



|                             |                                                     |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------|
| Sachvortragende/r           | Amt / Geschäftszeichen                              |
| Stadtbaurat Ricus Kerckhoff | Amt für Stadtplanung und Bauordnung /<br>A41/174/21 |

|                                    |
|------------------------------------|
| Sachbearbeiter/in: Juliane Buchner |
|------------------------------------|

**Bauantrag Errichtung von 3 Mehrfamilienhäusern (22 Wohneinheiten) mit Tiefgarage  
in der Galgengartenstraße - überarbeitete Planung**

- Anlagen:
- 9. Lageplan M 1 : 1000
  - 9.1 Außenanlagen M 1 : 100
  - 9.2 Erdgeschoss M 1 : 100
  - 9.3 Ansichten M 1 : 100
  - 9.4 3D-Ansichten o.M.
  - 6. 3D-Ansicht vor Haus A o.M.
  - 8. Kellergeschoss/Parkdeck M 1 : 100
  - 9.5 Zufahrt Parkdeck M 1 : 100

| Beratungsfolge             | Termin     | Status     | Beschlussart |
|----------------------------|------------|------------|--------------|
| Planungs- und Bauausschuss | 07.12.2021 | öffentlich | Beschluss    |
| Planungs- und Bauausschuss | 22.03.2022 | öffentlich | Beschluss    |

**Beschlussvorschlag:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Die erforderlichen Befreiungen sind zu erteilen.

| Finanzielle Auswirkungen                         | Ja | X | Nein |
|--------------------------------------------------|----|---|------|
| Kosten lt. Beschlussvorschlag                    |    |   |      |
| Gesamtkosten der Maßnahme<br>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 Galgengartenstr./ Limbacher Str. mit den Fl.Nrn 806, 806/11, 806/13 und 806/14, Gem. Schwabach, liegt dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung ein Bauantrag zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern (Haus A, B und C) mit gemeinsamer Tiefgarage vor.

Die überplante Fläche liegt teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans S-25-67 und teilweise im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Für das Bauvorhaben sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie Abweichungen von den bauordnungsrechtlichen Vorschriften erforderlich.

Die Planung wurde dem Planungs- und Bauausschuss in der Sitzung vom 07.12.2021 zum Beschluss vorgelegt. Das gemeindliche Einvernehmen wurde hier nicht erteilt. Es wurde eine Überarbeitung der Planung empfohlen.

Dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung wurden zwischenzeitlich überarbeitete Unterlagen vorgelegt.

## **II. Sachvortrag**

Die Firma AS mein Haus GmbH & Co. KG plant weiterhin die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit einer gemeinsamen Tiefgarage.

Das mittlere Gebäude (Haus B) wurde verkleinert, sodass die die Bäume B1 (Kiefer), B2 (Lärche) und B3 (Buche) erhalten werden können.

Die ursprünglich geplanten 27 Wohneinheiten wurden auf 22 reduziert.

Die Untere Naturschutzbehörde stimmt der überarbeiteten Planung zu (siehe unten).

### **1. Planungsrechtliche Beurteilung**

Die überplanten Grundstücke liegen teilweise im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans S-25-67 und teilweise im unbeplanten Innenbereich i.S. § 34 BauGB.

#### **a. Geltungsbereich des Bebauungsplans**

Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans ist ein Vorhaben zulässig, wenn es dessen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist (§ 30 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich ein Mischgebiet (MI) nach § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Das beantragte Bauvorhaben ist hinsichtlich der Art der Nutzung zulässig

In folgenden Punkten widerspricht das Bauvorhaben weiterhin dem Bebauungsplan:

- Errichtung von Haus A teilweise außerhalb der Baugrenzen
- Errichtung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Teils von Haus B außerhalb der Baugrenzen
- Abweichende Firstrichtung – festgesetzt Nord-Süd, beantragt West-Ost

- Abweichende Dachneigung – festgesetzt 30-35°, beantragt 45°
- Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) – festgesetzt 0,7, ursprüngliche Planung 1,22, *überarbeitete Planung 1,11*
- Überschreitung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen – festgesetzt 2 Vollgeschosse, beantragt 3 Vollgeschosse (EG / OG / DG)

Hierfür sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich.

*Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird nun eingehalten.*

Gemäß § 31 Abs. 2 BauGB kann von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes befreit werden, wenn u.a. die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

