



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Bauordnungsamt

Sachbearbeiter/in: Werner Bäumler
-----------------------------------

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau an der Hardenbergstraße**

Anlagen:

Pläne und Ansichten Wohngebäude mit 15 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.06.2024	öffentlich	Beschluss

**Beschlussvorschlag:**

Das gemeindliche Einvernehmen i.S. des § 36 BauGB wird erteilt. Die notwendigen Befreiungen für die Überschreitung des Maßes der Nutzung, der Bebauung außerhalb der Baugrenzen sowie der abweichenden Dachform werden erteilt. Die Genehmigung zur Fällung von geschützten Bäumen 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 Handlungsoptionen?	
	Ja, positiv*	X	Ja - teilweise
X	Ja, negativ*		Nein*
	Nein		

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## **I. Zusammenfassung**

Für die Grundstücke in der Hardenbergstraße Flur-Nrn. 645/3 und 644/2 Gemarkung Penzendorf, liegt dem Bauordnungsamt ein Bauantrag vor:

- Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 15 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-6-62.

Für die vorliegende Planung sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig, hinsichtlich des Maßes der Nutzung und der überbaubaren Flächen, sowie der Dachform. Die Überschreitungen des Maßes (GRZ und GFZ) sind geringfügig, die Befreiung von der Bebauung nicht überbaubarer Flächen zur Nachverdichtung ist im Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt in Schwabach nach BauGB zulässig.

Die Erweiterung fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein, es wird empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen und die notwendigen Befreiungen zu erteilen.

## **II. Sachvortrag:**

Für die Grundstücke in der Hardenbergstraße Flur-Nrn. 645/3 und 644/2 Gemarkung Penzendorf, liegt dem Bauordnungsamt ein Bauantrag vor. Im Westen des Baugrundstücks befinden sich mit Zugang von der Wunneleite drei Wohngebäude der GEWOBAU mit insgesamt 48 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau aus dem Jahr 1959. Nördlich des Baugrundstücks liegt in der Freiherr-vom-Stein Straße ebenfalls ein Wohnblock mit insgesamt 12 Wohnungen, Baujahr 1969. Die Gebäude sind dreigeschossig, liegen innerhalb der Baugrenzen des Bebauungsplanes und haben ein Satteldach gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Auf dem Grundstück 645/3 befindet sich ein Garagenhof mit 16 PKW Garagen.

Geplant ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit 15 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau, angebaut an den mittleren Block der Wunneleite Nr. 8-12 im Osten.

Das Gebäude hat drei Geschosse mit Flachdach und hat annähernd die gleiche Höhe wie die vorhandenen Wohngebäude.

Erschlossen wird das Gebäude von der Hardenbergstraße im Süden über einen fußläufigen Zugang.

### **1. Planungsrechtliche Beurteilung:**

#### **a) Art der Nutzung:**

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest, das Vorhaben entspricht der Festsetzung.

#### **b) Maß der Nutzung, Bauweise, überbaute Grundstücksfläche:**

Die Baufläche auf der das Gebäude errichtet werden soll, wird nördlich von der Freiherr-vom-Stein-Straße, im Westen von der Wunneleite und im Süden von der Hardenbergstraße begrenzt. Auf der Baufläche stehen 4 riegelförmige Wohngebäude aus jeweils 3 aneinanderggebauten Baukörpern, jeweils 3-geschossig mit Satteldach, wobei 3 Riegel zur Wunneleite im westlichen Baukörper jeweils ein Geschoss weniger haben.

Die Gebäude wurden 1959 bzw. 1969 als Wohngebäude im geförderten Wohnungsbau genehmigt und errichtet und entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Südosten befindet sich auf dem Grundstück eine zweireihige Garagenanlage mit 16 Garagen innerhalb dafür vorgesehener überbaubarer Flächen. Diese Anlage wird abgebrochen und ein dreigeschossiges Wohngebäude mit 15 geförderten Wohnungen errichtet. Für Hauptgebäude ist an der geplanten Stelle keine überbaubare Fläche festgesetzt, das Gebäude befindet sich vollständig außerhalb der Baugrenzen. Das Maß der Nutzung beträgt nach der Nachverdichtung für die überbaute Grundfläche (GRZ) 0,32, zulässig 0,30 und für die Geschossfläche (GFZ) 0,96, zulässig 0,90.

Das geplante Gebäude fügt sich als Fortsetzung der vorhandenen Riegelbebauung städtebaulich in die Umgebung ein, auch die Höhe der Gebäude ist identisch (3-geschossig), die überbaute Fläche und die Baufluchten entsprechen der umgebenden Bebauung, so dass hier im Einzelfall eine Befreiung erteilt werden und von der Lage außerhalb der Baugrenzen abgewichen werden kann.

Die Festsetzung von überbaubaren Flächen und von Überbauung frei zu haltenden Flächen ist ein städtebaulicher Grundzug der Planung. Nach § 31 Abs. 3 BauGB kann eine Befreiung auch von Grundzügen der Planung zugelassen werden, insbesondere wenn in einer Kommune ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt. Die Stadt Schwabach ist ein Gebiet mit nach § 201a BauGB angespanntem Wohnungsmarkt. Dies rechtfertigt eine Nachverdichtung auf dem Grundstück zugunsten des Wohnungsbaus auf einer relativ großen freien Grundstücksfläche, die bisher nur mit eingeschossigen Garagen bebaut ist.

Das Maß der Nutzung ist nur geringfügig überschritten, so dass hier im Einzelfall eine Befreiung erteilt und von der Lage außerhalb der Baugrenzen abgewichen werden kann.

Auf den Freiflächen werden Nebengebäude für Müll und Fahrräder angelegt.

Nebengebäude sind gem. § 2 Nr. II der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Die geplanten eingeschossigen Gebäude sind als Nebengebäude funktionell notwendig, ordnen sich den Hauptanlagen unter und entfalten keine städtebaulich prägende Wirkung. Die Befreiungen können erteilt werden.

#### c) Gestaltung der baulichen Anlagen:

Für die zwei- und dreigeschossigen Gebäude sind Satteldächer mit Ziegelerdeckung und 30-35° Dachneigung festgesetzt, das neue Gebäude soll ein Flachdach erhalten. Die Errichtung mit Flachdach ist eine wirtschaftliche Alternative zum Satteldach, die im geförderten Wohnungsbau relevant ist. Das Flachdach ist städtebaulich akzeptabel, die Befreiung kann erteilt werden.

## 2. Bauordnungsrechtliche Beurteilung:

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

### 3. Grünplanung/ Naturschutz

Auf den überplanten Grundstücken ist sowohl geschützter Baumbestand nach der Baumschutzverordnung sowie auch Baumbestand, der nicht der Baumschutzverordnung unterliegt, vorhanden. Diese müssen für den Neubau, die Stellplatzanlage und die Kinderspielplatzfläche gefällt werden.

Eine Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zum Baukonzept liegt vor, unter der Bedingung, dass Ersatzpflanzungen vorgenommen werden und der zu erhaltende Baumbestand zu sichern ist und keinesfalls gefährdet werden darf.

Auf dem Baugrundstück und bei den vorhandenen Riegeln werden im Zuge des Neubaus die Außenanlagen vollständig neugestaltet. Notwendige PKW Stellplätze werden in den Freiflächen zwischen den Riegeln angelegt mit Zufahrt von der Wunneleite aus. Die Durchgrünung der Stellplätze erfolgt gem. Stellplatzsatzung.

Es sollen entsprechend der Spielplatzsatzung zwei neue Spielplätze für Kinder entstehen, die für alle Wohngebäude auf der Baufläche nutzbar sind.

### III. Kosten

Es entstehen keine Kosten

### IV. Klimaschutz:

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