

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/006/2010

**Neubau einer Studentenwohnanlage mit Begegnungsstätte und Büroräumen/
Bauteil Ost (2009-1387-VV),
Neubau einer weiteren Studentenwohnanlage/ Bauteil West (2009-1388-VV) und
Neubau eines Studentenwohnheims/ Bauteil Mitte (2009-1385-VV)
mit einer Gemeinschafts-Tiefgarage mit 100 Stellplätzen;
An der Henkestraße (Lauksche Gärtnerei)**

Beratungsfolge	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
----------------	--------	--------	-------------	------------

Bauausschuss/Werkaussc huss für den Entwässerungsbetrieb	19.01.2010	öffentlich	Beschluss	
--	------------	------------	-----------	--

Beteiligte Dienststellen
Ref. VI, Amt 61

I. Antrag

1. Das Bauvorhaben (Bauteil West) und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden unter den genannten Voraussetzungen befürwortet.

2. Das Bauvorhaben (Bauteil Mitte einschließlich Tiefgarage) und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden unter den genannten Voraussetzungen befürwortet.

3. Das Bauvorhaben (Bauteil Ost einschließlich Begegnungszentrum) und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden unter den genannten Voraussetzungen befürwortet.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

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

**1 Bebauungs 2 303, 1. Deckblatt
plan:**

Gebietscharakter: Besonderes Wohngebiet und öffentliche Verwaltung

Widersprüche zum Bebauungsplan:

Bauteil West:

Teilweise Überschreitungen der westlichen Baugrenzen, Überschreitung der zulässigen Anzahl Vollgeschosse (IV + D statt II/III FD), abweichende Dachform (SD, WD statt FD), abweichende Art der Nutzung von der festgesetzten Stellplatzfläche (Parkhaus) in Wohnnutzung, Verlegung des öffentlichen Geh- und Radwegs; Verlegung von zu erhaltenden und neu zupflanzenden Baumstandorten.

Bauteil Mitte:

GFZ-Überschreitung von zul. 1,6 auf 1,66 (bezogen auf die einzelnen Grundstücksbereiche), Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse (IV + D statt III FD), abweichende Dachform (SD, WD statt FD), abweichende Nutzung zur festgesetzten Stellplatzfläche (Parkhaus) in Wohnnutzung, Verlegung von zu erhaltenden und neu zupflanzenden Baumstandorten.

Bauteil Ost:

GFZ-Überschreitung von zul. 1,6 auf 2,38 und GRZ-Überschreitung von zul. 0,6 auf 0,64 (bezogen auf die einzelnen Grundstücksbereiche), Überschreitung der Wandhöhe an der Ecke Henkestraße / Waldstraße von zulässigen 8,00 m +/- 0,25 m und 10,45 m +/- 0,25 m auf 8,65 m und 11,45 m, teilweise Überschreitungen der westlichen Baugrenzen, Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse (IV +D bzw. III+D statt II/III FD, MD), abweichende Dachform (SD, WD statt FD, MS), abweichende Nutzung zur festgesetzten öffentlichen Verwaltung in Wohnnutzung.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Für das Gelände der ehemaligen Laukschen Gärtnerei an der Henkestraße wurde im August 2009 ein Realisierungswettbewerb von der Firma Mauss und dem Studentenwerk ausgeschrieben. Das überarbeitete Wettbewerbsergebnis mündete in bisher 3 Bauanträgen, die am 23.12.2009 beim Bauaufsichtsamt eingegangen sind. Die Prüfung der Bauanträge sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (insbes. Umweltamt, Tiefbauamt und Verkehrsplanung) dauern noch an. Die südwestlichste Bebauung wird zu einem späteren Zeitpunkt beantragt.

Gegenstand der Bauanträge ist der Neubau von 2 Studentenwohnanlagen und einem geförderten Studentenwohnheim mit den dazugehörigen Erschließungs-, Parkierungs- und Freiflächen. Entlang der Henkestraße schließen drei viergeschossige Baukörper mit Dachgeschoss städtebaulich das Carre Henkestraße Waldstraße, Anlagenstraße und Raumerstraße ab und schließen nach hinten hofseitig an die Bestandsbebauung an. Zur Waldstraße hin stuft sich der Baukörper um ein Geschoss ab.

Das städtische Verwaltungsgebäude, das sich derzeit auf dem östlichen Eckgrundstück mit der Flur- Nummer 1088/22 befindet, wird abgebrochen. Bei dem Neubau (Bauteil Ost) im Erdgeschoss sind Räume für ein Begegnungszentrum für Belange der Studierenden untergebracht. Angebote für Menschen mit psychischen Erkrankungen werden vorgehalten. In den darüber liegenden 4 Obergeschossen sind freifinanzierte 63 Studentenappartements geplant.

Auf dem Westgrundstück mit der Flur – Nummer 1088/ 46 (Bauteil West) sind auf 5 Geschossen 107 Studentenappartements als eigenständiger Anbau an das bestehende Studentenwohnheim geplant.

Zwischen diesen beiden Grundstücken auf der Flur – Nummer 1088/2 (Bauteil Mitte) sind vom Studentenwerk Erlangen Nürnberg 71 geförderte Wohnheimplätze in Form von eigenständigen Appartements mit Gemeinschaftsräumen als Erweiterung an das vorhandene Studentenwohnheim II beantragt.

Insgesamt löst das Bauvorhaben einen Bedarf von 90 Stellplätzen aus. Unter dem mittleren und dem westlichen Grundstück ist eine Gemeinschafts-Tiefgarage mit 100 Stellplätzen geplant, in der die baurechtlich notwendigen 80 Stellplätze aller Studentenappartements der drei beantragten Bauvorhaben untergebracht werden. Für das Begegnungszentrum sind 10 baurechtlich notwendige Stellplätze nachgewiesen, davon 8 in der Tiefgarage. An der Henkestraße sollen von den Bauherren 9 Stellplätze auf öffentlicher Verkehrsfläche als Längsparker hergestellt werden, 4 weitere sind geplant. Insgesamt werden also 115 Stellplätze hergestellt.

Gemäß des Stadtratbeschlusses vom 27.05.2009 sind von den seit Jahren bestehenden Parkplätzen (insgesamt 117) trotz der Bebauung des Areals ca. 40 privat zu vermietende

Stellplätze zu erhalten – neben den bauordnungsrechtlich notwendigen. Diese Anzahl wird nicht erreicht; die Differenz zwischen der Gesamtzahl der Stellplätze und der Zahl der baurechtlich notwendigen Stellplätze beträgt 25.

Es sind neben den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan zahlreiche Abweichungen vom Bauordnungsrecht, wie zum Beispiel von den Abstandsflächen, hinsichtlich des Brandschutzes und der Barrierefreiheit, beantragt.

1 Von Seiten der Verwaltung wird das Vorhaben mit den erforderlichen Befreiungen und Abweichungen unter folgenden Voraussetzungen befürwortet:

- a) Alle Appartements müssen auf Dauer zur Benutzung durch Studentinnen und Studenten bestimmt sein. Eine diesbezügliche rechtliche Sicherung durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Erlangen ist erforderlich.
- b) Es sind weitere dingliche Sicherungen für die bauordnungsrechtlichen Abweichungstatbestände erforderlich.
- c) Es sind Ersatzpflanzungen zum wertmäßig vollständigen Ausgleich für die Eingriffe in den Baumbestand (29 Baumfällungen sind beantragt) erforderlich.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung:

Die Nachbarbeteiligung liegt noch nicht vor.

III. Abstimmung

siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang