

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/100/2010

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

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

Sachbearbeiter/in: Milena Schauer

Antrag auf Vorbescheid der Lebenshilfe Schwabach-Roth e.V. für das Flurstück 814/80 Gemarkung Schwabach

Anlagen:
Lageplan Lebenshilfe
Ansichten

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	21.09.2010	öffentlich	Beschluss
Stadtrat	01.10.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Dem Antrag auf Vorbescheid wird auf Grundlage des § 34 BauGB zugestimmt.

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

I. Zusammenfassung

Die Lebenshilfe hat einen Antrag auf Vorbescheid für das Flurstück 814/80 neben dem ehemaligen Casino gestellt über den entschieden werden soll. Die geplante Bebauung entspricht nicht der ursprünglichen städtebaulichen Zielsetzung, ihr kann aber dennoch zugestimmt werden.

II. Sachverhalt

Am 25.08.2010 wurde vom Ferienausschuss beschlossen, dass das Flurstück 814/80, Gemarkung Schwabach in Teilen an die Lebenshilfe Schwabach-Roth e.V. veräußert werden soll.

Nun liegt der Verwaltung von der Lebenshilfe ein Antrag auf Vorbescheid vor, in dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen geklärt werden sollen. Hierüber sollte zeitnah entschieden werden, da dies eine Voraussetzung für die Förderung des Projektes ist.

Auf dem Restgrundstück möchte ein Investor eine mehrgeschossige Wohnbebauung errichten. Da diese noch nicht so konkret ist, wie die der Lebenshilfe, liegt noch kein Antrag vor. Der aktuelle Planungsstand soll jedoch in der Sitzung vorgestellt werden, da hier ein unmittelbarer städtebaulicher Zusammenhang zwischen beiden Bauvorhaben besteht.

Die Genehmigung kann nur auf der Grundlage des § 34 BauGB – unbeplanter Innenbereich – erfolgen, da der sich in Aufstellung befindliche Bebauungsplan noch nicht die notwendige Planreife hat. Darum muss zum einen geprüft werden, ob sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt und zum anderen, ob es mit den Zielen des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans übereinstimmt.

Die planerischen Überlegungen für die Gesamtfläche haben bislang vorgesehen, im nördlichen Bereich ein Mischgebiet und im südlichen Bereich Wohngebiet festzusetzen. Des Weiteren sollte die Bebauung parallel zur Ansbacher Straße und mehrgeschossig mit mindestens drei, besser vier Geschossen errichtet werden. Grund dafür war zum einen die städtebauliche Wirkung, also die Fassung der Straße und Anpassung an die vorhandene hohe Kasernenbebauung. Daneben soll die Schaffung eines Lärmriegels vor der Ansbacher Straße die rückwärtigen Bereiche vor dem Verkehrslärm der Ansbacher Straße schützen. Die lärmunempfindliche Nutzung sollte zur Ansbacher Straße hin orientiert werden.

Die jetzige Konstellation der Lebenshilfe deckt sich nicht mit dieser ursprünglichen Überlegung, kann aber unter bestimmten Voraussetzungen nach Ansicht der Verwaltung dennoch mitgetragen werden.

1. Art der baulichen Nutzung

Die Lebenshilfe beabsichtigt ein Wohnheim für Menschen mit Behinderung zu bauen. Dies soll zu einem späteren Zeitpunkt um eine Tagespflege für behinderte Senioren ergänzt werden. Dies ist für das vielfältig genutzte ehemalige Kasernengelände grundsätzlich eine bereichernde Nutzung.

Aufgrund der Lärmproblematik muss – um eine spätere Verlängerung der Ansbacher Straße nicht zu gefährden – sichergestellt werden, dass entlang der Ansbacher Straße insgesamt eine Mischnutzung entsteht. Dies muss bei künftigen Planverfahren berücksichtigt werden.

2. Gebäudehöhe

Aufgrund der speziellen Anforderungen der Nutzungen kann das Gebäude höchstens zweigeschossig errichtet werden.

Der Lärmschutz muss, da er nicht durch die Stellung der baulichen Anlagen gewährleistet wird, anderweitig gelöst werden. Die Lebenshilfe hat dazu einen Fachmann eingeschaltet.

Städtebaulich soll die Situation dadurch gelöst werden, dass zum hohen Casino-Gebäude (9 m Traufhöhe und 13 m Firsthöhe) durch die Stellplatzanlage eine Zäsur geschaffen wird. Die wichtige Betonung der Eingangssituation am künftigen O'Brien-Platz müsste durch hohe

Baukörper des Investors auf dem Restgrundstück erreicht werden.

3. Ausrichtung der Gebäude

Die Baukörper der Lebenshilfe sind in Nord-Süd-Richtung auszurichten, damit keine Fenster der Zimmer der Bewohner nach Norden ausgerichtet sind und alle Bewohner mit nach Osten oder Westen orientierten Fenstern eine ausreichende Belichtung haben. Dies ist eine zwingende Fördervoraussetzung. Wichtig ist, dass die Gebäude dennoch möglichst nah an die Straße herangezogen werden, um eine Fassung der Ansbacher Straße zu erreichen. Der Lärmschutz muss auf andere Art und Weise sichergestellt werden. Nach der Lärmprognose 2006 werden die Lärmwerte auch bei Ausbau und Verlängerung der Ansbacher Straße für die hinter dem Grundstück liegenden Wohngebiete eingehalten.

Bewertung

Dem Antrag auf Vorbescheid kann auf Grundlage des § 34 BauGB zugestimmt werden, da die Kriterien des sich Einfügens erfüllt werden. Die städtebaulichen Ziele für den Bereich können mithilfe der angestrebten Nachbarbebauung, mit leichten Abstrichen, erreicht werden.

III. Kosten

Der Beschluss löst keine Kosten aus.