

I. Anmeldung

TOP: _____

Stadtplanungsausschuss
Sitzungsdatum 01.12.2016
öffentlich

Betreff:
"Aufstockung" von Bestandsgebäuden
Antrag der Freien Wähler vom 20. August 2016

Anlagen:

Bisherige Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Bericht	Abstimmungsergebnis		
			angenommen	abgelehnt	vertagt/verwiesen
		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Sachverhalt (kurz):

zu Frage 1:

Für eine Aufstockung muss ein Antrag (Antrag auf Vorbescheid oder Bauantrag) gestellt werden. Das Planungsrecht muss in jedem Einzelfall geprüft werden. Dabei unterscheidet sich die Situation nach § 34 BauGB ff. von der Situation in einem rechtskräftigen Bebauungsplan. In beiden Fällen sind die Nachbarrechte einzuhalten, da sie auch einklagbar sind. In einem Bebauungsplan stellt sich zusätzlich die Frage, ob es sich bei der Festsetzung der Geschosse um einen Grundzug der Planung handelt. Hinsichtlich des Nachbarrechts besteht zusätzlich zu den unmittelbaren Rechten der Betroffenheit, der Einwirkungen auch der Vertrauensschutz, das ein Abwägungsverfahren beinhaltet. Ein Eigentümer innerhalb eines Bebauungsplangebietes hat durchaus Rechte, da er in der Abwägung teilnimmt.

Geprüft werden für die grundsätzliche planungsrechtliche Möglichkeit die Umweltbelange, denn auch die Anzahl der Stellplätze wird sich erhöhen, dann die örtlichen Bauvorschriften, vor allem Stellplatzsatzung und Kinderspielplatzsatzung, bei Sonderbauten und beantragten Abweichungen im vereinfachten Verfahren zusätzlich auch weitere bauordnungsrechtliche Aspekte, insbesondere Abstandsflächen, Standsicherheit und Brandschutz. Wegen des Eingriffs in den Bestand kommt bei Aufstockungen dem Nachweis der Standsicherheit eine besondere Bedeutung hinzu. Neben der planungs- und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit sind denkmalpflegerische Belange insbesondere bei Denkmalnähe oder im Bereich von Ensembles im Verfahren zu prüfen.

zu Frage 2.

Die Bearbeitungszeit für eine Aufstockung ist gleich, nicht kürzer als die übrigen Vorhaben. Allerdings ist immer die Dauer auch abhängig von einzuholenden Gutachten (z.B. Lärmschutz ?)

zu Frage 3.

Hier gilt, wie bei Frage 1 die Prüfung, ob es sich um einen Bebauungsplan handelt oder um ein Gebiet nach § 34 BauGB. Auch sind Nachbarrechte zu berücksichtigen. Gerade im Fall des § 34 BauGB muss sich das Projekt einfügen. Ein mehrgeschossiger Wohnungsbau wird sich in einem Gebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern nicht einfügen. Vorgärten sind zu erhalten, Stellplätze werden zum Problem. "Bodenrechtliche Spannungen", das bedeutet unterschiedliche Bodenwerte durch Übernutzung, sind zu vermeiden.

Im Fall der Bebauungspläne ist der Grundzug der Planung zu beachten und auch der geleistete ökologische Ausgleich (Bodenschutzklausel) zu hinterfragen.

Allgemein ist festzustellen, dass durch die Neufassung der Abstandsflächensatzung (AFS) das Thema Nachverdichtung und damit auch der Aufstockung von Bestandsgebäuden bei den privaten Bauherren angekommen ist.

Im Jahr 2016 sind bereits größere Aufstockungen beantragt und bewilligt, wie im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 4285 für Aufstockungen für ca. 180 Wohnungen, zur Zeit gibt es im Bereich des B- Planes Nr. 3570 Nachfragen. Einzelbauvorhaben im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser können nicht erfasst werden.

Beschluss-/Gutachtenvorschlag:

entfällt, da Bericht

1. Finanzielle Auswirkungen:

- Noch offen, ob finanzielle Auswirkungen

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

(→ weiter bei 2.)

- Nein (→ weiter bei 2.)

- Ja

Kosten noch nicht bekannt

Kosten bekannt

Gesamtkosten

€

Folgekosten

€ pro Jahr

dauerhaft nur für einen begrenzten Zeitraum

davon investiv

€

davon Sachkosten

€ pro Jahr

davon konsumtiv

€

davon Personalkosten

€ pro Jahr

Stehen Haushaltsmittel/Verpflichtungsermächtigungen ausreichend zur Verfügung?

(mit Ref. II / Stk - entsprechend der vereinbarten Haushaltsregelungen - abgestimmt, ansonsten Ref. II / Stk in Kenntnis gesetzt)

- Ja
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
es fallen keine Kosten an, da es sich um einen Bericht zum Planungsrecht handelt.

2a. Auswirkungen auf den Stellenplan:

- Nein (→ *weiter bei 3.*)
 Ja
 Deckung im Rahmen des bestehenden Stellenplans
 Auswirkungen auf den Stellenplan im Umfang von Vollkraftstellen (Einbringung und Prüfung im Rahmen des Stellenschaffungsverfahrens)
 Siehe gesonderte Darstellung im Sachverhalt

2b. Abstimmung mit OrgA ist erfolgt (Nur bei Auswirkungen auf den Stellenplan auszufüllen)

- Ja
 Nein

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:

3. Diversity-Relevanz:

- Nein
 Ja

Kurze Begründung durch den anmeldenden Geschäftsbereich:
Planungsrechtliche Grundsatzfrage- Diversity-neutral

4. Abstimmung mit weiteren Geschäftsbereichen / Dienststellen:

RA (verpflichtend bei Satzungen und Verordnungen)

II. **Herrn OBM**

III. **Referat VI**

Nürnberg,
Referat VI

(49 00)