

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/288/2013

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Juliane Buchner

Tekturantrag Business-Center, Wendelsteiner Straße 2a

Anlagen:

Anlage 1 - Lageplan

Anlage 2 - Ansichten

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	22.01.2013	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Erteilung der Befreiung wird zugestimmt.

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

I. Zusammenfassung

Für das bereits genehmigte Bauvorhaben eines Geschäftshauses mit überwiegender Büro-
nutzung, Gastronomie mit untergeordneter Bäckerei, Tiefgarage sowie einer Betriebs-
leiterwohnung an der Ecke Rother Straße / Altdorfer Straße liegt dem Bauordnungsamt ein
Änderungsantrag vor.

Es wird eine Aufstockung des Gebäudes um ein Staffelgeschoss beantragt. Durch die ge-
plante Aufstockung wird die im rechtswirksamen Bebauungsplan S-76-89 festgesetzte
Traufhöhe von maximal 20 m um 3,20 m überschritten.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist somit eine Befreiungen von den Festsetzungen des Be-
bauungsplans erforderlich. Es ist zu entscheiden, ob diese erteilt werden soll.

II. Sachverhalt

Beschreibung des Vorhabens

Die Firma Uwe Feser Immobilien möchte das bereits im Bau befindliche Gebäude um ein
Staffelgeschoss – 5. OG. - aufstocken.

In diesem Geschoss soll wie folgt genutzt werden.

- Zusätzliche Räume für die bereits genehmigte Betriebsleiterwohnung im 4. OG., Verbin-
dung über eine zusätzliche Innentreppe.
- Büroräume

Ein entsprechender Bauantrag liegt der Unteren Bauaufsichtsbehörde vor.

Der Bebauungsplan setzt für das betroffene Grundstück eine maximale Traufhöhe von 20 m
fest.

Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen

In folgendem Punkt widerspricht das Bauvorhaben dem Bebauungsplan:

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.

- Durch das geplante 5. OG. Ergibt sich eine Überschreitung der maximal zulässigen
Traufhöhe von 20 m um 3,20 m.

Der Antragsteller führt an, dass das benachbarte Hotel „Holiday Inn Express, Wendelstei-
ner Str. 4, die Traufhöhe ebenfalls um 3,37 m überschreitet. Die Befreiung hierfür wurde
im Rahmen der Baugenehmigung erteilt, da sich das Hotel fast am Ende der Bebauung
entlang der Rother Straße, kurz vor der Autobahnauffahrt, befindet.

Die Verwaltung sieht die Voraussetzungen für die Erteilung der Befreiung als gegeben an, da
es sich um ein Staffelgeschoss handelt und darum die Wirkung städtebaulich verträglich ist.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten.