

## Niederschrift

### **über die 3. Sitzung des Bauausschusses / Werkausschusses Entwässerungsbetrieb am Dienstag, dem 02.03.2010, 16:10 - 18:40 Uhr, im Ratssaal, Rathaus.**

Der Vorsitzende eröffnet um 16:10 Uhr die Sitzung und stellt die ordnungsgemäße Ladung der Mitglieder und die Beschlussfähigkeit fest.

Der Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb genehmigt nach erfolgten Änderungen und Ergänzungen die nachstehende Tagesordnung:

#### **Nichtöffentliche Tagesordnung - 16:10 Uhr**

- siehe Anlage -

#### **Öffentliche Tagesordnung - 16:30 Uhr**

1. Ortsbesichtigungen ab 13:00 Uhr
  - 1.1. Lange Zeile 126 a
  - 1.2. Gustav-Hauser-Straße
  - 1.3. Widerlichstraße 23
  - 1.4. Talblick 19
5. Mitteilungen zur Kenntnis
  - 5.1. Instandhaltung kommunaler Gebäude 241/004/2010  
Kenntnisnahme
  - 5.2. Brandschaden Jugendclub Omega 66/016/2010  
hier: Stellungnahme zur Anfrage von Herrn StR Könnicke in der Sitzung  
des BWA am 22.09.2009 Kenntnisnahme
  - 5.3. Zertifizierung des integrierten Managementsystems EQUUS bis 2012 E-V/2/003/2010  
Kenntnisnahme
6. Bauaufsichtsamt - Bauvoranfragen positiv

- 6.1. Errichtung von 11 Einzelhäusern mit Garagen;  
Gustav-Hauser-Straße (Burgberggebiet); Fl.-Nrn. 1288, 1287/19,  
1287/18, 1287/6, 1287/1, 1288/4;  
Az. 2009-1384-VO  
**-Ortsbesichtigung-**  
**-Protokollvermerk-** 63/031/2010  
Beschluss
- 6.2. Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen;  
Loheweg 1 (Großdechsendorf); Fl.-Nr. 71/4;  
Az. 2009-1230-VO 63/035/2010  
Beschluss
- 6.3. Errichtung einer landwirtschaftlichen Geräte- und Lagerhalle;  
Sperleswiesen (Herzogenaauracher-/Pappenheimer Straße); Gemarkung  
Frauenaarach;  
Fl.-Nr. 304;  
Az. 2009-1113-VO 63/042/2010  
Beschluss  
**-Protokollvermerk-**
7. Bauaufsichtsamt - Bauanträge positiv
- 7.1. Abbruch eines Wohnhauses und einer Doppelgarage; Errichtung eines  
Einfamilienhauses mit Doppelgarage;  
Am Meilwald 33 a (Burgberggebiet); Fl.-Nr. 2508/125;  
Az. 2009-1374-VV 63/030/2010  
Beschluss
- 7.2. Rückgebäude: Errichtung von 4 Wohneinheiten und 4 Stellplätzen;  
Fürther Straße 10 a (Bruck); Fl.-Nrn. 1/2, 1/3, 1/4, 1/5;  
Az. 2009-965-VV 63/041/2010  
Beschluss
- 7.3. Carport-Neubau;  
Seebachweg 24 (Großdechsendorf); Fl.-Nr. 70/31;  
Az. 2009-558-BE 63/036/2010  
Beschluss
8. Bauaufsichtsamt - Bauvoranfragen negativ
- 8.1. Neubau von zwei Einzelhäusern mit jeweils einer Doppelgarage;  
Burgbergstraße 83 (Burgberggebiet); Fl.-Nr. 1310/2;  
Az. 2010-77-VO 63/034/2010  
Beschluss  
**-Protokollvermerk-**
- 8.2. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport;  
Lange Zeile 126 a, Fl.-Nr. 2637/1;  
Az. 2009-1223-VO 63/033/2010  
Beschluss  
**-Ortsbesichtigung-**

- 8.3. Ersatzneubau des Wohnhauses im landwirtschaftlichen Anwesen;  
Obere Gasse 3 (Büchenbach); Fl.-Nr. 19;  
Az. 2009-1326-VO 63/028/2010  
Beschluss
- 8.4. Veränderung der Wohnungszuschnitte und Errichtung einer internen  
Verbindungstreppe als Anbau;  
Sperlingstraße 28 (Alterlangen); Fl.-Nr. 3369/32;  
Az. 2010-39-VO 63/027/2010  
Beschluss  
**-Protokollvermerk-**
9. Bauaufsichtsamt - Bauanträge negativ
- 9.1. Neubau einer Wohnanlage (60 Wohnungen, davon 20 Altenwohnungen);  
Allee am Röthelheimpark 56 - 64, Kurt-Schumacher-Straße 10; Fl.-Nr.  
1945/447; 63/032/2010  
Az. 2009-1015-VV  
Beschluss
- 9.2. Aufstockung eines Wohnhauses;  
Talblick 19 (Hüttendorf); Fl.-Nr. 302/1;  
Az. 2009-1068-VV 63/039/2010  
Beschluss  
**-Ortsbesichtigung-**  
**-Protokollvermerk-**
- 9.3. Errichtung eines Sichtschutzaunes;  
Umhausener Weg 6 (Burgberggebiet); Fl.-Nr. 1287/10;  
Az. 2009-1342-BE 63/037/2010  
Beschluss
- 9.4. Neubau eines Jugendzentrums mit Umkleiden;  
Widerlichstraße 23, Fl.-Nr. 755/15;  
Az. 2009-851-VV 63/038/2010  
Beschluss  
**-Ortsbesichtigung-**  
**-Protokollvermerk-**
10. Tiefbauamt
- 10.1 Sanierung Büchenbacher Damm - Bauwerke 5-23 / 5-24  
Brückensanierung, Erneuerung ÜKO und Asphaltierung  
hier: Auftragserhöhung und Kostenmehrungen 66/019/2010  
Beschluss
11. Anfragen  
**-Protokollvermerk-**

Die Sitzung wird anschließend nichtöffentlich fortgesetzt.

VI/241/GSL

### Instandhaltung kommunaler Gebäude

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
----------	--------	--------	-------------	------------

Bauausschuss/Werkausschu ss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen
--	------------	---	---------------	-----------------------

Beteiligte Dienststellen (intern)

Beteiligte Dienststellen (extern)

#### I. Antrag

Diese Mitteilung zur Kenntnis beinhaltet ein Exzerpt des KGSt-Berichtes 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude – Budgets ermitteln und Aufwand für Folgejahre planen“.

In der Referentenbesprechung vom 02.02.2010 wurde der KGSt-Bericht durch Ref. VI angesprochen. Das GME wurde lt. RB-Protokoll gebeten, im zuständigen Ausschuss zu berichten.

Die Instandhaltung kommunaler Gebäude soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand erhalten bleibt oder bei Ausfall wieder hergestellt wird. Die DIN 31051<sup>1</sup> strukturiert die Instandhaltung in die fünf Grundmaßnahmen

1. Wartung,
2. Inspektion,
3. Instandsetzung,
4. Verbesserung und
5. Schwachstellenanalyse.

Ein im Jahr 1984 von der KGSt veröffentlichter Bericht<sup>2</sup> empfiehlt, jährlich 1,2 Prozent der Wiederbeschaffungszeitwerte<sup>3</sup> aller Objekte für die Instandhaltung anzusetzen. Das pauschale Verfahren, welches der Ermittlung bereitzustellender Instandhaltungsbudgets dient, basiert auf der Formel

#### **Wiederbeschaffungszeitwerte aller Gebäude x 1,2 Prozent.**

Der Wert aus den 80ern wurde im jüngst erschienenen KGSt-Bericht 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude“ bestätigt. Zudem wird die Bereitstellung zusätzlicher Mittel für Gebäude im

---

<sup>1</sup> DIN 31051:2003-06 Grundlagen der Instandhaltung (aktuelle Fassung)

<sup>2</sup> KGSt-Bericht 9/1984 „Hochbauunterhaltung: Richtwerte und Gestaltungsvorschläge zur Mittelbemessung, Maßnahmenplanung und Mittelbereitstellung“

<sup>3</sup> Unter Wiederbeschaffungszeitwert ist hier der Preis zu verstehen, der zum Bewertungszeitpunkt für die Erneuerung eines vorhandenen Vermögensgegenstandes durch einen solchen gleicher Art und Güte (= gleicher Standard, nicht gleichermaßen abgenutztes Objekt) gezahlt werden müsste.

4. Jahrzehnt ihres Lebenszyklus empfohlen. Ziel der Instandhaltung ist, die Gebäudesubstanz im ursprünglichen Zustand zu erhalten. Daraus folgt:

**„Bestehende Sanierungsstaus können nicht mit abgedeckt werden! Die zum Abbau nötigen Mittel müssen zusätzlich bereitgestellt werden.“<sup>4</sup>**

**Mittel für Umbauten und Sondermaßnahmen (z. B. Schallschutzmaßnahmen, Maßnahmen aufgrund Änderung gesetzlicher Vorschriften, Schadstoffbeseitigung) sowie der Unterhalt der Außenanlagen sind ebenfalls nicht enthalten.**

Das Bemessungsverfahren kann mit Gewichtungsfaktoren für objektspezifische Einflussfaktoren (Gebäudealter, Technikanteil und nutzungsabhängiger Verschleiß) verfeinert werden, falls der Gebäudebestand klein ist und / oder nicht der heterogenen Durchschnittsstruktur entspricht. *Anmerkung des GME: Aufgrund der zahlreichen denkmalgeschützten Objekte der Stadt Erlangen wäre ein entsprechender Zuschlag bei der Budgetermittlung durchaus gerechtfertigt.*

Das pauschale Verfahren liefert das erforderliche Instandhaltungsbudget für den gesamten Gebäudebestand. Da nicht in jedem Objekt in jedem Jahr Maßnahmen erforderlich sind, ergibt sich die notwendige Flexibilität für die Maßnahmenplanung. Folgende Aspekte können konsequent verfolgt und finanziert werden:

- Dringlichkeit: Vermeidung von Folgeschäden
- Nutzung von Einsparpotentialen
  - in Folgejahren (z. B. Senkung der Energiekosten)
  - durch Bündelung von Maßnahmen (Synergieeffekte)
- Vereinbarkeit geplanter Maßnahmen mit dem strategischen Portfoliomanagement

Eine Kernaussage des KGSt-Berichtes 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude“ lautet:

**„Eine sachgerechte Instandhaltungsstrategie leistet einen wichtigen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung!“<sup>5</sup>**

*Anmerkung des GME:*

*Die Realisierung verlangt jedoch nicht nur finanzielle, sondern auch personelle Ressourcen.*

Der Anhang des neuen KGSt-Berichtes enthält in der Anlage 1 eine Veröffentlichung des Deutschen Instituts für Urbanistik, in der ein aufschlussreiches Ergebnis vorliegender Studien aus den USA zusammengefasst wird:

„Am Bildungsbereich wird deutlich, dass die Folgewirkungen unterlassener Investitionen nicht nur monetäre bzw. ökonomische Folgen haben, sondern auch weitergehende Wirkungen z. B. auf den Bildungserfolg, zeitigen können. So besteht beispielsweise zwischen dem Zustand eines Schulgebäudes und der schulischen Leistung der Schülerinnen und Schüler ein Zusammenhang. ... Die Leistungen der Schülerschaft in gepflegten und gut ausgestatteten Schulgebäuden lagen in den meisten untersuchten Fällen über den schulischen Leistungen von Schülerinnen und Schülern in problematischen Schulgebäuden, unabhängig von der Sozialstruktur und anderen Faktoren.“<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> KGSt-Bericht 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude – Budgets ermitteln und Aufwand für Folgejahre planen“, S. 13

<sup>5</sup> KGSt-Bericht 7/2009, S. 11

<sup>6</sup> KGSt-Bericht 7/2009, S. 37

## II. Begründung

### III. Abstimmung

#### Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Diese Mitteilung zur Kenntnis beinhaltet ein Exzerpt des KGSt-Berichtes 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude – Budgets ermitteln und Aufwand für Folgejahre planen“.

