



|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| Sachvortragende/r            | Amt / Geschäftszeichen |
| Stadtbaurat Benjamin Novotny | Stadtplanungsamt       |

|                                     |
|-------------------------------------|
| Sachbearbeiter/in: Daniel Morawietz |
|-------------------------------------|

**Zustimmung zu einem städtebaulichen Konzept gem. §246e Abs. 1 BauGB zwischen der Menzelstraße und der Albrecht-Dürer-Straße auf den Grundstücken mit den Fl.Nr.n. 1039, 1039/4 und 1039/6 Gemarkung Schwabach**

Anlagen:

Anlage 1 Bebauungskonzept Albrecht-Dürer-Straße Plan

Anlage 2 Bebauungskonzept Albrecht-Dürer-Straße Beschreibung

Anlage 3 Albrecht-Dürer-Straße Katasterauszug mit Bebauungsplan

| Beratungsfolge             | Termin     | Status     | Beschlussart |
|----------------------------|------------|------------|--------------|
| Stadtentwicklungsausschuss | 23.09.2026 | öffentlich | Beschluss    |

**Beschlussvorschlag:**

Dem in den Anlagen 1 und 2 dargestellten Städtebaulichen Konzept wird zugestimmt. Die Anlagen werden Bestandteil der Niederschrift.

| Finanzielle Auswirkungen                      | Ja                                                                                                                  | Nein |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Kosten lt. Beschlussvorschlag                 | Es entstehen keine Kosten, die aus dem Beschlussvorschlag resultieren, abgesehen von allgemeinen Verwaltungskosten. |      |
| Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt | Es entstehen keine Kosten, die aus dem Beschlussvorschlag resultieren, abgesehen von allgemeinen Verwaltungskosten. |      |
| Haushaltsmittel vorhanden?                    | Nein                                                                                                                |      |
| Folgekosten?                                  | Nein, da private Erschließung                                                                                       |      |

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

\*Erläuterungen dazu sind im Sachvortrag aufzuführen.

## **I. Zusammenfassung**

Die Antragsteller haben ein städtebauliches Konzept zur Bebauung von Grundstücken in der Albrecht-Dürer-Straße eingereicht. Es handelt sich dabei um die Fl. Nrn. 1039, 1039/4 und 1039/6, alle Gemarkung Schwabach.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes S-26-67 „Für das Gebiet zwischen der Albrecht-Dürer-Straße und der Gutenbergstraße, begrenzt von der Reichenbacher Straße im Norden und der Straße am Siechweiher im Süden“. Dieser ist im Jahr 1968 in Kraft getreten.

Das städtebauliche Konzept ist notwendig, da die Bebauung mit mehreren Gebäuden, wie den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen, geplant ist und diese den Festsetzungen des Bebauungsplanes entgegenstehen.

## **II. Sachvortrag**

### **1. Allgemeines**

Die im oben beschriebenen Bebauungsplan S-26-67 dargestellte Menzelstraße sollte demnach die Wolgemutstraße mit der Michael-Kupferstraße verbinden.

In der Vergangenheit wurde auf dem Grundstück mit der Fl. Nr. 1033/12 jedoch im Bereich dieser geplanten Verkehrsfläche ein Wohngebäude errichtet (siehe Anlage 3).

Hierdurch kann die Menzelstraße in Ihrer geplanten Form nicht umgesetzt werden.

Die im Antrag genannten Grundstücke befinden sich überwiegend auf Flächen, die im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen sind. Das Mischgebiet dient in diesem Fall dazu, eine auf den Grundstücken (zusätzlich auch auf den Fl. Nrn. 1039/4 und 1039/2) vorhandene, aber heute nicht mehr aktiv genutzte Landwirtschaft zu sichern.

### **2. Gebietstypik, Erschließung und Entsorgung**

Etwa die Hälfte der Fläche der früheren Landwirtschaft soll nun der Schaffung von Wohnraum dienen. Da die Gebietsart „Mischgebiet“ einen Grundzug der Planung darstellt und auch die Erschließung nicht der Planung im Bebauungsplan entspricht bzw. entsprechen kann, wird ein städtebauliches Konzept vorgelegt.

Die Erschließung erfolgt gem. Anlage 1 über einen Stichweg von der Albrecht-Dürer-Straße für die dort als Grundstück 1 und Grundstück 2 bezeichneten Baufelder. Grundstück 3 soll über die Menzelstraße erschlossen werden.

Die geplante verkehrstechnische Erschließung wird von der Verkehrsplanung der Stadt Schwabach als ausreichend angesehen. Der Kanalanschluss wird in Rücksprache mit dem Tiefbauamt der Stadt Schwabach für alle Gebäude über die Albrecht-Dürer-Straße erfolgen.

Die Müllentsorgung soll über einen, wie in Anlage 2 erläutert, gemeinschaftlichen Mülltonnenabstellplatz an der Albrecht-Dürer-Straße erfolgen.

### **3. Vorhandene Begrünung und Bäume**

Das Grundstück ist aufgrund seiner vormals landwirtschaftlichen Nutzung ohne nennenswerten Baum- und Grünbestand. Lediglich kleinere Sträucher und ein im Antrag beschriebener und demnach schadhafter Obstbaum befinden sich an der nördlichen Grundstücksgrenze.

### **4. Geplante Bebauung**

Die Antragsteller möchten die Grundstücke wie in Anlage 1 dargestellt und in Anlage 2 beschrieben mit einem Zweifamilienhaus, einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus bebauen.

Die Bebauung soll jeweils mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss erfolgen. Als Dachform werden Zelt- und Satteldach mit Dachneigungen von 23° bis 30° gewählt.

### **5. Rechtliche Einordnung und Empfehlung**

Da das Vorhaben der im Bebauungsplan festgesetzten Gebietstypik (Mischgebiet) nicht entspricht und es sich dabei um einen Grundzug der Planung handelt, ist eine Befreiung von der

Festsetzung nicht möglich.

Durch die Einführung des § 246e BauGB („Bauturbo“) wird das Abweichen und Befreien, auch von den Grundzügen von Bebauungsplänen, im Rahmen der zusätzlichen Wohnraumschaffung ermöglicht. Dies geschieht auch auf der Grundlage des § 31 Abs. 3 BauGB, wonach die Befreiungen erfolgen können, wenn die Gemeinde dem zustimmt.

Da Schwabach einen besonders hohen Wohndruck erfährt, ist die Anwendung des Bauturbos zur Wohnraumschaffung legitim.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes S-26-67 sind heute kaum noch umsetzbar. Die Menzelstraße kann nicht mehr wie geplant gebaut werden und die Bebauung innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist heute überwiegend als allgemeines Wohngebiet zu bezeichnen.

Es wird den Antragstellern jedoch empfohlen, eine vertragliche Regelung mit den Eigentümern der zum Teil noch nicht bebauten und beplanten Flächen mit den Fl. Nrn. 1039/1 und 1039/2 hinsichtlich einer möglichen landwirtschaftlichen Nutzung zu treffen.

Aus Sicht des Stadtplanungsamtes kann die Bebauung nach dem vorgelegten städtebaulichen Konzept erfolgen.

### **III. Kosten**

Die Bebauung erzeugt keine Kosten für die Stadt Schwabach. Die Erschließungsanlagen werden als private Wege errichtet. Eine Beteiligung an den Erschließungskosten im Rahmen der erstmaligen Herstellung der Menzelstraße wird auf den künftigen Eigentümer des an diese Straße anliegenden Einfamilienhauses berechnet.

Sonstige Folgekosten entstehen nicht.

### **IV. Klimaschutz**

Der Klimaschutz erfährt durch die Änderung der Planung gegenüber der im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauung keine negativen Auswirkungen.

### **V. Nachhaltigkeit**

