalog
3	Liquidambar styraciflua	mDB. 20-25	1840	920	128,8	8666,4	Bruns
2	Prunus Accolade	mDB. 20-25	1170	585	81,9	3673,8	Baumschule
2	Acer platanoides	mDB. 20-25	1035	517,5	72,45	3249,9	2024/2025
1	Acer pseudoplatanus	mDB. 20-25	1035	517,5	72,45	1624,95	
<b>15</b>						<b>34186,75</b>	

Ersatzwert (€) 52685,24

Differenz -18498,49

Der Ausgleichswert muss den Ersatzwert mindestens ausgleichen.

# 3 Bauordnungsrecht

## Ausgleichspflanzungen



Amberbaum  
4 Stück



Spitzahorn  
2 Stück



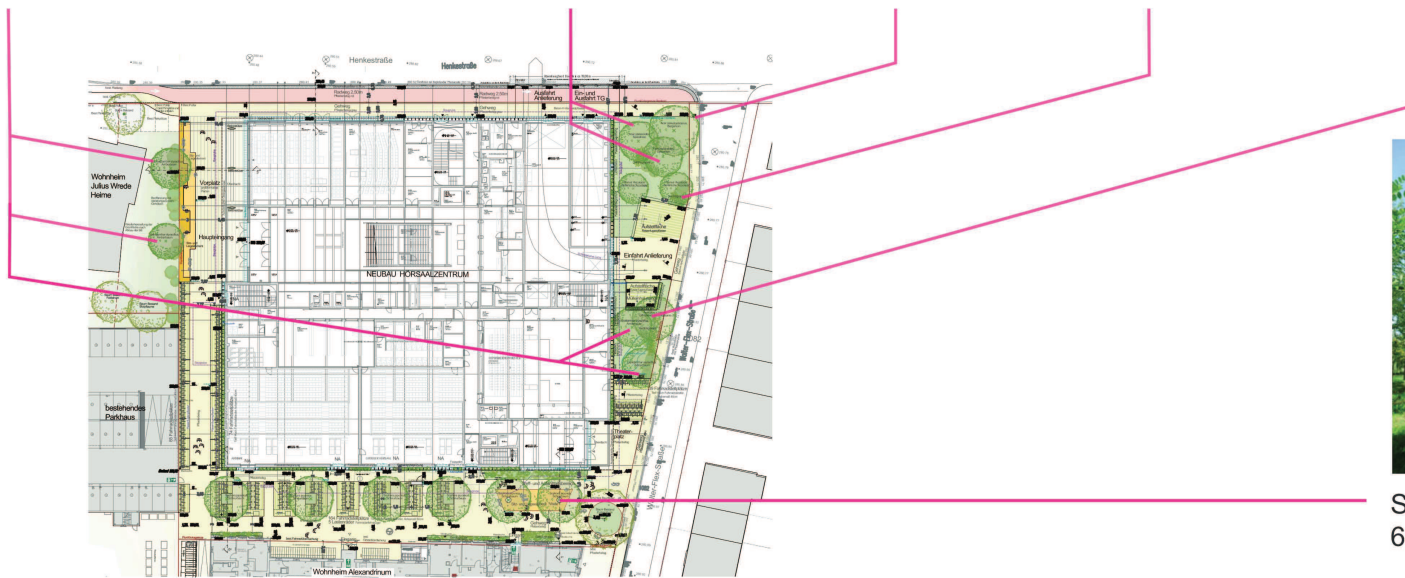
Bergahorn  
1 Stück



Zierkirsche  
2 Stück



rotblühende Kastanie  
1 Stück



Schnurbaum  
6 Stück

# 3 Bauordnungsrecht

## Baumkonzept



**Amberbaum**  
*Liquidambar styraciflua*

Wuchshöhe 800 - 2000 cm  
Wuchsbreite 300 - 400 cm  
Blütezeit März - Mai



**Bergahorn**  
*Acer pseudoplatanus*

Wuchshöhe 2500 - 3000 cm  
Wuchsbreite 1500 - 2000 cm  
Blütezeit Mai - Juni



**Rotblühende Rosskastanie**  
*Aesculus x carnea*

Wuchshöhe 1000 - 1500 cm  
Wuchsbreite 800 - 1200 cm  
Blütezeit Mai



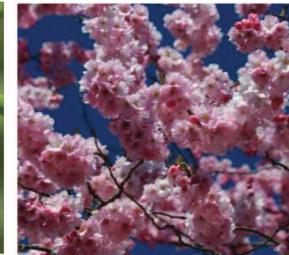
**Schnurbaum**  
*Sophora japonica*

Wuchshöhe 1500 - 2000 cm  
Wuchsbreite 1200 - 1800 cm  
Blütezeit Ende Juli-Ende August



**Zierkirsche 'Accolade'**  
*Prunus 'Accolade'*

Wuchshöhe 350 - 650 cm  
Wuchsbreite 300 - 550 cm  
Blütezeit April - Mai



**Spitzahorn**  
*Acer platanoides*

Wuchshöhe 2000 - 3000 cm  
Wuchsbreite 1500 - 2000 cm  
Blütezeit April - Mai



# 3 Bauordnungsrecht

## Stellplatzsatzung und Stellplatznachweis

### Stellplatznachweis Himbeerpalast + Hörsaalzentrum Henkestraße gem. Stellplatzsatzung vom 18.07.2025

#### 1. PKW-Stellplätze

##### Bedarf :

Studienplätze der Phil. Fak.:	2600 Studierende
Stellplatzschlüssel gem. Satzung :	1:10
Erforderliche Stellplätze auf Basis Studierende :	<u>260 Stellplätze</u>

##### Bedarfsdeckung gem. aktueller Planung:

Tiefgarage Henkestraße 1. BA	(Ansatz gem. aktueller Planung)	42 Stellplätze
Freianlagen Himbeerpalast	(Ansatz gem. Mail StBA-ER vom 28.11.2024)	6 Stellplätze
Stellplätze Parkhaus Hofmannstraße, bisherige Nutzung FAU		201 Stellplätze
Anmietung grunddienstbarkeithlich gesicherte Stellplätze Himbeerpalast		86 Stellplätze
(59 Stellplätze Parkhaus W.-v.-Siemens-Str. + 27 Parkplatz Beethovenstr.)		<u>335 Stellplätze</u>

#### Fazit: bauordnungsrechtlicher Stellplatznachweis erfüllt

75 Stellplätze

--> Stellplatzüberhang +75!

#### 2. Fahrrad-Stellplätze

##### Bedarf :

Studienplätze der Phil. Fak.:	2600 Studierende
Stellplatzschlüssel gem. Satzung :	1:2
Erforderliche Stellplätze auf Basis Studierende :	<u>1300 Stellplätze</u>

##### Bedarfsdeckung gem. aktueller Planung:

Freianlagen Himbeerpalast	(Ansatz gem. Mail StBA-ER vom 28.11.2024)	934 Stellplätze
Freianlagen Henkestraße 42	(s. V1B vom 16.06.2025, bestätigt mit Mail Stadt ER vom 18.06.2025)	367 Stellplätze
		<u>1301 Stellplätze</u>

