

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/319/2013

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Birgit Schwab

Wohnbebauung Südliche Ringstraße - ehemalig Hotel Raab

Anlagen:

1. Lageplan
2. Grundrisse und Schnitt
3. Ansichten
4. Abstandsflächen

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	15.07.2013	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	25.07.2013	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die im Sachvortrag genannten Abweichungen von den abstandsflächenrechtlichen Vorschriften und der Garagen- und Stellplatzsatzung werden erteilt.

ODER

2. Die im Sachvortrag genannten Abweichungen von den abstandsflächenrechtlichen Vorschriften und der Garagen- und Stellplatzsatzung werden nicht erteilt.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja		Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag		30.000 € Mindereinnahme (Erlass von 6 Stellplätzen)		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt				
Haushaltsmittel				
Folgekosten				

I. Zusammenfassung

Im Folgenden geht es um einen Antrag auf Vorbescheid hinsichtlich der Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage auf dem Anwesen Südliche Ringstraße 12.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist eine Abweichung von den abstandsflächenrechtlichen Vorschriften sowie eine Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung erforderlich. Es ist zu entscheiden, ob diese erteilt werden soll.

II. Sachverhalt

Beschreibung des Vorhabens

Der Antragstellerin plant auf dem Anwesen Südliche Ringstraße 12 die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage mit folgenden Nutzungen:

EG: Laden

1. – 3.Obergeschoss: Wohnen

Planungsrechtliche Situation

Das Anwesen Südliche Ringstraße 12 liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB). Die nähere Umgebung entspricht der Eigenart eines Mischgebietes. Gemäß § 34 Abs. 2 i. V. m. § 6 BauNVO ist ein Wohn- und Geschäftshaus von der Art der baulichen Nutzung im Mischgebiet planungsrechtlich zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und zu überbauende Grundstücksfläche entsprechen der Eigenart der näheren Umgebung. Die Erschließung ist gesichert. Das Staatliche Bauamt Nürnberg wird im Verfahren beteiligt.

Die Planung wurde mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Details zu Formen und Materialien werden im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Beantragte Abweichungen gem. Art. 63 Abs. 1 BayBO

1. Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 2 BayBO müssen Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen. Abstandsflächen dürfen sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn der Nachbar gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde schriftlich zustimmt.

Der geplante Baukörper hält die Abstandsflächen in Richtung Osten auf das Nachbargrundstück Südliche Ringstraße 10 nicht ein. Die Bauherrin beantragte daher eine Abweichung von den Abstandsflächen. Anzumerken ist, dass die bestehenden Gebäude Südliche Ringstraße 10 und 12 bereits jetzt die erforderlichen Abstandsflächen zueinander nicht einhalten. Der geplante Neubau verbessert durch ein weiteres Abrücken von der Grundstücksgrenze die abstandsflächenrechtliche Situation. Die Belichtung und Belüftung der Gebäude ist gewährleistet, ebenso ist ein Abstand von mindestens 5,00 m zwischen den Gebäuden, der den Brandüberschlag verhindern soll, gegeben. Die betroffenen Nachbarn haben dem Vorhaben zugestimmt.

2. Stellplätze:

Werden Anlagen errichtet, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit herzustellen (Art. 47 Abs. 1 BayBO i.V.m. der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach).

Die Baumaßnahme löst den Nachweis von insgesamt 32 Stellplätzen (Tiefgarage und oberirdisch) aus. Die Bauherrin kann 15 Stellplätze in der Tiefgarage und 4 Stellplätze oberirdisch nachweisen.

Gemäß Art. 47 Abs. 3 BayBO kann die Stellplatzpflicht erfüllt werden durch 1. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück, 2. Herstellung der notwendigen Stellplätze auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe des Baugrundstücks, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist, oder 3. Übernahme der Kosten für die Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde (Ablösungsvertrag).

Da die verbleibenden 13 Stellplätze nicht auf dem Baugrundstück oder auf einem geeigneten Grundstück in der Nähe hergestellt werden können, ist folgende Lösung angedacht: Abschluss eines Ablösungsvertrags über 7 Stellplätze (7 x 5.000,00 € = 35.000,00 €) und Erlass von 6 Stellplätzen.

Gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO kann die Untere Bauaufsichtsbehörde Abweichungen von Anforderungen dieses Gesetzes und auf Grund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften – hier: Garagen- und Stellplatzsatzung - zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des Art. 3 Abs. 1 vereinbar sind.

Dies ist aus folgenden Gründen der Fall:

Der geplante Neubau trägt wesentlich zur Aufwertung des innerstädtischen Erscheinungsbildes bei. Das geplante Ladenlokal im Erdgeschoss und die Wohnungen in den oberen Geschossen reagieren auf den heutigen Bedarf derartiger Nutzungen im Innenstadtbereich. Eine Vergrößerung der Tiefgarage, um mehr Stellplätze unterzubringen, ist jedoch nach Angabe der Bauherrin technisch und wirtschaftlich nicht machbar.

Aus Sicht des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung können die beschriebenen Abweichungen von den abstandsflächenrechtlichen Vorschriften und der Garagen- und Stellplatzsatzung erteilt werden.