

N i e d e r s c h r i f t

(BWA/001/2015)

über die 1. Sitzung des Bauausschusses / Werkausschusses Entwässerungsbetrieb am Dienstag, dem 27.01.2015, 16:50 - 19:20 Uhr, Ratssaal, Rathaus

Der Vorsitzende eröffnet um 16:50 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:

Nicht öffentliche Tagesordnung - 16:35 Uhr

- siehe Anlage -

Öffentliche Tagesordnung - 16:50 Uhr

1. Ortsbesichtigungen ab 15:00 Uhr
- 1.1. Lammersstraße 11
- 1.2. Burgbergstraße 106
- 1.3. Hindenburgstraße 50, 50a, 50 b
8. Mitteilungen zur Kenntnis
- 8.1. Zusammenstellung - Barrierefreiheit Erlanger Gebäude 0Stab/002/2014
Kenntnisnahme
- 8.2. Niederschrift über die Sitzung des Baukunstbeirates am 06.11.2014 63/026/2014
Kenntnisnahme
- 8.3. Vorhabensmeldung Fahrbahndeckenerneuerungen 2015 66/037/2014
Kenntnisnahme
9. Rechtsamt
- 9.1. Abschaffung der Straßenausbaubeitragssatzung - Fraktionsantrag Nr. 30/005/2015
145/2014 der CSU-Stadtratsfraktion Gutachten
- Protokollvermerk-**
10. Bauaufsichtsamt - Bauvoranfrage negativ
- 10.1. Errichtung eines Einfamilienhauses inkl. Garagenanbau; 63/029/2014
Klosterwald 15, Fl.-Nr. 350/2, Gemarkung Frauenaarach;

- Az.: 2013-1297-VO Beschluss
- Protokollvermerk-**
- 10.2. Errichtung von Einfamilienhäusern; 63/022/2014/1
Burgbergstraße 106, Fl.-Nrn. 1327/4, 1327/3; Beschluss
Az.: 2014-1023-VO
- Protokollvermerk-**
11. Bauaufsichtsamt - Bauantrag negativ
- 11.1. Errichtung eines Mehrfamilienhauses (4 Wohnungen); 63/024/2014/1
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion Nr. 260/2014 vom 03.11.2014; Beschluss
Lammersstraße 11, Fl.-Nr. 1189/9;
Az.: 2014-980-VV
- Protokollvermerk-**
12. Bauaufsichtsamt - Bauantrag positiv
- 12.1. Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und 63/032/2015
Fahrradunterstand; Beschluss
Vogelherd 13, Gemarkung Tennenlohe, Fl.-Nr. 528/14;
Az.: 2014-1078-VV
13. Tiefbauamt
- 13.1. Energieeffizienzmaßnahmen Straßenbeleuchtung; 66/038/2015
hier: Beschluss nach DA Bau für die in 2015 geplante Maßnahme Beschluss
- 13.2. Teilerneuerung BW 5.41 Steinforstgrabenverrohrung unterhalb der 66/039/2015
Schallershofer Straße und Teilerneuerung BW 5.33 Beschluss
Rittersbachverrohrung unterhalb der Gundstraße und der
Frauenaauracher Straße
Beschluss nach DA Bau (Bedarfsnachweis)
14. Anfragen
- Protokollvermerk-**

TOP 1

Ortsbesichtigungen ab 15:00 Uhr

TOP 1.1

Lammersstraße 11

TOP 1.2

Burgbergstraße 106

TOP 1.3

Hindenburgstraße 50, 50a, 50 b

TOP 8

Mitteilungen zur Kenntnis

TOP 8.1

0Stab/002/2014

Zusammenstellung - Barrierefreiheit Erlanger Gebäude

Sachbericht:

In der Behandlung des FWG-Fraktionsantrages Nr. 123/2014 (Erlangen barrierefrei 2023) im SGA am 2.10.2014 wurde festgelegt, dass die der Verwaltung vorliegenden Informationen über die Barrierefreiheit der Gebäude der Stadt Erlangen allen Stadtratsausschüssen zur Kenntnis gegeben werden sollen. Die Mitarbeiterinnen des Projektes „Inklusion erlangen – in Stadt und Land“, das die städtischen Aktivitäten zur Beförderung der Inklusion begleiten soll, werden in der nächsten Sitzungen des SGA am 4.2.2015 über ihre Vorstellungen zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention in Erlangen berichten.

Ergebnis/Beschluss:

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Abstimmung:

zur Kenntnis genommen

TOP 8.2

63/026/2014

Niederschrift über die Sitzung des Baukunstbeirates am 06.11.2014

Sachbericht:

Tagesordnung

TOP 1: BV Aufstockung Kinder- und Jugendpsychiatrie, Harfenstraße 20

TOP 2: Mitteilung zur Kenntnis
BV Gemeindehaus, Erlanger Erlöserkirche

TOP 3: Sonstiges

Ergebnis/Beschluss:

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

Abstimmung:

zur Kenntnis genommen

TOP 8.3

66/037/2014

Vorhabensmeldung Fahrbahndeckenerneuerungen 2015

Sachbericht:

Im Rahmen des laufenden Straßenunterhaltes sind nach gegenwärtigem Sachstand für das Jahr 2015 seitens Amt 66 Fahrbahndeckenerneuerungsmaßnahmen in den im Anhang 1 aufgelisteten Straßen und Straßenabschnitten geplant.

Der vorliegende Planungsstand wurde bereits in einem umfangreichen Vorabstimmungsprozess mit den zuständigen und verantwortlichen Ämtern und Spartenträgern – Amt 32, Amt 61, Polizei, ESTW – erörtert und auf Durchführbarkeit eruiert.

Hierbei wurden vor allem die zum derzeitigen Zeitpunkt bereits bekannten weiteren Baumaßnahmen Dritter im Stadtgebiet (Bahn, Autobahndirektion Nordbayern, usw.) in den Abstimmungsprozess hinsichtlich Auswirkungen auf die Verkehrsabläufe mit einbezogen. Es sind keine Überlagerungen oder eine Verschlechterung des derzeit absehbaren Verkehrsgeschehens zu erwarten.

Bei allen aufgelisteten Fahrbahndeckenerneuerungsmaßnahmen handelt es sich um zwingend notwendige Baumaßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und für eine wirtschaftliche Erhaltung der Verkehrswege.

Ergebnis/Beschluss:

Der aktuelle Sachstandsbericht der Verwaltung hat den Mitgliedern des BWA zur Kenntnis gedient. Auf Grundlage der Vorabstimmung wird das Tiefbauamt die weiteren Planungen, Abstimmungen und Ausschreibungen für den Vorhabensumfang Fahrbahndeckenerneuerungen 2015 durchführen.

Abstimmung:

zur Kenntnis genommen

TOP 9

Rechtsamt

TOP 9.1

30/005/2015

Abschaffung der Straßenausbaubeitragsatzung - Fraktionsantrag Nr. 145/2014 der CSU-Stadtratsfraktion

Sachbericht:

Mit Fraktionsantrag Nr. 145/2014 vom 13.10.2014 setzt sich die CSU-Stadtratsfraktion kritisch mit der Straßenausbaubeitragsatzung auseinander und bittet die Verwaltung aufzuzeigen, welche Alternativen es zur bisherigen Vorgehensweise gibt bzw. welche pragmatische Umsetzung es für die Erlanger Bürgerinnen und Bürger kurzfristig geben könnte. Sie verweist dabei u.a. auf den jüngsten Beschluss des Stadtrates der Landeshauptstadt München, mit dem die dort bestehende Straßenausbaubeitragsatzung aufgehoben wurde.

Aus rechtlicher Sicht ist hierzu zunächst Folgendes auszuführen:

Das Bayerische Kommunalabgabengesetz (KAG) eröffnet den bayerischen Kommunen in Art. 5 Abs. 1 S. 3 allgemein die Möglichkeit, von den Eigentümern der anliegenden Grundstücke Beiträge für den Straßenausbau zu erheben; nach dem Wortlaut „sollen“ Straßenausbaubeiträge erhoben werden. Allerdings interpretiert der Bayerische Verwaltungsgerichtshof in München (BayVGH) diese Soll-Vorschrift ausdrücklich so, dass die Kommunen grundsätzlich verpflichtet sind, eine solche Satzung zu erlassen, und nur beim Vorliegen von besonderen Umständen auf diese Einnahmequelle verzichten können (vgl. Urteil des BayVGH vom 10.3.1999, Az. 4 B 98.1349). Der BayVGH hat in dieser Grundsatzentscheidung für den Verzicht auf diese Einnahmequelle folgende Kriterien aufgestellt: Die Finanzlage einer Gemeinde muss so günstig sein, dass ohne empfindliche Einbußen an der dauernden Leistungsfähigkeit i.S. des Art. 61 Abs. 1 der Gemeindeordnung (GO) auf die Einnahmenbeschaffung aus Straßenausbaubeiträgen für die erforderlichen und geplanten Straßenausbaumaßnahmen verzichtet werden kann. Dies bedeutet, dass die stetige Erfüllung aller Aufgaben auch ohne die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen auf Dauer sichergestellt sein muss.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 17.12.2014 zwar beschlossen, die erst 2005 eingeführte Straßenausbaubeitragsatzung mit Wirkung für die Zukunft wieder abzuschaffen, jedoch kann die Finanzlage der Stadt München nicht mit der der Stadt Erlangen verglichen

werden. Denn die Stadt München hat nach eigenen Angaben seit 2006 keine Nettoneuverschuldung mehr und hat zudem den Schuldenstand sukzessive reduzieren können. Im Übrigen wird nach unserem Kenntnisstand die Angelegenheit derzeit von der Regierung von Oberbayern als der für die Stadt München zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde noch überprüft, ein Ergebnis liegt bislang noch nicht vor.

Im Gegensatz dazu wurden die Haushalte 2013 und 2014 der Stadt Erlangen von der Regierung von Mittelfranken als der zuständigen Rechtsaufsichtsbehörde nur unter der Auflage genehmigt, in 2015 eine Einsparung und/oder eine Verbesserung der Einnahmen in Höhe von 5 Mio. Euro zu erbringen. Darüber hinaus ist ein Gewerbesteuerondertatbestand zu beachten, der - im Falle einer Rückforderung - den städtischen Haushalt in den nächsten Jahren erheblich belasten kann. Daher liegt bei der Stadt Erlangen keine so günstige Finanzlage vor, die es ihr nach den Kriterien der Rechtsprechung erlauben würde, von der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen abzusehen.