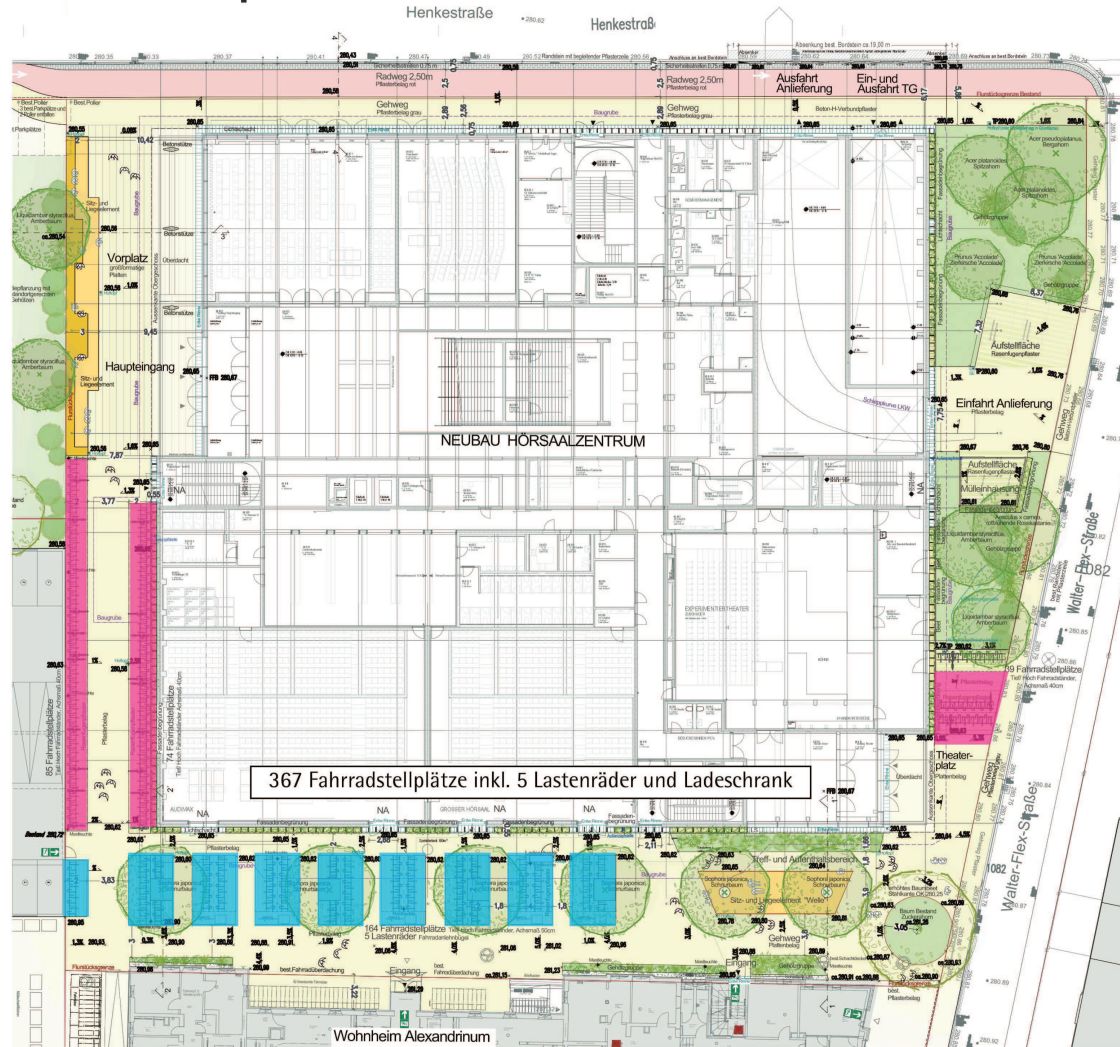
#### Fazit: bauordnungsrechtlicher Stellplatznachweis erfüllt

1 Stellplätze

--> Stellplatzüberhang +1!

# 3 Bauordnungsrecht

## Fahrradstellplätze



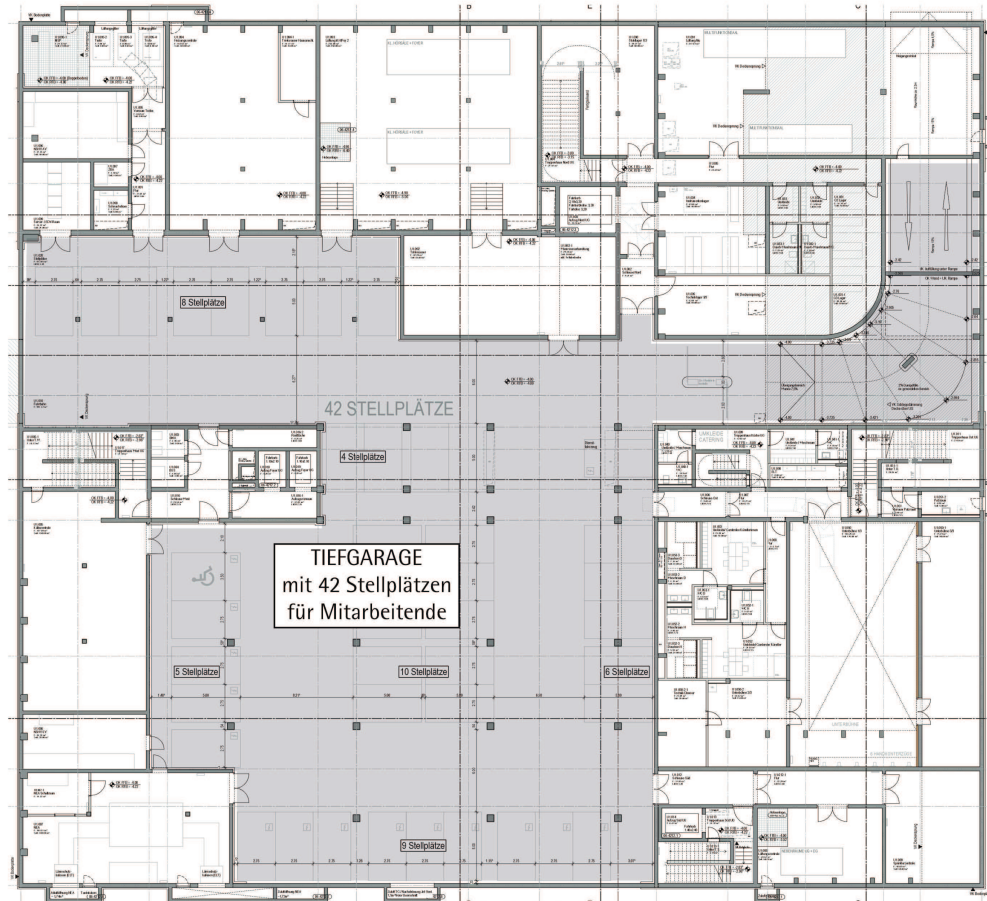
- 164 Fahrradstellplätze in Hoch-/ Tief-Fahrradständer mit Achsmaß 50 cm (südlicher Bereich)
- 198 Fahrradstellplätze in Hoch-/ Tief-Fahrradständer mit Achsmaß 40 cm
- 5 Lastenradstellplätze mit Fahrradanhängerbügel
- 367 Fahrradstellplätze gesamt plus 1 Stellplatz** gegenüber Stellplatzberechnung
- > keine Einwände durch das Amt für Stadtplanung und Mobilität siehe Schriftverkehr 18.06.2025

- Abweichung in der Ausgestaltung:
  - Hoch-/Tief-Fahrradständer statt Anlehnbügel
  - Achsraster 40cm und 50cm statt 70cm
- > Zustimmung zur Ausgestaltung am 21.11.2024

