

# BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Herr Volker Arnold	Stadtplanung / A.42 SC N_Waldsiedlungsstraße

Sachbearbeiter/in: Birgit Schwab
----------------------------------

## Vorbescheid über eine Wohnbebauung auf dem Anwesen Waldsiedlungsstraße 19

3 Anlagen

Nr.:	Beratungsfolge	Termin	Status
1	Planungs- und Bauausschuss	17.11.2009	öffentlich

### Beschlussvorschlag:

Seitens der Verwaltung wird empfohlen, dem Antrag auf Vorbescheid zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen, da die Fläche die überbaut werden soll sowie die Geschossigkeit und die Dachneigung sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und der Vorbescheid positiv zu verbescheiden wäre.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel vorhanden?			
Folgekosten?			

## **I. Zusammenfassung**

Im Folgenden geht es um die geplante Bebauung des Grundstücks Waldsiedlungsstraße 19. Dieses relativ großzügige Grundstück (Fläche ca. 2500 qm) mit einer Vielzahl von schützenswerten Bäumen ist derzeit noch mit einem Einfamilienwohnhaus aus dem Jahre 1934 bebaut.

Bereits im Jahre 2006 wurde für das v.g. Grundstück ein Vorbescheid bezüglich der Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern (insgesamt 24 Wohneinheiten) mit Tiefgarage eingereicht. Damals gab es massive Einwendungen von Nachbarn und mehreren Bürgern von Limbach hiergegen. Der Planungs- und Bauausschuss stimmte dieser Planung nicht zu. Der Antrag wurde daraufhin zurückgenommen.

Der aktuelle Vorbescheidsantrag sieht die Errichtung von 3 Reihenhäusern, 4 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäusern mit Tiefgarage vor. Der Antrag ist genehmigungsfähig. Das Bauordnungsamt steht der aktuellen Planung positiv gegenüber. Die Nachbarn haben bereits mündlich Einwendungen gegen die Planung erhoben. Mit Klagen der Nachbarn gegen einen positiven Vorbescheid ist daher zu rechnen.

## **II. Thema**

### **1. Beschreibung des Bauvorhabens**

Dem Bauordnungsamt liegt ein Vorbescheidsantrag für die Errichtung von 3 Reihenhäusern, 4 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäusern mit Tiefgarage vor.

Die Planung sieht wie folgt aus:

- Auf der Westseite des Grundstücks Doppelhaus und Dreispänner mit Satteldach (Dachneigung 45 °)
- Auf der Ostseite des Grundstücks Einfamilien- und Doppelhaus mit Pultdach
- 2 Vollgeschosse
- Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht, wobei die Zufahrt in der Mitte des Grundstücks geplant ist.

Das vorhandene Wohnhaus soll im Zusammenhang mit der geplanten Neubebauung abgebrochen werden. Auf dem Baugrundstück befindet sich umfangreicher Baumbestand, der der Baumschutzverordnung unterliegt und schützenswert ist. Es ist deshalb noch zu klären, welche Bäume erhalten werden können und für welche Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssen. Sollten keine ausreichenden Ersatzpflanzungen auf dem Baugrundstück möglich sein (z.B. wegen der Tiefgarage), müssen entsprechende Ausgleichszahlungen geleistet werden.

Der Planungs- und Bauausschuss hat in der Sitzung vom 18.07.2006 beschlossen, dass bei einer Neubeantragung für das Grundstück ein Modell zu fordern ist. Dieses Modell wird in der Sitzung vorgestellt.

### **2. Rechtliche Würdigung**

Das betroffene Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, so dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens nach § 34 BauGB, Bauen im Innenbereich, beurteilt. Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Nach diesen Kriterien beurteilt sich das Vorhaben wie folgt: Hinsichtlich Geschossigkeit und Dachneigung fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein, da dort sowohl Gebäude mit EG + DG als auch EG+OG+DG vorhanden sind. Bezüglich der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, würde das Vorhaben zwar an der oberen Grenze des in der vorhandenen Umgebung Verträglichen liegen, doch kann es aufgrund der geplanten aufgelockerten Bebauung befürwortet werden. Die Bebauung ist städtebaulich vertretbar und entspricht dem Einfügungsgedanken und der Eigenart des Gebietes. Bei der aktuellen Planung wird im Übrigen seitens des Bauordnungsamt begrüßt, dass im Gegensatz zur Planung aus dem Jahre 2006 keine öffentlichen Stellplätze erforderlich sind, erheblich weniger Wohneinheiten entstehen und die Situierung der Tiefgarageneinfahrt nachbarverträglich ist. Der Antragsteller hat somit einen Anspruch auf Erteilung der Baugenehmigung.

Die Nachbarn haben bereits mündlich Einwendungen gegen die Planung erhoben. Mit Klagen der Nachbarn gegen einen positiven Vorbescheid ist daher zu rechnen.

### **III. Kosten**

Kosten des Beschlussvorschlages und Gesamtkosten: keine

Produktsachkonto, Projekt (vorhandene Haushaltsmittel incl. Rest): entfällt

Folgekosten (Personal-, Sachaufwand, Abschreibungen): entfällt

Bei überplanmäßigen oder außerplanmäßigen Ausgaben, Notwendigkeit, Unabweisbarkeit: entfällt

Hinweis auf Mittel von Dritten: entfällt

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan aktuelle Situation

Anlage 2: ursprüngliche Planung 2006

Anlage 3: aktuelle Planung