



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.42/003/2023

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Bauordnungsamt

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

**Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage am Nasbacher Weg**

Anlagen: Lageplan M 1 : 1000  
 Freiflächengestaltungsplan M 1 : 100  
 Ansicht Nord-West, Ansicht Nord-Ost, Schnitt C-C  
 Ansicht Süd-Ost, Ansicht Süd-West, Schnitt A-A

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	17.10.2023	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

Das gemeindliche Einvernehmen wird erteilt. Den Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans und der Abweichung hinsichtlich der Zufahrtsbreite wird zugestimmt.

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?
<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.

## **I. Zusammenfassung**

Für die Grundstücke am Nasbacher Weg mit den Flurnummern 801, 801/14 und 801/15, Gemarkung Schwabach, liegt dem Bauordnungsamt ein Bauantrag zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage vor.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans S-25-67 und im Bereich der Weiterentwicklung der bereits beschlossenen Rahmenplanung Stadtgold Schwabach.

## **II. Sachvortrag**

Im Rahmen der Bürgerbauberatung stellte die Firma L&L Wohnungsbau GmbH eine Anfrage bezüglich der Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans S-25-67 und sind dort als Mischgebiet ausgewiesen. Der südlich angrenzende Bereich ist als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Gleichzeitig liegen die betroffenen Grundstücke im Strukturkonzept Weiterentwicklung der Rahmenplanung Stadtgold Schwabach. Hier ist für die Grundstücke Wohnbebauung vorgesehen.

Der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP S-X-18 „Stadtgold“ grenzt in Westen mit einem Urbanen Gebiet und Süden einem Allgemeinen Wohngebiet direkt an die betroffenen Grundstücke an.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP S-X-18 noch nicht rechtsverbindlich ist und daher im Süden aktuell ein Gewerbegebiet anschließt, ist eine reine Wohnnutzung zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich. Es wurde deshalb im Rahmen der Bauberatung gefordert, dass im Bauantrag mindestens ein Geschoss als gewerbliche Nutzung beantragt wird.

Es werden deshalb im Bauantrag im Erdgeschoss die gewerblich Nutzung Lager und in den anderen Geschossen Wohnnutzung (14 Wohnungen) beantragt.

Sobald der vorhabenbezogene Bebauungsplan VEP S-X-18 Rechtskraft erlangt und der dazugehörige Durchführungsvertrag geschlossen wurde, kann die gewerbliche Nutzung durch einen entsprechenden Änderungsantrag in Wohnnutzung (voraussichtlich 5 Wohnungen) umgewandelt werden.

Dies wird vom Antragsteller beabsichtigt.

## **Geschossigkeit**

Der Bebauungsplan S-25-67 lässt eine Bebauung mit bis zu 5 Vollgeschossen zu. Im Strukturkonzept Weiterentwicklung der Rahmenplanung Stadtgold Schwabach sind maximal 3 Vollgeschosse vorgesehen.

Das beantragte Gebäude weist 3 Geschosse mit Penthouse auf. Die Fläche des Penthouses beträgt weniger als die Hälfte der Gesamtfläche des Gebäudes, ist an der südwestlichen Gebäudeecke angeordnet und kann in Bezug auf die Rahmenplanung zugelassen werden.

## Notwendige Befreiungen vom Bebauungsplan

- Errichtung der Tiefgaragenzufahrt und außerhalb der festgesetzten Baugrenzen

Da es sich um einen untergeordneten Gebäudeteil ohne gebäudeähnliche Wirkung handelt, kann diese Befreiung erteilt werden.

- Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ – festgesetzt 0,3, beantragt 0,38 und der maximal zulässigen Geschossflächenzahl GFZ – festgesetzt 1,0, beantragt 1,17

Für die Rahmenplanung wurde die aktuelle Baunutzungsverordnung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 für Allgemeine Wohngebiete herangezogen. Die Überschreitung liegt unterhalb dieser Werte. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Die Befreiungen können erteilt werden.

## **2. Bauordnungsrechtliche Beurteilung**

Die nach Bayerischer Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen werden eingehalten.

Die gemäß der Richtzahlenliste der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach (GaStS) erforderlichen Stellplätze werden ausreichend nachgewiesen.

Gem. § 5 GaStS) ist die Breite der Zufahrten auf das notwendige Maß, in der Regel max. 6 m, zu begrenzen.

Dieses Maß wird im vorliegenden Bauantrag überschritten. Die 4 Besucherstellplätze sowie die Tiefgarage werden separat von der öffentlichen Verkehrsfläche angefahren.

Aufgrund der Größe des Gesamtvorhabens und der gleichmäßigen Verteilung der Zufahrten kann der Abweichung zugestimmt werden.

## **3. Immissionsschutz**

Die im VEP S-X-18 geplanten Gebäude entlang der Fürther Str. werden als Lärmschutz für das beantragte Gebäude fungieren. Solange der dieser nicht rechtsverbindlich ist, besteht hierfür jedoch keine Garantie.

Vom Antragsteller wurde deshalb ein schallschutztechnisches Gutachten vorgelegt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde hat diesem zugestimmt.

## **4. Erschließung**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan S-25-67 ist keine Verkehrsfläche festgesetzt. Die Zufahrt zu den Grundstücken ist derzeit nur geschottert.

Dies ist für die Größe der geplanten Bebauung voraussichtlich nicht ausreichend.

Ob die Erschließung im Hinblick auf Ver- und Entsorgung ausreicht, ist ebenfalls nicht gesichert.

Die ausreichende Erschließung des Grundstücks muss auch gesichert sein, falls der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan mit dem dazugehörigen Durchführungsvertrag nicht zur Rechtskraft kommt.

Eine entsprechende Verpflichtungserklärung des Antragstellers liegt dem Bauordnungsamt vor und wird Bestandteil der Baugenehmigung

## **5. Naturschutz**

Auf dem Grundstück befindet sich ein nach Baumschutzverordnung geschützter Walnussbaum. Dieser soll erhalten bleiben.

Eine Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde mit entsprechenden Auflagen liegt dem Bauordnungsamt vor.

## **III. Kosten**

Es entstehen keine Kosten.

## **IV. Klimaschutz**

Zusätzlich zu dem bestehenden Walnussbaum werden zwei weitere Bäume gepflanzt. Der nicht überbaute Bereich wird gärtnerisch angelegt. Der vorgelegte Freiflächengestaltungsplan wurde von der Fachstelle für Grünplanung geprüft.