■ Achsaabstand 40cm  
■ Achsaabstand 50cm

# 3 Bauordnungsrecht

## PKW-Stellplätze



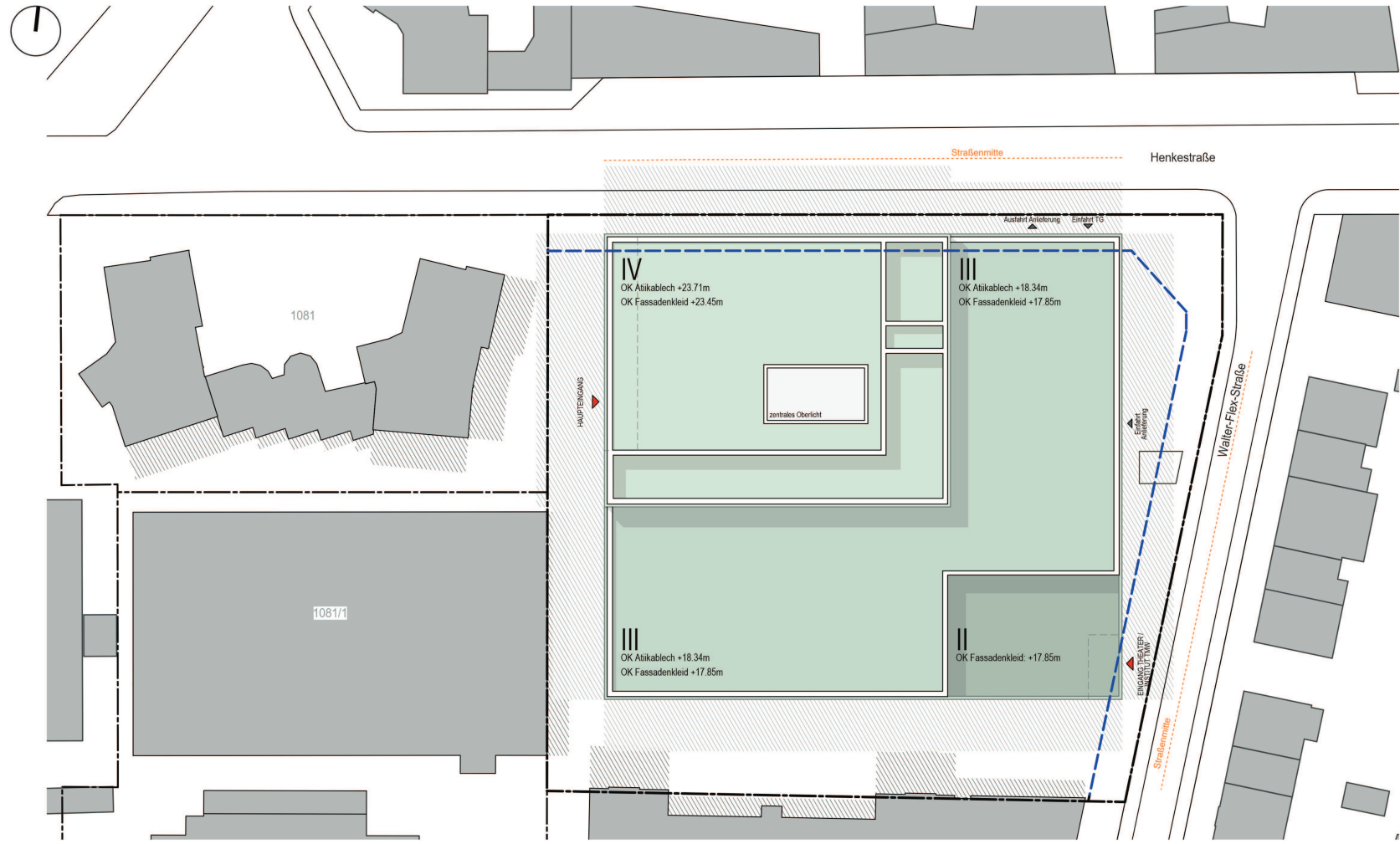
42 PKW-Stellplätze in der Tiefgarage  
darunter ein barrierefreier Stellplatz

15 Stellplätze davon werden mit  
E-Lademöglichkeit ausgestattet

gemeinsam mit den zuvor genannten  
Stellplätzen sind **insgesamt 335 Stellplätze**  
vorhanden damit ist ein Überhang von  
**plus 75 PKW-Stellplätzen** entstanden

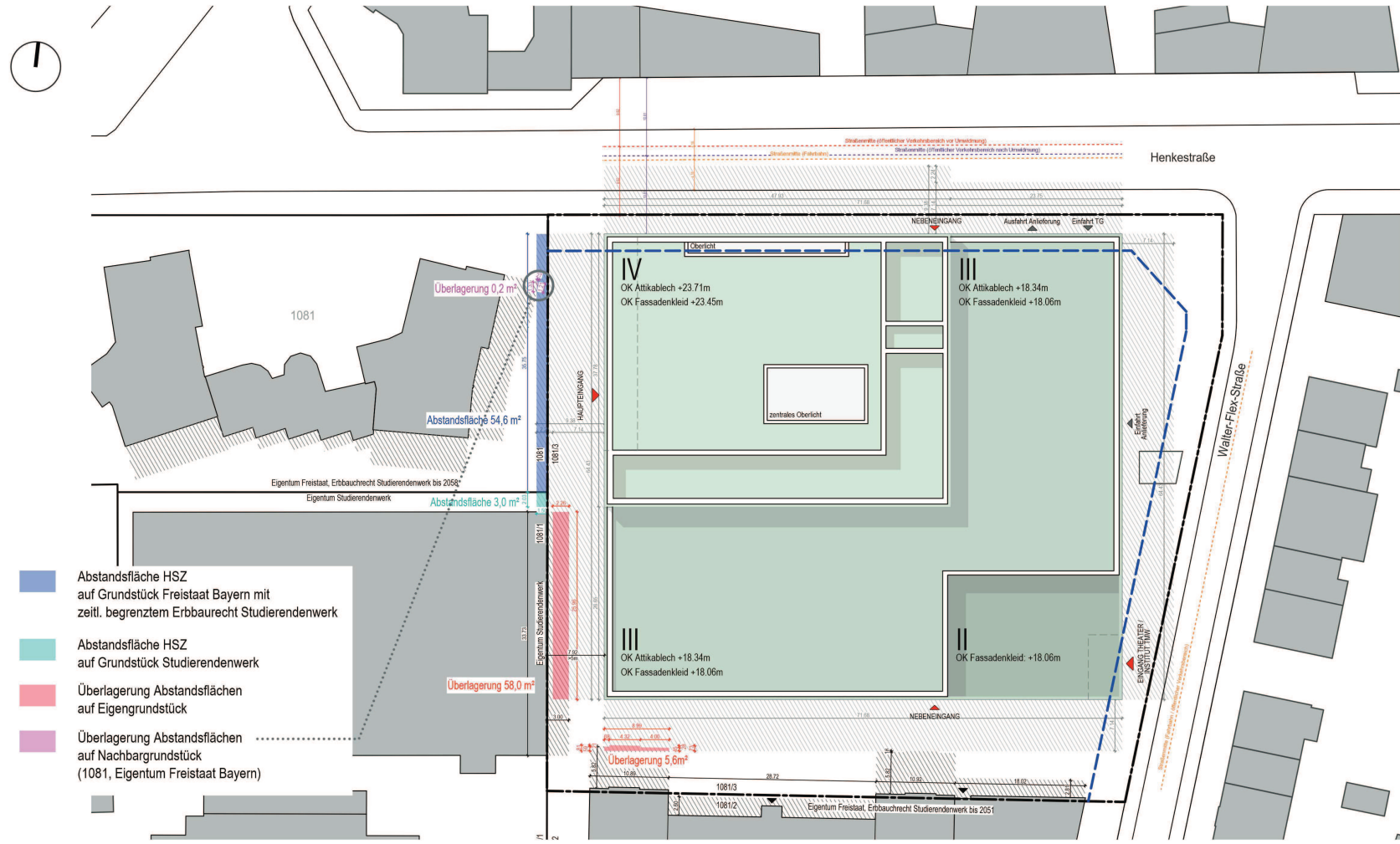
# 3 Bauordnungsrecht

## Lageplan mit Abstandsflächen

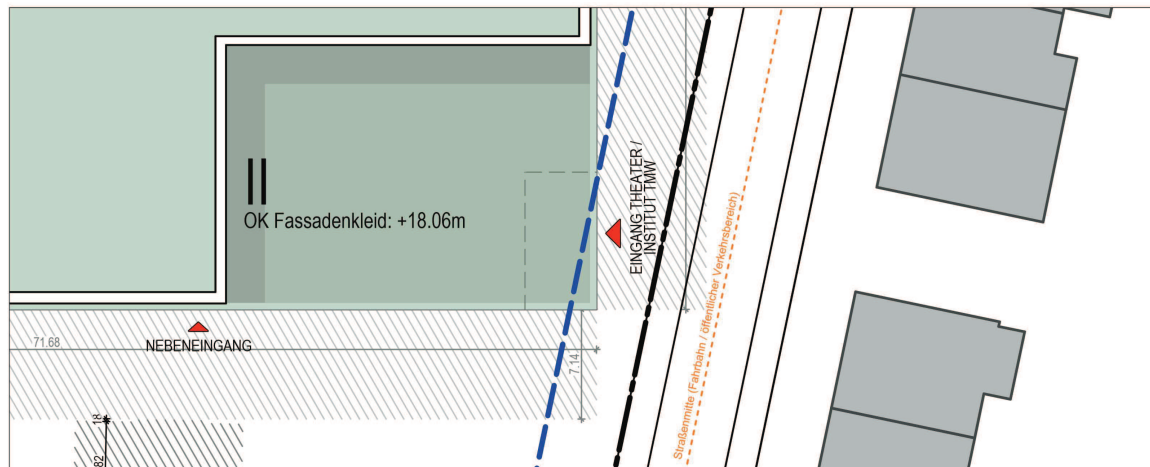
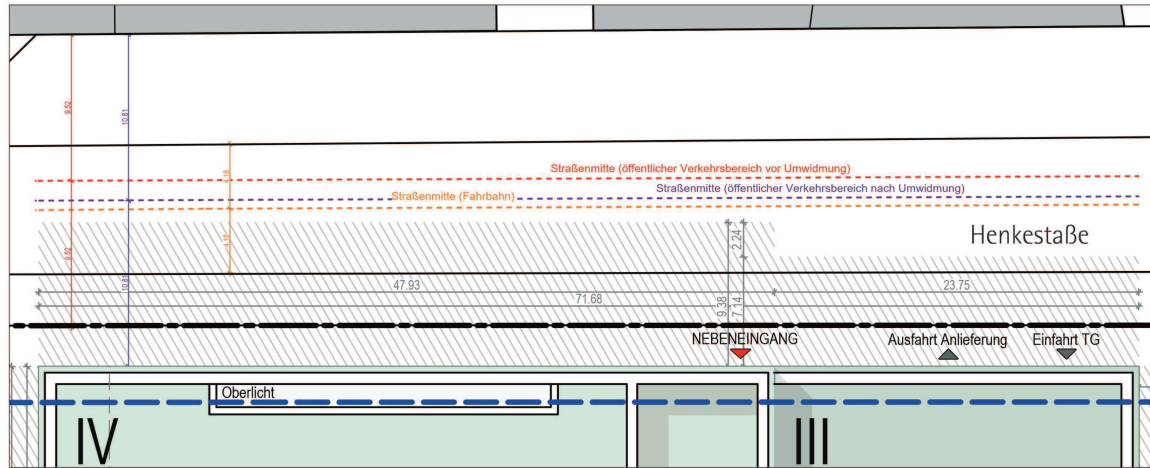


# 3 Bauordnungsrecht

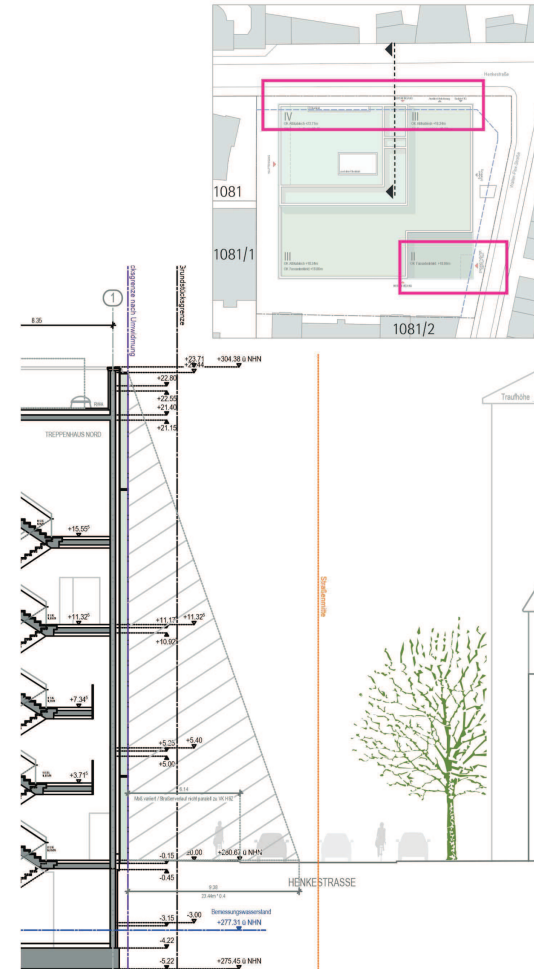
## Lageplan mit Abstandsflächen und deren Überlagerungen



# 3 Bauordnungsrecht Norden und Osten - Straßenmitte




> Abstandsflächen (0,4h) reichen nicht über die Mitte der Verkehrsfläche hinaus (auch bei Verbreiterung Geh- und Radweg im Norden).



# 3 Bauordnungsrecht

## Süden und Westen – Überlagerung auf eigenem Grundstück

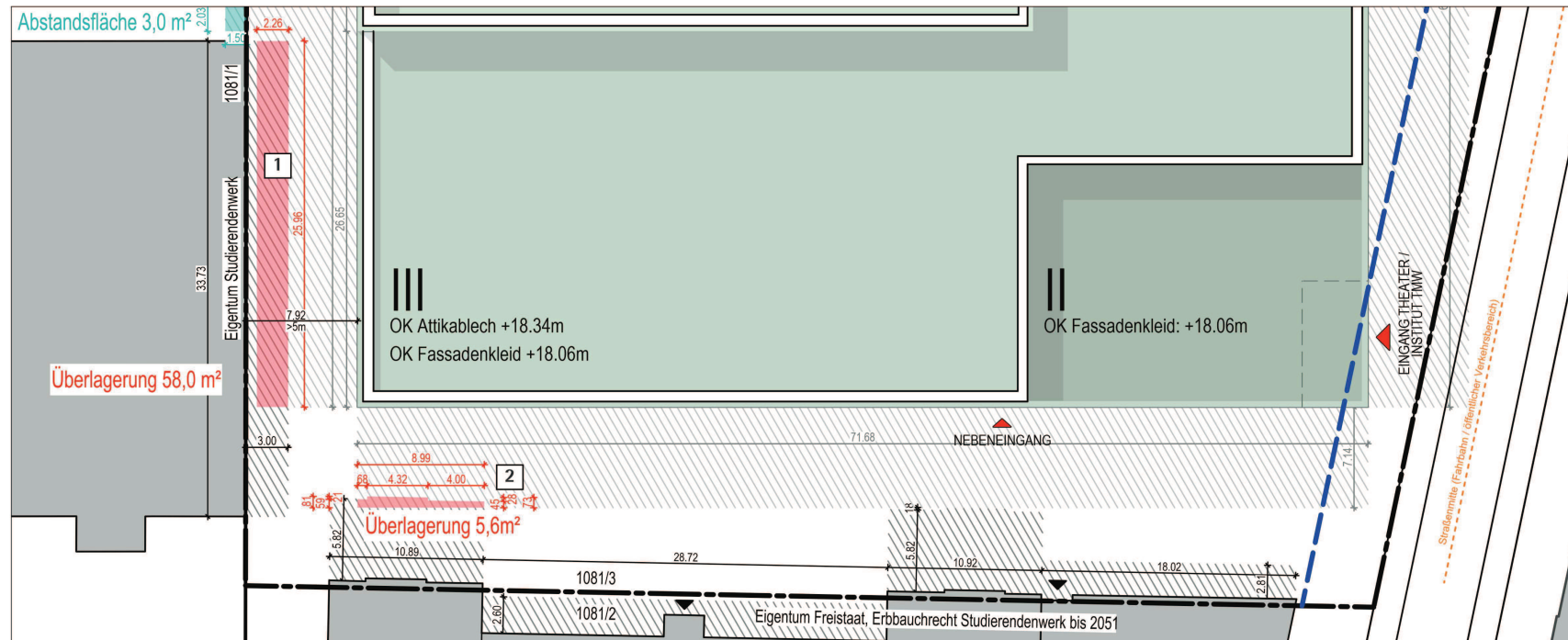
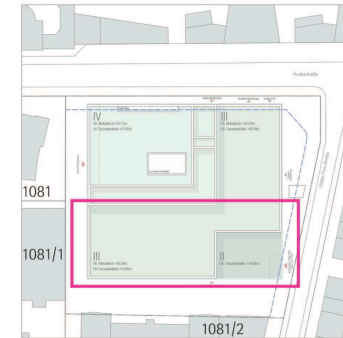
 Überlagerung Abstandsflächen auf Eigengrundstück

1. Abstandsflächen auf eigenem Grundstück überschneiden sich auf eigenem Grundstück mit den übernommenen Abstandsflächen des Parkdecks (FSt. 1081/1)

Urkunde zur Neuregelung der Dienstbarkeiten mit dem Studierendenwerk im Entwurf vorliegend


2. Abstandsflächen auf eigenem Grundstück überschneiden sich aber geringfügig mit den übernommenen Abstandsflächen des Alexandrinums (FSt. 1081/2)


Urkunde zur Neuregelung der Dienstbarkeit mit der IMBY im Entwurf vorliegend



# 3 Bauordnungsrecht


## Westen - Abstandsflächen auf Nachbargrundstücken

 Abstandsfläche HSZ  
auf Grundstück Freistaat Bayern mit  
zeitl. begrenztem Erbbaurecht Studierendenwerk

 Überlagerung Abstandsflächen  
auf Nachbargrundstück  
(1081, Eigentum Freistaat Bayern)

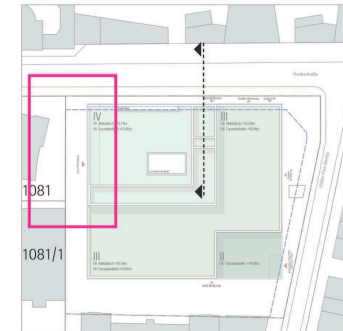
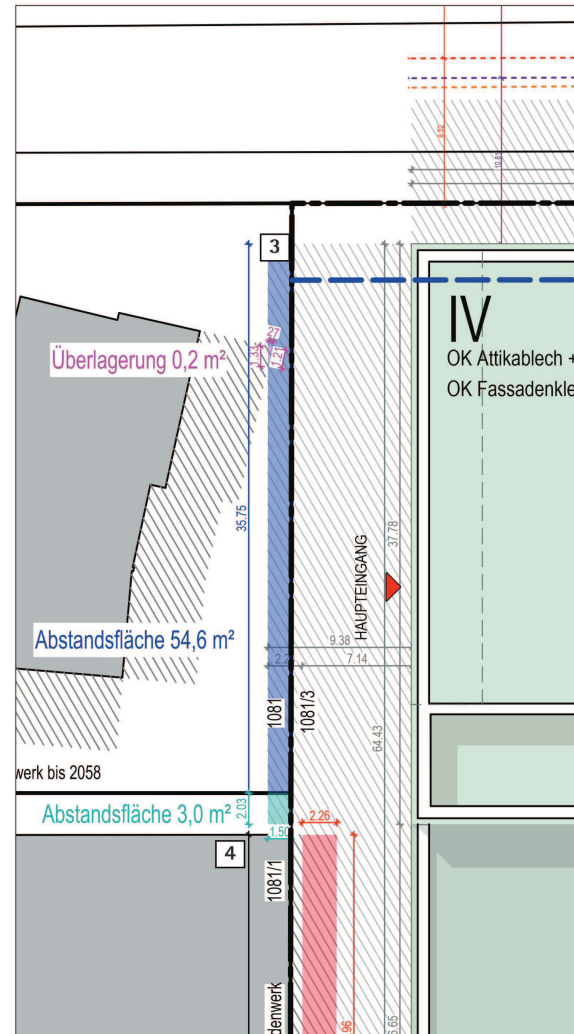
3. Abstandsflächen teilweise nicht auf eigenem Grundstück und teilweise Überlagerung mit den Abstandsflächen des Julius-Wrede-Heims (FIS. 1081)

Urkunde zur Neuregelung der Dienstbarkeiten mit der IMBY im Entwurf

 Abstandsfläche HSZ  
auf Grundstück Studierendenwerk

4. Abstandsflächen teilweise nicht auf eigenem Grundstück (FIS. 1081/1)

Urkunde zur Neuregelung der Dienstbarkeiten mit dem Studierendenwerk im Entwurf



## 4 Weitere Belange

4.1 Naturschutz, Artenschutz

4.2 Grundstücksangelegenheiten / Dienstbarkeiten

4.3 Wasserrecht

4.4 Immissionsschutz

# 4 Weitere Belange

## Naturschutz, Artenschutz

Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Bezug auf Fledermäuse für den Abbruch des „Instituts für Organische Chemie“ und die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung liegen vor.

Daraus resultierten folgende Maßnahmen:

V1 Fällen und Rückschnitt der Gehölze nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar.

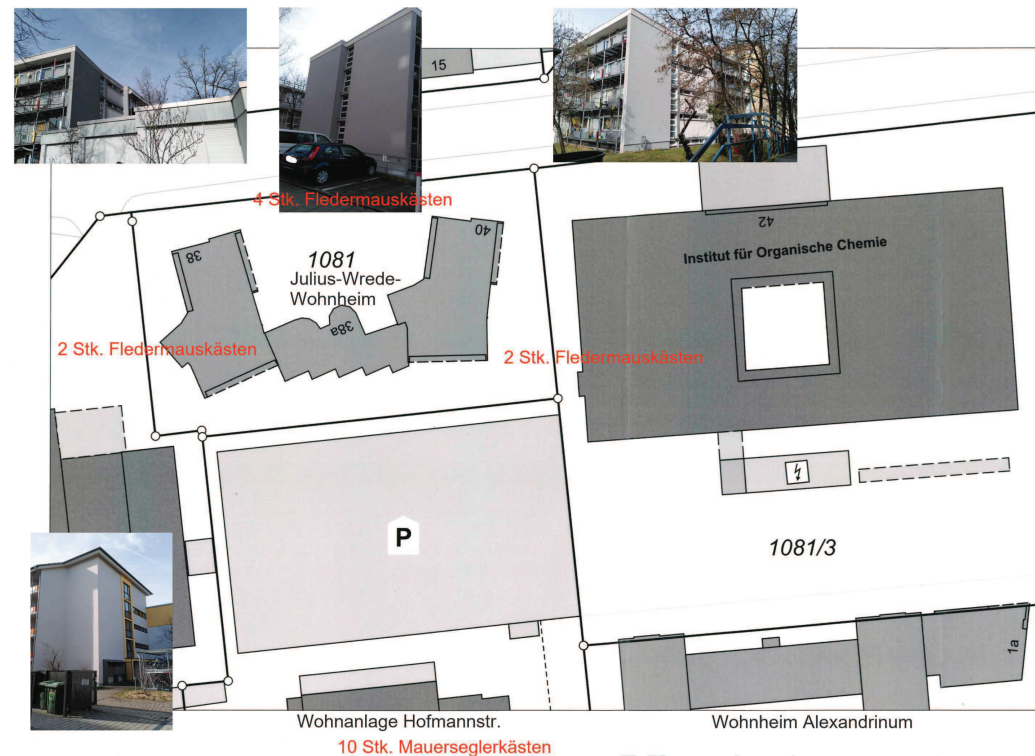
V2 Schutz der Gehölze, die im Einflussbereich der Baustellen stehen bleiben sollen, durch ortsfeste Schutzzäune während der Bauzeiten.

V3a Abbruch des Gebäudes im Winter, von Dezember bis Februar.

V3b Kann das Gebäude nicht im Winter abgebrochen werden, ist eine Entfernung aller Rollo-Kästen sowie das Verschließen aller Spalten und weiterer Öffnungen am Gebäude von Dezember bis Februar erforderlich.

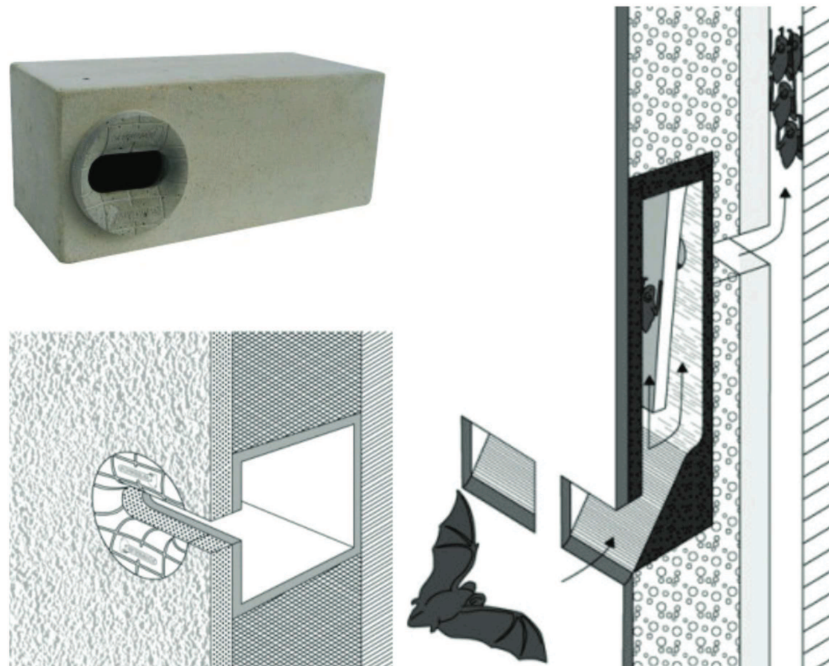
V4 Ökologische Baubegleitung bei V2 und ggf. bei V3b

C1 Ersatz für potentielle Tages-Hangplätze von Fledermäusen ; Anbringen von 15 Ersatzkästen für Fledermäuse.



## 4 Weitere Belange

### Naturschutz, Artenschutz



Daraus resultierte in Absprache mit den GutachterInnen die folgenden Maßnahmen für den Neubau:

Für Haussperlinge und Fledermäuse

- **Nistkästen** sollten möglichst nahe des Traufbereichs und mit unterschiedlicher Ausrichtung integriert werden. Für die Vögel sollten die Kästen nach Osten / Südosten ausgerichtet werden.

**21 Stück**

- Für die **Fledermäuse** sollten die meisten mit Südost-, Süd- und Südwest-Ausrichtung angebracht werden (50 %), der Osten und Westen eignet sich auch (30 %) und im Norden für heiße Tage auch eine geringere Anzahl (20 %). Die Fledermauskästen werden an den Ecken am besten gefunden und genutzt.

**15 Stück**

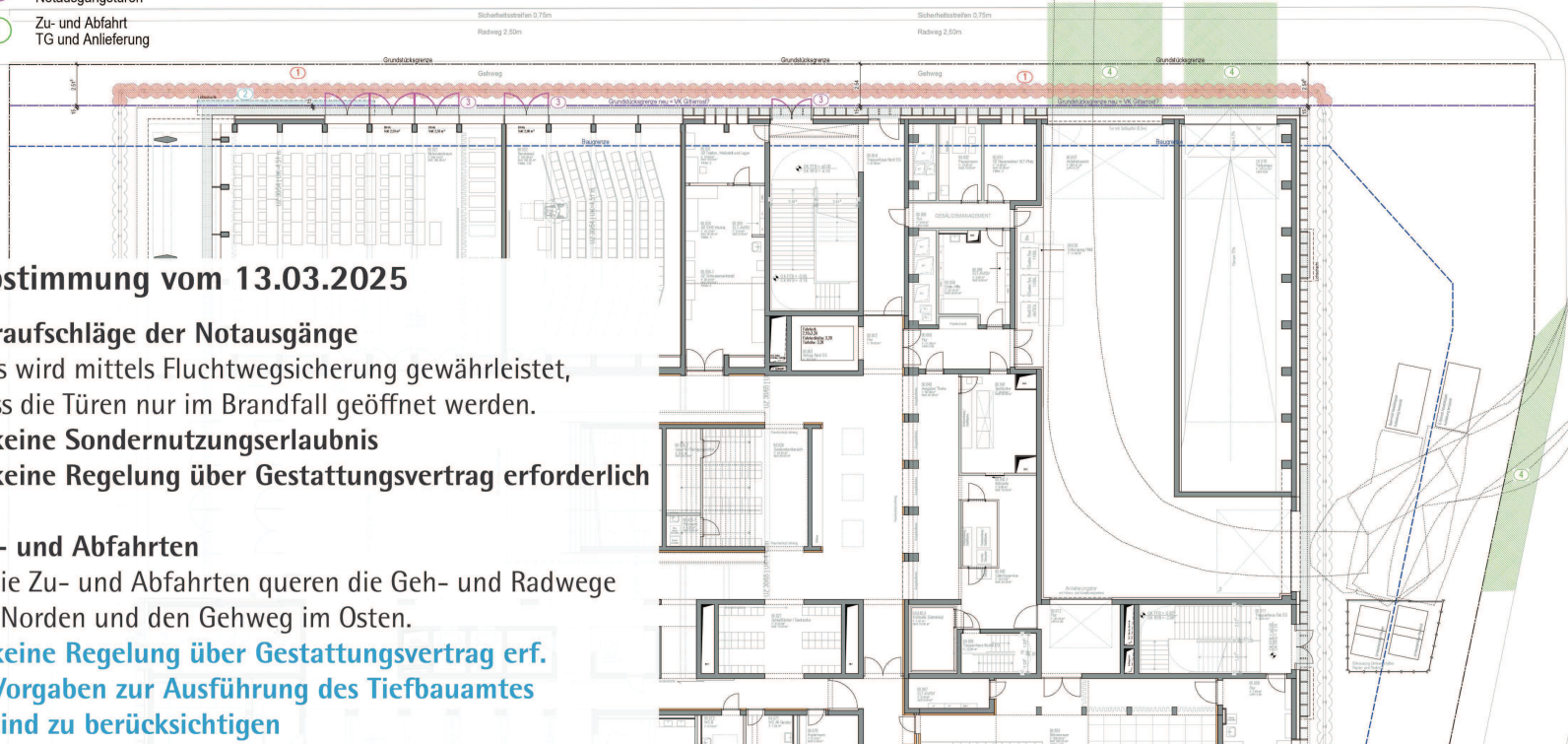
> **Vogelschutz für Verglasungen:**

Ein Vogelschlagkonzept liegt als Entwurf vor und ist noch in Abstimmung

# 4 Weitere Belange

Grundstücksangelegenheiten | Dienstbarkeiten | Gestattung auf städtischem Grund

- ① Verbau  
(Bohrpfahlwand, OK Bohrpfähle circa 200cm unter GOK)
- ② Lichtschacht ca. 40cm unter GOK  
Konstruktion unterirdisch
- ③ Türaufschläge von  
Notausgangstüren
- ④ Zu- und Abfahrt  
TG und Anlieferung



## Abstimmung vom 13.03.2025

### Türaufschläge der Notausgänge

- Es wird mittels Fluchtwegsicherung gewährleistet, dass die Türen nur im Brandfall geöffnet werden.
- > keine Sondernutzungserlaubnis
- keine Regelung über Gestattungsvertrag erforderlich

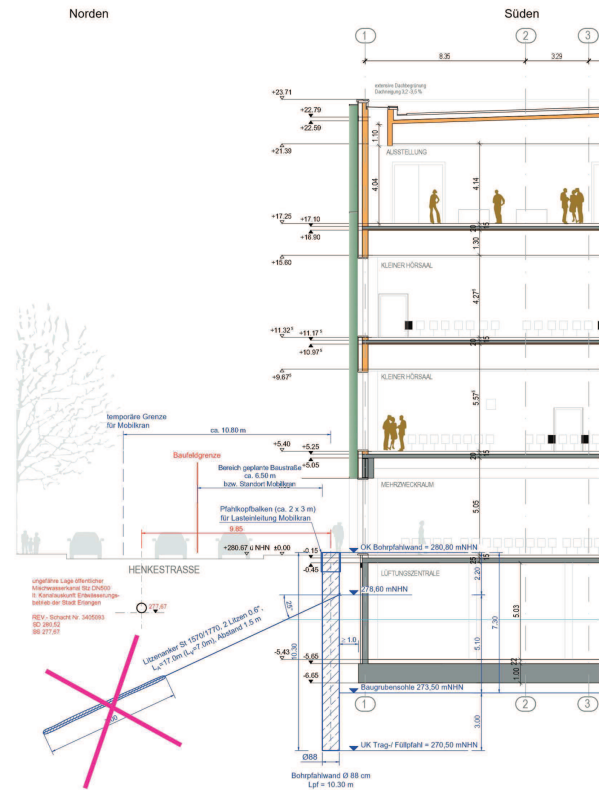
### Zu- und Abfahrten

- Die Zu- und Abfahrten queren die Geh- und Radwege im Norden und den Gehweg im Osten.
- > keine Regelung über Gestattungsvertrag erf.
- > Vorgaben zur Ausführung des Tiefbauamtes sind zu berücksichtigen