In der Referentenbesprechung vom 02.02.2010 wurde der KGSt-Bericht durch Ref. VI angesprochen. Das GME wurde lt. RB-Protokoll gebeten, im zuständigen Ausschuss zu berichten.

Die Instandhaltung kommunaler Gebäude soll sicherstellen, dass der funktionsfähige Zustand erhalten bleibt oder bei Ausfall wieder hergestellt wird. Die DIN 31051<sup>7</sup> strukturiert die Instandhaltung in die fünf Grundmaßnahmen

6. Wartung,
7. Inspektion,
8. Instandsetzung,
9. Verbesserung und
10. Schwachstellenanalyse.

Ein im Jahr 1984 von der KGSt veröffentlichter Bericht<sup>8</sup> empfiehlt, jährlich 1,2 Prozent der Wiederbeschaffungszeitwerte<sup>9</sup> aller Objekte für die Instandhaltung anzusetzen. Das pauschale Verfahren, welches der Ermittlung bereitzustellender Instandhaltungsbudgets dient, basiert auf der Formel

#### **Wiederbeschaffungszeitwerte aller Gebäude × 1,2 Prozent.**

Der Wert aus den 80ern wurde im jüngst erschienenen KGSt-Bericht 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude“ bestätigt. Zudem wird die Bereitstellung zusätzlicher Mittel für Gebäude im 4. Jahrzehnt ihres Lebenszyklus empfohlen. Ziel der Instandhaltung ist, die Gebäudesubstanz im ursprünglichen Zustand zu erhalten. Daraus folgt:

**„Bestehende Sanierungsstaus können nicht mit abgedeckt werden! Die zum Abbau nötigen Mittel müssen zusätzlich bereitgestellt werden.“<sup>10</sup>**

**Mittel für Umbauten und Sondermaßnahmen (z. B. Schallschutzmaßnahmen, Maßnahmen aufgrund Änderung gesetzlicher Vorschriften, Schadstoffbeseitigung) sowie der Unterhalt der Außenanlagen sind ebenfalls nicht enthalten.**

Das Bemessungsverfahren kann mit Gewichtungsfaktoren für objektspezifische Einflussfaktoren (Gebäudealter, Technikanteil und nutzungsabhängiger Verschleiß) verfeinert werden, falls der Gebäudebestand klein ist und / oder nicht der heterogenen Durchschnittsstruktur entspricht.

*Anmerkung des GME: Aufgrund der zahlreichen denkmalgeschützten Objekte der Stadt Erlangen wäre ein entsprechender Zuschlag bei der Budgetermittlung durchaus gerechtfertigt.*

Das pauschale Verfahren liefert das erforderliche Instandhaltungsbudget für den gesamten Gebäudebestand. Da nicht in jedem Objekt in jedem Jahr Maßnahmen erforderlich sind, ergibt sich

---

<sup>7</sup> DIN 31051:2003-06 Grundlagen der Instandhaltung (aktuelle Fassung)

<sup>8</sup> KGSt-Bericht 9/1984 „Hochbauunterhaltung: Richtwerte und Gestaltungsvorschläge zur Mittelbemessung, Maßnahmenplanung und Mittelbereitstellung“

<sup>9</sup> Unter Wiederbeschaffungszeitwert ist hier der Preis zu verstehen, der zum Bewertungszeitpunkt für die Erneuerung eines vorhandenen Vermögensgegenstandes durch einen solchen gleicher Art und Güte (= gleicher Standard, nicht gleichermaßen abgenutztes Objekt) gezahlt werden müsste.

<sup>10</sup> KGSt-Bericht 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude – Budgets ermitteln und Aufwand für Folgejahre planen“, S. 13

die notwendige Flexibilität für die Maßnahmenplanung. Folgende Aspekte können konsequent verfolgt und finanziert werden:

- Dringlichkeit: Vermeidung von Folgeschäden
- Nutzung von Einsparpotentialen
  - in Folgejahren (z. B. Senkung der Energiekosten)
  - durch Bündelung von Maßnahmen (Synergieeffekte)
- Vereinbarkeit geplanter Maßnahmen mit dem strategischen Portfoliomanagement

Eine Kernaussage des KGSt-Berichtes 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude“ lautet:

**„Eine sachgerechte Instandhaltungsstrategie leistet einen wichtigen Beitrag zur Haushaltskonsolidierung!“<sup>11</sup>**

*Anmerkung des GME:*

*Die Realisierung verlangt jedoch nicht nur finanzielle, sondern auch personelle Ressourcen.*

Der Anhang des neuen KGSt-Berichtes enthält in der Anlage 1 eine Veröffentlichung des Deutschen Instituts für Urbanistik, in der ein aufschlussreiches Ergebnis vorliegender Studien aus den USA zusammengefasst wird:

„Am Bildungsbereich wird deutlich, dass die Folgewirkungen unterlassener Investitionen nicht nur monetäre bzw. ökonomische Folgen haben, sondern auch weitergehende Wirkungen z. B. auf den Bildungserfolg, zeitigen können. So besteht beispielsweise zwischen dem Zustand eines Schulgebäudes und der schulischen Leistung der Schülerinnen und Schüler ein Zusammenhang. ... Die Leistungen der Schülerschaft in gepflegten und gut ausgestatteten Schulgebäuden lagen in den meisten untersuchten Fällen über den schulischen Leistungen von Schülerinnen und Schülern in problematischen Schulgebäuden, unabhängig von der Sozialstruktur und anderen Faktoren.“<sup>12</sup>

gez. Könnecke  
Vorsitzende/r

gez. Bruse  
Berichtersteller/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

---

<sup>11</sup> KGSt-Bericht 7/2009, S. 11

<sup>12</sup> KGSt-Bericht 7/2009, S. 37

VI/66

**Brandschaden Jugendclub Omega  
hier: Stellungnahme zur Anfrage von Herrn StR Könnecke in der Sitzung des BWA  
am 22.09.2009**

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschu ss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen

Beteiligte Dienststellen (intern)

Beteiligte Dienststellen (extern)  
Amt 30, Amt 37, Amt 63

**I. Antrag**

Aufgrund des Brandereignisses im Bereich des Jugendclubs Omega am Mittwoch, den 08.04.2009 sind für die Ermittlung des Schadens sowie der erforderlichen Schadensbeseitigung im Bereich der oben liegenden Brücke im Zuge der Werner-von-Siemens-Straße Kosten in Höhe von ca. 10.000,- € entstanden.

Nach Aussage von Amt 37/Amt für Brand- und Katastrophenschutz gibt es für einen effektiven Brandschutz der o. g. Brücke nur den Abriss und den Wiederaufbau des Jugendclubs Omega außerhalb der Brücke oder einen nach oben in Form einer Brandwand (F90) hergestellten Abschluss des Gebäudes mit einem allseitigen Überstand von 5,0 m. Allerdings kann auch hierbei eine Verrußung der Brückenunterseite nicht vermieden werden.

Gemäß Aussage von Amt 63-2/3/Bauaufsicht kann zur Vermeidung von Brandschäden nur der Betreiber des Jugendclubs angehalten werden, zukünftig brennbare Materialien nicht frei zugänglich aufzubewahren.

Hinsichtlich des bereits entstandenen Schadens wurde durch das Amt 30/Amt für Recht und Statistik mitgeteilt, das die Brücke nicht zu den im Rahmen der Gebäudebrandversicherung versicherten Gegenständen gehört. Daher fallen die Kosten, die für die schadensbedingte Brückensanierung angefallen sind, nicht unter die zusätzlich versicherten Kosten. Sollte der oder die Brandstifter ermittelt werden, können allerdings die schadensbedingten Sanierungskosten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bei diesem/n geltend gemacht werden.

Aufgrund der Lage der beiden Bauwerke können bei einem größeren Feuerereignis durchaus auch gravierendere Schäden an der Brücke entstehen, sodass die Standsicherheit gefährdet ist. Die schadensbedingten Sanierungskosten können dann erheblich sein, wobei auch eine Teilerneuerung der Brücke im betroffenen Bereich nicht ausgeschlossen werden kann.

Anlage: Anfrage von H. StR Könnecke



## II. Begründung

### III. Abstimmung

#### Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Aufgrund des Brandereignisses im Bereich des Jugendclubs Omega am Mittwoch, den 08.04.2009 sind für die Ermittlung des Schadens sowie der erforderlichen Schadensbeseitigung im Bereich der oben liegenden Brücke im Zuge der Werner-von-Siemens-Straße Kosten in Höhe von ca. 10.000,- € entstanden.

Nach Aussage von Amt 37/Amt für Brand- und Katastrophenschutz gibt es für einen effektiven Brandschutz der o. g. Brücke nur den Abriss und den Wiederaufbau des Jugendclubs Omega außerhalb der Brücke oder einen nach oben in Form einer Brandwand (F90) hergestellten Abschluss des Gebäudes mit einem allseitigen Überstand von 5,0 m. Allerdings kann auch hierbei eine Verrußung der Brückenunterseite nicht vermieden werden.

Gemäß Aussage von Amt 63-2/3/Bauaufsicht kann zur Vermeidung von Brandschäden nur der Betreiber des Jugendclubs angehalten werden, zukünftig brennbare Materialien nicht frei zugänglich aufzubewahren.

Hinsichtlich des bereits entstandenen Schadens wurde durch das Amt 30/Amt für Recht und Statistik mitgeteilt, das die Brücke nicht zu den im Rahmen der Gebäudebrandversicherung versicherten Gegenständen gehört. Daher fallen die Kosten, die für die schadensbedingte Brückensanierung angefallen sind, nicht unter die zusätzlich versicherten Kosten. Sollte der oder die Brandstifter ermittelt werden, können allerdings die schadensbedingten Sanierungskosten im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen bei diesem/n geltend gemacht werden.

Aufgrund der Lage der beiden Bauwerke können bei einem größeren Feuerereignis durchaus auch gravierendere Schäden an der Brücke entstehen, sodass die Standsicherheit gefährdet ist. Die schadensbedingten Sanierungskosten können dann erheblich sein, wobei auch eine Teilerneuerung der Brücke im betroffenen Bereich nicht ausgeschlossen werden kann.

Anlage: Anfrage von H. StR Könnecke

gez. Könnecke  
Vorsitzende/r

gez. Bruse  
Berichterstatter/in

### IV. Beschlusskontrolle

### V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

### VI. Zum Vorgang

VI/EBE/V/HBC

### Zertifizierung des integrierten Managementsystems EQUUS bis 2012

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschu ss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Kenntnisnahme	zur Kenntnis genommen

#### Beteiligte Dienststellen (intern)

#### Beteiligte Dienststellen (extern)

Zertifizierungsstelle ZER-QMS GmbH / Umweltgutachter Dr. Norbert Hüsgen

## I. Antrag

Das beim Entwässerungsbetrieb im Jahr 2002 eingeführte integrierte Qualitäts-, Umwelt- und Arbeitssicherheits-Managementsystem (EQUUS) ist seit 2003 mehrfach jeweils für 3 Jahre von zugelassenen Gutachtern nach den DIN EN ISO 9001 und 14001 zertifiziert worden.

Die seither jährlich erstellte und veröffentlichte Umwelterklärung des Entwässerungsbetriebs dient der Information der interessierten Öffentlichkeit. Sie wurde im gleichen Turnus gemäß EG-Verordnung Nr. 761/2001 über die freiwillige Beteiligung von Organisationen an einem Gemeinschaftssystem für das Umweltmanagement und die Umweltbetriebsprüfung (Environmental Management and Audit Scheme - EMAS) durch einen Umweltgutachter validiert.

Der Entwässerungsbetrieb der Stadt Erlangen ist deshalb seit 2003 als validiertes Unternehmen im EMAS-Register aufgenommen, das bei der IHK Nürnberg für Mittelfranken geführt wird.

Durch Überwachungsaudits hat der externe Gutachter auch zwischen den Zertifizierungsterminen jährlich überprüft, ob der erreichte Qualitätsstandard und die Umweltleistungen im Betrieb aufrecht erhalten und im Rahmen des wirtschaftlich Möglichen gemäß dem Grundgedanken einer kontinuierlichen Verbesserung weiter entwickelt wurden. Der jeweils vorgefundene Stand wurde in Auditberichten des Zertifizierers dokumentiert, die auch Hinweise auf weitere Verbesserungen enthalten müssen.

Das bisher letzte Zertifizierungsverfahren (Unterlagenprüfung und 2-tägige Auditierung der 3 Betriebsstandorte durch 2 externe Prüfer) erfolgte im November und Dezember 2009. Es wurde im Januar 2010 mit der Übermittlung der neuen Zertifikate an den Entwässerungsbetrieb erfolgreich abgeschlossen. Die neuen Zertifikate sind bis zum 3.12.2012 (DIN-Normen) bzw. 31.12.2012 (EMAS) gültig (s. Anlagen).

Die aktuelle Umwelterklärung wurde den Ausschussmitgliedern im Vorfeld zugeleitet und liegt in der Sitzung in beschränkter Anzahl auf.

## II. Begründung

### III. Abstimmung

#### Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Das beim Entwässerungsbetrieb im Jahr 2002 eingeführte integrierte Qualitäts-, Umwelt- und Arbeitssicherheits-Managementsystem (EQUUS) ist seit 2003 mehrfach jeweils für 3 Jahre von zugelassenen Gutachtern nach den DIN EN ISO 9001 und 14001 zertifiziert worden.

Die seither jährlich erstellte und veröffentlichte Umwelterklärung des Entwässerungsbetriebs dient der Information der interessierten Öffentlichkeit. Sie wurde im gleichen Turnus gemäß EG-Verordnung Nr. 761/2001 über die freiwillige Beteiligung von Organisationen an einem Gemeinschaftssystem für das Umweltmanagement und die Umweltbetriebsprüfung (Environmental Management and Audit Scheme - EMAS) durch einen Umweltgutachter validiert.

Der Entwässerungsbetrieb der Stadt Erlangen ist deshalb seit 2003 als validiertes Unternehmen im EMAS-Register aufgenommen, das bei der IHK Nürnberg für Mittelfranken geführt wird.

Durch Überwachungsaudits hat der externe Gutachter auch zwischen den Zertifizierungsterminen jährlich überprüft, ob der erreichte Qualitätsstandard und die Umwelleistungen im Betrieb aufrecht erhalten und im Rahmen des wirtschaftlich Möglichen gemäß dem Grundgedanken einer kontinuierlichen Verbesserung weiter entwickelt wurden. Der jeweils vorgefundene Stand wurde in Auditberichten des Zertifizierers dokumentiert, die auch Hinweise auf weitere Verbesserungen enthalten müssen.

Das bisher letzte Zertifizierungsverfahren (Unterlagenprüfung und 2-tägige Auditierung der 3 Betriebsstandorte durch 2 externe Prüfer) erfolgte im November und Dezember 2009. Es wurde im Januar 2010 mit der Übermittlung der neuen Zertifikate an den Entwässerungsbetrieb erfolgreich abgeschlossen. Die neuen Zertifikate sind bis zum 3.12.2012 (DIN-Normen) bzw. 31.12.2012 (EMAS) gültig (s. Anlagen).

Die aktuelle Umwelterklärung wurde den Ausschussmitgliedern im Vorfeld zugeleitet und liegt in der Sitzung in beschränkter Anzahl auf.

gez. Könecke

gez. Bruse

Vorsitzende/r

Berichterstatter/in

### IV. Beschlusskontrolle

### V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

### VI. Zum Vorgang

VI/63-1/3/T. 1002

**Errichtung von 11 Einzelhäusern mit Garagen;  
Gustav-Hauser-Straße (Burgberggebiet); Fl.-Nrn. 1288, 1287/19, 1287/18, 1287/6,  
1287/1, 1288/4;  
Az. 2009-1384-VO**

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschu ss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Beschluss	mehrheitlich angenommen

**Beteiligte Dienststellen (intern)**

**Beteiligte Dienststellen (extern)**

I - Vorbeugender Brandschutz; 31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung – Baumschutz;  
613 – Verkehrsplanung; Erlanger Stadtwerke AG; 31/NatSch - Naturschutz und  
Landschaftsplanung – Landschaftsschutz; 63-2/5 – Grundstücksentwässerung; 66 – Tiefbauamt;  
611 - Stadtplanung

**I. Antrag**

Das Vorhaben 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?)

Bebauungsplan: 191

Gebietscharakter: Allg. Wohngebiet

Ortsbesichtigung: Ja

- Widerspruch zum Bebauungsplan:
1. Haus 1 und 3 vollständig außerhalb des überbaubaren Bereiches, Haus 2 teilweise nach Osten aus den Baugrenzen geschoben.  
GRZ und GFZ bei Haus 1 bis 3 bei 375 und 750 m<sup>2</sup>, zulässig max. 340 und 620 m<sup>2</sup>.  
Bei Haus 1 und 3 werden die Traufhöhen hangseitig um 1,70 m überschritten und am Hangfuß um ca. 3,70 m überschritten (siehe Schnitt A und B, es muss ausgeschlossen werden, dass KG ein Vollgeschoss ist!).
  2. Haus 4 vollständig außerhalb des überbaubaren Bereiches, mit Haus 5 zusammen ergibt sich eine Überschreitung der max. GRZ und GFZ von 200 und 400 m<sup>2</sup> auf 250 und 500 m<sup>2</sup>.
  3. Haus 7 und 6: Haus 6 außerhalb der überbaubaren Bereiches insgesamt Überschreitung der max. GRZ und GFZ von 200 und 400 auf 250 und 500 m<sup>2</sup>.
  4. Haus 2, 4 bis 7 Traufhöhenüberschreitung um ca. 1,70m.
  5. Haus 8 und 9: bergseitig 2 statt 1 Geschoss (zul. I/II), Traufhöhenüberschreitung bergseitig ca. 3,20 m und talseitig ca. 1,80 m. Die zulässige GFZ von 0,30 wird mit ca. 0.36 überschritten. Max. GRZ und GFZ sind überschritten von 200 und 400 auf 250 und 500 m<sup>2</sup>. Haus 8 liegt vollständig außerhalb des überbaubaren Bereiches.
  6. Haus 10 und 11: bergseitig 2 statt 1 Geschoss (zul.I/II); Traufhöhenüberschreitung bergseitig ca. 3,20 m und talseitig ca. 1,80 m. Die zulässige GFZ von 0,30 wird mit 0,35 überschritten. Max. GRZ und GFZ sind von 200 und 400 auf 250 und 500 m<sup>2</sup> überschritten. Beide Häuser sind teilweise außerhalb des überbaubaren Bereiches.
  7. Die Zufahrt zu Haus 11 und zum Wendehammer ist als Fußweg festgesetzt.
  - 8: Garagen liegen größtenteils außerhalb des überbaubaren Bereiches.

## 2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

### Fragen Vorbescheid:

1. Ist die Bildung der Parzellen, wie im Lageplan dargestellt, möglich?
2. Ist der Neuausbau der Gustav-Hauser-Straße mit Stichstraße in östliche Richtung und temporärem Wendehammer möglich?
3. Ist die Neuerstellung der privaten Stichstraße mit Wendehammer von der Burgbergstraße in nördliche Richtung möglich?
4. Ist die Grundfläche, wie im Lageplan dargestellt, in den neu zu erstellenden Parzellen, zulässig?
5. Ist die Geschossfläche in den noch zu erstellenden Parzellen zulässig?
6. Ist die Geschossanzahl, wie im Lageplan dargestellt zulässig?
7. Ist zusätzlich ein nicht Vollgeschoss zulässig?
8. Sind für die Grundstücke 8 - 11 zwei Vollgeschosse auch bergseitig zulässig?

9. Ist die Überschreitung der Traufhöhe, bei Flachdächern, bei den Grundstücken 1 bis 7 um ca. 1,70m zulässig?

10. Ist die Überschreitung der Traufhöhe, bei Flachdächern, bei den Grundstücken 8 bis 11, bergseitig um ca. 3,20 m und talseitig um ca. 1,80 m zulässig?

11. Ist die Überschreitung der GFZ auf den Grundstücken 8 und 9 um ca. 0,06 zulässig. Ca. GFZ gepl.  $250/690 = 0,36$

12. Ist die Überschreitung der GFZ auf den Grundstücken 10 und 11 um ca. 0,05 zulässig. Ca. GFZ gepl.  $250/710 = 0,35$

### **Sachbericht:**

Gemäß Protokollvermerk vom 02.02.2010 ist vor einer Beschlussfassung eine Ortsbesichtigung durchzuführen. Die Grundstücke mit den geplanten Häusern werden zum Ortstermin abgesteckt sein und zur Übersichtlichkeit wird ein Modell für die Sitzung vorbereitet.

Mit einem Änderungsantrag vom 27.01.2010 wurde die vorliegende Planung bereits so modifiziert, dass die im Sachbericht geforderten Änderungen, für eine positive Beurteilung durch die Verwaltung, von Seiten des Antragstellers aufgenommen wurden.

Die zum Verkauf anstehenden Grundstücksparzellen sind bis auf das Grundstück Gustav - Hauser-Straße 74 unbebaut. Für die Bebauung sind zusätzliche Erschließungsmaßnahmen erforderlich die den Ausbau der Gustav-Hauser-Straße betreffen und Erweiterung eines Wendehammers nach Osten für Feuerwehr- und Versorgungsfahrzeuge (Regelung über einen gesonderten Erschließungsvertrag). Des Weiteren ist für die westlichen Grundstücke (Haus 1- 4) an der Burgbergstraße eine Stichstraße vorgesehen. Das Anwesen Gustav- Hauser-Straße 74 soll abgebrochen werden und das Grundstück soll neu parzeliert werden. Insgesamt entstehen 11 neue Grundstücksparzellen die mit Einzelhäusern bis max. 125 m<sup>2</sup> Grundfläche und 250 m<sup>2</sup> Geschossfläche bebaut werden sollen.

Von Seiten der Verwaltung, vorbehaltlich einer abschließenden positiven Stellungnahme hinsichtlich des Baumschutzes, wird die geplante Parzellierung und der Neubau von Einzelhäusern mit Garagen mit den erforderlichen Befreiungen von der max. Grundfläche, Geschossfläche und der teilweisen Lage außerhalb des überbaubaren Bereiches, einschließlich des geplanten Wendehammers und der Stichstraße, befürwortet. Ebenfalls sind die geringen Überschreitungen der GFZ um 0,05 bei den Häusern 10 und 11 städtebaulich vertretbar.

Aus städtebaulicher Sicht ist die geplante Dreigeschossigkeit bei den Häusern 1 und 3 abweichend vom Bebauungsplan, der für diesen Bereich eine zweigeschossige Bebauung festsetzt, nicht akzeptabel. Bei den Häusern 8 bis 11 ist abweichend vom Bebauungsplan eine festgesetzte Geschossigkeit von I/II nicht eingehalten (hangseitig ein Geschoss, talseitig zwei Geschosse zul.). Geplant ist eine hangseitige Zweigeschossigkeit, die städtebaulich nicht vertretbar ist und den Burgbergcharakter in diesem Bereich widerspricht. Die vorgenannten Abweichungen vom Bebauungsplan wurden zwar nicht beantragt, doch hier widersprechen sich die Bezeichnungen im Lageplan mit den dargestellten Schnitten. Die Bezeichnung im Lageplan entspricht dem Bebauungsplan, die Schnitte dagegen widersprechen in der Geschossigkeit den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Frage 9 und 10 nach der möglichen Überschreitung der Traufhöhen kann erst nach Vorlage von Schnittzeichnungen beantwortet werden und ist erst im Zusammenhang mit Festlegung hinsichtlich der Geschossigkeit und der jeweilig vorhandenen Topographie möglich.

Der Vorbescheidplanung kann unter der Voraussetzung zugestimmt werden, dass die Geschossigkeit so umgeplant wird, dass die Geschossigkeit der Häuser dem Bebauungsplan entspricht und die geplanten Traufhöhenüberschreitungen in Bezug auf die Topographie und der zulässigen Geschosszahl städtebaulich dem Burgbergcharakter nicht widersprechen. Des Weiteren ist vom Antragsteller festzulegen, dass Lage und Form der geplanten Gebäude verbindlich sind und nicht wie bisher erklärt, dass keine definitive Aussage über Lage und Form mit dem beantragten Vorbescheid verbunden ist. Die Fragen des Baumschutzes sind vorbesprochen. In Bezug auf die erforderlichen Baumfällungen wird auf Grundlage von notwendigen

Ersatzpflanzungen eine einvernehmliche Lösung mit dem Umweltamt vorausgesetzt, andernfalls wären entsprechende Umplanungen erforderlich.

### 3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Nachbarbeteiligungen wurden veranlasst und sind noch nicht abgeschlossen. Das Ergebnis wird mündlich im Ausschuss vorgetragen.

### Anlagen: Lageplan

### III. Abstimmung

Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Das Vorhaben und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden unter den genannten Voraussetzungen befürwortet.

#### Protokollvermerk:

Lt. Herrn Stadtrat Thaler wäre hier eine Überarbeitung des Bebauungsplans erforderlich. Die Verwaltung sagt zu, Möglichkeiten zu prüfen, ob und wie die Ermessens-Leitlinien für eine Bebauung bei Grundstücksteilung auf dem Burgberg modifiziert werden könnten.

Frau Stadträtin Wirth-Hücking regt eine Reduzierung der Bebauung auf 8 Häuser an.

Herr Stadtrat Könnecke stellt den Antrag, auf den Grundstücken nördlich und östlich der Gustav-Hauser-Straße jeweils nur ein Haus bzw. Gebäude zu befürworten. Er stellt den so geänderten Beschluss zur Abstimmung.

Diesem Antrag wird mit 11 gegen 1 Stimmen zugestimmt.

mit 11 gegen 1 Stimmen

gez. Könnecke

Vorsitzende/r

gez. Bruse

Berichterstatter/in

### IV. Beschlusskontrolle

### V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

### VI. Zum Vorgang

VI/63-1/3/T. 1002

**Neubau eines Einfamilienhauses mit Garagen;  
Loheweg 1 (Großdechsendorf); Fl.-Nr. 71/4;  
Az. 2009-1230-VO**

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschu ss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen (intern)

Beteiligte Dienststellen (extern)  
Erlanger Stadtwerke AG; 63-2/5 – Grundstücksentwässerung; 611 - Stadtplanung

**I. Antrag**

Die Baugenehmigung und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden in Aussicht gestellt.

**II. Begründung**

**4. Ergebnis/Wirkungen**

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

Bebauungsplan: D 205

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet

Widerspruch zum Bebauungsplan: Lage Wohnhaus und Garagen außerhalb des überbaubaren Bereiches.

- Fragen Vorbescheid:
1. Ist ein Einfamilienwohnaus in dieser Größe mit entsprechender Dachform auf dem Grundstück möglich?
  2. Könnte eine Zufahrt über den Loheweg ausgeführt werden?
  3. Ist die Lage auf dem Grundstück in Ordnung (kein Baufenster im Bebauungsplan)?
  4. Ist eine Wandhöhe von 3,50 m möglich (Traufhöhe 3,0 m nach Bebauungsplan)?
  5. Ist die Teilung des Grundstückes mit der vorgesehenen Doppelgarage möglich?



**5. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

Geplant ist, das fast 100 m tiefe und ca. 15 m breite Grundstück, das zum Loheweg hin mit einem Wohnhaus bebaut ist, zu teilen, und das neu entstehende Grundstück mit einem eingeschossigen Einfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Doppelgarage zu bebauen.

Die Erschließung des neuen Grundstücks ist über eine Zufahrt vom Loheweg an der östlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Das neue Wohnhaus einschließlich der geplanten Doppelgarage an der Westgrenze liegt vollständig außerhalb des überbaubaren Bereiches. Von Seiten der Verwaltung wird das Bauvorhaben und die hierfür erforderliche Befreiung und Zulassung einer Nebenanlage (Doppelgarage) befürwortet.

**6. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung:  
Zustimmung aller Nachbarn liegt vor.

**Anlagen: Lageplan**

III. Abstimmung

Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Die Baugenehmigung und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden in Aussicht gestellt.

mit 11 gegen 0 Stimmen

gez. Könnecke

Vorsitzende/r

gez. Bruse

Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

VI/63-1/3/T. 1002

**Errichtung einer landwirtschaftlichen Geräte- und Lagerhalle;  
Sperleswiesen (Herzogenauracher-/Pappenheimer Straße); Gemarkung  
Frauenaurach;  
Fl.-Nr. 304;  
Az. 2009-1113-VO**

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschu ss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Beschluss	vertagt

Beteiligte Dienststellen (intern)

Beteiligte Dienststellen (extern)

Fürth - Amt für Landwirtschaft, Autobahndirektion Nordbayern, 31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung – Landschaftsschutz, 31/GewSch – Gewässerschutz, 611 – Stadtplanung, 66 - Tiefbauamt

**I. Antrag**

Die Baugenehmigung wird unter der Voraussetzung, dass die im Sachbericht genannten Bedingungen eingehalten werden, in Aussicht gestellt.

**II. Begründung**

**7. Ergebnis/Wirkungen**

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

Bebauungsplan: -

Gebietscharakter: Außenbereich nach § 35 BauGB

**8. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

Gegenstand des Antrags auf Vorbescheid ist die Errichtung einer landwirtschaftlichen Geräte- und Lagerhalle auf o.g. Grundstück. Das Gebäude ist 7,1 m hoch, ca. 42 m lang und 12 m breit und ist in 10 m Entfernung zum Mühlbach und ca. 80 m südwestlich der A 3 - Brücke über die Aurach geplant.

Der Flächennutzungsplan stellt das o.g. Grundstück als Grünland zum Erhalt und zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen dar. Entlang des Mühlbachs ist ein 10,00 m breiter Streifen mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz dargestellt (im Arten- und Biotopschutzprogramm des Bayer. Umweltministeriums sind der Mühlbach mit seinem Erlenuferbewuchs und die Straßenböschungen als regional bedeutsam für den Arten- und Biotopschutz eingestuft). Das Gebäude soll daran angrenzend situiert werden. Das Grundstück befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Aurachtal“. Die derzeitige Nutzung der (nahezu) gesamten Flurstücksfläche ist ackerbaulich.

Nach Angaben des Antragstellers verlief die Suche nach einem nach den Kriterien des Landschaftsschutzes verträglicheren Alternativstandort für das Gebäude erfolglos.

Das Außenbereichsvorhaben ist nach § 35 BauGB zu beurteilen. Es dient einem landwirtschaftlichen Betrieb (der Antragsteller ist Vollerwerbslandwirt) und nimmt nur einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ein. Es ist somit gemäß § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und die ausreichende Erschließung gesichert ist (privilegiertes Außenbereichsvorhaben).

Den Belangen des Landschaftsschutzes kann durch Auflagen zur Einbindung des Gebäudes in die Landschaft (Material- und Farbwahl, Eingrünung) und naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen Rechnung getragen werden. Die Maßnahmen sind anhand eines noch vorzulegenden qualifizierten Freiflächengestaltungsplans im nachfolgenden Genehmigungsverfahren detailliert festzulegen. Das Gebäude ist im Zuge der Genehmigungsplanung um 6,00 m in Richtung Autobahnbrücke zu verschieben, um Platz für eine Sicht- und Windschutzhecke auf der Südwestseite zu schaffen.

Entsprechend den Stellungnahmen der Autobahndirektion Nordbayern und des Tiefbauamts Erlangen steht das Vorhaben weder im Widerspruch zum geplanten Ausbau der BAB A 3 (Verbreiterung des Brückenbauwerks) noch zum geplanten Umbau der Einmündung der Herzogenaauracher in die Pappenheimer Straße (Kr ER 6).

Dem Vorhaben stehen somit keine öffentlichen Belange entgegen. Die zweckentsprechende Erschließung über die Pappenheimer Straße ist gesichert.

Seitens der Verwaltung wird das Vorhaben unter den vorgenannten Bedingungen als planungsrechtlich zulässig beurteilt.

## 9. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung:

Auf Nachbarbeteiligung im Vorbescheidsverfahren wurde antragsgemäß verzichtet.

## Anlagen: Lageplan

### III. Abstimmung

#### Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Die Baugenehmigung wird unter der Voraussetzung, dass die im Sachbericht genannten Bedingungen eingehalten werden, in Aussicht gestellt.

#### Protokollvermerk:

Herr Stadtrat Thaler stellt den Antrag, den Tagesordnungspunkt in die BWA-Sitzung am 23.03.2010 zu vertagen, damit vorher eine Behandlung im Ortsbeirat möglich ist.

Diesem Antrag wird einstimmig entsprochen.

mit 12 gegen 0 Stimmen

gez. Könnecke

Vorsitzende/r

gez. Bruse

Berichterstatter/in

### IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

VI/63-1/3/T. 1002

**Abbruch eines Wohnhauses und einer Doppelgarage; Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage;  
Am Meilwald 33 a (Burgberggebiet); Fl.-Nr. 2508/125;  
Az. 2009-1374-VV**

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschu ss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

**Beteiligte Dienststellen (intern)**

**Beteiligte Dienststellen (extern)**

31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung – Baumschutz, Bereich Forsten;  
Erlanger Stadtwerke AG; 23 – Liegenschaftsamt; 612 - Vermessung und Bodenordnung;  
63-2/5 – Grundstücksentwässerung; 66 – Tiefbauamt; 611 - Stadtplanung

**I. Antrag**

Das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden unter der genannten Voraussetzung befürwortet.

**II. Begründung**

**10. Ergebnis/Wirkungen**

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

Bebauungsplan: 104

Gebietscharakter: Reines Wohngebiet

- Widerspruch zum Bebauungsplan:
1. Geplant 2 Vollgeschosse, zulässig 1 Vollgeschoss
  2. Vorhaben überschreitet die Baugrenzen nach allen Seiten
  3. Überschreitung der GFZ von zul. 0,25 auf 0,38
  4. Garage zul. 0,05 % der Grundstücksfläche, geplant 0,069 % der Grundstücksfläche
  5. Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe von 3,20 bis max. 7,80 m
  6. Garage außerhalb der dafür festgesetzten Fläche, statt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze an der südöstlichen Grenze
  7. Festgesetzte Traufhöhe bei der Garage 2,25 m, geplant 3,00 m
  8. Dachform Pultdach bzw. Flachdach mit mehr als 5° Neigung statt Walm – bzw. Satteldach

#### 11. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Geplant ist, das vorhandene zweigeschossige Wohnhaus mit Walmdach und Garage abzurechen und das Grundstück mit einem zweigeschossigen Einfamilienwohnhaus mit Pult- bzw. Flachdach und Doppelgarage neu zu bebauen. Die Gestaltung des Neubaus wurde in Abstimmung mit dem Baukunstbeirat erarbeitet. Das Vorhaben fügt sich in das Gelände ein und verträgt sich mit der vorhandenen Bebauung.

Das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan werden von Seiten der Verwaltung unter der Voraussetzung einer einvernehmlichen Lösung hinsichtlich des Erhalts des vorhandenen Baumbestandes bzw. hinsichtlich der erforderlichen Ersatzpflanzungen befürwortet.

#### 12. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Die Nachbarzustimmungen wurden erteilt.

### Anlagen: Lageplan

### III. Abstimmung

Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden unter der genannten Voraussetzung befürwortet.

mit 11 gegen 0 Stimmen

gez. Könnecke

Vorsitzende/r

gez. Bruse

Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

VI/63-1/3/T. 1002

**Rückgebäude: Errichtung von 4 Wohneinheiten und 4 Stellplätzen;  
Fürther Straße 10 a (Bruck); Fl.-Nrn. 1/2, 1/3, 1/4, 1/5;  
Az. 2009-965-VV**

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschu ss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Beschluss	einstimmig abgelehnt

Beteiligte Dienststellen (intern)

Beteiligte Dienststellen (extern)

31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung – Baumschutz; 63-4 – Denkmalschutz; 313 – Gewässerschutz; EB 773 - Abteilung Stadtgrün; 31/ImSch – Immissionsschutz; 23 – Liegenschaftsamt; 66 – Tiefbauamt; 611 - Stadtplanung

## I. Antrag

Das Bauvorhaben (Rückgebäude) und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs.2 BauGB werden unter den genannten Voraussetzungen und vorbehaltlich der Umsetzung der Vorschläge des Baukunstbeirates befürwortet.

## II. Begründung

### 13. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 189, 2. Deckblatt

Gebietscharakter: Allg. Wohngebiet

Widerspruch zum **Rückgebäude:**

Bebauungsplan: Lage größtenteils außerhalb des überbaubaren Bereiches, GFZ zulässig 1,0, geplant 1,31 (bezogen auf Gesamtgrundstück mit Vordergebäude), Dachform: Flachdach statt Satteldach, Wandhöhenüberschreitung von 6,75 m auf 7,30 m und 10,50 m.

Ortsbesichtigung: Bereits durchgeführt



#### 14. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Geplant ist, das Grundstück der ehemaligen Förstermühle mit einer Wohnanlage, bestehend aus zwei Baukörpern, neu zu bebauen. Entlang der Straße ist ein viergeschossiger Baukörper (Dachgeschoss ist Vollgeschoss) mit 17 Wohneinheiten und einer Tiefgarage vorgesehen (Vordergebäude). Im rückwärtigen Grundstücksteil ist ein dreigeschossiger Baukörper (2 Geschosse plus kleines Penthousegeschoss für einen Dachausstieg auf die Dachterrasse) mit insgesamt 4 Wohneinheiten geplant (Rückgebäude).

Die Stellplätze sind mit einer Ausnahme entsprechend der Festsetzung des Bebauungsplanes in der Tiefgarage vorgesehen.

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

- Die Gestaltung des Vordergebäudes ist wegen der Lage im Ensemblebereich einvernehmlich mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zu überarbeiten.
- Aus stadtgestalterischer Sicht sollen die zusätzlichen zu den Terrassen geplanten Balkone auf der Südseite entfallen (max. ein Französischer Balkon bei der Dachgeschosswohnung).
- Der Flächenbedarf für die Tiefgaragenzufahrt, die teilweise auf öffentlichem Grund liegt, ist mit dem Liegenschaftsamt einvernehmlich zu regeln.
  
- Alle erforderlichen Stellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen (ein geplanter Stellplatz liegt oberirdisch im Gebäude). Soweit Stellplätze nicht in der Tiefgarage untergebracht werden können, ist eine Ablösung der Stellplatzverpflichtung für max. 2 Stellplätze möglich (3.100,- € pro Stellplatz).
- Einhaltung der Schallschutzanforderungen für Schlaf- und Kinderzimmer entlang der Fürther Straße gemäß Bebauungsplan (Einbau Schallschutzfenster mit Zwangsbelüftung bzw. Vorlage eines Schallschutzgutachtens).
- Um Nachbarkonflikten wegen Lärmbelästigung mit dem geplanten Wasserkraftwerk in der Regnitz vorzubeugen und da bereits jetzt durch die vorhandene Stauanlage die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet beim Rückgebäude überschritten werden, sind Schallschutzmaßnahmen für die der Regnitz zugewandten Aufenthaltsräume vorzusehen (Schallschutzfenster mit Zwangsbelüftung als Voraussetzung für Befreiung wegen Lage außerhalb des überbaubaren Bereiches).

Das Vorhaben wurde bereits im Juli 2008 dem Baukunstbeirat vorgestellt. Anregungen aus dem Baukunstbeirat sind in die nunmehr modifizierte Planung eingeflossen.

#### **Neu für die Sitzung des Bauausschusses am 02.02.2010:**

Über das Vordergebäude wurde im BWA am 10.11.2009 positiv mit 11 zu 1 Stimmen entschieden. In Bezug auf das Rückgebäude und den Protokollvermerk wird dem Ausschuss Folgendes neu zur Entscheidungsfindung mitgeteilt:

Ein Bauantrag für den Neubau des Wasserkraftwerkes liegt nicht vor. Anstatt der Fotomontage wurde eine Handskizze des Planers mit Blick von der Brücke auf das Bauvorhaben vorgelegt.

Im Bauaufsichtsamt fand eine Gesprächsrunde statt, bei der alle Beteiligten anwesend waren, eine einvernehmliche Lösung wurde dabei nicht gefunden; die Eigentümer des Wasserrechtes planen eine Bebauung des Grundstücks unter Verletzung abstands-flächenrechtlicher Vorschriften. Für eine rechtssichere Realisierung dieses Vorhabens wäre die Nachbarzustimmung der Bauherren des hier zu behandelnden Bauvorhabens erforderlich.

Im Nachgang zu dem Gespräch wurden dem Bauaufsichtsamt vertragliche Regelungen zur Kenntnis gegeben; aus diesen geht hervor:

1. An der Nordgrenze des Baugrundstückes wurde dem jeweiligen Inhaber des Wasserechtes ein Geh- und Fahrrecht mit einer festgelegten Breite und Höhe eingeräumt.
  2. An der Nordgrenze wurde dem jeweiligen Eigentümer ein Stromkastenbelassungsrecht zur Bedienung der Wehranlage eingeräumt.
  3. Für die Wiederherstellung der Triebwerksanlage wurde zwischen dem ursprünglichen Eigentümer und dem Voreigentümer der Wasserrechtsinhaber eine klare Regelung zu Standort und Ausmaß des Maschinenhauses getroffen. Für diesen Fall ist im notariellen Vertrag geregelt, dass das Maschinenhaus auf der Krone des Wehres mit mind. drei Metern vom Uferrand entfernt in der technischen notwendigen Größe, höchstens jedoch mit den Ausmaßen 8,5 m Länge, 3,5 m Breite und 3,00 m Traufhöhe errichtet werden darf. Für Form und Gestaltung der dem Ufer zugewandten Giebelwand des Maschinenhauses ist eine dem Notarvertrag beigelegte Skizze maßgebend. Das Maschinenhaus muss sich dem Erscheinungsbild der umliegenden Bebauung anpassen und ist zu begrünen. Die Immissionswerte sind entsprechend den gesetzlichen Regelungen einzuhalten, wobei eine eventuelle Lärmbelästigung nicht mehr als 35 db tags und 25 db nachts betragen darf.
- Eine von den Inhabern des Wasserrechts noch für das Jahr 2009 zugesagte Planung ist bis zum 15.01.2010 nicht eingegangen.

#### **Neu für die Sitzung des Bauausschusses am 02.02.2010:**

Gemäß Protokollvermerk vom 02.02.2010 wurde das Vorhaben dem Baukunstbeirat am 11.02.2010 zur Begutachtung vorgelegt. Der Baukunstbeirat empfiehlt: Der Baukörper ist so umzuplanen, dass die Bauflucht der nördlich angrenzenden Bebauung aufgenommen wird. Der Dachausstieg auf das Flachdach mit der Dachterrasse soll entfallen und das Flachdach ist zu begrünen.

#### **15. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung:

Für das Vordergebäude liegt nur die Unterschrift eines Teileigentümers des Wehrgrundstückes Fl.-Nr. 1/6 vor, alle sonst angrenzenden Nachbarn haben ihre Zustimmung nicht erteilt. Für das Rückgebäude liegt keine Nachbarzustimmung vor.

#### **Anlagen: Lageplan**

### III. Abstimmung

#### **Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010**

Das Bauvorhaben (Rückgebäude) und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs.2 BauGB werden unter den genannten Voraussetzungen und vorbehaltlich der Umsetzung der Vorschläge des Baukunstbeirates befürwortet.

mit 0 gegen 12 Stimmen

gez. Könnecke

Vorsitzende/r

gez. Bruse

Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

VI/63-1/3/T. 1002

**Carport-Neubau;  
Seebachweg 24 (Großdechsendorf); Fl.-Nr. 70/31;  
Az. 2009-558-BE**

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen (intern)

Beteiligte Dienststellen (extern)  
613 – Verkehrsplanung; 66 – Tiefbauamt; 611 - Stadtplanung

**I. Antrag**

Die Befreiungen vom Bebauungsplan werden befürwortet.

**II. Begründung**

**16. Ergebnis/Wirkungen**

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

Bebauungsplan: D 205

Gebietscharakter: Allg. Wohngebiet

Widerspruch zum Bebauungsplan: Abstand zur Straßenbegrenzungslinie kleiner 5,00 m;

Carport liegt im Bereich einer öffentlich festgesetzten Verkehrsfläche (Wendehammer)

**17. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

Geplant ist die Errichtung eines Doppelcarports mit Abstellraum. Der Carport liegt im Bereich eines festgesetzten Wendehammers, der am Ende der Stichstraße das Wenden von Kraftfahrzeugen ermöglichen soll.

Gemäß den Richtlinien von Stadtstraßen (RASt 06) sollen am Ende von Stichstraßen Wendeanlagen für PKW und Versorgungs- bzw. Notdienstfahrzeuge vorgesehen werden. Aus diesem Grund wurde im Bebauungsplan D 205 auf der Fl.-Nr. 70/31 ein Wendehammer als öffentliche Verkehrsfläche planungsrechtlich festgesetzt.

Im November 1980 wurde der Seebachweg bautechnisch ohne den geplanten Wendehammer fertiggestellt und mit Bescheiden vom 07.05.1984 erschließungsbeitrags-mäßig abgerechnet. Der Wendehammer konnte damals nicht ausgebaut werden, da von Seiten des Grundstückseigentümers erheblicher Widerstand gegen eine Veräußerung der erforderlichen Grundstücksteilfläche gegeben war. Mit Schreiben des Liegenschaftsamtes vom 29.12.1988 wurde dem Grundstückseigentümer mitgeteilt, dass von einem Grunderwerb ausnahmsweise abgesehen wird, da von Seiten des damaligen Stadtreinigungs- und Fuhramtes (heute: EB 772) auf die Wendemöglichkeit verzichtet wurde, weil man feststellte, dass der Wendehammer ohnehin für heutige Müllfahrzeuge zu klein konzipiert war.

Mit der hier beantragten Überbauung durch eine Carportanlage wird in Zukunft die festgesetzte planungsrechtliche Zweckbestimmung des Wendehammers endgültig aufgegeben. Vor dem Hintergrund, dass diese Situation seit über 20 Jahren ohne Beschwerden der Anwohner oder für die Straßenreinigung und Müllabfuhr funktioniert und auch keine Bedenken hinsichtlich der Verkehrssicherheit bestehen, wird der Verzicht auf die Wendeanlage von Seiten der Verwaltung für vertretbar erachtet. Eine Änderung des Bebauungsplanes D 205 mit Festsetzung eines vergrößerten und für heutige Müllfahrzeuge ausreichenden Wendehammers wird weder für sachgerecht noch für angemessen erachtet.

Der Abstand des Carports von der Straßenbegrenzungslinie liegt zwischen 1,00 m und 2,67 m, die Befreiung vom im Bebauungsplan festgesetzten Abstand von 5,00 m wird von der Verwaltung befürwortet.

#### 18. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung:

Nachbarzustimmungen liegen vor.

#### Anlagen: Lageplan

### III. Abstimmung

Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Die Befreiungen vom Bebauungsplan werden befürwortet.

mit 11 gegen 0 Stimmen

gez. Könnecke

Vorsitzende/r

gez. Bruse

Berichterstatter/in

### IV. Beschlusskontrolle

### V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

### VI. Zum Vorgang

VI/63-1/3/T. 1002

**Neubau von zwei Einzelhäusern mit jeweils einer Doppelgarage;  
Burgbergstraße 83 (Burgberggebiet); Fl.-Nr. 1310/2;  
Az. 2010-77-VO**

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschu ss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Beschluss	mehrheitlich angenommen

**Beteiligte Dienststellen (intern)**

**Beteiligte Dienststellen (extern)**

31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung – Baumschutz; Erlanger Stadtwerke AG;  
63-2/5 – Grundstücksentwässerung; 611 - Stadtplanung

**I. Antrag**

Die Baugenehmigung und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht Aussicht gestellt.

**II. Begründung**

**19. Ergebnis/Wirkungen**

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

Gebietscharakter: Allg. Wohngebiet

- Widerspruch zum  
Bebauungsplan:
1. Max. Grund - und Geschossfläche werden überschritten
  2. Geplant für beide Häuser zusammen 310 m<sup>2</sup> Grundfläche, zul. 200 m<sup>2</sup> Grundfläche (max. 250 m<sup>2</sup> Richtlinie für Befreiungen) und 580 m<sup>2</sup> Geschossfläche, max. zul. 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche (max. 500 m<sup>2</sup> Richtlinie für Befreiungen)
  3. Lage beider Häuser teilweise außerhalb des überbaubaren Bereiches
  4. Traufhöhenüberschreitung bis zu 2,30 m

- Fragen  
Vorbescheid:
1. Wird der Errichtung von zwei Einzelhäusern zugestimmt?
  2. Wird einer maximalen Grundfläche (gem. BauVVO) von 155 m<sup>2</sup> für jedes Wohnhaus zugestimmt?
  3. Wird einer maximalen Geschossfläche (gem. BauNVO) von 290 m<sup>2</sup> für jedes Wohnhaus zugestimmt?
  4. Wird einer maximalen Attikahöhe (Firsthöhe ) von 8,30 m über Gelände zugestimmt - (wegen abfallendem Gelände)?
  5. Wird der Lage der Gebäude zugestimmt -(außerhalb der Baugrenzen)?
  6. Wird der Fällung des im Plan markierten Baumes (rot) zugestimmt )?

## 20. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Das 4.010 m<sup>2</sup> große Grundstück mit einem Baufenster soll geteilt werden und mit 2 zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Flachdächern und den zugehörigen Garagen bebaut werden. Die beiden geplanten Häuser mit jeweils 155 m<sup>2</sup> Grund- und 290 m<sup>2</sup> Geschossfläche liegen teilweise außerhalb des überbaubaren Bereiches. Die festgesetzte max. Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> und von max. 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche für das Gesamtgrundstück wird mit 310 m<sup>2</sup> Grundfläche und 580 m<sup>2</sup> Geschossfläche überschritten.

Aufgrund der Vorgaben des Bauausschusses wurden Befreiungen von den Grundflächen und Geschossflächen bei Teilung von Grundstücken bisher nur für eine max. Grundfläche von max. zweimal 125 m<sup>2</sup> Grundfläche und max. einer Geschossfläche von zweimal 250 m<sup>2</sup> zugestanden.

Von Seiten der Verwaltung werden das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen nur unter der Voraussetzung befürwortet, dass die Grundfläche je Haus auf max. 125 m<sup>2</sup> und die Geschossfläche je Haus auf max. 250 m<sup>2</sup> reduziert wird, d.h. dem Bauvorhaben wird von Seiten der Verwaltung aufgrund der geplanten Grund- und Geschossfläche ( 310 m<sup>2</sup>/ 580 m<sup>2</sup>) in der jetzigen Form nicht zugestimmt.

Der Bauherr hat auf dem östlich angrenzenden Nachbargrundstück bereits zwei größere Gebäude verwirklichen können. Auch hier wurden Befreiungen gewährt. Auf dem hier zu behandelnden Baugrundstück ist eine Überschreitung der zugestandenen Befreiungen städtebaulich nicht vertretbar.

Die abschließende Stellungnahme zum Baumschutz lag zur Zeit der Fertigung der Ausschussvorlage noch nicht vor.

## 21. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung:

Die Zustimmungen der angrenzenden Eigentümer von Fl.-Nrn. 1309, 1311 und 1310/3 liegen nicht vor.

**Anlagen: Lageplan**

### III. Abstimmung

#### Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Die Baugenehmigung und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht Aussicht gestellt.

#### **Protokollvermerk:**

Frau Stadträtin Egelseer-Thurek beantragt, im Beschlussantrag das Wort „nicht“ zu streichen und das Vorhaben zu befürworten.

Diesem Antrag wird mit 8 gegen 4 Stimmen entsprochen.

mit 8 gegen 4 Stimmen

gez. Könnecke

Vorsitzende/r

gez. Bruse

Berichterstatter/in

### IV. Beschlusskontrolle

### V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

### VI. Zum Vorgang



VI/63-1/3/T. 1002

**Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport;  
Lange Zeile 126 a, Fl.-Nr. 2637/1;  
Az. 2009-1223-VO**

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Beschluss	zurückgestellt (Vorgang eingestellt)

Beteiligte Dienststellen (intern)

Beteiligte Dienststellen (extern)

Stadtplanung, Erlanger Stadtwerke AG, 31/NatSch Landschaftsschutz, Vermessung und Bodenordnung, Grundstücksentwässerung, Tiefbauamt

**I. Antrag**

Das Baugenehmigung und die erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan nach § 31, Abs. 2 BauGB werden nicht in Aussicht gestellt.

**II. Begründung**

**22. Ergebnis/Wirkungen**

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

Bebauungsplan: 119

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Bebauungsplan: Völlig außerhalb der überbaubaren Fläche, zul. Dachneigung 20°

Ortsbesichtigung: ja

### 23. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Vom Antragsteller ist geplant, im Garten des Grundstückes Lange Zeile ein 2-geschossiges Einfamilienwohnhaus (versetztes Pultdach Dachneigung 22°) mit Carport zu errichten. Die Erschließung würde über das Vordergrundstück erfolgen. Mit vorliegendem Antrag auf Vorbescheid ist die Frage zu klären, ob eine Befreiung von der Festsetzung des Bebauungsplans bezüglich des Baufensters erteilt werden kann. Von Seiten der Verwaltung wird für ein Bauvorhaben außerhalb der Baugrenzen in zweiter Reihe keine Befreiung erteilt. Eine Bebauung des Schwabachtals widerspricht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes. Teile des Grundstücks liegen bereits im Landschaftsschutzgebiet. Eine Bebauung würde eine unerwünschte Entwicklung einleiten. Die Schwabachterrassenkante sollte nicht weiter bebaut werden.

Dem Antragsteller wurde die negative Beurteilung mitgeteilt. Diese wird von ihm mit Hinweis auf „Bezugsfälle“ in der Langen Zeile nicht akzeptiert. Von Seiten der Verwaltung wird an der Ablehnung festgehalten. Die angegebenen Beispiele sind keine Vergleichsfälle, dass der Bebauungsplan Nr. 143 Baufenster in zweiter Reihe vorsieht.

### 24. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: ja

### Anlagen: Lageplan

## III. Abstimmung

Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Das Baugenehmigung und die erforderliche Befreiung vom Bebauungsplan nach § 31, Abs. 2 BauGB werden nicht in Aussicht gestellt.

Stimmen

gez. Könnecke

Vorsitzende/r

gez. Bruse

Berichterstatter/in

## IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

VI/63-1/3/T. 1002

**Ersatzneubau des Wohnhauses im landwirtschaftlichen Anwesen;  
Obere Gasse 3 (Büchenbach); Fl.-Nr. 19;  
Az. 2009-1326-VO**

<b>Beratung</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Vorlagenart</b>	<b>Abstimmung</b>
Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen (intern)

Beteiligte Dienststellen (extern)

Erlanger Stadtwerke AG; 611 - Stadtplanung

## I. Antrag

Das Bauvorhaben ist aufgrund des Verstoßes gegen Art. 6 BayBO (Abstandsfläche) nicht genehmigungsfähig.

## II. Begründung

### 25. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: --

Gebietscharakter: Dorfgebiet

Widerspruch zum  
Bebauungsplan: --

### 26. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

### Fragen zum Vorbescheid

Kann auf dem Baugrundstück nach dem Abbruch des vorhandenen Gebäudes unmittelbar an der westlichen Grundstücksgrenze ein Neubau mit einer Grundfläche von ca. 250 m<sup>2</sup>, zweigeschossig, mit Satteldach mit Firstrichtung parallel zur Grenze und mit Fenstern im EG, OG, DG in der

westlichen Außenwand errichtet werden?  
Können Dachgauben angeordnet werden?

Die Bauherrin beabsichtigt, das bestehende grenzständige Wohnhaus abzurechen und durch einen Neubau zu ersetzen. Durch den Abbruch geht der Bestandsschutz zur Errichtung eines Gebäudes an der Grundstücksgrenze ohne Einhaltung von Abstandsflächen verloren.

Die nähere Umgebung ist durch eine inhomogene Bebauung aus halboffener und offener Bauweise geprägt. Nach § 34 BauGB kann nicht eindeutig festgestellt werden, dass eine einseitig grenzständige, halboffene Bauweise ortstypisch ist.

Das Gebäude auf dem westlich angrenzenden Nachbargrundstück ist in der offenen Bauweise unter Einhaltung von Abstandsflächen errichtet worden, der betroffene Nachbar stimmt einem Grenzbau nach Abbruch nicht zu.

Für das Grundstück existiert ein noch gültiger Vorbescheid zur Errichtung eines kleineren Gebäudes mit 0,35 m Grenzabstand. In einem Widerspruchsverfahren aufgrund der von der Stadt Erlangen gestellten Anforderungen zur Ausbildung der Fenster wurde seinerzeit von der Regierung von Mittelfranken die Rechtmäßigkeit eines Grenzbaus nach § 34 BauGB grundsätzlich in Frage gestellt.

Unter Berücksichtigung der Bedenken der Regierung und der nachbarlichen Belange wird einem Grenzbau nicht mehr zugestimmt. Das Vorhaben verstößt gegen die nachbarschützenden Vorschriften des Art. 6 BayBO, der die Einhaltung von Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück vorschreibt. Die Erteilung einer Abweichung könnte nur bei Nachbarzustimmung erwogen werden.

Das nun beantragte Bauvorhaben kann mit dem erforderlichen Grenzabstand auch ohne Verletzung von den geschützten Nachbarrechten gebaut werden. Gegen die Errichtung eines zweigeschossigen Baukörpers mit Satteldach und Dachgauben bestehen dann keine Bedenken.

## 27. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: keine Zustimmung.

## Anlagen: Lageplan

### III. Abstimmung

Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Das Bauvorhaben ist aufgrund des Verstoßes gegen Art. 6 BayBO (Abstandsfläche) nicht genehmigungsfähig.

mit 11 gegen 0 Stimmen

gez. Könnecke

Vorsitzende/r

gez. Bruse

Berichterstatter/in

### IV. Beschlusskontrolle

### V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

### VI. Zum Vorgang

VI/63-1/3/T. 1002

**Veränderung der Wohnungszuschnitte und Errichtung einer internen Verbindungstreppe als Anbau;  
Sperlingstraße 28 (Alterlangen); Fl.-Nr. 3369/32;  
Az. 2010-39-VO**

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Beschluss	vertagt

Beteiligte Dienststellen (intern)

Beteiligte Dienststellen (extern)  
611 - Stadtplanung

**I. Antrag**

Die Baugenehmigung und die erforderliche Befreiung vom Baulinienplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht in Aussicht gestellt.

**II. Begründung**

**28. Ergebnis/Wirkungen**

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

Baulinienplan: 64

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet

Widerspruch zum Baulinienplan: Baugrenzenüberschreitung nach Westen (Vorgarten) um 1,80 m

**29. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

**Fragen zum Vorbescheid**

Wird die Baugrenzenüberschreitung für die Errichtung eines Treppenhauses im Vorgarten befürwortet?

## Sachbericht

Der Bauherr beabsichtigt, die Erdgeschosswohnung mit der im Obergeschoss über eine interne Treppe zu verbinden. Um keinen Wohnraum zu verlieren, soll die Treppe in einem Anbau an das Bestandsgebäude untergebracht werden. Der Anbau für die Treppe überschreitet die straßenseitige Baugrenze um 1,80 m.

Die erforderliche Befreiung von der Baugrenze kann nicht befürwortet werden, weil dadurch das Straßenbild beeinträchtigt und aufgrund der Tiefe der geplanten Überschreitung die Grundzüge der Planung berührt werden. Die 5,00 m tiefe Vorgartenzone in der näheren Umgebung ist bisher bis auf Nebenanlagen von einer Bebauung freigehalten und soll als Grünraum auch so erhalten bleiben.

Die Treppe kann auch innerhalb des Bestandsgebäudes untergebracht werden.

Die am 21.04.2009 vom Bauausschuss befürwortete Befreiung für die Errichtung eines Einfamilienhauses in der Falkenstraße 7 im Bereich desselben Baulinienplanes ist mit dem hier vorliegenden Fall nicht vergleichbar, da es sich dort nur um eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze um 0,50 m gehandelt hat.

### 30. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Noch nicht durchgeführt, da Nachbarn in ihren Rechten nicht betroffen sind.

## Anlagen: Lageplan

### III. Abstimmung

Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Die Baugenehmigung und die erforderliche Befreiung vom Baulinienplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht in Aussicht gestellt.

### Protokollvermerk:

Frau Stadträtin Egelseer-Thurek stellt den Antrag, den Tagesordnungspunkt in die BWA-Sitzung am 23.03.2010 (mit vorheriger Ortsbesichtigung) zu vertagen.

Diesem Antrag wird einstimmig entsprochen.

mit 12 gegen 0 Stimmen

gez. Könnecke

Vorsitzende/r

gez. Bruse

Berichterstatter/in

### IV. Beschlusskontrolle

### V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

### VI. Zum Vorgang

VI/63-1/3/T. 1002

**Neubau einer Wohnanlage (60 Wohnungen, davon 20 Altenwohnungen);  
Allee am Röthelheimpark 56 - 64, Kurt-Schumacher-Straße 10; Fl.-Nr. 1945/447;  
Az. 2009-1015-VV**

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

**Beteiligte Dienststellen (intern)**

**Beteiligte Dienststellen (extern)**

Erlanger Stadtwerke AG, Abt. Vermessung und Bodenordnung, Grundstücksentwässerung, Tiefbauamt, Projektgruppe Röthelheimpark

**I. Antrag**

Der Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung wird abgelehnt.

**II. Begründung**

**31. Ergebnis/Wirkungen**

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

Bebauungsplan: Nicht vorhanden, wird nach § 34 BauGB beurteilt

Gebietscharakter: Mischgebiet

Widerspruch zur Stellplatzsatzung: 16 Stellplätze fehlen

**32. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

Es ist geplant, eine Wohnanlage mit 60 Sozialwohnungen, davon sind 20 WE Altenwohnungen, zu errichten. Daraus ergibt sich nach der Stellplatzsatzung vom Januar 2008 ein Stellplatzbedarf von 50 Stellplätzen. Auf dem Grundstück werden 34 oberirdische Stellplätze nachgewiesen. Der Antragsteller bittet, auf die restlichen 16 Stellplätze zu verzichten, mit der Begründung, dass ein

Großteil der Bewohner von Sozialwohnungen über kein Auto verfüge.

Von Seiten der Stadtverwaltung wurde diese Bitte auf Abweichung überprüft. Gemäß § 2 Abs. 3 der Stellplatzsatzung ist bei einem Missverhältnis zwischen Ergebnis und Bedarf die Zahl der Stellplätze zu erhöhen. Eine Reduzierungsmöglichkeit fehlt. Insofern darf auch eine Abweichung nicht ohne Weiteres erteilt werden, sondern bedarf eines Härtefalles, der hier nicht vorliegt.

Für das Bauvorhaben besteht nach Art. 47 Abs. 2 BayBO die Verpflichtung, 50 Stellplätze herzustellen. Diese Stellplatzpflicht kann erfüllt werden durch

- 1 Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück (ggf. Bau einer Tiefgarage)
- 2 Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstückes (rechtliche Sicherung durch Grunddienstbarkeiten)
- 3 Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze (Ablösevertrag 49.600 €).

Der Antragsteller will keine der drei Möglichkeiten in Betracht ziehen.

Bereits heute ist in der Richtzahlenliste für Altenwohnungen ein Abschlag von 50 % auf die Zahl der notwendigen Stellplätze enthalten. Die Vergünstigung ist an die dingliche Sicherung der Nutzung als Altenwohnungen geknüpft und in die Stellplatzberechnung eingeflossen.

Bei den Sozialwohnungen existiert keine Reduzierungsmöglichkeit in der Stellplatzsatzung. Es mag zwar sein, dass sich bei solchen Wohnungen für die Dauer der Zweckbindung die Stellplätze weniger gut vermieten lassen. Nach Ablauf der Zweck- und Preisbindung aber entstünde ein entsprechender Mangel an Stellplätzen (ein solcher zeigt sich auch bei Wohnungen des Antragstellers; für Parkplätze bei frei vermieteten Wohnungen etwa im Angergebiet existieren teilweise lange Wartelisten). Der Antragsteller geriete dann zwangsläufig in die Not, keine Stellplätze mehr auf dem Baugrundstück herstellen zu können und diese ablösen zu müssen. Sofern aus verkehrlichen Gründen eine Ablösung der Stellplätze in der Zukunft nicht mehr in Betracht käme, müsste die Nutzung der Wohnungen untersagt werden, für die kein Stellplatz zur Verfügung stünde.

Alternative Möglichkeiten zur Reduzierung der finanziellen Belastung des Antragstellers durch die Stellplatzablöse (Stundung des Ablösebetrages) wurden geprüft, sind aber rechtlich nicht zulässig.

Im Übrigen wirft das Bauvorhaben keine größeren Probleme auf. Es fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein und ist zulässig.

### **33. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung:

Die Nachbarbeteiligung wurde durchgeführt. Der westliche Nachbar (Fl.-Nr. 1945/85, Studentenwohnheim) hat nicht zugestimmt.



**Anlagen: Lageplan**

III. Abstimmung

Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Der Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung wird abgelehnt.

mit 11 gegen 0 Stimmen

gez. Könnecke

Vorsitzende/r

gez. Bruse

Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

VI/63-1/3/T. 1002

**Aufstockung eines Wohnhauses;  
Talblick 19 (Hüttendorf); Fl.-Nr. 302/1;  
Az. 2009-1068-VV**

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschu ss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Beschluss	mehrheitlich angenommen

Beteiligte Dienststellen (intern)

Beteiligte Dienststellen (extern)  
611 - Stadtplanung

**I. Antrag**

Das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht befürwortet.

**II. Begründung**

**34. Ergebnis/Wirkungen**

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

Bebauungsplan: H 221 (Baugrundstück zu ca. 2/3 im Geltungsbereich und zu ca. 1/3 im angrenzenden Innenbereich gem. § 34 BauGB)

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet

Widerspruch zum Bebauungsplan: Bestandsgebäude einschl. Garage bereits weitgehend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.  
Bebauungsplanfests.: 1 Vollgeschoss, SD mit DN 18-25°, max. Wandhöhe 3,50;  
Bauvorhaben: 2 Vollgeschosse, SD mit DN 10°, Wandhöhe 6,12 – 6,62 m.

Ortsbesichtigung: ja

### 35. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Antragsgegenstand ist die Aufstockung des bestehenden Einfamilienhauses um ein vollständiges Geschoss (d.h. kein Dachgeschoss) mit flachgeneigtem Dach und entsprechender Wandhöhe (s.o.) zur Errichtung einer zusätzlichen Wohnung. Das Grundstück befindet sich am östlichen Ortsrand Hüttendorfs. Das Gebäude wirkt somit in die freie Landschaft.

Nördlich des Baugrundstücks im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 461 ist eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen, SD mit DN 45 - 52° und eine Wandhöhe von max. 3,50 m festgesetzt.

Beurteilung nach § 31 BauGB (soweit im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. H 221): Die Befreiung von der festgesetzten Wandhöhe wird in dem hier geplanten Rahmen nicht befürwortet, da die Abweichung am Ortsrand als städtebaulich nicht vertretbar erachtet wird.

Soweit die Beurteilung gem. § 34 zu erfolgen hat, fügt sich das Vorhaben hinsichtlich der beantragten Wandhöhe nicht ein.

Der gesamte östliche sowie der nördliche Ortsrand Hüttendorfs ist geprägt von niedriger Bebauung mit Erdgeschoss und Dachgeschoss, z.T. als Vollgeschoss. Dies ist zur Einbindung der Bebauung in die umliegenden landwirtschaftlichen Flächen als gestalterisches Ziel der Bauleitplanung in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen Nr.

H 221, Nr. H 461 und Nr. H 387 dokumentiert.

Das hier beantragte Vorhaben würde dieses Ortsbild beeinträchtigen.

Dem Antragsteller wurden als Kompromissvorschlag seitens der Verwaltung Befreiungen für ein zweites Vollgeschoss, ca. 50 cm und eine steile Dachneigung in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. H 461 in Aussicht gestellt. Von der Möglichkeit einer entsprechenden Umplanung wurde jedoch kein Gebrauch gemacht.

### 36. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Nachbarzustimmung wurde erteilt.

## Anlagen: Lageplan

### III. Abstimmung

Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs. 2 BauGB werden nicht befürwortet.

### Protokollvermerk:

Herr Stadtrat Volleth beantragt, im Beschlussantrag das Wort „nicht“ zu streichen und das Vorhaben zu befürworten.

Diesem Antrag wird mit 8 gegen 4 Stimmen entsprochen.

mit 8 gegen 4 Stimmen

gez. Könnecke

Vorsitzende/r

gez. Bruse

Berichterstatter/in

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

VI/63-1/3/T. 1002

**Errichtung eines Sichtschutzzaunes;  
Umhausener Weg 6 (Burgberggebiet); Fl.-Nr. 1287/10;  
Az. 2009-1342-BE**

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschu ss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen (intern)

Beteiligte Dienststellen (extern)

611 - Stadtplanung

## I. Antrag

Die Befreiung vom Bebauungsplan wird nicht erteilt.

## II. Begründung

### 37. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 191

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet

Widerspruch zum Einfriedungshöhe zul. 1.00 m, ausgeführt 2,15 m.  
Bebauungsplan:

### 38. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Zum Umhausener Weg wurden auf ca. 42,00 m Länge Matten zum Sichtschutz und als Rankhilfe mit einer Gesamthöhe von ca. 2,15 m angebracht.

Die Sichtschutzmatten widersprechen der Festsetzung des Bebauungsplans hinsichtlich Höhe und Blickdichte. Die Anlage bildet ein im Burgbergbereich fremdes Element und widerspricht auch der Erhaltungssatzung. Die Situation ist mit dem Villencharakter des Burgbergs nicht

vereinbar. Unter Hinweis auf die dort früher vorhandene Heckenpflanzung wird empfohlen, die gewünschte Abgrenzung mittels geeigneter Pflanzung vorzunehmen. Angesichts der empfindlichen Situation rund um das Platenhäuschen kommt der jetzigen Anlage eine verheerende Vorbildwirkung zu, die keinesfalls Schule machen darf.

Eine Befreiung ist aus Sicht der Verwaltung nicht vertretbar.

### 39. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung:

Nachbarzustimmungen liegen nicht vor, unmittelbar angrenzende Nachbarn gibt es nicht, Sichtschutz liegt zum öffentlichen Weg.

### Anlagen: Lageplan

## III. Abstimmung

Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Die Befreiung vom Bebauungsplan wird nicht erteilt.

mit 11 gegen 0 Stimmen

gez. Könnecke

Vorsitzende/r

gez. Bruse

Berichterstatter/in

## IV. Beschlusskontrolle

## V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

## VI. Zum Vorgang

VI/63-1/3/T. 1002

**Neubau eines Jugendzentrums mit Umkleiden;  
Widerlichstraße 23, Fl.-Nr. 755/15;  
Az. 2009-851-VV**

<b>Beratung</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>Vorlagenart</b>	<b>Abstimmung</b>
Bauausschuss/Werkausschu ss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen (intern)

Beteiligte Dienststellen (extern)

Erlanger Stadtwerke AG, 31/ImSch - Immissionsschutz, 612 - Vermessung und Bodenordnung, 63-2/5 - Grundstücksentwässerung, 611 - Stadtplanung

## I. Antrag

Alternative A:

Das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden befürwortet.

Alternative B:

Das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht befürwortet. Das Gebäude soll in der nach dem Bebauungsplan überbaubaren Grundstücksfläche situiert werden.

## II. Begründung

### 40. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: Nr 278

Gebietscharakter: MI

Widerspruch zum Außerhalb der Baugrenzen  
Bebauungsplan:

Ortsbesichtigung: ja

#### 41. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Auf dem Gelände des FSV Bruck ist für die Vereinsjugend die Errichtung eines Heims mit Umkleidekabinen geplant. Das Gebäude soll an der Widerlichstraße errichtet werden, direkt an die vorhandene Bebauung anschließend. Geplant ist ein zweigeschossiger Baukörper mit Pultdach und einer Grundfläche von ca. 12,50 m x 27,00 m. In diesem sind im Erdgeschoss Umkleideräume und Duschen vorgesehen. Das Obergeschoss soll mit Büro- und Besprechungsraum belegt werden.

Der ebenfalls im Obergeschoss angeordnete (zum Sportplatz hin orientierte) ca.100 qm große Jugendraum dient laut Antragsteller Sitzungen und internen Veranstaltungen, deren Teilnehmerzahl auf 80 Personen beschränkt ist. Vor dem Gebäude sind lediglich zwei Stellplätze geplant, die restlichen verlaufen entlang der Widerlichstraße in Richtung Süden.

Beantragt wurden zwei Befreiungen:

- für die Anzahl der Vollgeschosse, die im Bebauungsplan auf I Vollgeschoss festgelegt ist
- für die Bebauung außerhalb des vorgesehenen Baufensters.

Die Befreiung für die Bebauung außerhalb des am südlichen Rand gelegenen Baufensters kann erteilt werden, sofern der Antragsteller auf das dortige Baurecht dinglich verzichtet, was zugesagt wurde.

Des Weiteren befindet sich an der Stelle ein für den Verein notwendiges Fußballfeld.

Durch Weiterführung der vorhandenen Bebauung ist der geplante Standort, der außerhalb von Baugrenzen liegt, städtebaulich vertretbar.

Anwohner haben sich in einem Brief samt Unterschriftenliste gegen den geplanten Standort ausgesprochen, weil ihrerseits dadurch eine noch größere Lärmbelastung als bereits vorhanden befürchtet wird. Statt dessen wird der im Bebauungsplan vorgesehene Standort als sinnvoll erachtet.

Aus Sicht der Verwaltung sind beide Beschlussalternativen denkbar und möglich. Es finden sich Gesichtspunkte, die für und gegen eine Befreiung sprechen. Die Entscheidung hängt im Wesentlichen von der Einschätzung ab, ob die Befreiung als städtebaulich vertretbar anzusehen ist.

#### 42. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

**Anlagen: Lageplan**



### III. Abstimmung

Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Alternative A:

Das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden befürwortet.

Alternative B:

Das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden nicht befürwortet. Das Gebäude soll in der nach dem Bebauungsplan überbaubaren Grundstücksfläche situiert werden.

#### **Protokollvermerk:**

Herr Stadtrat Hopfengärtner nimmt wegen Befangenheit an der Beratung und Beschlussfassung nicht teil. Als Ersatzmitglied fungiert Herr Stadtrat Hüttner.

Lt. Herrn Stadtrat Thaler sollte das Gebäude entsprechend des bei der Ortsbesichtigung von der Verwaltung gemachten Vorschlags nach Süden verlegt werden und kein Gaststätten- und Veranstaltungsbetrieb sein.

Herr Stadtrat Könnecke stellt sodann Alternative A des Antrags aus der Beschlussvorlage der Verwaltung zur Abstimmung und bittet die Verwaltung, in der BWA-Sitzung am 23.03.2010 nochmals zur Situierung des Gebäudes zu berichten.

Dieser Antrag wird mit 12 gegen 0 Stimmen einstimmig angenommen.

mit 12 gegen 0 Stimmen

gez. Könnecke

Vorsitzende/r

gez. Bruse

Berichterstatter/in

### IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

VI/66

**Sanierung Büchenbacher Damm - Bauwerke 5-23 / 5-24  
Brückensanierung, Erneuerung ÜKO und Asphaltierung  
hier: Auftragserhöhung und Kostenmehrungen**

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss/Werkausschu ss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö	Beschluss	einstimmig angenommen

Beteiligte Dienststellen (intern)

Beteiligte Dienststellen (extern)

Amt 14

**I. Antrag**

**Der Auftrag für die Sanierung der Bauwerke BW 5-23/-24 über die Frauenaauracher Straße und die nordwestliche Auf- und Abfahrtsrampe im Zuge des Büchenbacher Damms wird um 119.477,74 € auf 381.931,05 € erweitert.**

**II. Begründung**

**43. Ergebnis/Wirkungen**

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Mit genanntem Auftrag wurde die Sanierung der Brücken zur Wiederherstellung der Standsicherheit und der Dauerhaftigkeit im bautechnisch notwendigen Umfang durchgeführt.

**44. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen**

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

Regulierung und Legitimierung der Zahlungsverpflichtung ggü. der Fa. Max Bögl nach vereinbarter VOB/B auf der Grundlage der vorliegenden Schlussrechnung.

**45. Prozesse und Strukturen**

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Vollzug der Geschäftsordnung und der Vergaberichtlinien der Stadt Erlangen. Entsprechend der GO der Stadt Erlangen ist für die Auftragserweiterung (> 20 %) ein Beschluss zu fassen.

#### 46. 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	

Die Mittel im erforderlichen Umfang von 119.477,74 € können aus dem Deckungskreis 9661 sowie durch Mittelübertragung vom IvP-541.803 „Sanierungsprogramm Brücken“ in Höhe von 70.000,- € zur Verfügung gestellt werden.

#### Sachbericht:

Bei der durchgeführten Hauptprüfung gemäß DIN 1976, zuletzt im Jahr 2007 durch die LGA Nürnberg wurden bei den beiden Brückenbauwerken BW 5.23 über die Frauenaauracher Straße und BW 5.24 über die Nordwestrampe im Zuge des Büchenbacher Damms ein ungenügender bzw. ein kritischer Bauwerkszustand festgestellt, so dass auf Basis dieser Hauptprüfungen die Sanierung der Brücken zur Wiederherstellung der Standsicherheit und der Dauerhaftigkeit vorgesehen wurde.

Dazu war die Erneuerung der Verkehrsflächen, der Bauwerksabdichtung, der Übergangskonstruktionen der Brücke über die Frauenaauracher Straße (BW 5.23), Deckenerneuerungsarbeiten zwischen den beiden Bauwerken und am westlichen und am östlichen Brückende vorgesehen. Zusätzlich wurden auch geringfügige Betonsanierungen der vorhandenen Brückenuntersichten erforderlich, soweit an diesen bei den durchgeführten Hauptprüfungen Mängel festgestellt worden sind.

Mit Beschluss des BWA vom **18.08.2009** wurde der Auftrag für die Brückensanierung, Erneuerung ÜKO und Asphaltierung der Bauwerke BW 5.23 und BW 5.24 im Zuge des Büchenbacher Damms nach vorausgegangener beschränkter Ausschreibung an die Fa. Max Bögl, Neumarkt in Höhe von **262.453,31 € inkl. MWSt** vergeben.

Für die Durchführung der Maßnahme wurden allerdings zusätzliche Maßnahmen erforderlich, da die vorhandenen Bestandspläne in Teilen nicht mit der Realität übereinstimmten und daher einzelne Maßnahmen im ursprünglichen Ausschreibungsumfang nicht berücksichtigt werden konnten.

Im Zuge der Sanierung der Brücken war zudem die Erneuerung der kompletten Verkehrsflächen einschließlich der Abdichtung und erforderlichen Betonsanierung kleineren Umfangs im Bereich der Kappen und der Unterbauten vorgesehen. Nach Ausbau der vorhandenen Fahrbahnbefestigungen sowie nach Beseitigung der vorhandenen Beschichtung der Kappen musste aber festgestellt werden, dass die Brückentafeln und die Kappen der beiden Bauwerke in nicht unerheblichem Maße mit Mängeln behaftet waren, die umfangreichere Betonsanierungen erforderlich machten. Aufgrund dieser zusätzlichen Maßnahme, auch unter Berücksichtigung einer zu optimistischen Mengenannahme bei der Ausschreibung, sind in diesem Leistungsbereich sowie aufgrund genereller Massenmehrerungen Mehrkosten angefallen.

Im Hinblick auf eine kontinuierliche Fortsetzung der Baumaßnahme und Verhinderung weiterer bauzeitbedingter Zusatzkosten wurden die jeweiligen Aufträge seitens Amt 66 bereits erteilt. Die gemäß DABau erforderliche Beschlussfassung konnte dahingehend und wegen nicht stattfindender Sitzungen im Ausführungszeitraum nicht wie vorgesehen herbeigeführt werden.

Die Maßnahme wurde mittlerweile fachgerecht abgeschlossen, die Schlussrechnung eingereicht und gesichtet, wobei sich nach fachlicher und sachlicher Feststellung eine Auftragserweiterung in Höhe von **119.477,74 €** auf der Grundlage der Preisermittlung des Hauptangebotes sowie der durch die Fa. Max Bögl eingereichten Nachträge ergibt.

**Anlage:** Prüfungsvermerk Amt 14 vom 16.02.2010

### III. Abstimmung

Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

**Der Auftrag für die Sanierung der Bauwerke BW 5-23/-24 über die Frauenaucher Straße und die nordwestliche Auf- und Abfahrtsrampe im Zuge des Büchenbacher Damms wird um 119.477,74 € auf 381.931,05 € erweitert.**

mit 11 gegen 0 Stimmen

gez. Könnecke

Vorsitzende/r

gez. Bruse

Berichterstatter/in

### IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

## Anfragen

Beratung	Termin	Status	Vorlagenart	Abstimmung
----------	--------	--------	-------------	------------

Bauausschuss/Werkausschu ss für den Entwässerungsbetrieb	02.03.2010	Ö		
--	------------	---	--	--

Beteiligte Dienststellen (intern)

Beteiligte Dienststellen (extern)

### III. Abstimmung

Bauausschuss/Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb am 02.03.2010

Anfrage von Frau Stadträtin Lanig

#### **Protokollvermerk:**

Frau Stadträtin Lanig erkundigt sich nach der Fortsetzung eines Fuß- und Radweges, der zwischen Lärchenstraße und Eisvogelstraße in Dechsendorf lt. Bebauungsplan gebaut werden sollte und für dessen Ausbau ihrer Meinung nach kein Bedarf bestünde.

Bedarf bestünde vielmehr für einen anderen Radweg. Nach Auskunft der Verwaltung soll die weitere Ausführung des Fuß- und Radweges im Frühjahr dieses Jahres umgesetzt werden.

Die Verwaltung wird um Überprüfung des Bedarfs in dieser Angelegenheit gebeten.

Stimmen

gez. Könnecke

Vorsitzende/r

gez. Bruse

Berichterstatter/in

### IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang

Sitzungsende am 02.03.2010, 18:40 Uhr

Der Vorsitzende:

.....  
Könnecke

Der Schriftführer:

.....  
Kirchhöfer

**Kenntnis genommen**

**Für die CSU:**

**Für die SPD:**

**Für die Grüne Liste:**

**Für die FDP:**

**Für die Erlanger Linke:**

**Für die ÖDP:**

**Für die FWG:**