
Aktenzeichen

Verfasser

Wolter, Jonas

Beratung

Datum

Bauausschuss

27.11.2017

öffentlich

Betreff

**Behandlung des erneuten Antrags "Bauvorhaben Maria-Beine-Hager-Weg, Eyb"
der Stadtratsfraktion CSU**

Sachverhalt:

Zur Beratung steht ein Baugesuch (Bauvoranfrage) für ein Grundstück im Maria-Beine-Hager-Weg.

Erstmals am 5. September 2017 beantragte die CSU-Fraktion per Mail die Aufnahme des Bauantrags von Dr. Al Mortaza in die Tagesordnung des Bauausschusses. Nach Vorbesprechung im Fraktions- und Vertretergespräch am 7. September 2017 wurde der Antrag zu Beginn der Bauausschusssitzung am 4. Oktober 2017 durch die CSU-Fraktion zurückgenommen. Am 7. November 2017 wurde erneut die Aufnahme des Bauantrags in die Tagesordnung des Bauausschusses durch die CSU-Fraktion beantragt.

Das beabsichtigte Bauvorhaben wurde bereits frühzeitig im Rahmen von Beratungsgesprächen zwischen dem Baureferenten der Stadt Ansbach und dem Architekten des Antragsstellers intensiv diskutiert. Seitens des Baureferats wurde auch bereits **vor** Erwerb des Grundstücks durch den Antragssteller von einer Baugestaltung mit Flachdach abgeraten, da dies nicht bebauungsplankonform wäre. Stattdessen wurde sowohl in umfangreichen Gesprächen als auch in folgenden Mails seitens des Baureferats auf Alternativlösungen und –gestaltungen verwiesen, die zwar dem gewünschten „modernen“ Gestaltungsduktus des Bauwerbers entsprachen, jedoch auch dem Bebauungsplan nicht entgegenstünden. Um dieses Ziel zu erreichen wurden auch Zugeständnisse im Hinblick auf Regelungsgegenstände des Bebauungsplanes, die einer Befreiung bedürften, seitens des Baureferats gemacht. Zuletzt wurden diese Kompromisse in einer Abstimmung zwischen dem Baureferenten und dem Architekten vor den Herbstferien dargestellt – hierbei wären Zugeständnisse bei der Dachneigung sowie der Kniestockausprägung (Höhe) gemacht worden. Insgesamt fanden aufgrund des wiederholten und nachdrücklichen Vorbringens drei (Beratungs-)termine statt.

Die zur Diskussion stehende Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann aufgrund der städtebaulichen Unvertretbarkeit nicht erteilt werden. Das Gestaltungsziel des Bebauungsplanes am Eyber Osthang ist eine Prägung durch (im Wesentlichen rote) geneigte Dächer. Dieses Ziel ist im besagten Bereich bis heute ohne entsprechende Befreiungen durchgehalten worden, wobei hinsichtlich der Dachfarbe vereinzelt pragmatische Kompromisse zu Befreiungen geführt haben – die geforderte Dachform mit einer engen Bandbreite an Neigung ist jedoch trotz zahlreicher Dachaufbauten durchgehalten worden und prägt so den Hang.

Darüber hinaus ist es für die Erteilung einer Befreiung unerheblich, ob das Grundstück einsehbar ist und eine Fernwirkung hat. Aufgrund der **Präzedenzfallwirkung für 14 weitere Baugrundstücke** im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 14/I würden in der Folge zu dem hier diskutierten Grundstück möglicherweise 14 abweichend gestaltete, mit einem Flachdach ausgestattete Gebäude entstehen können. Dies wäre

weder mit den **Grundzügen der Planung** vereinbar noch **städtebaulich vertretbar** und insofern ist die hier begehrte Befreiung nicht erteilbar, was bereits in einer schriftlichen Ankündigung der Ablehnung gipfelte. Auch ist es **unerheblich, ob**, wie vorliegend der Fall **die Nachbarunterschriften** vorliegen – das Baugesetzbuch setzt zwar die Würdigung nachbarlicher Interessen bei einer Befreiung voraus, jedoch müssen auch die weiteren Tatbestände erfüllt sein.

Letztendlich sind bereits in der Vergangenheit Bestrebungen von Bauwerbern, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. E 14/1 Flachdächer und andere deutlich vom Satteldach abweichende Dachformen zu realisieren, durch das Baureferat ausgeschlossen worden. Im Sinne der Gleichbehandlung würde sich die Erteilung einer Befreiung insofern negativ auswirken und berechtigte Beschwerden nach sich ziehen.

Die Geschäftsordnung des Stadtrates sieht für den Bauausschuss eine Behandlung von Bauanträgen und der damit zusammenhängenden Fragen vor, soweit Beschlüsse von **grundsätzlicher Bedeutung** zu fassen sind und soweit die Sachbehandlung über den **Rahmen der laufenden Angelegenheiten** hinausgeht. Im vorliegenden Fall sind nach Auffassung der Verwaltung diese Voraussetzungen nicht erfüllt. Im Umkehrschluss wären, würde man den Maßstab, der zur Behandlung des vorliegenden Antrags geführt hat, entsprechend anlegen, zahlreiche Baugesuche mit einem breiten Spektrum an Befreiungen im Bauausschuss zu behandeln – dies würde die Verfahrensdauern deutlich verlängern.

Beschlussvorschlag:

Die Erteilung einer Befreiung von der Dachneigung und Dachform wird, wie bereits von der Bauverwaltung angekündigt, abgelehnt.