# 4 Weitere Belange

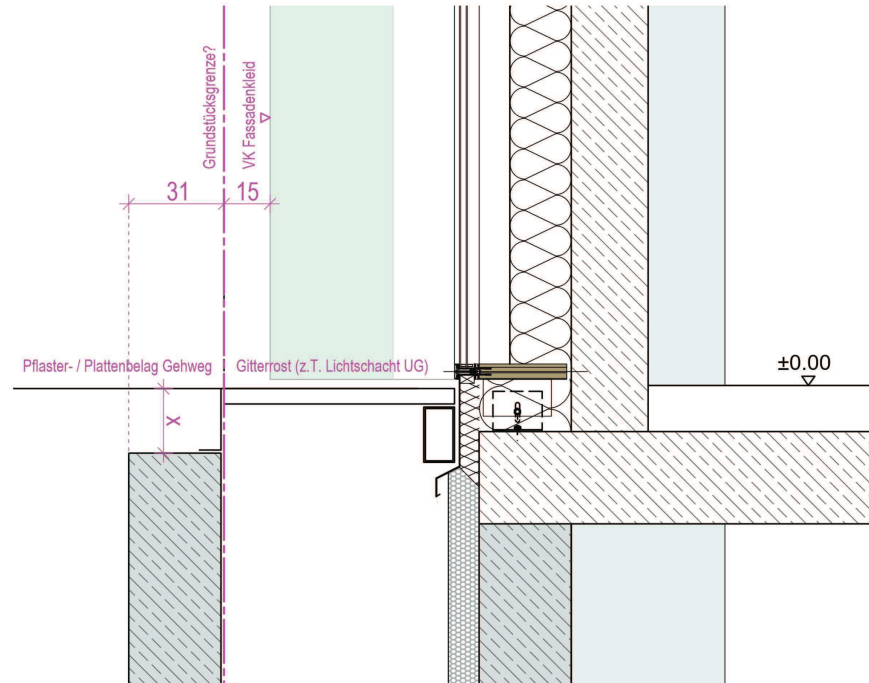
Grundstücksangelegenheiten | Dienstbarkeiten | Gestattung auf städtischem Grund

Verbauplanung - Schnitt



Weiterentwicklung nach Vorstellung am 13.03.2025  
 - Rückverankerung sind entfallen.  
 > **Verbau als Baulast in Gestattungsvertrag**

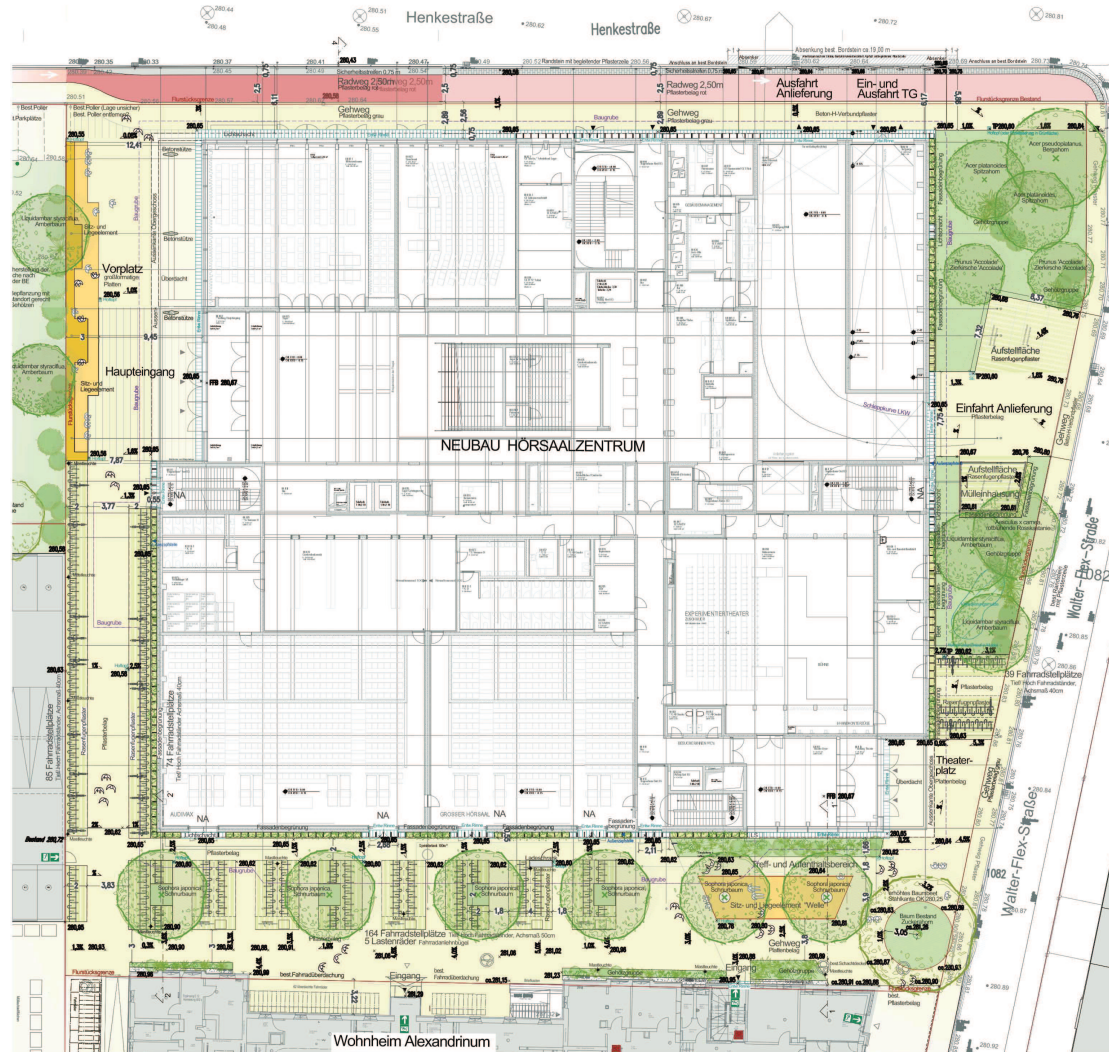
Sockeldetail Bereich Lichtschacht  
 Herleitung / Definition der Grundstücksgrenze  
 gem. Abstimmung 13.03.2025



Vorgaben des Tiefbauamtes:  
 - Die Lichtschachtwände sollen ca. 40cm u. GOK bleiben  
 > **Lichtschachtwand als Baulast in Gestattungsvertrag**

# 4 Weitere Belange

Grundstücksangelegenheiten | Abstimmung zw. Stadt Erlangen , Stud. Werk und IMBY



> Ziel ist die Weiterführung des Fußwegs und des (zweispurigen) Radwegs über Flurstück 1081 bis zur Mensa.

## 4 Weitere Belange

### Wasserrecht

#### Wasserhaltung

Die Genehmigung für die Wasserhaltung des Neubaus wird gesondert durch HPC eingeholt.  
Die Genehmigung für die Wasserhaltung des Abbruchs liegt bereits vor.

#### Entwässerungssatzung

Die Einleitbeschränkung wurde in der Planung berücksichtigt.  
Es sind zwei Rigolen auf dem Grundstück vorgesehen sowie eine Muldenrigole.  
> **Das Entwässerungsgesuch wird im August eingereicht.**

### Immissionsschutz

#### Lärmschutz

> Die schalltechnische Immissionsprognose wurde von KEB erstellt. Die Vorgaben nach TA Lärm werden eingehalten.

# 5 Abweichungen / Befreiungen


B-Plan vom 11.07.1968 / BauNVO 1962					
Nr.	Artikel / §	Sachverhalt	Abweichung	Bemerkung / Begründung	ggf. Kompensation
1.1	BauNVO §16 und §17	Maß der baulichen Nutzung: Im Bebauungsplan wird die GFZ mit max. 2,00 beschrieben, die GRZ mit max. 0,8.	geringfügige Überschreitung der GFZ 2,09 bzw. 2,17 bei Grundstücksübergang nördlicher Bereich.	Die Überschreitung wurde mit der Abstimmung vom 12.11.2024 als geringfügig eingestuft. > <b>Befreiung von der Einhaltung der Festsetzung erforderlich</b>	
1.2	BauNVO §23 Überbaubare Grundstücksfläche	Im Bebauungsplan (1968) wird eine Baugrenze definiert.	Überschreitung der Baugrenze durch das Gebäude nach Norden und Südosten	Für die Überschreitung wurde am 03.05.2023 die Zustimmung in Aussicht gestellt. > <b>Befreiung von der Einhaltung der Festsetzung erforderlich</b>	
1.3	BauNVO §23 Überbaubare Grundstücksfläche	Im Bebauungsplan (1968) wird eine Baugrenze definiert. Gem. weiterer Festsetzungen 3) sind bauliche Anlagen im Sinne des §23 Abs.5 BNutzVO außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.	Überschreitung der Baugrenze durch Mülleinhausung nach Osten	Für die Überschreitung wurde am 12.11.2024 die Zustimmung in Aussicht gestellt. > <b>Befreiung von der Einhaltung der Festsetzung erforderlich</b>	
1.4	BauNVO §22 Bauweise	Im Bebauungsplan (1968) wird eine offene Bauweise definiert - mit einer Abweichung, dass innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäude mit einer Länge von mehr als 50m zulässig sind.	Die zulässige Gebäudelänge von 50m wird überschritten und liegt zu Teilen außerhalb der überbaubaren Fläche.	Für die Überschreitung der Gebäudelänge wurde am 14.08.2025 die Zustimmung in Aussicht gestellt. > <b>Befreiung von der Einhaltung der Festsetzung erforderlich</b>	
<b>Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B</b>					
2.1	BayBO Art. 6 (3) Abstandsflächen, Abstände	Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken.	Überlagerung von 0,2m² auf dem Flurstück 1081	Überlagerung geringfügig Langfristig soll auf dem Flurstück 1081/1 ein Vorplatz entstehen	
2.2	BayBO Art. 6 (3) Abstandsflächen, Abstände	Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken.	Überlagerung von 58m² vom Parkdeck des Flurstücks 1081 auf dem eigenen Grundstück 1081/3	keine Anforderung an Belichtung und Belüftung beim Parkdeck, Erdgeschossfassade des Hörsaalzentrum in diesem Bereich geschlossen ; brandschutztechnischer Abstand von mindestens 5m berücksichtigt	
2.3	BayBO Art. 6 (3) Abstandsflächen, Abstände	Die Abstandsflächen dürfen sich nicht überdecken.	Überlagerung von 5,6m² vom Alexandrinum des Flurstücks 1081 auf dem eigenen Grundstück 1081/3	Überlagerung geringfügig	
<b>Satzungen der Stadt Erlangen</b>					
Nr.	Artikel / §	Sachverhalt	Abweichung	Bemerkung / Begründung	ggf. Kompensation
3.1	§ 4 (3) der Stellplatzsatzung	Gestaltung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze: "Die Fläche eines Fahrradabstellplatzes soll eine Abmessung von 70 cm x 200 cm nicht unterschreiten."	Die Stellplätze werden mit einem Achsmaß von 40cm und 50cm ausgeführt.	Durch die engere Anordnung erhöht sich die Anzahl. Nur auf diese Weise kann der Stellplatznachweis erfüllt werden - Zustimmung mit der Mail vom 21.11.2024	
3.2	§ 4 (3) der Stellplatzsatzung	Anlehnbügel	Die Stellplätze werden als Hoch-Tief-Fahrradständer ausgebildet.	Der Grund dafür ist das engere Achsmaß - Zustimmung mit der Mail vom 21.11.2024	
3.3	§ 4 (3) der Stellplatzsatzung	Gestaltung der Stellplätze und Fahrradabstellplätze: "Jeder zehnte Fahrradabstellplatz muss für das Abstellen von Fahrrädern mit Anhängern sowie Lastenrädern geeignet sein."	Gemäß Satzung müssten 38 Stellplätze für Lastenräder hergestellt werden. Es werden jedoch nur fünf Stellplätze für Lastenräder hergestellt.	Vor dem Hintergrund der Gebäudenutzung als Hörsaalzentrum erwartet das StBA eine Nutzung der Fahrradstellplätze überwiegend durch Studierende. Der Anteil an Studierenden, die über Lastenräder oder Räder mit Anhängern verfügen, wird als sehr gering eingeschätzt. Die Erfüllung der Stellplatzzahl und eine möglichst ausgewogene Verteilung zwischen Himbeerpalast und Hörsaalzentrum sollte aus Sicht des StBA gegenüber einer größeren Zahl an Stellplätzen für Lastenräder priorisiert werden. Das StBA spricht sich daher zugunsten der Gesamtstellplatzzahl für die Herstellung von fünf Stellplätzen für Lastenräder aus. Zustimmung mit der Mail vom 21.03.2025	
3.4	Freiflächengestaltungssatzung § 4 Gestaltung von Flachdächern und Außenwänden	(4) Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 3,00 m, Fassaden von Garagen, Tiefgarageneinfahrten, Carports, Nebenanlagen und insbesondere Industrie- und Gewerbegebäude sind mit Kletterpflanzen flächig zu begrünen. Hierbei sind die vegetationstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen. Es ist mindestens eine Kletterpflanze pro 3,00 m Wandabwicklung zu pflanzen.	Die Nordfassade an der Henkestraße wird ohne Fassadenbegrünung ausgeführt . Die Süd-, Ost- und Westfassaden wird mit Fassadenbegrünung, erdgebunden und erdgeschossig ausgeführt - siehe Abstimmung vom 12.11.2024 und 19.12.2024	Geringer Pflegeaufwand -> Gewährleistung eines gepflegten Erscheinungsbildes leichte Erreichbarkeit bei Fassadenbrand Integration in Fassadenplanung / Architektursprache: Abschluss der Begrünung mit horizontalem Fassadenprofil. Zustimmung mit der Mail vom 10.01.2025	Eine Kletterpflanze pro ~0,7 m Wandabwicklung

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!



# Weiteres Vorgehen

## Ablauf / Ziel

- seit 2023: verschiedene Abstimmungen auf Arbeitsebene mit den einzelnen Ämtern 
- 14.08.2025: abschließende Vorstellung und Klärung der für Nicht-Widerspruch relevanten Themen
- bis Ende August 2025: Aufklärung evtl. bestehender Rückfragen / Bedenken
- September 2025: Schreiben zur Einholung des Nicht-Widerspruchs von StBA Nürnberg an Stadt Erlangen

Wir teilen Ihnen mit, dass wir dem Vorhaben gemäß Art. 73, Abs. 1 Satz 2 BayBO als Gemeinde

nicht widersprechen.

widersprechen.

*Auszug aus Rücklauf zu Anschreiben Einholung Nicht-Widerspruch*



# Weiteres Vorgehen

## Zu klären

- Welche Unterlagen werden von der Stadt Erlangen (ggf. über die Präsentation hinaus) im Zuge der Einholung des Nicht-Widerspruchs benötigt? Digitale Form ausreichend?
- Ansprechpartner für Einholung des Nicht-Widerspruchs ist die Bauaufsichtsbehörde der Stadt Erlangen?
- Mit welchem Zeitansatz ist für die Rückmeldung zu rechnen?