BESCHLUSSVORLAGE

**- öffentlich -** **A.42/021/2011**

STADT **SCHWABACH**
Die Goldschlägerstadt.

| Sachvortragende/r | Amt / Geschäftszeichen |
|---|---|
| Herr Stadtbaurat Arnold | Bauordnungs- und Hochbauamt / Amt 42/Sc |

| Sachbearbeiter/in: Birgit Schwab |
|---|

**Wohnbebauung an der Fürther Straße, Fl.Nr. 687**
Anlagen:
Lageplan M 1:1000 (Anlage 1)
Auszug Bebauungsplan M 1:1000 (Anlage 2)
Baumbestand und Ersatzpflanzung (Anlage 3)
Haus 1 – Schnitt und Ansicht Nord (Anlage 4)
Haus 1 – Ansichten West und Ost (Anlage 5)
Haus 7 – Schnitt (Anlage 6)
Haus 7 – Ansichten West und Ost (Anlage 7)
Schnitt und Ansichten (Anlage 8)

| **Beratungsfolge** | **Termin** | **Status** | **Beschlussart** |
|---|---|---|---|
| Planungs- und Bauausschuss | 12.04.2011 | öffentlich | Beschluss |

**Beschlussvorschlag:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu erteilen.

| **Finanzielle Auswirkungen** | | Ja | x | Nein |
|---|---|---|---|---|
| Kosten lt. Beschlussvorschlag | | | | |
| Gesamtkosten der Maßnahme<br>davon für die Stadt | | | | |
| Haushaltsmittel vorhanden? | | | | |
| Folgekosten? | | | | |

## I. Zusammenfassung

Im Folgenden geht es um die geplante Bebauung des Grundstücks Fürther Straße, Fl.Nr. 687 mit 14 Reihenhäusern samt Garagen und Stellplätzen. Die Verdichtung durch 14 Reihenhäuser auf ca. 2900 m² Grundstücksfläche ist erheblich.

Obgleich eine hohe Nachverdichtung häufig verkehrstechnische Probleme mit sich bringt, steht das Bauordnungsamt der Planung positiv gegenüber. Auch das Stadtplanungsamt begrüßt ausdrücklich die Innenentwicklung und Nachverdichtung.

## II. Sachverhalt

Dem Bauordnungsamt liegen Bauanträge für die Errichtung von 14 Reihenhäusern samt Garagen und Stellplätzen auf dem im Betreff genannten Grundstück vor. Diese wurden nach den folgenden Kriterien beurteilt:

### 1. Städtebau

Aufgrund der Bedeutung der Fürther Straße und der bestehenden Bebauung wäre eine höhere Mehrfamilienbebauung ähnlich der benachbarten Bebauung an der Fürther Straße 31 - 33 wünschenswert. Die Situation mit der Lärm abschirmenden Reihenhausbebauung ist jedoch angemessen gelöst.

Anstelle der Mischung zwischen Carports und zwei Garagen entlang der Fürther Straße wäre eine reine Bebauung mit Carports wünschenswerter und würde ein ruhigeres Bild abgeben. Dennoch ist die beantragte Lösung einer reinen Garagenbebauung vorzuziehen, da durch eine solche Bebauung eine zu starke Abschottung durch eine ca. 20 m lange Wand zur Straße entstehen würde.

### 2. Verkehr / Stellplatzsituation

Die verkehrliche Situation an der stark befahrenen Fürther Straße lässt sich dadurch entschärfen, dass nur je eine Aus- und Einfahrt besteht. Eine Zufahrt darf nur von Norden aus erfolgen und eine Abfahrt nur nach Süden (also keine Kreuzung der Fahrbahn), eine durchgezogene Linie und eine entsprechende Beschilderung bei der Ausfahrt sollen dies sicherstellen.

Die Stellplatzsituation stellt sich wesentlich schwieriger dar. Üblicherweise werden in einem neuen Wohngebiet öffentliche Stellplätze durch die Stadt erstellt. An der Fürther Straße besteht aufgrund ihrer Funktion jedoch keine Möglichkeit, am Fahrbahnrand zu parken, Stellplätze bestehen in dem Bereich nicht.

Bei Mehrfamilienhäusern sieht die Stellplatzsatzung zusätzliche Besucherstellplätze vor. Bei Einfamilienhäusern sieht die Satzung dies nicht vor. In der Regel stellt dies kein Problem dar, da zum einen diese meistens in Wohngebieten mit öffentlichen Stellplätzen errichtet werden, zum anderen die Häuser meistens größer als 90 m² sind und dann ohnehin einen zweiten Stellplatz benötigen.

Bei der vorliegenden Situation besteht zum einen keine Möglichkeit im bestehenden Straßenraum zu parken; hinzu kommt, dass sechs der Häuser unter 90 m² Wohnfläche haben und damit nur einen Stellplatz benötigen. Erfahrungsgemäß haben aber auch hier die Eigentümer oft ein zweites Fahrzeug oder bekommen zumindest gelegentlich Besuch oder eine Anlieferung. Verschärft wird die Situation durch die extreme Ausreizung der Dichte.

Es besteht die Gefahr, dass illegal im öffentlichen Straßenraum geparkt wird oder private Grundstücke (z.B. Parkplatz Niehoff) genutzt werden.

Der Antragsteller hat vorgeschlagen, zwei Stellplätze als Besucherstellplätze auszuweisen. Dies verbessert die Situation etwas.

3. Planungsrecht:

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans S-33-70. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB). Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet mit max. 3 Vollgeschossen und offener Bauweise fest.

Der Bebauungsplans S-33-70 trifft für den Bereich des Baugrundstücks relativ wenig Aussagen. Zudem beruht er auf der BauNVO 1968, die in einigen Belangen wenig regelt.
In folgenden Punkten widersprechen die Bauanträge den Festsetzungen des Bebauungsplans:

Im Bebauungsplan ist eine Grundflächenzahl GRZ von 0,40 festgesetzt.
Durch die Parzellierung der Grundstücke ergibt sich eine Überschreitung der Grundflächenzahl. Diese Überschreitungen reichen von 3% - 20 %. Bei Haus 12 ergibt sich eine GRZ von 0,43, bei Haus 5 eine GRZ von 0,60.

Im Bebauungsplan ist eine Geschossflächenzahl GFZ von 0,80 festgesetzt.
Durch die Parzellierung der Grundstücke ergibt sich eine Überschreitung der Geschossflächenzahl. Diese Überschreitungen reichen von 6% - 72 %. Bei Haus 1 ergibt sich eine GFZ von 0,86, bei Haus 13 eine GFR von 1,52.

Bei einer Gesamtbetrachtung aller Häuser in Bezug auf das Gesamtgrundstück mit einer Fläche von 2.880 m² ergeben sich allerdings andere Werte. So beträgt die Grundflächenzahl nur 0,35 und die Geschossflächenzahl 0,73.

Der Bauherr begründet die beantragte Befreiung damit, dass die Grundflächenzahl im Schnitt für die gesamte Fläche eingehalten wird. Dies ist richtig, beruht jedoch vor allem darauf, dass nach der alten BauNVO die Flächen für Zufahrten, Nebenanlagen u. ä. nicht mit berechnet werden müssen, nach der aktuellen Fassung wäre dies der Fall.

Der Bebauungsplan legt im Osten eine Baugrenze von 5 m entlang der Fürther Straße fest. Außerhalb der überbaubaren Fläche dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Der Bebauungsplan sieht jedoch vor, dass von dieser Regelung Garagen ausgenommen sind, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind. Die Planung sieht jedoch eine Garagen- und Carportzeile vor, welche durch die Gesamtlänge abstandflächenrelevant ist. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans kann 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 öffentliche Belangen vereinbar ist.

4. Bauordnungsrecht:

Hinsichtlich der Abstandsflächen ergeben sich folgende Abweichungen:

Die Abstandsflächen der östlichen Außenwände der Häuser 4, 5 und 6 überlappen sich mit der Abstandsfläche der westlichen Außenwand der Garagen/Carportzeile.

Die Abstandsflächen der westlichen Außenwände der Häuser 5 und 6 überlappen sich mit der östlichen Außenwand des Hauses 12.

5. Naturschutz:

Auf dem Baugrundstück befinden sich geschützte und nicht geschützte Bäume. Die genauen Festlegungen hinsichtlich Ersatzpflanzungen und Ausgleichszahlungen erfolgen noch im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Es steht jedoch fest, dass die Eiche im nordöstlichen Bereich des Baugrundstücks erhalten bleibt.

6. Fazit:

Der Bauantrag könnte aufgrund der erforderlichen Befreiungen und Abweichungen abgelehnt werden. Aber auch nach einen Überarbeitung bleiben aufgrund der sparsamen Festsetzungen im Bebauungsplan die grundsätzlichen Probleme bestehen, insoweit wäre eine andere Regelung nur über ein Änderungsverfahren des Bebauungsplanes möglich.

Es können aus Sicht des Baureferates Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans 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 öffentliche 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

entfällt