

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.42/019/2025



| | |
|-----------------------------|-------------------------|
| Sachvortragende/r | Amt / Geschäftszeichen |
| Stadtbaurat Ricus Kerckhoff | Bauordnungsamt / 337/25 |

| |
|------------------------------------|
| Sachbearbeiter/in: Ramona Seidlein |
|------------------------------------|

Vorbescheid: Errichtung eines Mehrgenerationenwohnhauses mit 36 Wohneinheiten und Tiefgarage in der Reichswaisenhausstraße

Anlagen:

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

| Beratungsfolge | Termin | Status | Beschlussart |
|----------------------------|------------|------------|--------------|
| Planungs- und Bauausschuss | 18.09.2025 | öffentlich | Beschluss |

Beschlussvorschlag:

Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.

| 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? |
| <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 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 36 Wohneinheiten zur Entscheidung vor.

Der geplante Baukörper ist nach § 34 BauGB im Innenbereich planungsrechtlich zulässig. Auf dem Grundstück sollen 49 Stellplätze für Pkw hergestellt werden (davon 26 oberirdische Stellplätze und 23 Stellplätze in einer Tiefgarage). Die Anforderung der aktuell noch bis 30.09.2025 geltenden Garagen- und Stellplatzsatzung wird in Bezug auf die Anzahl der erforderlichen Stellplätze damit erfüllt (48 Stellplätze erforderlich).

II. Sachvortrag

Der Vorbescheid BV 435/24 wurde zurückgezogen, nachdem der Antragstellerin mitgeteilt wurde, dass eine Abweichung von 11 notwendigen Stellplätzen nicht erteilt werden konnte. Die Antragstellerin beantragt nunmehr einen Vorbescheid für die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 36 Wohneinheiten zwischen 36 und 104 m² Wohnfläche und einem Gemeinschaftsraum mit Tiefgarage und insgesamt 49 Pkw-Stellplätzen. Das Gebäude soll von einem Verein als Mehrgenerationenwohnhaus genutzt werden. Die derzeit auf dem Grundstück befindlichen beiden Gebäude mit je 14 Wohneinheiten sollen abgebrochen werden.

Vor Einreichung des Bauantrags ist auf Antrag des Bauherrn zu einzelnen Fragen des Bauvorhabens ein Vorbescheid zu erteilen, der vier Jahre gilt (Art. 71 Sätze 1 und 2 BayBO). Im Vorbescheidsverfahren soll über folgende Fragen entschieden werden:

1. Ist das Vorhaben planungsrechtlich zulässig?
2. Ist der Stellplatzbedarf mit den in den Plänen dargestellten 48 Kfz- und 36 Fahrradstellplätzen gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach vom 16.10.2015 gedeckt?
3. Ist die Lage der Stellplätze und der Zufahrten zulässig?

1. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes und ist planungsrechtlich als Innenbereich zu beurteilen. Das Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB 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.

Das in offener Bauweise geplante Wohngebäude fügt sich im Hinblick auf die Art der Nutzung und die Bauweise in die Umgebungsbebauung ein.

Der geplante Baukörper mit einer Grundfläche von 996 m² überschreitet in Bezug auf die Grundfläche des Gebäudes den vorhandenen Rahmen der Bebauung im Süden und Osten.

Auch Vorhaben, die den aus ihrer Umgebung ableitbaren Rahmen überschreiten, können sich dennoch in dieser Umgebung „einfügen“, wenn sie keine nur durch eine Bauleitplanung zu bewältigenden Spannungen in das Gebiet hineinbringen. Die geplante Nachverdichtung (36 statt bisher 28 Wohneinheiten) lässt keine bodenrechtlichen Spannungen erwarten.

Geplant ist ein 4-geschossiger Baukörper mit Flachdach, wobei das 4. Geschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden soll. Das westlich gelegene Nachbargebäude „Am

Holzgarten 1“ mit 3 Vollgeschossen und versetztem Pultdach ist im Verhältnis zum Baugrundstück ca. 1 m höher gelegen, so dass durch das geplante Gebäude der First des Nachbargebäudes nicht überragt wird. In Bezug auf die Gebäudehöhe fügt sich der geplante Baukörper durch die Ausgestaltung als Staffelgeschoss in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

2. Zahl der Stellplätze

Nach der aktuell geltenden Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Schwabach sind 1 Stellplatz je Wohneinheit < 120 m² (36 Stellplätze), sowie 1 Besucherstellplatz je 3 Wohnungen (12 Stellplätze) = gesamt 48 Stellplätze nachzuweisen.

Nach der bereits beschlossenen Garagen- und Stellplatzsatzung ab 01.10.2025 wären 1,5 Stellplätze je Wohneinheit (= 54 Stellplätze) erforderlich. Maßgeblich ist die Rechtslage zum Zeitpunkt der Entscheidung über den vorliegenden Antrag (September 2025). Die Entscheidung im Rahmen eines Bauvorbescheides ist für einen innerhalb des Geltungszeitraums von 4 Jahren eingereichten Bauantrag bindend.

Geplant sind 26 oberirdische Stellplätze (davon 4 in einer Sammelgarage) sowie 23 Stellplätze in der Tiefgarage. Insgesamt sind somit 49 Pkw-Stellplätze geplant, die nach der geltenden Stellplatzsatzung notwendige Anzahl wird damit erfüllt.

Auch die nach geltendem Recht erforderlichen 36 Fahrradstellplätze (1 je Wohnung) werden in den Bauvorlagen nachgewiesen.

3. Lage der Stellplätze und Zufahrten

Die Ausgestaltung und Ausstattung der Stellplätze (insbesondere Größe der Stellplätze, Gliederung, Bepflanzung und Anlage barrierefreier Stellplätze) ist nach der Fragestellung nicht Gegenstand der Bauvoranfrage. Diese sind im späteren Baugenehmigungsverfahren nach der dann geltenden Fassung der Garagen- und Stellplatzsatzung zu prüfen.

Die Lage der Stellplätze und Zufahrt ist nach Stellungnahme der Verkehrsplanung aus verkehrsplanerischer Sicht zulässig. Die Lage der Stellplätze ist auch baurechtlich zulässig.

4. Sonstige baurechtliche Voraussetzungen

Im Rahmen des Antrags auf Bauvorbescheid wird zunächst nur über die Fragen der Antragstellerin entschieden. Im Übrigen ist über die Zulässigkeit im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens zu entscheiden. Hierzu gehören insbesondere:

- Berechnung und Darstellung der notwendigen Flächen für einen Kinderspielplatz,
- Einhaltung der Abstandsflächen,
- Einhaltung der Brandschutzbestimmungen,

sowie Einhaltung naturschutzrechtlicher Bestimmungen (Baumschutzverordnung).

Ein Baumbestandsplan liegt vor. Es sollen fünf geschützte und ein weiterer Baum, der nicht der Baumschutzverordnung unterliegt, erhalten bleiben und drei geschützte Bäume gefällt werden. Des Weiteren sind innerhalb des Grundstücks Großbaumverpflanzungen geplant. Grundsätzlich besteht nach Stellungnahme des Umweltschutzamtes Einverständnis mit der dargestellten Bebauung. Es sind jedoch im Baugenehmigungsverfahren noch weitere Unterlagen zur Vitalität der Bäume, ein Konzept zu Baumschutzmaßnahmen und ein Großbaumverpflanzungskonzept zur Prüfung erforderlich.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten