

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/207/2012

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Juliane Buchner
------------------------------------

**Errichtung eines Geschäftshauses mit Gastronomie mit Bäckerei, einer Wohnung und Tiefgarage an der Wendelsteiner Straße, Flur-Nr. 1372/23, Gemarkung Schwabach**  
Anlagen:

- 1 Übersichtsplan
- 2 Freiflächenplan
- 3 Grundriss Erdgeschoss
- 4 Grundriss 4. Obergeschoss
- 5 Schnitte A-AB-A
- 6 Ansichten

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.03.2012	öffentlich	Beschlussvorschlag

**Beschlussvorschlag:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die erforderlichen Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen sind unter der Bedingung zu erteilen, dass für die Überschreitung der Grundflächenzahl eine Ausgleichszahlung geleistet sowie eine Grunddienstbarkeit für die Betriebsleiterwohnung geleistet 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 eines Geschäftshauses mit überwiegender Büronutzung, Gastronomie mit untergeordneter Bäckerei, Tiefgarage sowie einer Betriebsleiterwohnung an der Ecke Rother Straße / Altdorfer Straße.

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans S-76-89.

Folgende Ausnahmen sind für das Bauvorhaben erforderlich:

- Untergeordneter Einzelhandel (Bäckerei) in der Gastronomie des Erdgeschosses
- Überschreitung der Grundflächenzahl
- Einbau einer Betriebsleiterwohnung

In folgenden Punkten widerspricht das Bauvorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans:

- Betriebsleiterwohnung ist ausschließlich an der schallabgewandten Nordwestseite des Gebäudes unterzubringen, hat jedoch Fenster nach Süden
- Unterbrechung des Grünstreifens entlang der Rother Straße und der Wendelsteiner Straße
- Dach soll nur teilweise begrünt werden
- Zufahrten sollen asphaltiert werden
- Überschreitung der Immissionsrichtwerte

Eine Abweichung ist erforderlich:

- Teilweise Unterbringung der Besucherstellplätze in der Tiefgarage

Zur Umsetzung des Vorhabens sind Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie eine Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung erforderlich. Es ist zu entscheiden, ob diese erteilt werden sollen.

## **II. Sachverhalt**

### **Beschreibung des Vorhabens**

Die Firma Uwe Feser Immobilien plant an der Ecke Rother Straße / Altdorfer Straße auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur-Nr. 1372/23 die Errichtung eines Geschäftshauses mit Tiefgarage mit folgenden Nutzungen:

- Erdgeschoss: Gastronomie mit untergeordneter Bäckerei
- 1. Obergeschoss: voraussichtlich Akademie für Gesundheit und Lebensmittelsicherheit
- 2. – 4. Obergeschoss: Büronutzung
- 4. Obergeschoss: Betriebsleiterwohnung gem. § 8 BauNVO

Ein entsprechender Bauantrag liegt der Unteren Bauaufsichtsbehörde vor.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans S-76-89. Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO mit Einschränkungen auf Grund des Schallschutzes fest. Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich ausgeschlossen, können aber ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie Teile eines zulässigen Betriebes sind.

## **Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen**

In folgenden Punkten widerspricht das Bauvorhaben dem Bebauungsplan bzw. sind Ausnahmen oder Abweichungen erforderlich:

### **1. Beantragte Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB**

Gemäß § 31 Abs. BauGB können von den Festsetzungen eines Bebauungsplans Ausnahmen zugelassen werden, die im Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

- Bäckerei als untergeordneter Einzelhandel in der Gastronomie im Erdgeschoss.

Einzelhandelsbetriebe sind im Bebauungsplan ausgeschlossen, können aber ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie Teile eines zulässigen Betriebes sind.

Die Bäckerei ist flächenbezogen untergeordnet und könnte ausnahmsweise zugelassen werden. Dennoch gilt es zu beachten, dass für die Bäckerei die gesetzlichen Ladenschlusszeiten eingehalten werden müssen, während für die Gastronomie die Sperr- und Betriebszeitverordnung anzuwenden ist.

- Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl.

Eine Überschreitung kann ausnahmsweise zugelassen werden (Ausnahme im Bebauungsplan geregelt), wenn diese durch eine anteilige Erhöhung der grünordnerischen Festsetzungen ausgeglichen wird.

Ausnahmsweise wird es für vertretbar gehalten, den ökologischen Ausgleich auf einem anderen Grundstück mittels Ausgleichszahlung an die Stadt Schwabach abzusichern. Der Bauherr hat sich dazu bereit erklärt.

- Im 4. OG. ist eine Betriebsleiterwohnung geplant.

Hierfür ist eine Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO erforderlich.

Da diese Ausnahme nur für die Wohnung von Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhabern bzw. Betriebsleiter, der im Gebäude ansässigen Firmen überhaupt erteilt werden darf (Bundesrecht!), liegen die Voraussetzungen für die Ausnahme nur vor, wenn eine entsprechende Dienstbarkeit grundbuchlich gesichert wird. Die entsprechende Eintragung ist der Unteren Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

### **2. Beantragte Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB**

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn u.a. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- Die geplante Betriebsleiterwohnung im 4. OG. hat nach Süden orientierte Wohn- und Schlafräume. Betriebsleiterwohnungen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausschließlich an der schallabgewandten Nordwestseite des Gebäudes unterzubringen.

Der Antragsteller führt an, dass die Fenster an der Südseite mit dem nötigen Schallschutz ausgeführt werden sollen.

- Unterbrechung des Grünstreifens: Entlang der Rother Straße soll eine fußläufige Anbindung an den Gastronomiebetrieb und die Bäckerei im Erdgeschoß zum Gehweg und der Ampelanlage geschaffen sowie ein Fahrradabstellplatz integriert werden. Im Norden soll der notwendige Müllabstellplatz für die Abholtagung geschaffen werden.

Die vorgelegte Planung entspricht nicht den grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans. Demnach ist entlang der Süd- und Nordgrenze, also entlang der Rother Straße und der Wendelsteiner Straße, auf dem Baugrundstück ein 5 m breiter Grünstreifen zu schaffen und mit heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

Für notwendige Zugänge / Zufahrten sind Befreiungen vertretbar, wenn die Pflanzmaßnahmen anderweitig erbracht werden. Das Vorhaben sieht dafür in einigen Bereichen eine größere Breite des Grünstreifens vor. An der Nordgrenze wurden zudem im Rahmen der Baugenehmigung für die TÜV-Prüfanlage bereits Befreiungen für die Zufahrten erteilt.

- Das Dach soll nur teilweise begrünt werden.

Im Bebauungsplan ist eine Begrünung der Flachdächer festgesetzt.

Auf der Dachterrasse soll die Begrünung umgesetzt werden. Auf dem Dach des 4. OG. ist eine Begrünung lt. Angabe des Bauherrn auch aufgrund technischer Anlagen auf dem Dach nicht möglich.

- Die Zufahrten sollen asphaltiert werden.

Die Oberflächen der Grundstückszufahrten sind laut Bebauungsplan wasserdurchlässig zu gestalten.

Die Zufahrten befinden sich größtenteils über der Tiefgarage. Die Versickerung von Oberflächenwasser ist dadurch nicht möglich und eine Befreiung städtebaulich vertretbar.

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsrichtwerte werden überschritten.

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 belästigt werden. Insbesondere dürfen die maximal zulässigen Schallleistungspegel Tag/Nacht nicht überschritten werden.

Für das Bauvorhaben wurde eine schalltechnische Untersuchung der TÜV Süd Industrie Service GmbH vom 20.12.2011 vorgelegt, mit dem Ergebnis, dass das geplante Gebäude aus schalltechnischer Sicht in der geplanten Ausführung realisiert werden kann. Die errechneten Beurteilungspegel überschreiten zwar die gemäß Bebauungsplan zu fordernden Immissionsrichtwertanteile für den Nachtzeitraum. Da aber die Immissionsrichtwerte der TA Lärm dennoch erheblich unterschritten werden, könnte die für das Bauvorhaben notwendige Befreiung erteilt werden. Entsprechende Auflagen sind in die Baugenehmigung aufzunehmen.

### 3. Beantragte Abweichungen gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO

Gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO können Abweichungen von Anforderungen auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften – hier: Garagen- und Stellplatzsatzung – zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

- Teilweise Unterbringung der Besucherstellplätzen in der Tiefgarage

Gemäß Garagen- und Stellplatzsatzung müssen Besucherstellplätze oberirdisch untergebracht werden.

Für das Bauvorhaben sind 44 Besucherstellplätze notwendig, 37 können oberirdisch erstellt werden. Die restlichen 7 sollen in der 1. Ebene der Tiefgarage nachgewiesen werden, die öffentlich zugänglich sein wird.

Die Abweichung bzgl. der Besucherstellplätze kann nach Auffassung des Bauordnungsamtes erteilt werden, da die meisten Besucherstellplätze oberirdisch erstellt werden und die Tiefgarage öffentlich zugänglich ist.

#### 4. Hinweise

Bei einer späteren Grundstücksteilung sind zusätzliche Grunddienstbarkeiten notwendig sowie die entsprechende brandschutztechnische Ausführung der Tiefgarage.

### **III. Kosten**

Es entstehen keine Kosten.