

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.42/015/2010

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Frau Birgit Schwab	Bauordnungs- und Hochbauamt / Amt 42/Sc

Sachbearbeiter/in: Birgit Schwab

Wohnbebauung auf dem Anwesen Waldsiedlungsstraße 19 a

Anlagen:

Lageplan M 1:1000

Grundrisse und Schnitte M 1:200

Ansichten M 1:200

Baumbestand und Ersatzpflanzung M 1:200

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	19.10.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Dem Vorbescheidsantrag wird zugestimmt und das gemeindliche Einvernehmen erteilt.

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

I. Zusammenfassung

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

Bereits zweimal hat sich der Planungs- und Bauausschuss mit Planungen bezüglich dieses Grundstücks befasst.

2006: Vorbescheid bezüglich der Errichtung von Mehrfamilienwohnhäusern (insgesamt 24 Wohneinheiten) mit Tiefgarage

2009: Vorbescheid bezüglich der Errichtung von 3 Reihenhäusern, 4 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäusern mit Tiefgarage

Bei beiden Vorhaben gab es Einwendungen von Nachbarn und mehreren Bürgern von Limbach hiergegen. Der Planungs- und Bauausschuss stimmte den jeweiligen Planungen nicht zu. Die Anträge wurden daraufhin zurückgenommen.

Der aktuelle Vorbescheidsantrag sieht die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus mit Garagen vor. Der Antrag ist genehmigungsfähig. Das Bauordnungsamt steht der aktuellen Planung positiv gegenüber. Einwendungen der Nachbarn liegen nicht vor.

II. Sachverhalt

Dem Bauordnungsamt liegt ein Vorbescheidsantrag für die Errichtung von 3 Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus mit Garagen vor.

Die Planung sieht wie folgt aus:

- Auf der Nordwestseite des Grundstücks zwei Einfamilienhäuser mit Satteldach (Dachneigung 35 °)
- Auf der Südostseite des Grundstücks ein Einfamilien- und ein Doppelhaus mit Satteldach (Dachneigung 35 ° und 45 °)
- 2 Vollgeschosse
- Die erforderlichen Stellplätze werden in Garagen oder als offene Stellplätze angeboten

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.

Eine Fällgenehmigung wird für Bäume in Aussicht gestellt, die auf der Fläche für Häuser, Garagen, Zuwegungen stehen oder in unmittelbarer Nähe davon. Eventuelle Genehmigungen zur Fällung werden erst mit der Baugenehmigung erteilt.

Sollten Fällgenehmigungen erteilt werden, ist entweder Ersatz zu pflanzen oder eine Ausgleichszahlung zu leisten.

Der Baumbestand muss außerdem auf das Vorkommen geschützter Tierarten untersucht werden. Eine Entfernung von Bäumen während der Vogelbrutzeit ist zu unterlassen.

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 und erheblich weniger Wohneinheiten entstehen. 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 sind nicht auszuschließen.