

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.42/009/2010

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Ute Gross

Wohnbebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1741 zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Joachimsthaler Straße

Anlagen:

1 Lageplan M 1:1000

1 Lageplan mit Schnitt M 1:250

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	20.07.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Dem Vorbescheidsantrag wird zugestimmt. Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu erteilen.

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

I. Zusammenfassung

Im Folgenden geht es um einen Vorbescheid hinsichtlich der Bebauung des Grundstücks Fl.Nr. 1741 an der Joachimsthaler Straße. Hier sollen 7 Einfamilienwohnhäuser und 2 Doppelhaushälften mit je einer Wohneinheit und je zwei Stellplätzen errichtet werden.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans S – 10 – 72. Das Vorhaben hält die Festsetzungen des Bebauungsplanes in mehreren Punkten nicht ein (Überschreitung der Baugrenzen, Abweichung von der Firstrichtung, Fehlen von Gemeinschaftsgaragenanlagen und Änderung der öffentlichen Verkehrsfläche).

Städtebaulich steht das Baureferat der Bebauung positiv gegenüber. Es ist nun zu entscheiden, ob die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden sollen.

II. Sachverhalt

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtgültigen Bebauungsplans S – 10 – 72.

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 stellt sich unter diesen Gesichtspunkten wie folgt dar:

Es ist eine 2-geschossige Bebauung mit Satteldächern und einer Dachneigung von 34° vorgesehen. Die Wohngebäude liegen teilweise außerhalb der Baugrenzen. Die Firstrichtung der südlichen drei Einfamilienwohnhäuser hat eine Nord-Süd-Ausrichtung. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Gemeinschaftsanlagen entlang der Joachimsthaler Straße und südlich und westlich der Stichstraße entfallen, die jeweils erforderlichen Stellplätze werden auf dem jeweiligen Baugrundstück errichtet. Außerdem werden vier öffentliche Stellplätze im nördlichen Teil des Eigentümerwegs angelegt. Die öffentliche Verkehrsfläche – wie im Bebauungsplan dargestellt - wird als Eigentümerweg ausgebildet, da nur Einfamilienwohnhäuser mit geringem Verkehrsaufkommen errichtet werden. Auch der Wendehammer ist nicht mehr notwendig, da ein ausreichender Müllsammelplatz an der Joachimsthaler Straße bereitgestellt wird.

Die Gartenanteile der südlichen 3 Häuser liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als Fläche für Aufforstung dar. Das Vorhaben entspricht jedoch den künftigen Festsetzungen des Schwabacher Flächennutzungsplans, der die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Fazit

Die beantragte Bebauung entspricht in ihrer Art (allgemeines Wohngebiet) und dem Maß der baulichen Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die von den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplans abweichende Stellung der Gebäude ist unter Berücksichtigung der eingehaltenen Lärmgrenzwerte für Wohngebiete städtebaulich vertretbar.

Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans können aus Sicht des Baureferates erteilt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Abweichung auch unter Würdigung der nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

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

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten.