STADT **SCHWABACH**

Die Goldschlägerstadt.

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich - **A.41/172/2022**

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

Sachbearbeiter/in:	Werner Bäumler

Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen sowie eines Zweifamilienhauses in der Rittersbacher Straße

Anlagen:
1. Pläne und Ansichten Zweifamilienhaus
2. Pläne und Ansichten Mehrfamilienhaus
3. Perspektiven

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	15.11.2022	öffentlich	Beschluss

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Das gemeindliche Einvernehmen i.S. des § 36 BauGB wird erteilt.

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 Handlungs-Optionen?	
	Ja, positiv*	X	Ja - teilweise
X	Ja, negativ*		Nein*
	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Für das Grundstück der ehemaligen Gaststätte „Felsenkeller“ in der Rittersbacher Straße Flur-Nrn. 1154/4 und 1154/9 Gemarkung Schwabach, liegen dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung zwei Bauanträge vor:

- Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 8 Wohnungen und Tiefgarage auf Flur-Nr. 1154/4

- Errichtung eines Zweifamilienwohnhauses auf Flur Nr. 1154/9

Die Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB.

II. Sachvortrag:

Für das Grundstück der ehemaligen Gaststätte „Felsenkeller“ liegen dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung 2 Bauanträge vor. Auf dem nördlichen Grundstücksteil soll ein Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohnungen und auf dem südlichen Teil ein Zweifamilienhaus errichtet werden.

Auf dem Grundstück befand sich bisher ein Gebäudekomplex aus einem zweigeschossigen Gebäude mit steilem Walmdach, einem eingeschossigem Verbindungsbau, sowie einem angebauten eingeschossigen Trakt, mit Nutzung als Gastwirtschaft mit Kegelbahn.

Der Gebäudekomplex wurde im Oktober 2022 abgebrochen.

Geplant ist die Errichtung eines viergeschossigen Wohngebäudes mit Flachdach, mit 8 Wohnungen und einer im Haus integrierten Tiefgarage. Die einzelnen Ebenen sind auf der Hangseite terrassenförmig gestaffelt, zur Straßenseite sind zwei Geschosse über Straßenniveau sichtbar.

Das Gebäude gründet etwa einen Meter höher als das ehemalige Gaststättengebäude und schiebt sich etwa 3 m weiter Richtung Talgrund.

Der First des vorhandenen Wirtschaftsgebäudes mit zwei Geschossen und steilem Walmdach lag etwa einen Meter tiefer als die Attika des Flachdaches, sh. Plandarstellung.

Ausgehend vom Geländeniveau auf Talgrund ergibt sich bei vorhandener Hangneigung bei einer zweigeschossigen straßenbegleitenden Bebauung insgesamt eine viergeschossige Bebauung.

Erschlossen wird das Gebäude von der Straßenseite über einen Steg sowie eine Rampe als Zufahrt zur im Haus integrierten Tiefgarage.

Das Zweifamilienhaus ist ein Geschoss niedriger geplant, also straßenseitig eingeschossig und talseitig dreigeschossig, ebenfalls mit Flachdach, mit kleinerer Kubatur.

1. Planungsrechtliche Beurteilung:

   a) Art der Nutzung:

   Die nähere Umgebung ist als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO einzustufen. Wohngebäude sind allgemein zulässig.

b) Maß der Nutzung, Bauweise, überbaute Grundstücksfläche:

In der Umgebung der Baugrundstücke sind überwiegend ein- bis zweigeschossige Gebäude vorhanden. Maßstabsbildend sind stadteinwärts (Norden) zweigeschossige Häuser vorhanden (z.B. Rittersbacher Str. 58, 62 talseitig, 29 u. 31 hangseitig), in stadtauswärtiger Richtung (Süden) sind überwiegend eingeschossige Häuser anzutreffen, alle Gebäude haben geneigte Dächer.

Auf der dem Grundstück direkt gegenüberliegenden Hangseite (Osten) sind eingeschossige giebelständige Häuser mit Dachgeschossen vorhanden, die absolute Höhe zum Bauvorhaben ist deutlich höher, da der Hang nach Osten stark ansteigt.

Orientiert man sich stadteinwärts an den zweigeschossigen Gebäuden, fügt sich das zweigeschossige Mehrfamilienhaus in die Umgebung ein, das „eingeschossige“ Zweifamilienhaus schafft andererseits den Übergang zu den niedrigeren eingeschossigen Häusern im Süden.

Hinsichtlich des Maßes der Nutzung ist das Einfügen gegeben.

Die Erschließung ist gesichert.

2. Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

Die Abstandsflächen werden eingehalten, die nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze für PKW sind nachgewiesen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gegeben.

3. Naturschutz

Das Grundstück weist einen dichten Bestand an Bäumen auf, sowohl entlang der Rittersbacher Straße, als auch zum Talgrund. Für die geplante Bebauung wurde die Fällung von geschütztem Baumbestand im Verfahren beantragt.

Für den Abbruch des vorhandenen Gebäudes wurden vorab bereits 6 Bäume zur Fällung von der unteren Naturschutzbehörde genehmigt, notwendig wurde dies wegen einer Zufahrt zum Grundstück im Nordosten und der Standsicherheit der Bäume beim Abbruch in Grundstücksmitte.

Für die Fällung wurden unabhängig von einer Baugenehmigung Ersatzpflanzungen gefordert.

Für die neue Bebauung sollen weitere 6 Bäume gefällt werden, der Baumbestand entlang der Rittersbacher Straße bleibt bis auf zwei geschützte und zwei nicht geschützte Bäume in Höhe der Garage des Zweifamilienwohnhauses weitgehend erhalten.

Von der größeren Gebäudetiefe im Vergleich zum Bestand sind hauptsächlich Bäume in der Mitte des Grundstücks betroffen. Als Ausgleich für die notwendigen Fällungen ist vom Antragsteller entlang des Talgrundes eine größere Anzahl an Ersatzpflanzungen geplant. Die Gebäude sind dann von einem dichten grünen Gürtel eingefasst, das Erscheinungsbild wird dann in erster Linie vom Grünzug geprägt.
Notwendige Ersatzpflanzungen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und als Auflage des Vorhabens einzuhalten.

Eine Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungskonzept liegt vor, unter der Bedingung, dass bei der weiteren Planung und Ausführung der zu erhaltende Baumbestand zu sichern ist und keinesfalls gefährdet werden darf.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten

IV. Klimaschutz:

Die höhere Versiegelung kann durch eine dichte Ersatzpflanzung teilweise kompensiert werden.

.