



BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/134/2022

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Amt für Stadtplanung und Bauordnung / Az. 845-847/21

Sachbearbeiter/in: Juliane Buchner

Errichtung von einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage und 6 Stadthäusern mit Carports in der Konrad-Adenauer-Straße

Anlagen:

1. Lageplan M 1 : 1000
2. Übersichtsplan EG. M 1 : 100
3. Grundriss Mehrfamilienhaus M 1 : 100
4. Ansichten Mehrfamilienhaus
5. Ansichten Haus 1-3 M 1 : 100
6. Ansichten Haus 4-6 M 1 : 100
7. Baumbestandsplan M 1 : 100

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	22.03.2022	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen i.S. § 36 BauGB wird erteilt, jedoch ist bei der weiteren Ausarbeitung der Planung die Carportanlage mit größtmöglichem Abstand von der Straße zu platzieren, ohne dabei den zu erhaltenden Baum zu gefährden. Zusätzlich ist der gesamte Bereich zwischen Gehweg und Grundstück mit einer durchgehenden, dauerhaft zu erhaltenden Laubhecke zu umpflanzen sowie der zur Straße zugewandte Vorgarten- bzw. Gartenbereich gärtnerisch zu bepflanzen.

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 an der Konrad-Adenauer-Straße mit den Flurnummern 1716/3, 1716/2 und 1715, Gemarkung Schwabach liegen dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung folgende Bauanträge vor:

- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen und Tiefgarage
- Errichtung von 3 gereihten Stadthäusern mit Carports (Haus 1 – 3)
- Errichtung von 3 gereihten Stadthäusern mit Carports (Haus 4 - 6)

Die Grundstücke liegen im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB und sollen zu einem Grundstück verschmolzen werden.

II. Sachvortrag

Die Sparkasse Mittelfranken-Süd Immobilien GmbH plant die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen und Tiefgarage sowie 6 gereihten Stadthäusern mit Carports

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 allgemein zulässig.

b. Maß der Nutzung, Bauweise und überbaute Grundstücksfläche

Die Umgebung ist geprägt von traufständigen ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach. Die beantragten Gebäude sind in zweigeschossiger Bauweise traufständig mit Satteldach geplant.

Auch hinsichtlich des Maßes der Nutzung und der überbauten Grundstücksfläche ist das Einfügen gegeben

Die Carportanlage liegt vor der straßenseitigen Bauflucht. Um hier städtebaulich negative Auswirkungen zu vermeiden, ist dieses bei der weiteren Planung mit größtmöglichem Abstand von der Straße zu platzieren, ohne dabei den zu erhaltenden Baum zu gefährden. Zusätzlich ist der gesamte Bereich zwischen Gehweg und Grundstück mit einer durchgehenden, dauerhaft zu erhaltenden Laubhecke zu umpflanzen sowie der zur Straße zugewandte Vorgarten- bzw. Gartenbereich gärtnerisch zu bepflanzen.

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

2. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die Abstandsflächen werden eingehalten.

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

Die Breite der beiden Zufahrten ist dem Bauvorhaben angemessen.

3. Naturschutz

Auf dem Grundstück befindet sich geschützter Baumbestand. Der größte Baum soll erhalten und in die Gemeinschaftsfläche integriert werden. Vier weitere Bäume werden zur Fällung mit Ersatzpflanzung beantragt. Die Untere Naturschutzbehörde hat bereits Kenntnis von dem Vorhaben, eine Stellungnahme liegt noch nicht vor.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten.

IV. Klimaschutz

Es sollen vier nach Baumschutzverordnung geschützte Bäume entfernt werden, für die Ersatzpflanzungen geplant sind. Es handelt sich um Nachverdichtung, durch die dringend benötigter Wohnraum geschaffen wird.