

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/143/2022



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

Sachbearbeiter/in: Ute Gross

Bauantrag Angerstraße 29/29a: Errichtung eines Mehrfamilienhauses (15 WE) mit Tiefgarage

Anlagen:

1. Lageplan
2. Freiflächengestaltungsplan
3. Baumbestandsplan
- 4a. Untergeschoss Grundriss
- 4b. Erdgeschoss Grundriss
5. Ansichten Ost und West
6. Ansichten Nord und Süd

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	10.05.2022	öffentlich	Beschluss
Planungs- und Bauausschuss	19.07.2022	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt.

Für die Herstellung der Fußweganbindung und der Gestaltung der städtischen Fläche ist ein Vertrag abzuschließen, die Kosten sind durch den Investor / Antragsteller zu tragen.

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?
<input type="checkbox"/> Ja, positiv*	<input type="checkbox"/> Ja*
<input type="checkbox"/> Ja, negativ*	<input type="checkbox"/> Nein*
<input checked="" type="checkbox"/> Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

Zusammenfassung

Für das Grundstück Flur-Nr. 1251/7 Angerstraße, Gemarkung Schwabach, liegt dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung ein Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage vor.

In der Sitzung soll das gemeindliche Einvernehmen erteilt werden.

Sachvortrag

Das ursprünglich geplante Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Planungs- und Bauausschusses am 10.05.2022 vorgestellt und sah eine 4-geschossige Bauweise mit 18 Wohneinheiten vor.

Auf Grund der Geschossigkeit, fehlender Stellplätze und Anpassungsbedarf im Freiflächengestaltungsplan wurde das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt und die Planung überarbeitet.

1. Beschreibung des Vorhabens

Der Baukörper ist als Winkel straßenbegleitend vorgesehen. Dabei sieht die Planung eine 3-geschossige Bauweise mit Flachdach vor.

Für das Bauvorhaben wurde vom Bauherrn eigens ein Planungswettbewerb ausgeschrieben. Der vorliegende Entwurf wurde vom 1. Preisträger auf Basis des Wettbewerbsergebnisses erstellt.

Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, mit Zufahrt über den östlich verlaufenden Stichweg und dann auf die Angerstraße. Zwei Besucherstellplätze sind entlang des Stichweges vorgesehen.

Nördlich der Bebauung soll der Gehweg auf öffentlichem Grund entlang des Kreisverkehrs verlegt werden.

Die Übergangsbereiche zwischen dem Gebäude und der Lindenstraße sind als private Gartenflächen vorgesehen, im Hofbereich ist ein Spielbereich geplant.

2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, sondern im sogenannten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3. Beurteilung des Vorhabens

Aus städtebaulicher Sicht wird die Positionierung des Gebäudewinkels begrüßt. Die straßenbegleitende Ausrichtung schafft klare Raumkanten entlang der Anger- und Lindenstraße.

Dazu ergibt sich ein schallabgewandter Hofbereich für die Bewohner.

Ebenfalls wird die Erschließung über den östlichen Stichweg begrüßt.

Nach der Art der baulichen Nutzung – Wohngebäude – fügt sich das Vorhaben in die nähere Umgebung ein.

Das Maß der baulichen Nutzung ist höher als in der Bebauung der näheren Umgebung, die geprägt ist von einer 2-geschossigen Bebauung mit Satteldach. Aufgrund der städtebaulich besonderen Lage am Eckbereich der wichtigen Straßen Angerstraße und Lindenstraße und der Wirkung als Raumkante in der Sichtachse zum Kreisverkehr wird die Eckbetonung begrüßt und die Gebäudehöhe als städtebaulich vertretbar angesehen. Auf Grund der besonderen Ecksituation ist auch die Ausbildung eines Flachdaches nachvollziehbar.

4. Städtebauliche Zusammenfassung:

Aus städtebaulicher Sicht sind die Positionierung des Gebäudes und Zufahrt zu begrüßen. Gleiches gilt für die Gestaltungsabsichten entlang des Kreisverkehrs auf Kosten des Bauherrn. Die Ausbildung einer der 3-Geschossigkeit ist an dieser Stelle städtebaulich angemessen.

5. Stellplätze

Für die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses mit 15 Wohneinheiten ist nach Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach pro Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen. Dies bedeutet, dass 15 Stellplätze zu errichten sind. Davon sind 5 Stellplätze barrierefrei auszuführen. Für Besucher sind 5 zusätzliche Stellplätze zu errichten.

Insgesamt sind 20 Stellplätze zu errichten. 18 Stellplätze sind in der Tiefgarage nachgewiesen und 2 Stellplätze sind oberirdisch untergebracht.

Nach Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach sind 15 Fahrradstellplätze zu errichten. In der Tiefgarage sind 18 Stellplätze für Fahrräder und oberirdisch 5 Stellplätze nachgewiesen.

6. Fußweganbindung

Die Fußweganbindung zum öffentlichen Gehweg verläuft laut Freiflächengestaltungsplan über das städtische Grundstück Fl.Nr. 1251/8. Über die Ausbildung dieser Fläche ist ein Vertrag abzuschließen. Die Kosten der Herstellung der fußläufigen Anbindung sind vom Investor zu tragen.

7. Bäume

Die Genehmigung zur Fällung von 5 Bäumen wird von der Unteren Naturschutzbehörde erteilt. Sieben Ersatzbäume werden auf dem Grundstück gepflanzt.

Bei zwei Obstbäumen besteht aufgrund der Höhlungen ein Artenschutzverdacht. Hierzu bedarf es einer faunistischen Untersuchung vor der Fällung. Dieses Kurzgutachten wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten.

IV. Klimaschutz

Mit der Erteilung der Baugenehmigung bzw. des gemeindlichen Einvernehmens ergeben sich keine entscheidungsrelevanten Auswirkungen auf den Klimaschutz.