

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/115/2021



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung / 736/21

Sachbearbeiter/in: Juliane Buchner

Errichtung eines Mehrfamilienhauses und eines Wohn- und Geschäftshauses mit gemeinsamer Tiefgarage

- Anlagen:
1. Lageplan M 1 : 1000
 2. Grundriss EG./Baumbestandsplan M 1 : 100
 3. Ansichten 1 + Schnitt Haus 1
 4. Ansichten 2 + Schnitt Haus 2

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	07.12.2021	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Der Ausnahme bzgl. der SB-Filiale wird zugestimmt.

Dem Antrag auf Reduzierung der Stellplätze wird mit Ausnahme der barrierefreien Stellplätze zugestimmt. Es müssen mindestens 5 barrierefreie Stellplätze nachgewiesen werden.

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

Klimaschutz			
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:		II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*		Ja*
x	Ja, negativ*	x	Nein*
	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Für die Grundstücke Limbacher Straße 102 (ehemalige Sparkasse) und 104 (ehemalige Gaststätte „Das Limbacher“) mit den Flurnummern 571/5, 571/6 und 572/16, Gemarkung Penzendorf liegt dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung ein Bauantrag zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohnungen und eines Wohn- und Geschäftshauses mit Bäckerei, Metzgerei, SB-Filiale der Sparkasse, einer Arztpraxis sowie 7 Wohnungen mit einer gemeinsamen Tiefgarage vor.

Die Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB.

II. Sachvortrag

Die Sparkasse Mittelfranken -Süd Immobilien GmbH plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 14 Wohnungen und eines Wohn- und Geschäftshauses mit Bäckerei, Metzgerei, SB-Filiale der Sparkasse, einer Arztpraxis sowie 7 Wohnungen mit einer gemeinsamen Tiefgarage.

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

a. Art der Nutzung

Die nähere Umgebung ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO einzustufen. Hier sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Wohnnutzung und die Arztpraxis sind allgemein zulässig. Bäckerei und Metzgerei dienen der Versorgung des Gebiets, sie zählen zur fußläufig erreichbaren Nahversorgung und sind ebenfalls zulässig. Die SB-Filiale der Sparkasse ist ein als Dienstleistungsbetrieb den Gewerbegebieten zuzuordnen und kann ausnahmsweise zugelassen werden. Das Bestandsgebäude Limbacher Str. 102 ist als Bankfiliale genehmigt. Derzeit ist dort noch eine SB-Filiale in Betrieb, die in dem Neubau weiterbetrieben werden soll. Da sich in der näheren Umgebung keine Bankfiliale befindet, dient auch die SB-Filiale der Nahversorgung. Die Ausnahme kann erteilt werden.

b. Maß der Nutzung, Bauweise und überbaute Grundstücksfläche

Die überbaute Fläche der beantragten Gebäude ist größer als die der maßgeblichen Gebäude in der näheren Umgebung. Die prägende offene Bauweise wird fortgeführt.

Beide Gebäude werden entlang der nordwestlichen Grenze analog zum Gebäude Limbacher Str. 106 errichtet, sodass ein einheitlicher Straßenzug gebildet wird. Entlang der südlichen Grenze existiert keine Referenzbebauung. Das Wohn- und Geschäftshaus ist im Vergleich zum Bestandsgebäude etwas zurückversetzt geplant und bildet eine neue Raumkante entlang der Straße.

Die Gebäudetiefe entspricht der umgebenden Bebauung.

Die Umgebung ist geprägt von ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Das Mehrfamilienhaus soll mit zwei Geschossen mit Satteldach errichtet werden.

Das Wohn- und Geschäftshaus wird insgesamt vier Geschosse aufweisen. Das vierte Geschoss wird als zurückversetztes Penthouse ausgeführt. Es ist ein Flachdach beantragt.

Aufgrund der Lage des Gebäudes an der Einmündung zur Limbacher Straße liegt hier eine besondere städtebauliche Situation vor. Entlang der südlichen Grenze bestehen in der näheren Umgebung keine Bezugsgebäude. Im Westen schließt sich aufgrund der Bahnlinie, im Osten aufgrund der städtischen Grünfläche mit Bushaltestelle keine prägende Bebauung an. Das Gebäude ist hier deshalb als Solitär zu betrachten. Durch die abgerundete Fassade in Verbindung mit Gebäudehöhe und Dachform wird der besonderen Lage Rechnung getragen und die Straßenführung aufgenommen. Die städtebauliche Situation wird im Vergleich zum Bestand deutlich verbessert.

Entlang der nordöstlichen Grenze schließt das Wohn- und Geschäftshaus die vorhandene Bebauung nach Süden ab. Die absolute Höhe überschreitet den First des Mehrfamilienhauses nur geringfügig.

Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt und das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

2. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die Abstandsflächen liegen auf den Baugrundstücken.

Für das Bauvorhaben sind gemäß der Richtzahlenliste der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS) insgesamt 51 Stellplätze erforderlich, hiervon 25 Stellplätze für Besucher und 9 barrierefreie Stellplätze. Es sind 25 Fahrradstellplätze nachzuweisen.

In den eingereichten Plänen werden 46 Stellplätze nachgewiesen, hiervon 16 oberirdische Besucherstellplätze sowie 3 barrierefreie Stellplätze. Es sind ausreichend Fahrradstellplätze vorhanden.

Gemäß § 2 Abs. 7 GaStS kann die Anzahl der erforderlichen Garagen und Stellplätze für alle Fahrzeugarten bei Baumaßnahmen in der Nähe des S-Bahnhofes Schwabach-Limbach auf Antrag um 50 % reduziert werden.

Ein entsprechender Antrag wurde eingereicht.

Die tatsächliche Reduzierung der Gesamtanzahl der Stellplätze beträgt 21 % und die der Besucherstellplätze 48 % und liegt somit unter der maximal möglichen Reduzierung.

Die Reduzierung der barrierefreien Stellplätze beträgt 67 % und überschreitet die maximal zulässige Reduzierung.

Aufgrund der großen Nähe zum S-Bahnhof und da die Läden der Nahversorgung dienen, wird die Reduzierung der Stellplätze von Seiten des Amtes für Stadtplanung und Bauordnung grundsätzlich befürwortet.

Es sollten jedoch mind. 50 % der nach Richtzahlenliste erforderlichen barrierefreien Stellplätze, d.h. 5 Stück, nachgewiesen werden.

Es sind 3 Zufahrten vorgesehen, zwei für die Erschließung der oberirdischen Stellplätze und die Zufahrt zur Tiefgarage. Die Gesamtbreite der Zufahrten ist dem Bauvorhaben angemessen.

3. Naturschutz

Auf dem Grundstück befindet sich geschützter Baumbestand, der in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde großteils erhalten werden kann. Für die drei zu fällenden Bäume wird eine Ersatzpflanzung gefordert.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten.

IV. Klimaschutz

Auf dem Grundstück befindet sich geschützter Baumbestand, der Großteils erhalten werden kann. Aufgrund des bestehenden Baurechts bestehen keine alternativen Handlungsoptionen. Es handelt sich um eine Nachverdichtung im bestehenden Ortskern durch die dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird, die dem Flächenverbrauch „auf der grünen Wiese“ vorzuziehen ist. Die der Nahversorgung dienenden Läden sowie die Arztpraxis verkürzen die notwendigen Wege für die im Umkreis lebende Bevölkerung und führen zu einer Reduzierung des privaten Kfz-Verkehrs.