

# Beschlussvorlage 2016/0398



Sachgebiet Bauamt Sachbearbeiter Mario Knorr

Beratung Bau- und Umweltausschuss Datum 22.08.2016 Entscheidung öffentlich

## Betreff

Bauvoranfrage Architekt Marcus Porschert über die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten auf der Fl.Nr. 165/9, Gemarkung Schwand, Feldstr. 5

## Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt den Abriss des bestehenden Mehrfamilienhauses und die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten auf der Fl.Nr. 165/9, Gemarkung Schwand, Feldstraße 5.

Der Antragsteller erklärt, dass das Baugrundstück aus städtebaulicher Sicht eine maßvolle Nachverdichtung erlaubt, ohne dass nachbarliche Belange wesentlich beeinträchtigt werden. Da drei Viertel der Stellplätze in einer Tiefgarage angeordnet sind, bleibt die Überbauung (GRZ) innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplanes, zudem werden die Angrenzer nicht durch oberirdische Stellplätze mit entsprechendem Verkehr gestört. Die Abstandsflächen werden alle auf eigenem Grundstück nachgewiesen, sodass auch hinsichtlich der Belichtung der angrenzenden Grundstücke keine Beeinträchtigung zu erwarten sind.

Gegenüber der zulässigen Bebauung gemäß des Bebauungsplans wären folgende Befreiungen erforderlich:

- Überschreitung der Baugrenzen
- Überschreitung der Dachneigung (statt max. 38°, teilw. 45°)
- Überschreitung der Geschossflächenzahl (GFZ) (zulässig 0,7, geplant 1,08)

## Beurteilung der Verwaltung:

Das vom Antrag betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 für Schwand. Den Planunterlagen zufolge sind Befreiungen nach § 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Überschreitung der Baugrenze, der Dachneigung sowie der Geschossflächenzahl notwendig.

Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Bereits in der Bau- und Umweltausschusssitzung vom 20.06.2016 wurde ein Vorhaben über die Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern auf diesem Grundstück behandelt. Der Ausschuss kam in seiner Beratung zu dem Ergebnis, dass die Bebauung des östlich geplanten Gebäudes außerhalb der Baugrenzen erfolgen kann.

Nachverdichtungen im Innenbereich zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum werden grundsätzlich positiv gesehen.

Bei diesem Antrag wäre eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Baugrenzenüberschreitung noch vorstellbar. Die Überschreitung der Geschossflächenzahl ist jedoch aus Sicht der Verwaltung städtebaulich nicht vertretbar. Der sehr kompakte Baukörper fügt sich nicht in die umliegende Bebauung ein. Ebenso ist der gestalterische Aspekt mit den abweichenden Dachneigungen kritisch zu sehen.

Die Verwaltung kann für dieses Vorhaben keinen positiven Beschlussvorschlag empfehlen.

**Vorschlag zum Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt für das beantragte Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nicht.

**Anlagen:**

Vorhaben Porschert