

# BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/162/2011

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Amt für Stadtplanung und Bauordnung / SC

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

## Kfz-Prüfanlage an der Wendelsteiner Straße, Flur-Nr. 1372/23, Gemarkung Schwabach

Anlagen:

1. Lageplan M 1:1000
2. Schnitt und Ansichten
3. Auszug Bebauungsplan M 1:1000

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.07.2011	öffentlich	Beschluss

### Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind zu erteilen unter der Bedingung, dass die Unterbrechung des im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifens durch grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

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 Errichtung einer Kfz-Prüfanlage mit Büros an der Wendelsteiner Straße. Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans S-76-89. In folgenden Punkten widerspricht es den Festsetzungen im Bebauungsplan:

- Überschreitung der Baugrenzen nach Norden und Westen
- Unterschreitung der Mindesttraufhöhe
- Unterbrechung des Grünstreifens entlang der Wendelsteiner- und der Altdorfer Straße

Zur Umsetzung des Vorhabens sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Es ist nun zu entscheiden, ob diese Befreiungen erteilt werden sollen.

## **II. Sachverhalt**

Die TÜV SÜD Auto Service GmbH plant an der Wendelsteiner Straße auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 1372/23 die Errichtung und den Betrieb einer Prüfstelle mit Bürotrakt als Ersatz für den Standort Am Falbenholweg 15. Ein entsprechender Bauantrag liegt dem Bauordnungsamt vor.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans S-76-89. 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 Gewerbegebiet (eGE) nach § 8 BauNVO mit Einschränkungen auf Grund des Schallschutzes fest. In den mit eGE bezeichneten Gebieten sind die Errichtung und der Betrieb nur solcher Anlagen zulässig, die aufgrund ihrer Beschaffenheit und ihres Betriebes gewährleisten, dass die vorhandene Bebauung sowie die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete nicht durch Erschütterungen, Lärm-, Geruchs- oder Staubemissionen benachteiligt oder belastigt werden. Insbesondere dürfen die maximal zulässigen Schalleistungspegel Tag/Nacht nicht überschritten werden.

Für das Bauvorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 16.05.2011 vorgelegt, mit dem Ergebnis, dass die geplante Prüfstelle aus schalltechnischer Sicht in der geplanten Ausführung realisiert werden kann. Verursacht durch den Betrieb der Prüfstelle wird an allen maßgeblichen Immissionsorten im Einwirkbereich der jeweils zulässige Immissionsrichtwertanteil innerhalb des Tageszeitraumes eingehalten bzw. z. T. deutlich unterschritten.

In folgenden Punkten widerspricht der Bauantrag jedoch den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Überschreitung der Baugrenzen hinsichtlich des Baukörpers nach Norden (22 m<sup>2</sup>) und hinsichtlich der Stellplatzanlage nach Westen und Norden (61 m<sup>2</sup>):

Der Antragssteller ließ ausführen, dass es für die geplante Gesamtnutzung des Grundstücks (vorgesehen ist noch ein Büro- und Gastronomiegebäude mit entsprechender Stellplatzanlage) ausgesprochen wichtig sei, die Baugrenzen überschreiten zu können. Nur so sei es möglich, die für die Nutzung erforderlichen Stellplätze sinnvoll auf dem Grundstück anzuordnen.

- Unterschreitung der Mindesttraufhöhe:

Der Bebauungsplan sieht für den Bereich des Bauvorhabens eine Traufhöhe von mindestens 6,50 m und maximal 20 m vor. Die vorgelegte Planung beläuft sich auf 5,80 m. Niedrige Traufhöhen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um untergeordnete Gebäude handelt und das Grundprinzip einer verdichteten Bebauung nicht verletzt wird.

- Unterbrechung Grünstreifen entlang der Wendelsteiner- und der Altdorfer Straße:  
Die vorgelegte Planung entspricht nicht den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Demnach ist entlang der Nord- und Westgrenze, also entlang der Wendelsteiner- und der Altdorfer Straße, auf dem Baugrundstück ein 5 m breiter Grünstreifen zu schaffen und mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. An der Westgrenze wird dies eingehalten, an der Nordgrenze (durch die Baugrenzenüberschreitung) jedoch nicht.

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB können von den Festsetzungen eines Bebauungsplans Befreiungen erteilt werden, wenn 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.

Es ist nun zu entscheiden, ob die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erteilt werden sollen.

Aus Sicht des Baureferates kann den erforderlichen Befreiungen zugestimmt werden. Derzeit finden Gespräche zwischen dem Planfertiger und der Abteilung Grünplanung im Stadtplanungsamt hinsichtlich Kompensationsmaßnahmen für die Unterbrechung des im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifens statt. Die Baugrenzenüberschreitung ist unter der Voraussetzung, dass die Unterbrechung des im Bebauungsplan festgesetzten Grünstreifens durch grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen auf dem Restgrundstück (z.B. an der östlichen Grundstücksgrenze) kompensiert wird, vertretbar. Dies wird jedoch nur im Zusammenhang mit dem Bauantrag zu Restgrundstück geschehen können. Der Grundstückseigentümer hat sich bereits schriftlich dazu verpflichtet.

Ebenso kann die Unterschreitung der Mindesttraufhöhe hingenommen werden, da das Gebäude im rückwärtigen Teil des Grundstücks errichtet werden soll. Zur Rother Straße ist es jedoch zwingend erforderlich, dass die Bebauung des Restgrundstücks die Mindesthöhe einhält.

### **III. Kosten**

Es entstehen keine Kosten