Die Höhe des Beitrages je Grundstück richtet sich zum einen nach dem Umfang der baulichen Maßnahme und den daraus resultierenden umlagefähigen Kosten, wie sie sich nach den in der Satzung festgelegten Anliegersätzen ergeben, zum anderen nach dem Wert des einzelnen Grundstücks. Liegt der Beitrag im fünfstelligen Bereich, so handelt es sich in aller Regel um Grundstücke, für die sich im Vergleich zu anderen Grundstücken ein höherer Verteilungsmaßstab ergibt. Als Ursachen hierfür zu nennen sind beispielsweise die gewerbliche oder gewerbeähnliche Nutzung des Grundstücks, die Grundstücksgröße oder die Anzahl der zulässigen bzw. vorhandenen Vollgeschosse im Gebäude. Befindet sich ein Grundstück in Wohnungs- oder Teileigentum, ergeben sich entsprechend den Miteigentumsanteilen geringere Beitragshöhen.

Insgesamt ist daher festzuhalten, dass aus Rechtsgründen derzeit die Stadt Erlangen auf die Erhebung der Straßenausbaubeiträge nicht verzichten darf. Ein vom Stadtrat dennoch gefasster Beschluss, die Straßenausbaubeitragssatzung aufzuheben, könnte von der Regierung von Mittelfranken rechtsaufsichtlich beanstandet und ggf. rückgängig gemacht werden. Alternativen zur bisherigen Vorgehensweise sind daher bei unveränderter Rechtslage nicht vorhanden.

Abschließend wird mitgeteilt, dass derzeit bereits eine Online-Petition des Verbandes Wohneigentum Bayern e.V. an den Bayerischen Landtag auf der Plattform „www.openpetition.de“ anhängig ist, die u.a. zum Ziel hat, die derzeit geltende Regelung über die Erhebung von Straßenausbaubeiträgen von den Eigentümern der anliegenden Grundstücke aufzuheben.

Protokollvermerk:

Die Sitzungsvorlage wird einstimmig positiv begutachtet.

Frau Stadträtin Kopper spricht sich dafür aus, das Thema Straßenausbaubeitragssatzung zu gegebener Zeit noch einmal im HFPA und im BWA zu behandeln, wenn die aktualisierten Unterlagen aus dem Bayerischen Landtag und dem Bayerischen Städtetag vorliegen.

Hiermit besteht Einverständnis.

Ergebnis/Beschluss:

1. Die Ausführungen der Verwaltung im Sachbericht werden zur Kenntnis genommen.
2. Der CSU-Fraktionsantrag Nr. 145/2014 vom 13.10.2014 ist damit bearbeitet.

Abstimmung:

einstimmig angenommen
mit 12 gegen 0 Stimmen

TOP 10

Bauaufsichtsamt - Bauvoranfrage negativ

TOP 10.1

63/029/2014

**Errichtung eines Einfamilienhauses inkl. Garagenanbau;
Klosterwald 15, Fl.-Nr. 350/2, Gemarkung Frauenaarach;
Az.: 2013-1297-VO**

Sachbericht:

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: -

Gebietscharakter: Außenbereich (§ 35 BauGB), FNP-Darstellung: Grünfläche

Widerspruch zum -

Bebauungsplan:

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Geplant ist die Errichtung eines Einfamilienhauses (2 Geschosse, Nettogrundfläche 160 m², Satteldach DN 25°, Kniestockhöhe 1,60 m) mit Garagenanbau, anschließend an den westlichen Ortsrand Frauenaarachs, der durch das bestehende Wohngebäude Klosterwald 15 gebildet wird.

Bei dem Vorhaben handelt es sich bauplanungsrechtlich um ein nicht privilegiertes Außenbereichsvorhaben (sog. sonstiges Vorhaben), das nach § 35 Abs. 2 BauGB zu beurteilen ist.

Danach können sonstige Vorhaben im Einzelfall zugelassen werden, wenn ihre Ausführung oder Benutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigt und die Erschließung gesichert ist.

Öffentliche Belange werden zwar durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt, die Erschließung ist jedoch momentan noch nicht gesichert:

Das Vorhaben beeinträchtigt keine öffentlichen Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB:

Das Grundstück liegt am südexponierten Hang des Aurachtals. Die nach Grundstücksteilung als Baugrundstück vorgesehene Teilfläche wird derzeit als dem Wohngebäude Klosterwald 15 zugehöriger Garten genutzt und befindet sich im ehemaligen Landschaftsschutzgebiet. Der UVPA hat sich mit Beschluss vom 03.06.2014 mehrheitlich für eine Rücknahme des Grundstücks aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgesprochen, damit das Bauvorhaben verwirklicht werden kann.

Somit ist eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange wegen eines Verstoßes gegen die Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht mehr gegeben. Vor dem Hintergrund dieser klaren planerischen Entscheidung liegt auch keine Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne eines Verstoßes gegen die Darstellung des Flächennutzungsplanes vor, der das betreffende Grundstück noch als Grünfläche darstellt.

Jedoch ist die Erschließung des Vorhabens noch nicht gesichert. Eine gesicherte Erschließung ist gemäß § 35 Abs. 2 BauGB zwingende Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit eines sonstigen Vorhabens im Außenbereich.

Sowohl die Widmung als auch der Ausbau der angrenzenden Verkehrsfläche endet etwa 2,5 m östlich des Anwesens Klosterwald 13 (Fl.-Nr. 350/3). Der Nachweis, wie die zweckentsprechende Erschließung gesichert werden kann - Erreichbarkeit durch Feuerwehr, Rettungsdienst, Müllabfuhr (Befestigung?, Wendemöglichkeit erforderlich?) wurde seitens des Antragstellers nicht erbracht.

Die abwassertechnische Erschließung ist mittels rechtlicher Sicherung (Dienstbarkeiten) über die angrenzenden Flurstücke Nrn. 350/2 und 349/3 mit Anbindung an den Kanal in der Herzogenaauracher Straße geplant. Der Nachweis wäre vor Baugenehmigung zu erbringen; eine derartige Ausführung ist grundsätzlich möglich.

Das gemeindliche Einvernehmen kann daher nur unter der Bedingung erteilt werden, dass die Erschließung vom Antragsteller sichergestellt wird. Hierzu wäre ein Angebot des Antragstellers an die Stadt Erlangen erforderlich, die Erschließung selbst auf eigene Kosten durchzuführen (Erschließungsvereinbarung).

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: wurde nicht durchgeführt.

Protokollvermerk:

Dem Beschlussantrag wird einstimmig entsprochen.

Herr Stadtrat Volleth spricht sich dafür aus, den Beschlussantrag wie folgt abzuändern: „Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben wird unter der Bedingung erteilt, dass die Erschließung vom Antragsteller über einen Erschließungsvertrag bis zu seinem Anwesen sichergestellt ist.“

Hiermit besteht Einverständnis.

Ergebnis/Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben wird unter der Bedingung erteilt, dass die Erschließung vom Antragsteller über einen Erschließungsvertrag bis zu seinem Anwesen sichergestellt ist.

Abstimmung:

einstimmig angenommen

mit 12 gegen 0 Stimmen

TOP 10.2

63/022/2014/1

**Errichtung von Einfamilienhäusern;
Burgbergstraße 106, Fl.-Nrn. 1327/4, 1327/3;
Az.: 2014-1023-VO**

Sachbericht:

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 191 in Verbindung mit der Satzung der Stadt Erlangen zur Erhaltung baulicher Anlagen im Bereich des Burgbergs (Burgbergsatzung)

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Bebauungsplan: Die zwei geplanten neuen Baukörper liegen vollständig außerhalb von Baufenstern, die angestrebte Grund- und Geschossfläche überschreitet das festgesetzte Maß der Nutzung.

Ortsbesichtigung: ja

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Geplant ist, das 3.100 m² große Grundstück so aufzuteilen, dass neben einem Teil für das vorhandene denkmalgeschützte Wohngebäude (ca. 1.493 m²) zwei weitere Baugrundstücke für Einzelhäuser sowie ein Erschließungsweg (je ca. 803 m²) entstehen. Das Baufenster wurde bei Aufstellung des Bebauungsplans auf das Bestandsgebäude beschränkt, um dieses planungsrechtlich abzusichern.

Prägend für die Stadtgestalt des Burgbergs sind bauliche Anlagen oder Teile solcher Anlagen, die alleine oder im Zusammenhang den Typus eines Villenviertels des ausgehenden 19. und des 1. Drittels des 20. Jahrhunderts verkörpern. Bezeichnend hierfür sind insbesondere einzelstehende Gebäude in großflächigen Gärten mit wertvollem Baumbestand. (Auszug aus der Erhaltungssatzung Burgberg).

In der BWA-Sitzung am 06.02.2007 und im UVPA am 13.02.2007 wurde einstimmig beschlossen, mit Befreiungen nach § 31 BauGB im Hinblick auf diesen spezifischen Charakter restriktiv umzugehen und gegenteilig wirkende zu verweigern.

Die geplante Neubebauung mit zwei Baukörpern widerspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 191. Die beiden Neubauten liegen vollständig außerhalb der Baugrenzen und das Maß der baulichen Nutzung - zulässig ist hier eine Grund- und Geschossfläche von max. 200 m² / 400 m² - wird durch die beiden neu geplanten Gebäude zusammen mit dem Bestandsgebäude deutlich überschritten.

Der auf dem Grundstück vorhandene Baumbestand wird bei der vorliegenden Planung nicht berücksichtigt. Hierzu kann erst nach Vorlage eines qualifizierten Baumbestandsplans mit Darstellung aller geschützten Bäume eine Stellungnahme von Seiten des Umweltamtes erfolgen.

Bei dem Bestandsgebäude Burgbergstr. 106 handelt es sich um ein Einzeldenkmal. Auch aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen gegen die Größe und Situierung der beiden geplanten Neubaukörper ebenfalls Bedenken. Durch die vorliegende Planung wird ein Pendant zum Denkmal aufgebaut. Das Denkmal „Schweizerhaus“ verlangt jedoch einen größtmöglichen Abstand. Aus Gründen des Ensembleschutzes sollten Neubauten die Größe/Grundfläche der quartiersüblichen Baukörper nicht wesentlich überschreiten und die Baumasse möglichst weit in die Tiefe des Grundstücks (d.h. nach Nordwesten) verlagert werden. Allgemein sollte ein geometrisch klarer Baukörper mit Dach zur Ausführung kommen.

Für das Baugrundstück wurde bereits 1994 ein rechtskräftiger Vorbescheid erteilt. Hier wurde eine Bebauung mit einem weiteren Wohnhaus und einer Geschossfläche für das Gesamtgrundstück von 500 m² befürwortet. Dieser Vorbescheid wurde seitdem regelmäßig antragsgemäß verlängert und ist daher nach wie vor rechtskräftig.

Die eingereichte Planung wird nicht befürwortet, jedoch wird von Seiten der Verwaltung ein – analog dem Vorbescheid von 1994 - weiteres Baurecht für ein Wohngebäude mit max. 2 Vollgeschossen und einer Geschossfläche von max. 266 m² nach einer Grundstücksteilung in Aussicht gestellt. Die Geschossfläche von 266 m² resultiert daraus, dass für das Bestandsgebäude "Schweizerhaus" bereits 234 m² beansprucht werden und somit 266 m² Geschossfläche für einen Neubau verbleiben.

Protokollvermerk:

Dem Beschlussantrag wird einstimmig entsprochen.

Herr Stadtrat Wenig stellt den Antrag, den Beschlussantrag wie folgt zu ergänzen: „Die Verwaltung wird aufgefordert, mit dem Bauwerber zielführende Gespräche dahingehend zu führen, wie sich eine einfügende Bebauung erfüllen ließe.“

Hiermit besteht Einverständnis.

Ergebnis/Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen werden nicht erteilt.

Die Verwaltung wird aufgefordert, mit dem Bauwerber zielführende Gespräche dahingehend zu führen, wie sich eine einfügende Bebauung erfüllen ließe.

Abstimmung:

einstimmig angenommen

mit 12 gegen 0 Stimmen

TOP 11

Bauaufsichtsamt - Bauantrag negativ

TOP 11.1

63/024/2014/1

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses (4 Wohnungen);
Antrag der CSU-Stadtratsfraktion Nr. 260/2014 vom 03.11.2014;
Lammersstraße 11, Fl.-Nr. 1189/9;
Az.: 2014-980-VV**

Sachbericht:

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: 169

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum Bebauungsplan: Überschreitet Baugrenzen nach Westen und Norden.

Ortsbesichtigung: ja

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit 4 Wohnungen, dazu zwei Stellplätze und zwei Garagen.

Das Vorhaben stellt gegenüber dem vorhandenen Baurecht, das ein Baufenster von 11 x 18 m, ein Vollgeschoss und eine Dachneigung von max. 30° festsetzt, eine Mehrnutzung dar. Durch eine Überschreitung der Baugrenzen nach Norden und Westen soll eine überbaute Fläche von ca. 245 qm für das Wohngebäude erreicht werden, was eine Mehrung von ca. 24 % bedeuten würde.

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zu Wandhöhen, so dass diese einzeln betrachtet ebensowenig zu beanstanden sind, wie das rechtlich richtig gerechnete alleinige Vollgeschoss *, sowie die rechnerisch richtige Grundflächenzahl. In Summe ergibt sich jedoch ein Gebäude, das den Grundzügen der Planung widerspricht.

Das vom hier betroffenen Baugrundstück südlich gelegene Baufenster mit ca. 339 qm wurde mit Antrag von 2011 neu aufgeteilt, so dass daraus zwei Baufelder entstanden. Zusammen weisen die dort genehmigten Einfamilienwohnhäuser eine überbaute Fläche von 356 qm auf, was eine Mehrung von ca. 5 % bedeutet.

Das für Garagen festgesetzte Baurecht blieb bei den aufgeführten Maßen außer Betracht, da diese im Wesentlichen bei allen Planungen die Festsetzungen einhalten.

Anzumerken ist weiterhin, dass der Stadtverwaltung keine Nachbarzustimmungen zu diesem Vorhaben vorliegen.

*nicht mehr als 2/3 der Grundfläche weisen eine Höhe von mehr als 2,30 m auf.

Protokollvermerk:

Herr Stadtrat Volleth stellt den Antrag, im Beschlussantrag das Wort „nicht“ zu streichen und somit das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben zu erteilen.

Diesem Antrag wird mit 12:0 Stimmen entsprochen.

Ergebnis/Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderliche Befreiung werden erteilt.

Der Antrag der CSU-Stadtratsfraktion Nr. 260/2014 vom 03.11.2014 gilt hiermit als bearbeitet.

Abstimmung:

einstimmig angenommen

mit 12 gegen 0 Stimmen

TOP 12

Bauaufsichtsamt - Bauantrag positiv

TOP 12.1

63/032/2015

**Errichtung eines Einfamilienhauses mit Carport und Fahrradunterstand;
Vogelherd 13, Gemarkung Tennenlohe, Fl.-Nr. 528/14;
Az.: 2014-1078-VV**

Sachbericht:

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Bebauungsplan: T236

Gebietscharakter: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Widerspruch zum a) Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch das Wohnhaus im
Bebauungsplan: Westen, Norden und Süden sowie durch das Carport im Norden; b)
Überschreitung der zulässigen traufseitigen Wandhöhe des Wohnhauses und
des Carports; c) geänderte Ausführung der Dachform und Dachneigung; d)
Überschreitung der Baugrenze im Westen durch den Fahrradunterstand.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Geplant ist die Errichtung eines erdgeschossigen Einfamilienwohnhauses mit flachgeneigtem Pultdach bzw. Flachdach, die Errichtung eines Fahrradunterstandes an der Westseite sowie eines grenznahen Carports an der Nordseite. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird das Grundstück auf die Länge des geplanten Carports um ca. 0,40 m aufgefüllt.

Die Befreiungen für die a) Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch das Wohnhaus an der Westseite um ca. 1,50 m, an der Nordseite um ca. 1,0 m und an der Südseite um ca. 4,65 m ; b) Überschreitung der zulässigen traufseitigen Wandhöhe des Wohnhauses von 3,60 m auf 3,80 m an der Nordseite sowie des Carports von zulässig 2,40 m auf 2,60 m; c) geänderte Dachform des Wohngebäudes als Pultdach mit 6° Dachneigung bzw. Flachdach anstatt eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 18° – 25° sind städtebaulich vertretbar und werden befürwortet. Die Grundzüge der Planung werden dadurch nicht berührt.

Um die Vorgartenzone freizuhalten, wird der d) Überschreitung der Baugrenze im Westen durch den geplanten Fahrradunterstand nur unter der Voraussetzung zugestimmt, den Fahrradunterstand mind. um 1,50 m von der Grundstücksgrenze abzurücken und zu begrünen.

Für die Fällung von zwei Kiefern und einer Linde wird eine Befreiung vom Beseitigungsverbot der Baumschutzverordnung unter der Auflage erteilt, gemäß der Darstellung im Freiflächenplan drei Hochstamm-Laubbäume mit mind. 20 -25 cm Stammumfang und kegelförmiger Krone neu zu pflanzen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: wurde durchgeführt, die Zustimmung des nördlichen Nachbarn wurde nicht erteilt.

Ergebnis/Beschluss:

Das gemeindliche Einvernehmen für das Bauvorhaben und die erforderlichen Befreiungen werden erteilt.

Abstimmung:

einstimmig angenommen

mit 12 gegen 0 Stimmen

TOP 13

Tiefbauamt

TOP 13.1

66/038/2015

**Energieeffizienzmaßnahmen Straßenbeleuchtung;
hier: Beschluss nach DA Bau für die in 2015 geplante Maßnahme**

Sachbericht:

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Energieeinsparungen durch Energieeffizienzmaßnahmen, Leuchtenerneuerung aufgrund von Überalterung und Verschlissenheit.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Austausch von überalterten Leuchten mit Quecksilberdampflampen gegen Leuchten mit energieeffizienten Natriumdampfhochdrucklampen bzw. LED-Leuchten

2015: ca. 200 NAV- und 250 LED-Leuchten

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Mit Haushaltsbeschluss des Stadtrates vom 24.02.2011 wurden bei IP-Nr. 545.603 für das „Sonderprogramm Energieeffizienzmaßnahmen Straßenbeleuchtung“ bis einschließlich 2015 jährlich Haushaltsmittel i.H.v. 200.000,- Euro bereitgestellt.

Vom Tiefbauamt ist vorgesehen bis Ende 2015 den gesamten Bestand an Leuchten mit Quecksilberdampflampen, die ab April 2015 nicht mehr in den Verkehr gebracht werden dürfen, gegen Leuchten mit energieeffizienten Leuchtmitteln wie z.B. Natriumdampfhochdrucklampen oder LED-Leuchten auszutauschen.

Wegen der Abhängigkeit von der turnusmäßigen Leuchtenwartung richtet sich das jeweilige Jahresprogramm nach dem 4-jährigen Wartungszyklus.

Das am 28.01.2014 im BWA beschlossene Energieeffizienz-Maßnahmenprogramm 2014 ist zwischenzeitlich abgeschlossen.

Für das Jahr 2015 ist der Austausch von ca. 450 überalterten Leuchten, die noch mit ineffizienten Quecksilberdampflampen bestückt sind, geplant. Ersetzt werden sollen sie durch Leuchten mit Natriumdampfhochdrucklampen bzw. in Bereichen in denen diese wirtschaftlich sinnvoll eingesetzt werden können durch LED-Leuchten.

Um mögliche Synergieeffekte zu nutzen und Kosteneinsparungen zu generieren, wurde das Leuchtaustauschprogramm (s. Anlage) auf den in 2015 geplanten turnusmäßigen Lampenwechsel bei der Straßenbeleuchtung durch die Erlanger Stadtwerke abgestimmt.

Auf die Festsetzung von Straßenausbaubeiträgen wird entsprechend einem Stadtratsbeschluss vom 29.11.2012 verzichtet, da die Kosten für die Erhebung der Beiträge in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen stehen.

Die Maßnahme wird im Rahmen des jährlichen Wartungsrythmus der Erlanger Stadtwerke AG voraussichtlich im März 2015 begonnen und soll bis IV. Quartal 2015 abgeschlossen werden.

Nach Abschluss des Gesamtprojektes werden die erzielten Einsparungen in energetischer- und finanzieller Hinsicht nochmals konkret dargestellt und aufgezeigt.

Hintergrund

Ab April 2015 müssen Hochdruckentladungslampen gem. EU-Verordnung (EuP-Richtlinie 2005/32/EG) Effizianzorderungen erfüllen, die so streng sind, dass Quecksilberdampflampen dann nicht mehr in Verkehr gebracht werden dürfen.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	170.000,- €	bei IPNr.: 545.603
Sachkosten:	€	bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€	bei Sachkonto:
Folgekosten	Einsparungen = reduzierte Stromkosten ca. 16.000 € pro Jahr	bei Sachkonto: Straßenbeleuchtung 524.321
Korrespondierende Einnahmen	€	bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen		

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind auf IvP-Nr. 545.603 in Höhe von 200.000,- € (Mittelansatz 2015) vorhanden bzw. im Budget auf Kst/Ktr/Sk
- sind nicht vorhanden

Bearbeitungsvermerk des Revisionsamtes

- Die Entwurfsplanungsunterlagen mit ergänzender Kostenermittlung haben dem RevA vorgelegen. Bemerkungen waren
 - nicht veranlasst
 - veranlasst (siehe anhängenden Vermerk)

Ergebnis/Beschluss:

Der erläuterten Energieeffizienzmaßnahme „Austausch von Quecksilberdampflampen (HQL-Lampen) in der Straßenbeleuchtung 2015“ wird zugestimmt.

Abstimmung:

einstimmig angenommen
mit 12 gegen 0 Stimmen

TOP 13.2

66/039/2015

**Teilerneuerung BW 5.41 Steinforstgrabenverrohrung unterhalb der Schallershofer Straße und Teilerneuerung BW 5.33 Rittersbachverrohrung unterhalb der Gundstraße und der Frauenaauracher Straße
Beschluss nach DA Bau (Bedarfsnachweis)**

Sachbericht:

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen sollen erzielt werden?)

Durch die Teilerneuerung der Stahlrohrdurchlässe unter der Schallershofer Straße im Bereich der Kreuzung mit dem Kosbacher Damm sowie durch die Teilerneuerung des Stahlrohrdurchlasses unter der Gundstraße und der Frauenaauracher Straße wird bei den genannten Bauwerke die Standsicherheit, Dauerhaftigkeit und die Verkehrssicherheit in den jeweiligen Bereichen wieder hergestellt. Auf Grund der vorhandenen Schädigungen sind diese Teilerneuerungen dringend erforderlich um Folgeschäden an der über den Durchlässen liegenden Verkehrsflächen dauerhaft auszuschließen, da durch die offenen Stellen und Schäden in der Struktur des Durchlasses die Gefahr von unkontrollierbarem Nachrutschen des Erdmaterials und in der Folge auch die Entstehung von Straßeneinbrüchen zu befürchten ist.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Die Bauwerke werden entsprechend den aus den Bauwerksprüfungen bekannten individuellen Schäden teilerneuert.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Die Leistungen werden gemäß VOB öffentlich ausgeschrieben.

Da es sich beim Steinforstgraben und beim Ritterbach jeweils um ein Gewässer III. Ordnung handelt, ergeben sich die internen Zuständigkeiten für die Gewässer je nach Lage der Verrohrungen. Unterhalb von gewidmeten Straßen und Wegen ist das Tiefbauamt und unterhalb aller anderen Flächen ist das Amt für Umweltschutz und Energiefragen, Gewässerschutz unterhaltspflichtig. Ungeachtet der vorgenannten verwaltungsinternen Zuständigkeit sollten die Maßnahmen komplett jeweils in den genannten baulichen Abschnitten erstellt werden, da eine Trennung der Maßnahmen nach den Zuständigkeiten nicht wirtschaftlich ist, da sich dadurch erheblich mehr bauliche Abschnitte ergeben würden, die eine wesentliche Kostensteigerung nach sich ziehen.

BW 5.33 Rittersbachverrohrung

Die Verrohrung des Rittersbachs in der Grundstraße und der Frauenaauracher Straße bis zur Mündung in die Bimbach besteht aus einem Stahlrohrdurchlass DN1800. Die Länge der Verrohrung ab Einlauf westlich der Grundstraße bis zur Einmündung in die Bimbach östlich der Frauenaauracher Straße beträgt ca. 475m.

Dabei ist das Tiefbauamt ausschließlich für die Verrohrungen des Rittersbachs unterhalb der Grundstraße und der Frauenaauracher Straße zuständig.

Das Bauwerk bzw. der Stahlrohrdurchlass wurden über die gesamte Länge gemäß DIN 1076 regelmäßig geprüft. Dabei ergab sich ein kritischer Bauwerkszustand, d. h. die Standsicherheit, die Dauerhaftigkeit und die Verkehrssicherheit des Bauwerkes ist nur noch eingeschränkt vorhanden. Die gravierendsten baulichen Mängel befinden sich im Bereich Siemensparkplatz / Grundstraße bis zum Schachtbauwerk östlich der Frauenaauracher Straße. In diesem Bereich sind überwiegend Stellen mit Rostbildung, offene Stellen, Risse und Ausbuchtungen vorhanden. Daher ist beabsichtigt, diesen Abschnitt zu erneuern.

Gemäß der mit Amt 31 abgestimmten Bemessungswassermenge ist es möglich, in den vorhandenen Stahlrohrdurchlass ein Rohr mit einem geringeren Durchmesser einzuziehen und den Zwischenraum kraftschlüssig zu verpressen (sog. „Relining“). Für den im beiliegenden Plan dargestellten Abschnitt ergeben sich gemäß einer groben Kostenannahme hierfür Investitionskosten einschließlich Planungskosten in Höhe von ca. 530.000,- €. Durch diese besondere Sanierungsvariante lassen sich Eingriffe in den Straßenverkehr sowie tiefbautechnische Aufgraben ggü. einer konventionellen Erneuerung deutlich reduzieren.

BW 5.41 Steinforstgrabenverrohrung zwischen Sparkassenweiher und dem Alterlanger See

Die Verrohrung des Steinforstgrabens zwischen dem Sparkassenweiher westlich der Schallershofer Straße und dem Alterlanger See besteht aus zwei parallel verlaufenden Stahlrohrdurchlässen. Ab dem Zulaufbauwerk wurden zwei Stahlrohrdurchlässe DN1800 jeweils mit einer Länge von ca. 260 m verlegt, daran wurden jeweils zwei Stahlrohre DN2000 mit einer Länge von ca. 113 m angeschlossen.

Das Tiefbauamt ist für die Verrohrungen des Steinforstgrabens unterhalb der Schallershofer Straße sowie unterhalb der Straße „An den Seelöchern“ (= ein beschränkt öffentlicher Weg) zuständig.

Das Bauwerk bzw. beide Stahlrohrdurchlässe wurden über ihre gesamte Länge gemäß DIN 1076 regelmäßig geprüft. Dabei ergab sich ein kritischer Bauwerkszustand, d. h. die Standsicherheit, die Dauerhaftigkeit und die Verkehrssicherheit der Stahlrohrdurchlässe sind nur noch eingeschränkt vorhanden. Ursächlich für die baulichen Mängel sind die durchgängig vorhandenen Sohlkorrosionen. Zusätzlich sind ab dem Zulaufbauwerk auf einer Länge von ca. 86 m einige Stellen mit vollständigen Durchrostungen vorhanden.

Da die vorhandenen Profile nicht mehr produziert werden oder lieferbar sind, ist eine Sanierung durch den Austausch partieller Elemente nicht möglich.

Eine Reduzierung der Fließquerschnitte ist derzeit nicht möglich, so dass eine Sanierung mittels „Relining“ derzeit ausgeschlossen werden muss. Eine nochmalige Prüfung wurde veranlasst.

Um die Verkehrssicherheit und die Standsicherheit der Durchlässe wieder herzustellen, ist deshalb vorgesehen, die Erneuerung in mehreren Teilabschnitten in offener Bauweise durchzuführen. Im ersten Abschnitt sollte die Erneuerung der Stahlrohrdurchlässe ab dem Zulaufbauwerk unterhalb der Schallershofer Straße auf einer Länge von ca. 86 m erfolgen. Damit ergeben sich gemäß einer Kostenannahme Investitionskosten einschließlich der Planungskosten in Höhe von ca. 750.000,- € brutto. Im Rahmen dieser Maßnahme soll auf Wunsch von Amt 31 auch der Einlaufbereich mit umgebaut werden. Dies wird bei der Erarbeitung der Entwurfsplanung berücksichtigt.

Die beiden Maßnahmen sollen im Jahr 2015 geplant und im Jahr 2016 baulich umgesetzt werden.

Leistungen werden gemäß VOB öffentlich ausgeschrieben.

4. Ressourcen

(Welche Ressourcen sind zur Realisierung des Leistungsangebotes erforderlich?)

Investitionskosten:	1.280.000,- € bei IPNr.: 541.815
Sachkosten:	€ bei Sachkonto:
Personalkosten (brutto):	€ bei Sachkonto:
Folgekosten	€ bei Sachkonto:
Korrespondierende Einnahmen	€ bei Sachkonto:
Weitere Ressourcen	

Haushaltsmittel

- werden nicht benötigt
- sind vorhanden auf IvP-Nr.
bzw. im Budget auf Kst/KTr/Sk 522102
- sind nicht vorhanden

Bearbeitungsvermerk des Revisionsamtes

- Die Entwurfsplanungsunterlagen mit ergänzender Kostenermittlung haben dem RevA vorgelegen. Bemerkungen waren
 - nicht veranlasst
 - veranlasst (siehe anhängenden Vermerk)

Ergebnis/Beschluss:

Den Ausführungen wird zugestimmt. Die genannten Bauwerke sollen wie in der Begründung beschrieben teilerneuert werden.

Die Verwaltung wird beauftragt die Entwurfsplanungen zu erstellen, die erforderlichen Mittel im Haushalt unter Berücksichtigung der Grundsätze der doppischen Haushaltsführung der Stadt Erlangen anzumelden und die entsprechenden Maßnahmen in das Arbeitsprogramm 2016 aufzunehmen.

Abstimmung:

einstimmig angenommen
mit 12 gegen 0 Stimmen

TOP 14

Anfragen

Protokollvermerk:

1.

Herr Stadtrat Goldenstein spricht den verringerten Baumbestand am Kosbacher Damm an und bittet die Verwaltung hierzu um Information.

Ferner weist er auf ein tiefes Loch in der Fahrbahn am Heusteg hin und bittet hier um Abhilfe. Die Verwaltung sagt eine Überprüfung zu.

Des Weiteren erkundigt er sich nach der Baumpflanzung im Anwesen Sankt Michael 69 und bittet die Verwaltung um einen Bericht in der nächsten Sitzung des BWA am 24.02.2015.

2.

Eine Anfrage des Herrn Stadtrat Dr. Rohmer bezüglich des Sachstandes der geplanten Handball-Halle wurde von der Verwaltung beantwortet.

3.

Eine Anfrage des Herrn Stadtrat Greisinger bezüglich der Fahrbahndeckensanierung in der Kurt-Schumacher-Straße und der damit verbundenen verbesserungswürdigen Straßenmarkierungen wurde von der Verwaltung beantwortet.

Sitzungsende

am 27.01.2015, 19:20 Uhr

Der Vorsitzende:

.....
Stadtrat
Wening

Die Schriftführerin:

.....
Kirchhöfer

Kenntnis genommen

Für die CSU-Fraktion:

Für die SPD-Fraktion:

Für die Grüne Liste-Fraktion:

Für die FDP-Fraktion:

Für die Ausschussgemeinschaft ödp/FWG: