

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/116/2025



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Stadtplanungsamt

Sachbearbeiter/in: Daniel Morawietz

**Städtebauliches Konzept - Wohnbebauung am Weingäßchen / Badstraße.
Neubau von fünf Dreifamilienhäusern sowie drei 1-2-Familienhäusern.**

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	18.11.2025	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Dem vorgelegten städtebaulichen Konzept für das Grundstück am Weingäßchen / Ecke Badstraße mit der Fl. Nr. 924, Gemarkung Schwabach wird zugestimmt.

Finanzielle Auswirkungen	Ja	X	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Keine		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt	Keine		
Haushaltsmittel vorhanden?	Nicht erforderlich		
Folgekosten?	Keine, da Privatweg. Unterhalt erfolgt durch die Eigentümer		

Klimaschutz	
I. Entscheidungsrelevante Auswirkungen auf den Klimaschutz:	II. Wenn ja, negativ: Bestehen alternative Handlungsoptionen?
X Ja, positiv*	Ja*
X Ja, negativ*	Nein*
Nein	

*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

I. Zusammenfassung

Im Jahr 2018 stellten die Eigentümer des Grundstücks im Weingäßchen mit der Fl. Nr. 924, Gemarkung Schwabach bereits ein Konzept mit einer verdichteten Bauweise mit mehrgeschossigen Wohngebäuden vor (siehe Anlage 1 Lageplan alte Planung). Um ein Vorhaben in diesem Umfang umsetzen zu können wäre damals eine Bauleitplanung notwendig geworden.

Aufgrund der hohen Dichte an vorrangig zu bearbeitenden Projekten konnte eine zeitnahe Bearbeitung seitens des Stadtplanungsamtes nicht in Aussicht gestellt werden.

Nun kamen die Grundstückseigentümer erneut auf das Stadtplanungsamt zu, um sich nach dem Sachstand zu erkundigen. Dabei wurde eine überarbeitete Planung vorgestellt.

II. Sachvortrag

Städtebauliches Konzept

Das nun überarbeitete städtebauliche Konzept zur Bebauung des Grundstücks im Weingäßchen entlang des Nadlersbaches sieht eine deutlich reduzierte Bebauung im Vergleich zur vorher gezeigten Planung vor.

Dabei orientieren sich die Wohngebäude mit drei Wohneinheiten hinsichtlich ihrer Kubatur und der überbauten Fläche an dem bereits auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 924/1 erstellten Wohngebäude. Es wird noch darauf hingewiesen, dass die hier vorgelegte Planung noch vor der Änderung der Stellplatzsatzung erstellt wurde und daher die Stellplätze noch nicht der aktuellen Satzung entsprechen. Eine Anpassung ist jedoch möglich und wird im Rahmen der Bauantragsstellung angepasst.

Die Dreigeschossigkeit der geplanten Wohnbebauung entlang der Straße wird vom Weingäßchen aus, analog zum vorher genannten Bestand aufgrund der Hanglage nicht vollständig zur Geltung kommen. Diese ist vor allem von der Südseite her sichtbar. Zum Nadlersbach hin wird auf eine kleinteiligere Bebauung mit zwei Vollgeschossen und ein- bis zwei Wohneinheiten gesetzt und nicht zu nah an das Gewässer geplant. Hierdurch bleiben die bestehenden Bäume weitgehend unberührt und auch der Abstand zum Nadlersbach bleibt gewahrt.

In seiner Körnung fügt sich die nun dargestellte Planung in die nähere Umgebung westlich des Grundstücks ein.

Grünordnung / Vorschlag Ausgleich

In Abstimmung mit dem Umweltamt wird auch der Baumbestand auf dem Grundstück dargestellt und bewertet.

Bei den zu rodenden Gehölzen handelt es sich überwiegend um Obstbäume, welche nicht unter die Baumschutzverordnung fallen. Einige weitere Bäume können jedoch aufgrund ihres Zustandes nicht erhalten werden. Die Stämme sollen dabei meist als Habitat erhalten bleiben.

Im Rahmen der notwendigen Bauanträge werden die jeweiligen Baumfällung erneut vom Umweltamt bewertet und gem. der Baumschutzverordnung der Stadt Schwabach behandelt.

Abwasser / Kanal

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Straße Weingäßchen. Dabei wird im Bereich des die südlich erschließenden Grundstücke angelegten Privatweges eine Hebeanlage installiert. Diese ist aufgrund der Hanglage notwendig, um eine Einleitung in den öffentlichen Kanal im Weingäßchen sicherzustellen. Diese Anlage wird durch die an den Weg anliegenden künftigen Eigentümer betrieben und gewartet.

Zusammenfassung

Die nun vorgelegte Planung fügt sich sowohl topographisch als auch in ihrer Körnung in die Umgebung ein. Die Erschließung der Grundstücke ist sowohl verkehrstechnisch, als auch hinsichtlich der Ver- und Entsorgung gesichert.

Auf die Begrünung des Grundstücks wird angemessen reagiert.

Auch die seit dem 29.10.2025 in Kraft getretene neue Gesetzgebung im Baugesetzbuch –

allgemein als Baturbo bekannt –ermöglicht anhand städtebaulicher Konzepte, ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes Wohnraum zu schaffen. Die hierfür zugrundeliegenden Vorgaben werden von dem vorgestellten Vorhaben eingehalten.

III. Kosten

Die Planung wird von einem vom Antragsteller beauftragten Planungsbüro durchgeführt. Alle im Zusammenhang damit entstehenden Kosten werden vom Antragsteller getragen.

IV. Klimaschutz

Die Planung berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand maßvoll. Alle Gebäude mit Flachdach sollen ein begrüntes Dach erhalten was dem Klimaschutz hinsichtlich des Mikroklimas zuträglich ist.

Durch die Bautätigkeit werden Flächen versiegelt und es wird CO₂ freigesetzt.