

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.42/016/2025

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Bauordnungsamt / BV 435/24

Sachbearbeiter/in: Ramona Seidlein

Vorbescheid: Neubau eines Mehrgenerationenwohnhauses mit 33 Wohneinheiten in der Reichswaisenhausstraße; Antrag auf Abweichung von 11 Stellplätzen

Anlagen:

1. Lageplan mit Baumbestand
2. Grundrisse
3. Abstandsflächenplan mit Berechnungen zum Maß der Nutzung
4. Ansichten

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	06.05.2025	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

Es wird eine Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach für 11 notwendige Stellplätze 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*		Ja*
	Ja, negativ*		Nein*
X	Nein		

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Für das Grundstück zwischen der Reichswaisenhausstraße und der Jahnstraße mit der Fl.Nr. 1002/16, Gemarkung Schwabach, liegt dem Bauordnungsamt ein Antrag auf Bauvorbescheid für die Errichtung eines Mehrgenerationenwohnhauses mit 33 Wohneinheiten vor.

Auf dem Grundstück sollen (nur) 33 Stellplätze für Pkw errichtet werden. Für 11 notwendige Stellplätze wird eine Abweichung von der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach beantragt.

Das Grundstück befindet sich planungsrechtlich im Innenbereich (§ 34 BauGB) und liegt nicht innerhalb eines Sanierungsgebietes oder der historischen Altstadt.

II. Sachvortrag

Die Antragstellerin beantragt einen Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses. Durch das Vorhaben sollen 33 Wohneinheiten zwischen 24 und 104 m² Wohnfläche und ein Gemeinschaftsraum entstehen. Das Gebäude soll von einem Verein als Mehrgenerationenwohnhaus genutzt werden. Die derzeit auf dem Grundstück befindlichen Gebäude mit je 14 Wohneinheiten sollen abgebrochen werden.

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist planungsrechtlich als Innenbereich zu beurteilen.

Der geplante Baukörper überschreitet in Bezug auf die Grundfläche des Gebäudes den Rahmen der umgebenden Bebauung. Auch Vorhaben, die den aus ihrer Umgebung ableitbaren Rahmen überschreiten, können sich aber in dieser Umgebung „einfügen“, wenn sie keine nur durch eine Bauleitplanung zu bewältigenden Spannungen in das Gebiet hineintragen.

Das Stadtplanungsamt hat hierzu eine Stellungnahme abgegeben:

Von der Jahnstraße aus betrachtet stellt die vorgelegte Planung eine städtebauliche Verbesserung dar, da sie mit den beiden einen Hof bildenden Gebäudeflügeln auf die südlich gelegene Bebauung städtebaulich angemessen reagiert. Dies gilt allerdings weder für die nördlich angrenzende, noch für die östliche Nachbarschaft. Hier trifft im Osten ein massiver Riegel auf die kleinteilige, durch Einzelhäuser geprägte Nachbarschaft. Gen Norden bildet ein weiterer Gebäudeflügel zwar im Zusammenhang mit der vorhandenen Riegelbebauung einen Hof welcher die städtebauliche Situation neu sortiert, ein konkreter Bezug zur bestehenden Bebauung wird jedoch nicht gesehen.

Auch zum Westen hin wird durch den dort geplanten „Schenkel“ eine Abgrenzung zum bestehenden Gebiet erzielt. Da sich dieses jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-86-95 befindet, erscheint dieser Umstand städtebauliche nicht zu gravierend. Die Baumasse des Vorhabens erscheint im Lageplan betrachtet sehr massig und spiegelt nicht die künftige Wohnnutzung wider. Die jeweilige Hofbildung ist insgesamt positiv zu bewerten und kann in einer Weiterentwicklung des Gebietes möglicherweise ein aufzugreifendes städtebauliches Thema sein. Die Stellplätze sollen, vor allem angrenzend an die Jahnstraße, noch durch Grünanlagen wie Hecken und Bäumen eindeutiger gegliedert werden.

Geplant ist ein 4-geschossiger Baukörper mit Flachdach, wobei das 4. Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll. Die nähere Umgebung des Vorhabens ist geprägt durch 2-geschossige Gebäude entlang der Jahnstraße und der Reihenhausszeile Am Holzgarten 11 – 21 und 3-geschossige Gebäude (vordere Blocks an der

Reichswaisenhausstraße mit 3 Vollgeschossen und Flachdach und 3-geschossiges Gebäude mit versetztem Pultdach Am Holzgarten 1). Da das westlich gelegene Nachbargrundstück von der Topographie im Verhältnis zum Baugrundstück ca. 1 m höher gelegen ist, würde das geplante Gebäude den First des Nachbargebäudes nicht überragen. In Bezug auf die Gebäudehöhe fügt sich der geplante Baukörper durch die Ausgestaltung als Staffelgeschoss in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Das Vorhabengrundstück grenzt an die Jahnstraße an und ist grundsätzlich durch den auf dem Baugrundstück und dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 1002/15 befindlichen für Fuß- und Radverkehr beschränkt-öffentlichen Weg von der Reichswaisenhausstraße aus verkehrlich erschlossen. Aufgrund eines Beschlusses des Verkehrsausschusses aus dem Jahr 2010 soll die öffentliche Widmung des Weges und der daran liegenden Parkplätze entfallen und der Weg als Eigentümerweg ausgebildet werden. Der Vollzug wird sichergestellt. Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens ist aufgrund der Lage unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche grundsätzlich unabhängig davon gesichert.

2. Antrag auf Abweichung von 11 Stellplätzen

Nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach sind 1 Stellplatz je Wohneinheit (33 Stellplätze), sowie 1 Besucherstellplatz je 3 Wohnungen (11 Stellplätze) = gesamt 44 Stellplätze nachzuweisen. Es wird beantragt, von 11 Stellplätzen abzuweichen.

Aktuell befinden sich 10 der 33 für das Vorhaben nachgewiesenen Stellplätze entlang der westlichen Grundstücksgrenze im Bereich der gewidmeten Verkehrsfläche für den beschränkt-öffentlichen Weg. Es handelt sich dabei nach Stellungnahme des Tiefbauamtes momentan um öffentliche Stellplätze. Diese können deshalb erst dann als Nachweis für das Bauvorhaben anerkannt werden, wenn der o.g. Beschluss vollzogen und die öffentliche Widmung aufgehoben wurde.

Als Begründung für den Verzicht auf 11 Stellplätze wird von der Antragstellerin angeführt, dass die Wohnungen teilweise von Senioren belegt werden sollen und zusätzlich ein Carsharing-Konzept umgesetzt werden soll, wodurch sich der Stellplatzbedarf reduzieren würde.

Es handelt sich nicht um ein Seniorenwohnheim oder betreutes Wohnen. Der Stellplatzschlüssel für „Seniorenwohnanlagen“ kann deshalb nicht angewendet werden, da eine entsprechende Belegung rechtlich nicht gesichert ist. Auch eine andere Reduzierungsmöglichkeit nach der Stellplatzsatzung ist nicht gegeben, da sich das Vorhaben nicht innerhalb des Sanierungsgebietes befindet. Nach den vorliegenden Unterlagen handelt es sich auch nicht um geförderten Wohnungsbau mit Mietpreisbindung.

Die Verkehrsplanung des Amtes für Mobilität und Klimaschutz weist in ihrer Stellungnahme vom 17.04.2025 darauf hin, dass im Bereich des Reichswaisenhausparkplatzes das Projekt Goldschlägerhof entsteht. Öffentlichen Parkplätze in der Reichswaisenhausstraße werden aufgrund des barrierefreien Ausbaus der Bushaltestellen und des notwendigen Linksabbiegers entfallen. Daher stehen dem Gebiet künftig weniger öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Die Erschließung mit dem ÖPNV wird als ausreichend betrachtet

Aus den genannten Gründen wird aus verkehrsplanerischer Sicht eine Abweichung von der Stellplatzsatzung um 11 Pkw-Stellplätze abgelehnt.

Sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, also öffentliche und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden, steht die Erteilung von Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften im Ermessen der Gemeinde.

3. Sonstige bauordnungsrechtliche Voraussetzungen

Im Rahmen des Antrags auf Bauvorbescheid wird zunächst nur über die Fragen der Antragstellerin insbesondere betreffend die planungsrechtliche Zulässigkeit und die Frage der Reduzierung der Stellplatzpflicht entschieden. Sonstige, insbesondere bauordnungsrechtliche Themen, sind im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens zu klären bzw. nachzuweisen. Hierzu gehören insbesondere:

- ☐ Berechnung und Darstellung der notwendigen Flächen für einen Kinderspielplatz
- ☐ Einhaltung der Abstandsflächen
- ☐ Einhaltung der Brandschutzbestimmungen – für das Gebäude der Gebäudeklasse 4 sind grundsätzlich Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr notwendig.

4. Baumschutz

Ein Baumbestandsplan liegt vor. Danach ist geplant, zwei geschützte Bäume auf dem Grundstück (Ahorn mit Umfang 1,09 und 1,19 m) zu erhalten und auf dem Grundstück zu versetzen. Zwei geschützte Bäume (Weide 0,85 m / 0,51 m Umfang und Robinie 1,28 m Umfang) sollen gefällt werden. Als Kompensation sollen zwei weitere nicht der Baumschutzverordnung unterliegende Bäume (Eichen mit Umfang 0,75 m und 0,74 m) erhalten und auf dem Grundstück versetzt werden.

Eine endgültige Stellungnahme des Umweltschutzamtes steht noch aus. Der geplante Erhalt mit Umsetzung der bestehenden Bäume wird jedoch grundsätzlich begrüßt. Die Machbarkeit der Umsetzung und Anordnung der Stellplätze unter dem zu erhaltenden Bäumen müssen jedoch im weiteren Verfahren noch näher geprüft werden. Grundsätzlich kann aber eine Fällung von zwei Bäumen in Aussicht gestellt werden. Das Umweltschutzamt weist darauf hin, dass, sollten noch mehr Stellplätze auf dem Grundstück gefordert werden, der Erhalt bzw. die Umpflanzung des Baumbestands wie in der Planung vorgelegt, kritisch werden könnte.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten

IV. Klimaschutz