- Die Errichtung von Haus A teilweise außerhalb der Baugrenzen ergibt sich hauptsächlich aus der Drehung des Gebäudes parallel zur Galgengartenstraße. Dies wird städtebaulich positiv gesehen. Der größte Teil des Gebäudes befindet sich innerhalb der Baugrenzen. Die Überschreitung ist städtebaulich vertretbar.
- Die Errichtung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Teils von Haus B außerhalb der Baugrenzen hängt mit der teilweisen Lage der überplanten Fläche im Innenbereich zusammen. Bezogen auf den Innenbereich fügt sich die Dichte der Bebauung in die nähere Umgebung ein. Haus C liegt vollständig im Innenbereich. Städtebaulich ist die Anordnung der Baukörper zu befürworten. Das abzubrechendes Bestandsgebäude „Galgengartenstr. 30a“ wurde an gleicher Stelle genehmigt.
- Die beantragte, abweichende Firstrichtung ist städtebaulich vertretbar, da im westlich angrenzenden Innenbereich Gebäude mit der gleichen Firstrichtung bestehen. Es ist davon auszugehen, dass die Festsetzung der Firstrichtung in Bezug auf das damals bereits bestehenden Gebäude „Galgengartenstr. 30“ getroffen wurde. Dieses soll im Zuge der beantragten Baumaßnahme ebenfalls abgebrochen werden.
- Für die abweichende Dachneigung gibt es mit dem Gebäude „Limbacher Str. 27“ bereits einen Präzedenzfall im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Abweichung ist auch städtebaulich vertretbar, da im westlich angrenzenden Innenbereich Gebäude mit ähnlicher Dachneigung bestehen.
- Für die Überschreitung der Geschossflächenzahl gibt es mit dem Gebäude „Limbacher Str. 27“ bereits einen Präzedenzfall. Auch bei Einhaltung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist von einer massiven Überschreitung der GFZ auszugehen, dass die Aufenthaltsräume in Dachgeschossen in jedem Fall in die Berechnung einbezogen werden müssen. Die Überschreitung der GFZ ist auch städtebaulich vertretbar und im Vergleich zur ursprünglichen Planung reduziert worden.
- Die Überschreitung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist im aktuellen Bestand grundsätzlich nicht zulässig.  
Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold - Stadtquartier ehem. Fabrikgelände Niehoff an der Fürther Straße“ sieht auf dem gegenüberliegenden Grundstück Fl.Nr. 802/6 (derzeit Parkplatz) eine Bebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen vor. In Verbindung mit der bereits bestehenden höheren Bebauung in der näheren Umgebung würde sich die beantragte Geschossigkeit in Zukunft gut in die umgebende Bebauung einfügen und die Situation städtebaulich aufwerten. Die Erteilung der Befreiung wird deshalb befürwortet.

## **b. Innenbereich**

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

Das beantragte Vorhaben fügt sich hinsichtlich der Art der Nutzung (Wohnen) und Maß der Nutzung (überbaute Fläche, Wandhöhe) in die Eigenart der umgebenden Bebauung ein. Auch die anderen Anforderungen aus § 34 Abs. 1 werden erfüllt.

## **2. Bauordnungsrechtliche Beurteilung:**

Die gemäß Garagen – und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS) erforderlichen Stellplätze werden oberirdisch und in der Tiefgarage nachgewiesen. Es sind zwei Zufahrten vorgesehen. Eine Zufahrt erschließt die beiden Stellplätze an der Galgengartenstraße. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Limbacher Straße. Die Gesamtbreite der Zufahrten ist dem Bauvorhaben angemessen.

## **3. Verkehr**

Um eine Ausfahrt aus der Tiefgarage in beide Richtungen zu gewährleisten, ist eine Versetzung des Beginns der Einbahnstraßenregelung in der Staedtlerstraße erforderlich. Das Straßenverkehrsamt stimmt dem zu. Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt über eine 4 m breite Stichstraße. Da Begegnungsverkehr hier nicht möglich ist, wird die Zu—und Abfahrt über eine Ampelanlage geregelt.

## **4. Naturschutz**

*Auf den betroffenen Grundstücken befinden sich insgesamt 12 nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume.*

*Durch die Verkürzung von Haus B können die Bäume B1 (Kiefer), B2 (Lärche) und B3 (Buche) erhalten werden. Bezüglich der Baugrube wird ein Verbau im Bereich der Bäume gefordert werden. Die Bäume müssen während der Baumaßnahme geschützt werden (u.a. Baumschutzzaun). Außerdem müssen Maßnahmen zum Schutz der Wurzeln ergriffen werden (Wurzelsuchgraben, ggf. Wurzelschutzvorhang).*

*Entsprechende Auflagen werden durch die Untere Naturschutzbehörde formuliert.*

*Für die Bäume B4 – B12 wird von der Unteren Naturschutzbehörde die Fällgenehmigung in Aussicht gestellt. Es wird die Pflanzung von 9 Ersatzbäumen gefordert.*

## **III. Kosten**

Es entstehen keine Kosten.

## **IV. Klimaschutz**

Die Grundstücke werden durch die dichtere Bebauung und die Tiefgarage stärker versiegelt und es müssen geschützte Bäume gefällt werden. Da es sich um Nachverdichtung im Bestand handelt, aufgrund des bestehenden Baurechts und weil dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird, bestehen keine alternativen Handlungsoptionen. Das Ausschöpfen der Nachverdichtungsmöglichkeiten in der Schwabacher Kernstadt ist dem Flächenverbrauch „auf der grünen Wiese“ vorzuziehen.