

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/204/2018

**Erweiterung und Umbau eines Gemeindezentrums;
Äußere Brucker Straße 50; Fl.-Nrn. 355/18, 355/19;
Az.: 2016-48-BA**

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	10.04.2018	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

Im Rahmen des Baugesuchs:

Stadtplanung, Vermessung und Bodenordnung, Tiefbauamt, Grundstücksentwässerung, Denkmalschutz, Immissionsschutz, Naturschutz und Landschaftsplanung, Baumschutz, Liegenschaftsamt, Erlanger Stadtwerke AG

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

1. Ergebnis/Wirkungen

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

Baulinienplan: 55 (2. Deckblatt)

Gebietscharakter: Mischgebiet (MI)

Widerspruch zum Vorhaben überschreitet im Norden und Osten (Äußere Brucker Straße) die

Bebauungsplan: Baugrenze.

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

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

Das anhängige Bauantragsverfahren hat eine etwas längere Vorgeschichte, welche im Folgenden stichpunktartig dargestellt wird:

- Bereits im Jahr 2007 gab es Überlegungen der Antragstellerin, das bestehende Gemeindehaus zwischen der Äußeren Brucker-Straße und dem Erlanger Weg auf dem damals noch städtischen Grundstück mit der Fl.-Nr. 355/19 – Gmkg. Erlangen – zu erweitern, da die bestehenden Räumlichkeiten der wachsenden Anzahl an Gemeindemitgliedern nicht mehr ausreichend waren.

Im Rahmen eines Antrages auf Vorbescheid (Az 2007-1259-VO) wurde die grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit und die Rahmenbedingungen hierfür abgefragt. In der BWA-Sitzung vom 04.12.2007 wurde hierfür beschlossen, dass sich das damalige Vorhaben in der Betrachtungsweise nach § 34 BauGB – mit vergleichbaren Nutzungsdaten wie im derzeitigen Antrag – in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und dass eine ggf. erforderliche Stellplatzabläse befürwortet wird (vgl. Anlage 4).

Angesichts der städtebaulich bedeutsamen Lage des Vorhabens konnte der damals anhängige Entwurf des Vorbescheidsverfahrens aus Sicht der Verwaltung nicht überzeugen und es wurde gewünscht, dass bei einer Grundstücksveräußerung auch eine städtebauliche und architektonische Qualität des Vorhabens sichergestellt wird.

- In der Folge erwarb die Antragstellerin im Sommer 2008 das Baugrundstück von der Stadt Erlangen unter der Verpflichtung, dass für die Bebauung dieses Grundstückes ein gutachterlicher Architektenwettbewerb mit mind. drei Teilnehmern durchzuführen ist. Es folgte noch in 2008 in Abstimmung mit der Stadt Erlangen die Vorbereitung des Wettbewerbes und die Auswahl von drei geeigneten Architekturbüros.
- Die Durchführung des Wettbewerbes datierte im Zeitraum von Februar bis Mai 2009. In der Preisgerichtssitzung vom 09.05.2009 wurde einstimmig ein Entwurf zur weiteren Bearbeitung empfohlen, welcher auch die Grundlage für den derzeit anhängigen Bauantrag (Eingang am 19.01.2016) bildete.

In der Antragsprüfung des städtebaulich sehr gewünschten Entwurfes war festzustellen, dass das Vorhaben unter abstandsflächenrechtlichen Gesichtspunkten nicht genehmigungsfähig und somit eine Genehmigung nicht möglich war.

Auf Wunsch der Antragstellerin ruhte das Genehmigungsverfahren, da man sich – nach Vorbild der Stadt Nürnberg – ein verkürztes Abstandsflächenrecht gem. den Vorgaben des Art. 6 Abs. 7 BayBO erhoffte. Nachdem seit dem 01.12.2017 mit der Erlanger Abstandsflächensatzung (AFS) eine gleichlautende Rechtsgrundlage in Kraft getreten ist, ist festzustellen, dass das beantragte Vorhaben abstandsflächenrechtlich unbedenklich und zulässig ist.

Planungsrechtlich bedarf das Vorhaben einer Befreiung von der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche des Baulinienplanes Nr. 55 (2. Deckblatt), da in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Vorhabens die Baugrenzen überschritten werden (vgl. Anlage 1). Angesichts der stadträumlichen Qualität des Vorhabens wird von Seiten der Verwaltung die Befreiung befürwortet. Die städtebauliche Vertretbarkeit ist gegeben und die Grundzüge der Planung bleiben unberührt.

Soweit das Vorhaben nach den Vorgaben des § 34 BauGB zu beurteilen ist, kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass sich das Vorhaben hinsichtlich der Art und dem Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die für die baurechtliche Genehmigung erforderlichen Stellplätze konnten nicht vollumfänglich auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Hier beabsichtigt die Antragstellerin, vier noch fehlende Stellplätze abzulösen und beruft sich hierbei auf den BWA-Beschluss vom 04.12.2007.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Nachbarliche Zustimmung liegt – mit Ausnahme von einer Person – vor.

- Anlagen:**
- 1) Lageplan mit Eintrag Baugrenzen
 - 2) Grundriss EG
 - 3) Ansichten
 - 4) BWA-Beschluss vom 04.12.2007

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang