BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.42/008/2010**

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Bauordnungs- und Hochbauamt / A. 42 Gr

Sachbearbeiter/in: Ute Gross

Nobispark II - Mehrfamilienwohnhaus für Menschen ab 60 auf dem Anwesen Limbacher Straße 12 a

Anlagen:
Lageplan M 1:1000
Freiflächengestaltungsplan M 1:200
Ansichten M 1:100
1.Obergeschoss M 1:100
Dachgeschoss M 1:100

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Planungs- und Bauausschuss	20.07.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Dem Bauantrag wird zugestimmt. Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Stellplatzpflicht sind zu erteilen. Der Erhalt des Baumbestandes in den Landschaftsbestandteilen, insbesondere der alten Eichen, ist zu gewährleisten.

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

I. Zusammenfassung

Im Folgenden geht es um die Bebauung des Grundstücks Limbacher Straße 12 a, auf dem sich derzeit noch das ehemalige Tanzcafé Nobis sowie Tennis- bzw. Beachvolleyballplätze befinden. Nach Abbruch des Gebäudes soll auf dem gesamten Grundstück ein Mehrfamilienwohnhaus für Menschen ab 60 errichtet werden. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans S-44-73 (in Teilen 3. Änderung). Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes in mehreren Punkten nicht ein, insbesondere liegt der Baukörper nahezu außerhalb der Baugrenzen in einer gemäß Bebauungsplan festgesetzten „Grünfläche“. Die Hauptproblematik liegt aber darin, dass das Bauvorhaben einen zu geringen Abstand zu dem Landschaftsbestandteil Nr. 57 und 59 auf dem benachbarten Grundstück Fl.Nr. 758/6, insbesondere zu den wertgebenden Eichen, einhält.

Städtebaulich steht das Baureferat der Bebauung positiv gegenüber. Sollte es gelingen, den Landschaftsbestandteil zu erhalten bzw. möglichst wenig zu beeinträchtigen, würde einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans nichts entgegenstehen. Hierüber ist nun zu entscheiden.

II. Sachverhalt

Planungsrechtliche Situation:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtgültigen Bebauungsplans S-44-73 (in Teilen 3. Änderung).

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes in mehreren Punkten nicht ein:

- Das Bauvorhaben liegt mit einer Länge von ca. 40 m außerhalb der Baugrenzen.
- Durch die Überschreitung der Baugrenze befindet sich gleichzeitig der Baukörper nicht mehr im Mischgebiet, sondern in der benachbarten Grünfläche. Die Nutzung „Wohnen“ stimmt mit der Zweckbestimmung der Grünfläche nicht überein.
- Die Grundflächenzahl ist nicht klar zu definieren, da sich der Baukörper überwiegend in der Grünfläche befindet.
- Der Bebauungsplan sieht max. 2 Vollgeschosse vor, das Bauvorhaben soll jedoch mit 4 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss errichtet werden.
- Laut den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38 – 45 ° für die Hauptgebäude zulässig. Die Planung sieht jedoch Flachdächer vor.

Eine Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der v.g. Punkte 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. Darüber ist nun zu entscheiden.

Aus Sicht des Baureferates sind die Abweichungen vom Bebauungsplan städtebaulich vertretbar, da es sich um keine homogene Bebauung handelt und das Grundstück in einer Lage zwischen Limbacher Straße, der Schwabach und Freifläche relativ isoliert zu betrachten ist. Die Zahl der Vollgeschosse ist durchaus mit der benachbarten Bebauung stimmig. Erheblich ist die Abweichung von der überbaubaren Grundstückfläche und der Art der baulichen Nutzung.

Wasserwirtschaftliche Beurteilung:

Das Baugrundstück liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schwabach, jedoch lediglich im nicht abflusswirksamen Retentionsbereich. Die Planung wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abgestimmt. Bei Einhaltung der Auflagen des Wasserwirtschaftsamtes besteht mit der Planung aus wasserwirtschaftlicher Sicht Einverständnis.

Naturschutzrechtliche Belange:

Südlich der geplanten Bebauung liegt der Landschaftsbestandteil 57 (Schwabach mit altem Baumbestand), nördlich der LB 59 mit altem Eichenbestand. Ein Ersatz insbesondere der zum Teil vermutlich weit über 150 Jahre alten Eichen ist auch mit hohem Aufwand nicht möglich. Der Erhalt des Baumbestandes ist im verdichteten Innenstadtbereich nicht nur für den Naturschutz, sondern auch für die Bevölkerung von besonderer Bedeutung.

Durch die geplante Bebauung entstehen im LB 59 (bisher südexponierte, besonnte Hanglage) nicht unerhebliche ökologische Beeinträchtigungen aus der Verschattung und der Änderung des Mikroklimas durch das fünfgeschossige Gebäude.

Zwischen den Wert gebenden Eichen und dem Gebäude liegt ein für den Erhalt der Bäume erforderlicher Mindestabstand von minimal ca. neun Metern zwischen Stamm und Gebäudekante (Balkone). Trotzdem ist der Zwischenraum zwischen Bäumen und Gebäude so gering, dass mit Beeinträchtigungen durch Laub- und Fruchtfall, Insekten und gegebenenfalls auch mit erhöhten Pflegeaufwendungen zu rechnen ist.

Gleichzeitig erfolgt aber durch die Entsiegelung des bisherigen Tennisplatzes und des östlich gelegenen Parkplatzes, die naturnähere Gestaltung der Uferbereiche der Schwabach, die Pflanzung einer Hecke im Osten mit Entfernung eines nicht standortgerechten Fichtenriegels und den Rückbau eines Teils der unbefestigten Parkplätze eine Aufwertung, die als Ausgleich für den geplanten Eingriff im Landschaftsbestandteil anerkannt werden kann.

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt daher trotz Bedenken dem Vorhaben zu. Allerdings sind zum Erhalt der Bäume in den Landschaftsbestandteilen 57 und 59 während und nach der Bauphase umfangreiche Auflagen erforderlich. Insbesondere sind Beeinträchtigungen des Gebäudes durch die Bäume in den Landschaftsbestandteilen (Verschattung, Laubfall etc.) zu dulden und können nicht zum Anlass genommen werden, später die Beseitigung von Bäumen im Landschaftsbestandteil zu fordern.

Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Nach Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach sind für das Bauvorhaben 50 Stellplätze zu errichten.
Davon werden 15 Stellplätze für die Nutzung des Gemeinschaftsbereiches im Erdgeschoss benötigt. Diese Stellplätze werden bei Veranstaltungen in den Abendstunden benötigt und so können die Stellplätze der Arztpraxen auf Flur-Nr. 629/7 doppelt genutzt werden.

Die 7 Stellplätze der Stadt Schwabach, welche im Grundbuch rechtlich gesichert sind, werden im Zuge der Baumaßnahme verlegt.

So müssen nun noch 42 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Es können jedoch nur 28 Stellplätze errichtet werden.

Die Antragstellerin beantragt eine Abweichung von Art. 47 BayBO hinsichtlich der Errichtung von 14 Stellplätzen mit folgender Begründung. Für die Errichtung der Anlage für betreutes Wohnen (Nobispark I) auf der Flur-Nr. 629/7 wurden 16 Stellplätze errichtet. Aufgrund der Tatsache, dass die meisten Bewohner der Anlage kein Fahrzeug mehr besitzen, werden aktuell 2 Stellplätze benutzt. Es ist anzunehmen, dass auch nur wenige

Bewohner der Wohnanlage Nobispark II ein Fahrzeug besitzen. Aus Naturschutzgründen ist es nicht erstrebenswert, in den noch zur Verfügung stehenden östlichen Bereich des Grundstückes Stellplätze zu errichten. Diese Fläche ist die einzige Fläche auf dem Grundstück, die für gemeinsame Aktivitäten der Bewohner im Freien genutzt werden kann.

Fazit:

Das Baureferat steht der Bebauung positiv gegenüber und empfiehlt, zur Umsetzung des Vorhabens die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erteilen und von der Stellplatzpflicht für 14 Stellplätze zu befreien.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten.