

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/064/2010

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold Margarete Koenen	Stadtplanung / Amt 42 SC N_OberePfaffensteigstraße

Sachbearbeiter/in: Birgit Schwab

Wohnbebauung auf dem Grundstück Obere Pfaffensteigstraße, Flur-Nr. 731/7

Anlagen:

1. Lageplan (ursprüngliche Planung)
2. Lageplan (aktuelle Planung)
3. Freiflächenplan (aktuelle Planung)
4. Ansichtsplan (aktuelle Planung)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	20.04.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Dem aktuellen Vorbescheidsantrag wird zugestimmt.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu erteilen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Keine		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Keine		
Haushaltsmittel	Keine		
Folgekosten	keine		

I. Zusammenfassung

Im Folgenden geht es um die Bebauung des großzügigen Gartengrundstücks Fl.Nr. 731/7 an der Oberen Pfaffensteigstraße. Dieses befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans W – 2 – 66, der insbesondere für das Baugrundstück ein relativ kleines Baufenster vorsieht.

Bereits 2009 wurde beim Bauordnungsamt ein Vorbescheidsantrag eingereicht, der eine Bebauung des Grundstücks mit 3 Mehrfamilienwohnhäusern (insgesamt 12 Wohneinheiten und 12 Garagen) vorsah. Dieser Antrag wurde versagt, da für eine derart massive Bebauung aus planungsrechtlichen Gründen Befreiungen von den Festsetzungen des v.g. Bebauungsplans (Überschreitung der Baugrenzen und der Zahl der Vollgeschosse) als nicht vertretbar angesehen wurden.

Gegen die Versagung des Vorbescheidsantrages erhoben die Antragssteller Klage beim Verwaltungsgericht Ansbach. In der mündlichen Verhandlung im Oktober 2009 wurde die Klage zurückgenommen, nachdem die Kläger eine neue, dezentere Überplanung des Grundstücks vornehmen wollten.

Die nun im Rahmen eines Vorbescheidsantrags vorgelegte aktuelle Planung besteht aus zwei Zweifamilienwohnhäusern und einem Vierfamilienwohnhaus mit vier Garagen (insgesamt 8 Wohneinheiten). Die Bebauung ist weniger dicht und die Aufteilung in drei Bauparzellen nimmt den Gedanken eines großzügigen Grundstückszuschnitts auf.

Das Baureferat steht der Bebauung positiv gegenüber und empfiehlt, zur Umsetzung des Vorhabens die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen.

II. Sachverhalt

Planungsrechtliche Situation:

Das Grundstück Fl. Nr. 731/7 befindet sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans W-2-66.

Ursprüngliche Planung

2009 hatte das Bauordnungsamt über einen Vorbescheidsantrag zu entscheiden, der eine massive Bebauung des Grundstücks (3 Mehrfamilienwohnhäuser mit 12 Wohneinheiten und 12 Garagen) vorsah. Die Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans wurde bei der beantragten dichten Bebauung mit drei II+ D-geschossigen Mehrfamilienhäusern städtebaulich als nicht vertretbar angesehen.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes W – 18a – 85 und im Hinblick auf das Alter des Bebauungsplans W-2-66 wurde seitens des Baureferates den Antragsstellern vorgeschlagen, über die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans W-2-66 hinaus, ihr Bauvorhaben analog den Festsetzungen des benachbarten Bebauungsplanes W-18a-85 und seiner 1.Änderung, Bereich Nord, zu gestalten (dies hätte bedeutet: nur Einfamilienwohnhäuser auf einer Grundstücksgröße von ca. 600 qm). Die Antragssteller lehnten diesen Vorschlag ab. Der Vorbescheidsantrag wurde versagt.

Gegen die Versagung erhoben die Antragssteller Klage beim Verwaltungsgericht Ansbach. In der mündlichen Verhandlung im Oktober 2009 wurde die Klage zurückgenommen, nachdem die Kläger eine neue Überplanung des Grundstücks vornehmen wollten. Allerdings ließ das Verwaltungsgericht Ansbach auch durchblicken, dass auf der Forderung nach Einfamilienwohnhäusern nicht bestanden werden kann, da in der näheren Umgebung auch Mehrfamilienwohnhäuser vorhanden sind.

Aktuelle Planung:

Gemäß dem aktuellen Vorbescheidsantrag soll das Baugrundstück in drei Parzellen aufgeteilt werden.

1. auf der linken Grundstückshälfte (von der Oberen Pfaffensteigstraße aus gesehen) ist ein II+D -geschossiges Mehrfamilienhaus mit einem Untergeschoss für die Garagen geplant. Ein Besucherstellplatz ist ebenso vorgesehen.
2. auf der rechten Grundstückshälfte (von der Oberen Pfaffensteigstraße aus gesehen) sind zwei II+D -geschossige Zweifamilienwohnhäuser geplant. Für diese Häuser sind die Stellplätze oberirdisch untergebracht.

Planungsrechtliche Stellungnahme:

Das Grundstück Fl. Nr. 731/7 befindet sich im Geltungsbereich des rechtgültigen Bebauungsplans W-2-66. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Hinsichtlich der Geschossflächenzahl und Grundflächenzahl entspricht die aktuelle Planung den Vorgaben des Bebauungsplans.

Der v.g. Bebauungsplan sieht jedoch insbesondere für das Baugrundstück ein relativ kleines Baufenster vor. Die beantragte Wohnbebauung liegt größtenteils außerhalb dieses Baufensers. Des Weiteren sieht der Bebauungsplan nur 1 Vollgeschoss vor, geplant sind jedoch 2. Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung und der Überschreitung der Vollgeschosse ist deshalb erforderlich. Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilt werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden die Abweichung u. a. städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentliche Belangen vereinbar ist. Dies ist hier der Fall. Seitens des Baureferates wird vorgeschlagen, die Befreiungen von den festgesetzten Baugrenzen und der Zahl der festgesetzten Vollgeschosse zu erteilen. Die Aufteilung des o.g. Grundstücks in drei Bauparzellen ist städtebaulich vertretbar und entspricht dem Einfügungsgedanken und der Eigenart des Gebietes. Eine maßvolle, dem Charakter des Gebietes entsprechende Verdichtung der Bebauung ist städtebaulich akzeptabel und konform mit der beabsichtigten Änderung der Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplanes W-18a-85, 1.Änderung.

Nachbarn im Norden des Baugrundstücks haben Einwendungen gegen das Bauvorhaben erhoben. Sie befürchten im Wesentlichen Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase, die von den Stellplätzen und Garagen ausgehen würden. Derartige Nachteile sind aus Sicht der Fachkraft für Immissionsschutz jedoch nicht zu erwarten. Im Übrigen beträgt der Abstand des Nachbargrundstücks zu dem Mehrfamilienwohnhaus ca. 15 m.

Auf dem Baugrundstück befinden sich geschützte und nicht geschützte Bäume. Die genauen Festlegungen hinsichtlich Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen erfolgen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Fazit:

Das Baureferat steht der Bebauung positiv gegenüber und empfiehlt, zur Umsetzung des Vorhabens die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen.