

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 (18 WE) mit Tiefgarage

Anlagen:

1. Lageplan
2. Freiflächengestaltungsplan
3. Erdgeschoss Grundriss
4. Ansichten Ost und West
5. Ansichten Nord und Süd

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	10.05.2022	öffentlich	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen gem. § 36 BauGB wird erteilt.

Der Ablöse von 4 Besucherstellplätzen wird zugestimmt.

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?	
	Ja, positiv*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
X	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Für das Grundstück Flur.Nr. 1251/7 Angerstraße 29 und 29a, Gemarkung Schwabach, liegt dem Amt für Stadtplanung und Bauordnung ein Bauantrag für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit Tiefgarage vor.

II. Sachvortrag

1. Beschreibung des Vorhabens

Der Baukörper ist als Winkel straßenbegleitend vorgesehen. Dabei sieht die Planung eine 4-geschossige Bauweise mit Flachdach vor, in südliche und nördliche Richtung ist eine Abstufung auf 3-geschossig vorgesehen.

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 noch vertretbar angesehen.

Durch die beabsichtigte Ausbildung einer Laubengangerschließung an der Angerstraße konnten keine Rücksprünge ausgebildet werden, so dass das Gebäude auf der Nordseite überwiegend 4-geschossig ist.

Auf Grund der besonderen Ecksituation ist auch die Ausbildung eines Flachdaches nachvollziehbar.

Die Grundflächenzahl, aber auch die Geschossflächenzahl liegen auf Grund der Größe des Baukörpers und der vorgesehenen Geschossigkeit über dem Maß der näheren Umgebung. Dies entspricht jedoch noch einer angemessenen Nachverdichtung und dem Ziel einer flächensparenden baulichen Nutzung.

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- bis 4-Geschossigkeit ist an dieser Stelle städtebaulich noch angemessen.

5. Stellplätze

Für die Errichtung des Mehrfamilienwohnhauses mit 18 Wohneinheiten ist nach Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach pro Wohnung 1 Stellplatz nachzuweisen. Dies bedeutet, dass 18 Stellplätze zu errichten sind. Davon sind 3 Stellplätze barrierefrei auszuführen. Diese 18 Stellplätze sind in der Tiefgarage nachgewiesen. Für Besucher sind 6 zusätzliche Stellplätze zu errichten. Es sind jedoch nur 2 Stellplätze oberirdisch nachgewiesen. Für die restlichen 4 Stellplätze wird eine Ablöse beantragt. Nach Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach sind 18 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.

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.