

# BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/070/2010

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold Milena Schauer	Stadtplanung / A. 41 Sch

Sachbearbeiter/in: Milena Schauer
-----------------------------------

## Wohnbebauung auf dem Grundstück Staedtlerstraße, Flur-Nr. 624, Gemarkung Schwabach

Anlagen:  
Verbleibende Baufelder bei Baumerhalt

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	20.04.2010	öffentlich	Beschluss

### Beschlussvorschlag:

Bei einer Bebauung des Grundstücks sind die nachfolgend genannten städtebaulichen Mindestkriterien 1 - 4 einzuhalten. Die Bäume sind bei einer angemessenen Ausnutzung des Grundstücks soweit wie möglich zu erhalten. Sind diese Kriterien eingehalten, kann die Verwaltung eine Genehmigung im Sinne des § 34 BauGB erteilen.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel			
Folgekosten			

## **I. Zusammenfassung**

Inhalt der folgenden Vorlage ist das Gartengrundstück zwischen Galgengarten- und Staedterstraße (Flurstück 624).

Die Bebauung dieses Grundstücks war bereits im März 2008 sowie am 16. März 2009 Thema im Planungs- und Bauausschuss. Neben der Beachtung von städtebaulichen Kriterien und der Rücksichtnahme auf das angrenzende Denkmal wurde insbesondere der Schutz der vorhandenen Bäume thematisiert.

Die verschiedenen Anforderungen an das Grundstück und die Mindestkriterien der Stadt werden in der Vorlage dargestellt.

## **II. Sachverhalt**

Die Bauvoranfrage für das Grundstück wurde in der letzten Sitzung am 16. März abgelehnt. Gleichzeitig wurde der Wunsch ausgesprochen, das Gelände zu besichtigen.

Nach der Besichtigung muss eine Entscheidung getroffen werden, ob das Grundstück nach § 34 BauGB im Sinne des „sich Einfügens“ behandelt werden soll - mit dem zusätzlichen Aspekt des Denkmalschutzes - oder ob darüber hinausgehende planerische Zielsetzungen bestehen, welche nur über ein Bebauungsplanverfahren durchzusetzen sind.

### **Bebaubarkeit bei Erhalt der Bäume:**

Der Baumschutz ist entsprechend der Baumschutzverordnung dann zurückzunehmen wenn:

*„... aufgrund anderer Vorschriften des öffentlichen Rechts (z. B. des Baurechts) ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, das ohne die Entfernung oder Veränderung des Baumes nicht verwirklicht werden kann;“ ...*

Folglich kann der Erhalt der Bäume nicht gefordert werden, wenn ansonsten eine Bebauung nach § 34 BauGB zulässig wäre.

Würde man diese dennoch erhalten wollen, müsste ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt werden.

In der Anlage 1 ist das Baufeld gekennzeichnet worden, dass verbleibt, wenn man alle noch vorhandenen vitalen und nur leicht geschädigten Bäume (9, 22, 26, 29, 31, 32, 33, 39, 44, 45, 46, 51, 52, 53, 54) erhalten möchte. Dieser Plan fußt auf der Baumkartierung des potentiellen Investors. Bei höheren Gebäuden muss ein entsprechend größerer Abstand zu den Grenzen und zwischen den Gebäuden gehalten werden, die Baufelder verkleinern sich demnach. Die farbigen Flächen stellen Flächen dar, die zusätzlich für Parkplätze, Zugänge, Zufahrten und sonstige Nebenanlagen nutzbar wären.

Insgesamt ist festzustellen, dass der verbleibende überbaubare Raum, gerade wenn mehrere Geschosse errichtet werden sollen, im Verhältnis zur Grundstücksgröße eher gering ist. Die überbaubare Fläche wird gegebenenfalls zusätzlich gemindert werden müssen um Stellplätze bereitzustellen, da eine Tiefgarage nicht möglich ist wenn der Baumbestand erhalten werden sollte.

In den verbleibenden überbaubaren Flächen könnten beispielsweise vier Stadtvillen mit einer Größe von ca. 15 x 15 m und zwei bis dreieinhalb Geschossen über das Grundstück verteilt errichtet werden. Die Unterbringung von ausreichend Stellplätzen wird jedoch bei einer solchen Bebauung bereits schwierig. Die Nutzbarkeit des Grundstücks wäre hierbei mit einer Geschossflächenzahl (Bezug der Geschossfläche auf die Grundstücksfläche) von unter 0,4 äußerst gering und vergleichbar mit einem Einfamilienhausgebiet in dem maximal ein Vollgeschoss (und ein Dach- oder Staffelgeschoss) zulässig ist. In einer so zentralen Lage und mit der vorhandenen Umgebungsbebauung würde man (ohne Baumschutz) in einem Bebauungsplan normalerweise eher eine Geschossflächenzahl von mindestens 0,8 festsetzen.

Des Weiteren wäre bei einer Bebauung ohne Eingriff in den erhaltenswerten Baumbestand

keine städtebauliche Fassung der Staedtlerstraße möglich.

### **Städtebauliche Mindestkriterien außerhalb des Baumerhalts:**

1. Es ist eine maximale Höhe der Gebäudeoberkante = 347 m über NN einzuhalten.

Durch dieses Kriterium wird sichergestellt, dass die Bebauung in einem angemessenen Verhältnis zur Umgebungsbebauung und zum Denkmal steht. Durch die Höhenbeschränkung über NN kann auf die natürliche Topographie eingegangen werden und Richtung Staedtlerstraße höher (ca. 4,5 Geschosse) gebaut werden als an der Galgengartenstraße (ca. 2 Geschosse).

2. Es ist ein Abstand zum Denkmal von mindestens 24 m zur Südseite und 15 m zur Westseite einzuhalten

Hierdurch wird ein angemessener Schutzabstand zum Baudenkmal gehalten. Der Abstand entspricht der bisherigen Planung durch den potentiellen Investor, dieser ist ausreichend. Das Landesamt für Denkmalpflege hat diesbezüglich zwar Bedenken geäußert, diese sind jedoch im Zusammenhang mit dem gesamten Baukonzept zu sehen.

3. Länge und Breite der Gebäude dürfen 16 m nicht überschreiten (außer direkt an der Staedtlerstraße, s. Kriterium 4)

Mit einer Begrenzung der maximalen Ausdehnungen der Gebäude werden große Bauten im inneren Bereich des Grundstücks verhindert und die bauliche „Dominierung“ des Denkmals vermieden. Die maximale Ausdehnung des Baudenkmals beträgt 11 m x 18 m. Architektonische Lösungen wie z.B. Verbindungsbauten im Erdgeschoss bei mehrgeschossigen Bauten können dennoch zugelassen werden.

4. Riegelbebauung zur Staedtlerstraße mit einer Mindestfrontlänge von 40 m (auch aufteilbar in mehrere Gebäude)

Eine geschlossene Bebauung zur Staedtlerstraße würde eine Raumkante und Fassung des Straßenraums bewirken. Bei einem vollständigen Erhalt aller erhaltenswerter Bäume kann dieses Kriterium jedoch nicht erfüllt werden!

### **Fazit:**

Die Stadt Schwabach muss eine Entscheidung treffen, ob das Grundstück gem. § 34 BauGB im Zusammenhang mit dem bayerischen Denkmalschutz bebaut werden darf oder ob darüber hinaus (städtebauliche) Anforderungen bestehen. Ist letzteres der Fall, so muss dies mittels des Instruments des Bebauungsplanes durchgesetzt werden. Es ist jedoch fraglich, ob bei einer sachgerechten Abwägung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die Beibehaltung aller (erhaltenswerter) Bäume als Ergebnis stehen würde, da bei der Abwägung die öffentlichen und privaten Belange gerecht miteinander und untereinander abzuwägen sind. Es könnten dennoch differenziertere Vorgaben gemacht werden als über den Aspekt des „sich Einfügens“ gem. § 34 BauGB.

Die Verwaltung empfiehlt jedoch, mit den Grundstückseigentümern und künftigen Bauherren einen Konsens zu finden, da dadurch der Verfahrensaufwand begrenzt werden und das Grundstück zeitnah einer Nachverdichtung zugeführt werden kann. Bei der Bebauung des Grundstücks sind die in der Vorlage genannten städtebaulichen Mindestkriterien 1 - 4 einzuhalten. Die Bäume sind bei einer angemessenen Ausnutzung (GFZ um die 0,8) des Grundstücks soweit wie möglich zu erhalten. Werden diese Kriterien eingehalten kann die Verwaltung eine Genehmigung im Sinne des § 34 BauGB erteilen.

### **III. Kosten**

Es entstehen keine Kosten.