

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.42/025/2026

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Ricus Kerckhoff	Bauordnungsamt / A 42 WB

Sachbearbeiter/in: Michael Schoplocher
--

**Umbau und Erweiterung eines Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten an der Flurstraße;
hier: Zustimmung nach § 36a BauGB**

Anlagen:

- Lageplan
- Grundrisse
- Ansichten

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	10.02.2026	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

Die Zustimmung der Gemeinde i.S. des § 36 a BauGB wird erteilt. Von der im Baugebiet festgesetzten Art der Nutzung als Mischgebiet wird nach § 31 Abs. 3 BauGB befreit.

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?	
<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 in der Flurstraße Flur-Nr. 691, Gemarkung Schwabach, liegt dem Bauordnungsamt ein Bauantrag vor:

- Umbau und Erweiterung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 10 Wohnungen

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-24-66. Für das Baugrundstück ist eine Nutzung als Mischgebiet festgesetzt. Für die vorliegende Planung ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der Nutzung notwendig. Die Befreiung von der Art der Nutzung als Grundzug der Planung ist nach § 31 Abs. 3 BauGB zulässig, wenn die Gemeinde zustimmt und das Vorhaben mit den öffentlichen Belangen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen vereinbar ist.

Im Hinblick auf den angespannten Wohnungsmarkt in Schwabach ist die Schaffung von Wohnraum notwendig. Die Erweiterung des vorhandenen Wohnhauses fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein, es wird empfohlen, dem Vorhaben zuzustimmen und die notwendige Befreiung zu erteilen.

II. Sachvortrag

1. Vorhaben und Lage

Für das Grundstück in der Flurstraße Flur-Nr. 691, Gemarkung Schwabach, liegt dem Bauordnungsamt ein Bauantrag vor. Das Baugrundstück liegt an der Einmündung der Flurstraße in die Penzendorfer Straße. Auf dem Baugrundstück befindet sich ein eingeschossiges Gebäude mit Satteldach, ursprünglich als Wohngebäude genehmigt. Das Gebäude steht seit einigen Jahren leer. Der Antragsteller beabsichtigt, das Gebäude zu erweitern und um ein weiteres Geschoss aufzustocken, das Dach soll als Satteldach ausgeführt werden. Insgesamt sollen 10 Wohnungen entstehen.

Erschlossen wird das Gebäude von der Flurstraße im Westen über eine vorhandene Zufahrt.

2. Planungsrechtliche Beurteilung:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes S-24-66. Es handelt sich um einen qualifizierten Bebauungsplan mit Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung. Als Art der Nutzung ist ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Im gesamten Bebauungsplan ist nur das Baugrundstück als überbaubare Fläche festgesetzt, weitere Bauflächen sind nicht vorgesehen.

3. Städtebauliche Würdigung:

Die Baugebietstypologie stellt einen Grundzug der Planung dar, Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Wesentlich ist, dass gewerbliche und Wohnnutzung in einem ausgewogenen Verhältnis zueinanderstehen.

Auf Grund der Tatsache, dass nur das Grundstück des Vorhabens überbaubar ist, müssten in dem geplanten Gebäude neben Wohnungen auch gewerbliche Flächen untergebracht werden. Die beantragte ausschließliche Wohnnutzung benötigt deshalb eine Befreiung vom Bebauungsplan.

4. Beurteilung nach neuer Rechtslage (§ 31 Abs. 3 BauGB)

Von den Grundzügen der Planung kann im Rahmen des § 31 Abs. 3 BauGB zugunsten des Wohnungsbaus befreit werden, wenn die Gemeinde dieser Befreiung zustimmt und das

Vorhaben auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Das Vorhaben dient maßgeblich der zusätzlichen Wohnraumschaffung, was die Grundvoraussetzung dafür ist, den sogenannten „Wohnbauturbo“ anzuwenden. Schwabach ist weiterhin eine Stadt mit erhöhtem Siedlungsdruck. Weiterer Wohnraum, gerade in Form von Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereiches ist positiv zu bewerten, da auch die bereits vorhandene Infrastruktur verwendet werden kann. Gemäß der neuen Gesetzgebung kann vom Erfordernis der Einhaltung des Mischgebietes als Grundzug der Planung abgewichen werden. Eine daraus resultierende negative Entwicklung des Gebietes wird vom Stadtplanungsamt nicht gesehen. Das Vorhaben ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar und fügt sich auch als Wohnbebauung städtebaulich an dieser Stelle ein. Von negativer Auswirkung auf das Vorhaben ist ebenfalls nicht auszugehen. Nachbarliche Interessen sind nicht betroffen, da keine weiteren Baugrundstücke vorhanden sind.

5. Umweltauswirkungen nach neuer Rechtslage (§ 31 Abs. 3 BauGB Satz 2)

Zusätzliche erhebliche Umweltauswirkungen sind von dem Vorhaben nicht zu erwarten, die Größe, Flächeninanspruchnahme und Versiegelung bleiben im Rahmen der zulässigen Werte, Baugrenzen werden auch durch die Erweiterungen nicht überschritten. Die Art und Intensität der Nutzung (Dichte, Verkehr, Emissionen) sind laut Bebauungsplan zulässig.

III. Kosten

Es entstehen keine Kosten.

IV. Klimaschutz