

Sachgebiet 604 - Bauordnung		Berichterstatter Herr Ruckdeschel	
Beratung Bauausschuss	Datum 15.07.2026	Behandlung öffentlich	Zuständigkeit Entscheidung
Betreff Neubau einer Eigentumswohnanlage mit 11 Wohneinheiten auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1583/37; Gmk. Selb			
Anlagen: Lageplan Neubau einer Eigentumswohnanlage mit 11 Wohneinheiten auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1583_37; Gmk. Selb			

VORTRAG:

Die Antragstellerin plant den Neubau einer Eigentumswohnanlage mit 11 Wohneinheiten auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1583/37; Gemarkung Selb.

Das Bauvorhaben befindet sich in keinem Bebauungsplangebiet der Stadt Selb, liegt aber innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Somit ist das Bauvorhaben nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen. Danach können Vorhaben zugelassen werden, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Da sich das Vorhaben auf ehemaligen Bahnbetriebsflächen befindet, ist die Feststellung der Art der baulichen Nutzung unklar. Das räumlich geschlossene Wohngebiet Kappel hebt sich jedoch deutlich von den Bahnflächen ab und kann nicht mehr als Vorbild dienen.

Südlich der Bahnflächen befinden sich gemischte Bauflächen. Diese stehen topografisch wie auch räumlich deutlicher im Zusammenhang mit dem Vorhabengrundstück. Entsprechend eines Mischgebiets gemäß § 6 Baunutzungsverordnung -BauNVO- wird dieser Bereich zum Vorbild der Art der baulichen Nutzung genommen.

Als Bezugspunkt für das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise kann das südlich gelegene Gebäude der Heinrich Zeidler II GmbH & Co. KG herangezogen werden.

Da das Vorhaben das bestehende Vorbild in seiner Größe übersteigt, wird es im Zusammenhang mit seinem späteren Kontext betrachtet. Auf der Konversionsfläche der Bahn soll zukünftig ein neues Stadtquartier entstehen. Die angedachten Gebäude können dabei in Art und Maß der baulichen Nutzung vom Bestand abweichen. Sie werden daher nach § 34 Abs. 3b beurteilt.

Danach kann im Einzelfall bzw. in mehreren vergleichbaren Fällen und mit Zustimmung der Gemeinde vom Einfügen in die nähere Umgebung abgewichen werden. Voraussetzung dafür ist die Errichtung eines Wohngebäudes und die Vereinbarkeit des Vorhabens mit den öffentlichen Belangen sowie die Würdigung der nachbarlichen Interessen.

Das Vorhabengebäude steht frei und mit ausreichendem Abstand zum Baubestand. Auf Grundlage eines Schallgutachtens des Ingenieurbüros i-BRAS Ingenieurbüro für Bau- und Raumakustik /

Schallschutz hat die Firma Rapa nicht mit Einschränkungen durch heranrückende Wohnbebauung zu rechnen. Beeinträchtigungen nachbarlicher Interessen werden daher nicht erwartet.

Das Vorhaben ist mit den öffentlichen Belangen vereinbar und entspricht gemäß Rechtsgrundlage dem besonderen Ziel, Wohnraum zu schaffen.

Ausgenommen der Zustimmung der Gemeinde sind die Zulässigkeitsvoraussetzungen nach §34 Abs. 3b erfüllt.

Aus bauplanerischer Sicht bestehen keine Bedenken.

ANTRAG:

Der Bauausschuss erteilt die Zustimmung der Gemeinde gemäß § 36a in Verbindung mit § 34 Abs. 3b BauGB für den Neubau einer Eigentumswohnanlage mit 11 Wohneinheiten auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 1583/37; Gmk. Selb.

Dem Bauvorhaben wird unter der Bedingung der positiven bauordnungsrechtlichen Prüfung durch die Verwaltung zugestimmt.

Die Baugenehmigung wird in Aussicht gestellt.