BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.41/294/2019**

STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
	Amt für Stadtplanung und Bauordnung

Sachbearbeiter/in: Juliane Buchner

Errichtung eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit 11 Wohnungen und Tiefgarage am Hofackerweg, Flur-Nrn. 718/53, 718/56, 718/57, 718/58, 718/59, Gem. Wolkersdorf

Anlagen:
1. Lageplan
2. Freiflächenplan
3. Schnitt/Ansichten
4. Ansichten

Beratungsfolge	**Termin**	**Status**	**Beschlussart**
Planungs- und Bauausschuss	09.04.2019	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen für die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage wird erteilt.

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

I. Zusammenfassung

In Wolkersdorf, am Hofackerweg ist die Errichtung eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit elf Wohnungen und Tiefgarage geplant.

Das Bauvorhaben befindet sich im Innenbereich gem. § 34 BauGB und ist planungsrechtlich zulässig.
Aufgrund der Höhe der Baukosten erfolgt die Vorlage im Planungs- und Bauausschuss.

II. Bauvorhaben

Die Firma Hans Humpenöder GmbH plant am Hofackerweg auf den Grundstücken mit den Flurnummern 718/53, 718/56, 718/57, 718/58 und 718/59, alle Gemarkung Wolkersdorf, die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit elf Wohnungen und Tiefgarage. Das Gebäude soll vom Hofackerweg aus erschlossen werden.

Ein entsprechender Antrag auf Baugenehmigung liegt dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung vor.

Das Baugrundstück liegt im innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB (Innenbereich). Hier ist 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.

1. Art der Baulichen Nutzung

Die Umgebung ist durch Wohnbebauung geprägt. Das Vorhaben fügt sich demnach hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Vorhaben soll in einen Hang gebaut werden, der von der Straße Am Holzacker zum Hofackerweg von Süden nach Norden hin abfällt. Die angrenzende Bebauung liegt deshalb Am Holzacker deutlich höher, als am Hofackerweg. Der Höhenunterschied beträgt ca. 5 m. Das geplante Mehrfamilienhaus nimmt die Höhen der benachbarten Bebauung im Westen auf und fügt sich in die Umgebung ein. Durch die Gliederung des Baukörpers wird der Versatz der benachbarten Reihenhausbebauung aufgenommen.
Auch die überbaute Grundstücksfläche entspricht dem Maß der umgebenden Bebauung.

Das Bauvorhaben fügt sich nach dem Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein.

3. Erschließung

Die Erschließung des Bauvorhabens soll über die Straße Hofackerweg erfolgen. Dazu sind die bisher vorhandenen fünf Flurstücke zu einem Flurstück zu verschmelzen. Für die Verschmelzung von vier Grundstücken liegt der Nachweis bereits vor, hinsichtlich der Gesamtverschmelzung eine Absichtserklärung des Antragstellers.

Das Vorhaben ist somit planungsrechtlich zulässig.

III. Sonstiges

Auf dem, östlich an das Bauvorhaben angrenzende Grundstück Fl.Nr. 718/60 der Gemarkung Wolkersdorf. war ursprünglich eine Straßenverkehrsfläche geplant.
Derzeit gibt es, unabhängig von dem hier beschriebenen Bauvorhaben Gespräche mit dem gleichen Eigentümer, der Stadt Schwabach die Fläche für den Lückenschluss der Wegeverbindung zwischen Am Holzacker und Hofackerweg zur Verfügung zu stellen.

Aus städtebaulicher Sicht wäre zeitnah eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche wünschenswert, da hierdurch eine Wegeverbindung vor allem für Fußgänger und Radfahrer vom bzw. zum Wolkersdorfer Ortszentrum geschaffen würde. Ebenfalls sinnvoll wäre die Durchfahrtmöglichkeit für die Fahrzeuge der Müllabfuhr.

Die Beteiligung der betroffenen Fachstellen ist weitestgehend abgeschlossen.

IV. Kosten

Es entstehen im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben keine Kosten.