

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/078/2010

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / Amt 41 Sch

Sachbearbeiter/in: Milena Schauer
-----------------------------------

**Antrag auf Vorbescheid  
Wohnbebauung am Stadtpark, Flur 641, Gemarkung Schwabach**

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Lageplan
3. Auszug aus dem Bebauungsplan S-47-73 1. Änderung
4. Ansicht

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	15.06.2010	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

Dem Antrag auf Vorbescheid und den dafür notwendigen Befreiungen und Abweichungen vom Bebauungsplan wird zugestimmt. Die zwei fehlenden öffentlichen Stellplätze sind noch auszuweisen.

Die Verwaltung wird bevollmächtigt, mit der Bauherrin einen städtebaulichen Vertrag über die Herstellung der Erschließungsanlage abzuschließen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja		Nein	
	Kosten lt. Beschlussvorschlag	Personalkosten für die Prüfung des Erschließungsvertrags		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	-			
Haushaltsmittel	-			
Folgekosten				

## **I. Zusammenfassung**

Das unbebaute Grundstück am Stadtpark soll mit einer Wohnanlage bebaut werden. Zum rechtskräftigen Bebauungsplan bestehen einige Abweichungen, denen zugestimmt werden muss. Insgesamt ist die Anlage städtebaulich stimmig, weshalb dem Antrag zugestimmt werden soll.

## **II. Sachverhalt**

Südlich der Eisentrautstraße und nordwestlich des Stadtparks besteht ein unbebautes Grundstück, welches bislang landwirtschaftlich genutzt wurde.

Für dieses liegt der Verwaltung ein Antrag auf Vorbescheid vor.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans S-47-73 (1. Änderung) aus dem Jahr 1982 (siehe Anlage 3).

Durch die Bebauung soll eine Mehrfamilienwohnanlage mit 42 Wohneinheiten mit Aufzug und einer Tiefgarage entstehen. Die Baukörperaufteilung ist der Anlage 2 zu entnehmen. Der Antrag stimmt in mehreren Punkten nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes überein.

1. Der östliche Baukörper liegt teilweise außerhalb der Baugrenzen
2. Die im Bebauungsplan vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche befindet sich direkt am Stadtpark, die geplante Erschließung liegt zwischen der geplanten Bebauung
3. Die Gebäude E hat vier Vollgeschosse anstatt der im Bebauungsplan vorgesehenen drei Vollgeschosse.
4. Die Firstrichtung der Gebäude C, E und F
5. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Dachform (Satteldach, 30 - 38°) bestehen im Bereich der Dachterrassen.
6. Die offene Bauweise wird für die Gebäude C - E nicht eingehalten.
7. Dachgauben dürfen nicht mehr als einen Meter betragen, gemäß Antrag sind zwei Meter hohe Gauben vorgesehen.
8. Die Planung sieht Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen vor (Stellplätze). Dies ist gemäß Bebauungsplan ausgeschlossen.
9. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume können nicht alle an den vorgesehenen Stellen gepflanzt werden.

## **III. Bewertung**

Das vorliegende Bebauungskonzept ist stimmig und städtebaulich gut gelöst. Die Unterschiede zum Bebauungsplan berühren nicht die Grundzüge der Planung und sind städtebaulich vertretbar, weshalb eine Befreiung erteilt werden könnte. Andere Anfragen haben in der Vergangenheit gezeigt, dass die Festsetzung des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1982 nach heutigen Maßstäben nicht mehr eins zu eins umgesetzt werden können. Der vorliegende Entwurf hält sich jedoch in den wesentlichen Punkten an das damalige Planungskonzept.

Die Überschreitung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse im nördlichen Bereich wird als städtebaulich verträglich angesehen, da Sie einen abgestuften Übergang zu der bis zu siebengeschossigen hohen Terrassenbebauung am südlichen Grundstücksrand bilden.

Durch die planerische Verlegung der Straße vom Rand des Grundstücks zwischen die Baukörper verschiebt sich die Bebauung, die überbaubare Grundstücksfläche bleibt jedoch nahezu gleich (ca. 10 m<sup>2</sup> Unterschied).

Aus rechtlichen und praktischen Erwägungen (z. B. für die Müllfahrzeuge) muss ein Teil der Erschließungsstraße öffentlich werden. Mithilfe eines städtebaulichen Vertrags muss im De-

tail geregelt werden, welche Bereiche öffentlich werden und welche privat bleiben. Der Ausbaustandard muss definiert werden und es muss geregelt werden, dass nach Fertigstellung die vom Investor zu errichtende Straße in städtisches Eigentum übergeht. Aus dem Antrag ist ersichtlich, dass die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Stellplätze - wenngleich an anderer Stelle - vorgesehen sind. Allerdings sind laut Antrag nur elf öffentliche Stellplätze vorgesehen, im Bebauungsplan sind jedoch 13 Stellplätze festgesetzt. Die fehlenden zwei öffentlichen Stellplätze sind noch nachzuweisen.

Im Rahmen des Bauantrages muss ein qualifizierter Baum- und Freiflächenplan eingereicht werden, in dem sichergestellt sein muss, dass die Zahl und Art der im Bebauungsplan geforderten Bäume - wenngleich an anderer Stelle - erfüllt wird.

Der Eigentümer der benachbarten Flurstücke 639/3 und 639/6 ist gemäß seinem Schreiben vom 28.5.2010, das laut seinen Angaben auch an die Mitglieder des Stadtrats ergangen ist, nicht mit der vorliegenden Planung einverstanden. Derzeit wird versucht, eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. Nach Ansicht der Verwaltung ist der Nachbar jedoch nicht in seinen Rechten beeinträchtigt.

Insgesamt ist das Vorhaben als Nachverdichtung zu begrüßen.

Da das Vorhaben städtebaulich verträglich ist und ein bislang unbebautes zentrales Grundstück nun genutzt werden soll, empfiehlt die Verwaltung dem Antrag und den dafür erforderlichen Befreiungen zuzustimmen.

## **VI. Kosten**

Keine