

Beschlussvorlage

Geschäftszeichen:
VI/63-1/3/T. 1002

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/166/2011

**Einrichtung von zwei Baufeldern;
Lammersstraße 9 (Burgberggebiet); Fl.-Nrn. 1188/4 und 1185/3;
Az.: 2011-499-VO**

Beratungsfolge	Termin	Ö/N	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	27.09.2011	Ö	Beschluss	

Beteiligte Dienststellen

Nürnberg – Wasserwirtschaftsamt; 313 – Gewässerschutz; 31/NatSch - Naturschutz und Landschaftsplanung – Landschaftsschutz; 611 - Stadtplanung

I. Antrag

Die Baugenehmigung und die erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan nach § 31 Abs.2 BauGB werden unter den in der Begründung genannten Voraussetzungen in Aussicht gestellt.

II. Begründung

1. Ergebnis/Wirkungen

(Welche Ergebnisse bzw. Wirkungen ruft das Bauvorhaben hervor?)

Bebauungsplan: 169

Gebietscharakter: Allg. Wohngebiet

Widerspruch zum Bebauungsplan: Situierung der Gebäude teilweise außerhalb des überbaubaren Bereiches, Überschreitung der zulässigen Geschossflächenzahl von 0,4 auf 0,5

Fragen Vorbescheid:

1. Es sollen zwei Baufelder auf dem Grundstück eingerichtet werden: Baufeld 1 mit 310 m² und Baufeld 2 mit 240 m². Ist dies wie im Plan dargestellt möglich?
2. Kann in den Baufeldern jeweils eine GFZ von 0,5 erreicht werden?

2. Programme / Produkte / Leistungen / Auflagen

(Was soll getan werden, um die Ergebnisse bzw. Wirkungen zu erzielen?)

Geplant ist, das vorhandene Wohnhaus mit Garagen abzubauen und den nördlichen Grundstücksteil des insgesamt 2.588 m² großen Grundstückes neu zu ordnen und das Grundstück zu teilen. Vorgesehen sind zwei freistehende Einfamilienwohnhäuser mit zugehörigen Garagen. Hierzu sollen abweichend vom Bebauungsplan zwei getrennte Baufenster entstehen. Im Bebauungsplan ist ein durchgehendes Baufenster für ein Wohnhaus mit Garage festgesetzt. Die Lage der zukünftigen Gebäude liegt teilweise außerhalb des festgesetzten überbaubaren Bereiches, wobei die Überschreitungen des überbaubaren Bereiches beim nördlichen Gebäude größer als beim südlichen Gebäude sind.

Das nördlich vorgesehene Baufenster mit einer Größe von 310 m² reicht bis 1,00 m an die Westgrenze des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes. Der nördliche Teil des angrenzenden, bestehenden Schrebergartens im Westen, der bereits im Landschaftsschutzgebiet liegt, ist als zukünftiger Hausgarten des nördlichen Wohnhauses vorgesehen. Die Erschließung des nördlichen Gebäudes erfolgt über die bestehende Zufahrt im Norden von der Lammersstraße.

Das südlich vorgesehene Baufenster mit einer Größe von 240 m² ragt mit einer Ecke ca. 4 bis 5 m² geringfügig in das Landschaftsschutzgebiet im Süden. Das vorgesehene Gebäude überschreitet im Wesentlichen den überbaubaren Bereich nach Osten. Es soll von Süden über den Papellierweg erschlossen werden, der als Fuß- und Radweg ausgewiesen ist und auch schon der Erschließung des Anwesens Lammersstraße 1 dient. Die Zufahrt von Süden liegt im Bereich des Landschaftsschutzgebietes.

Abweichend vom Bebauungsplan, der eine Geschossflächenzahl von 0,4 festsetzt, ist im Bereich der neu entstehenden Grundstücke eine Geschossflächenzahl von 0,5 vorgesehen.

Die beiden Baufenster liegen teilweise im Bereich des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der Schwabach. Nach Beurteilung des Wasserwirtschaftsamtes ist eine wesentliche Auswirkung auf das Abflussverhalten durch eine Änderung der Bebauung nicht zu erwarten. Nach überschlägiger Ermittlung ist jedoch mit einem Verlust an Retentionsvolumen von ca. 60 m³ zu rechnen. Von Seiten des Wasserwirtschaftsamtes wurde dem Vorhaben unter der Voraussetzung zugestimmt, dass der Verlust des Rückhalteraaumes entsprechend ausgeglichen wird.

Aus naturschutzfachlicher Sicht kann dem Vorhaben zugestimmt werden, soweit im Westen und Süden der zukünftigen Gebäude standortgemäße, naturnah zu unterhaltende Hecken dauerhaft als Eingrünung angelegt und erhalten werden.

Insgesamt wird aus Sicht der Verwaltung das Vorhaben, mit den vorgesehenen Erschließungen von Norden und von Süden, unter Erfüllung der Anforderungen des Wasserwirtschaftsamtes und des Landschaftsschutzes für vertretbar erachtet. Die seitens des Stadtplanungsamtes gegen das Vorhaben geäußerten städtebaulichen Bedenken und der Wunsch, dass keine Bauflächenvergrößerung umgesetzt wird, werden nicht geteilt, das Grundstück ist vielmehr ausreichend groß dimensioniert, um die beiden beantragten Baufenster zuzulassen. Die zu planenden Gebäude sind jedoch hinsichtlich der Gestaltung, insbesondere im Hinblick auf die Auswirkung in den Landschaftsraum des Schwabachgrundes, mit der Verwaltung abzustimmen.

3. Prozesse und Strukturen

(Wie sollen die Programme / Leistungsangebote erbracht werden?)

Nachbarbeteiligung: Die Zustimmung der Eigentümer der Fl.-Nrn. 1188/12 und 1188/11 liegt nicht vor. Die ansonsten angrenzenden Eigentümer haben dem Vorhaben zugestimmt.

Anlage: Lageplan

III. Abstimmung
siehe Anlage

IV. Beschlusskontrolle

V. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

VI. Zum Vorgang