

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/002/2014



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

Sachbearbeiter/in: Lars Kullick

Bebauungsplan L-6-62, 2. Änderung, Bebauungskonzept bisherige Flurnummern 433/2 und 432/9 (Gemarkung Penzendorf)

Anlagen:

1. Lage
2. Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan L-6-62, 1. Änderung
3. Bebauungskonzept mit Gelände-Bezugshöhen

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	20.05.2014	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die vorgeschlagenen Gelände-Bezugshöhen bilden die Grundlage für die beabsichtigten Bauvorhaben und konkretisieren die textliche Festsetzung § 7 Nr. 4 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans L-6-62, 1. Änderung.
2. Der Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans wird wie folgt zugestimmt:
 - abweichende Dachneigung der Satteldächer bis 45°
 - zusätzlich mögliche Farbe der Dacheindeckung anthrazit.

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

I. Zusammenfassung

Auf Grundlage des bestehenden Baurechts (Bebauungsplan L-6-62, 1.Änd.) und der aktuell geplanten Straßenhöhen sollen vor Ablauf des laufenden Verfahrens zur 2.Änderung des Bebauungsplans für die bisher unbebauten Baugrundstücke Geländehöhen definiert werden, die als Bezugspunkt für das jeweilige Wohnhaus dienen. Die Vorgabe sichert ein geordnetes Straßenbild und minimiert die Konflikte zwischen den angrenzenden Grundstücken hinsichtlich der Topografie.

Die Bauwilligen regen darüber hinaus zwei Befreiungen von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans L-6-62, 1. Änderung an:

- eine Dachneigung bis 45° (festgesetzt max. 38°) sowie
- als zusätzliche Dachfarbe anthrazit (festgesetzt ziegelrot bis altbraun) wählen zu können.

Das Ergebnis des hier angestrebten Beschlusses soll in Folge in die 2. Änderung des v.g. Bebauungsplans aufgenommen werden und Grundlage für die im Vorgriff beantragten Befreiungen sein. Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

II. Sachverhalt

Ausgangssituation

Zwischen dem Kappelbergsteig und Mariensteig befindet sich eine größere unbebaute Grundstücksfläche, die sich lange Zeit im Eigentum einer Gemeinschaft befand (**vgl. Anlage 1**). Durch die sehr unterschiedlichen Interessen der Alteigentümer wurden die sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans L-6-62, in der Fassung der 1. Änderung befindenden Flächen keiner Bebauung zugeführt.

Für den gesamten Kappelberg hat der Planungs- und Bauausschuss in seiner Sitzung vom 17.01.2012 das Erschließungskonzept beschlossen. Zur Umsetzung wurde die 2. Änderung des Bebauungsplans L-6-62 „Kappelberg-Mitte“ durch Beschluss des Stadtrates vom 03.05.2013 eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.06.2013 bis einschließlich 12.07.2013 durchgeführt.

In der Zwischenzeit wurden die Grundstücke von einem Schwabacher Immobilienmakler gekauft und für die öffentliche Erschließung notwendige Flächen durch die Stadt Schwabach erworben. Eine grundlegende Überplanung des Bereiches wurde vom Makler abgelehnt, um die Flächen möglichst schnell zu vermarkten. Aus städtebaulicher Sicht ist dies kein Problem, jedoch eine ungenutzte Chance.

Von den acht Erwerbern sind zwei Bauvorhaben bereits in Umsetzung (Flnr. 433/53 und Flnr.433/45) auf Grundlage des bestehenden Baurechts.

Hintergrund des Beschlusses

Die anderen sechs Eigentümer haben auf Grundlage der rechtsverbindlichen 1. Änderung des Bebauungsplans L-6-62 (Rechtskraft: 02.08.1997) (**vgl. Anlage 2**) ein Konzept (**vgl. Anlage 3**) entwickeln lassen. Hintergrund ist die Festlegung von Bezugshöhen im Gelände, auf deren Grundlage die Wohngebäude errichtet werden soll. Der Bebauungsplan enthält keine festen Bezugshöhen, da die Straßenplanung im Detail 1997 nicht vorlag. Vom natürlichen Gelände auszugehen, ist auf Grund der starken Topografie nicht konkret genug. Aufbauend auf den vorgeschlagenen Gelände-Bezugshöhen kann die Oberkante Fertigfußboden entsprechend den bestehenden Festsetzungen um bis zu 30cm über diesem Punkt liegen. Die Höhen wurden so ermittelt, dass die Gebäude entlang des Kappelbergsteigs bzw. Mariensteigs ins Straßenbild passen und gleichzeitig eine Abstufung entlang der neuen Verbindungsstraße entsteht.

Die Bauherren möchten gern abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans

- eine Dachneigung bis 45° (festgesetzt max. 38°) sowie
- als zusätzliche Dachfarbe anthrazit (festgesetzt ziegelrot) wählen zu können.

1. Für die Hauptgebäude sind Satteldächer von 25 - 38° Dachneigung zulässig. Die Neigung der Flächen eines Daches sind im gleichen Winkel auszubilden. Die festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen über Dachform und Dachneigung können im Einvernehmen mit dem Stadtbaureferat zugelassen werden.

10. Für die Hauptgebäude sind nur Dachziegel oder -pfannen aus Ton oder Betonsteine in ziegelroten bis altbraunen Farbtönen zulässig. Die Dachflächen der Doppelhäuser/ Hausgruppen sind in einheitlichem Farbton und Material herzustellen.

Beide Punkte sind städtebaulich vertretbar, entsprechen der umliegenden Bebauung und können in der im Verfahren befindlichen 2. Änderung aufgenommen werden. Zu beachten ist dabei, dass mit dem Beschluss des Planungs- und Bauausschusses die Umsetzung im Wege der Befreiung i.S. § 31 Abs. 2 BauGB erfolgen würde und die Fakten im Abwägungsprozess zur 2. Änderung aufgenommen werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Abweichung ist städtebaulich vertretbar. Unter Würdigung nachbarlicher Interessen ist die Abweichung mit öffentlichen Belangen vereinbar.

Aus fachlicher Sicht bestehen gegen die zwei Befreiungstatbestände keine Bedenken. Die Höhenplanung ist in den bestehenden Festsetzungen als Möglichkeit vorgegeben und dient der Klarstellung für die angrenzenden Bauherren.

III. Kosten

Neben Personalkosten für Abstimmungsgespräche entstehen der Stadt Schwabach keine Kosten durch den Beschluss. Er gibt den Bauherren Planungssicherheit.