

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/161/2016

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Jutta Van Hooser

Bauvorhaben Bäckerei Dr. Karg, Alte Rother Straße

- Anlagen:
1. Lageplan
 2. Ansichten
 3. Freiflächengestaltungsplan
 4. Bebauungsplan S-98-02

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	06.12.2016	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen nach § 36 BauGB und die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans werden erteilt.

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

I. Zusammenfassung

Für die Erweiterung der Produktion einer Großbäckerei an der alten Rother Straße liegt dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung ein Bauantrag vor.
Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-98-02 „Gewerbegebiet westlich und südlich der Industriestraße“.

Das geplante zweigeschossige Gebäude schließt nördlich am vorhandenen Betrieb an und wird dreiseitig von einer Feuerwehr- und Lieferumfahrt umschlossen.

Das Vorhaben überschreitet die im rechtswirksamen Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen, die Feuerwehrumfahrt liegt teilweise im festgesetzten privaten Grünstreifen.
Zur Umsetzung des Vorhabens sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Zustimmung zur entgeltlichen Ablösung des Ökoausgleichs erforderlich.

II. Sachverhalt

Beschreibung des Vorhabens

Die Großbäckerei Dr. Karg KG plant die Erweiterung ihres bestehenden Betriebs an der alten Rother Straße. Auf dem nördlich gelegenen unbebauten Grundstück sollen im Anschluss an die bestehende Produktion eine weitere Produktions- und Lagerhalle mit Büro- Schulungs- und Sozialräumen, sowie eine PKW Garage für Mitarbeiter entstehen.

Das zweigeschossige Gebäude hat eine Grundfläche von 5.369 m², eine Höhe von 12,00 m und wird dreiseitig von einer Feuerwehr- und Lieferumfahrt umschlossen.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-98-02 „Gewerbegebiet westlich und südlich der Industriestraße“.

Ausnahmen, Befreiungen und Abweichungen

In folgendem Punkt widerspricht das Bauvorhaben dem Bebauungsplan:

- im Südosten wird die Baugrenze an zwei Stellen geringfügig überschritten, zur Anbindung des Gebäudes an den Bestand
- die Feuerwehrumfahrt liegt teilweise im festgesetzten privaten Grünstreifen
- Die Inanspruchnahme der Grünflächen stellt einen zusätzlichen naturschutzrechtlichen Eingriff dar. Hieraus ergibt sich der Bedarf eines zusätzlichen über den im Bebauungsverfahren geleisteten Ausgleichs. Es wurde eine Wertpunktbilanz erstellt auf Basis derer eine Ausgleichszahlung erfolgt.

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.

Das Amt für Stadtplanung und Bauordnung sieht die Voraussetzungen für die Erteilung der Befreiungen aus nachfolgend beschriebenen Gründen als gegeben an:

- Die Überschreitungen der Baugrenzen sind geringfügig und entfalten keine städtebauliche Wirkung

- Der Eingriff in den Grünstreifen ist vertretbar, da zwischen der geplanten Umfahrt und der nördlichen Grundstücksgrenze ein Rest von ca. 5 m Breite verbleibt. Im Südwesten des Grundstücks ist im Bebauungsplan ein zu erhaltendes Sandbiotop festgesetzt. In dieses wird eingegriffen, dafür wird entlang der gesamten westlichen Grundstücksgrenze auf einem ca. 2-3 m breiten Streifen ein Ausgleich in Form eines Sandmagerrasens geschaffen. Die Möglichkeit einer Ausgleichszahlung für den hierdurch entfallenden Ökoausgleich ist in den Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits vorgesehen und wurde dem Antragsteller bereits 2007 in einem Stadtratsbeschluss zugestanden. Der Geldbetrag aus der fälligen Zahlung an den Bayerischen Naturschutzfonds e.V. wird für die Erbringung des ökologischen Ausgleichs an anderer Stelle verwendet, die Grundzüge der Planung bleiben auch in dieser Hinsicht erhalten.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten.