

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/748/2017

Referat:	Baureferat	Datum:	27.12.2017
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	114/2017
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	11.01.2018	öffentlich

Neubau eines Zweifamilienhauses auf dem Grundstück Sperbersloher Straße 2 - Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die umliegende Bebauung entspricht einem Mischgebiet.

Der Antragssteller möchte zusätzlich zu dem auf den Grundstücken Fl.Nrn. 236/2 und 237/2, Gemarkung Wendelstein, bestehenden Gesamtkomplex im rückwärtigen Grundstücksteil ein zweigeschossiges Zweifamilienhaus mit Pultdach errichten und reicht zur Klärung einiger rechtlicher Fragen zunächst einen Antrag auf Vorbescheid ein. Zu den darin aufgeworfenen Fragen wird wie folgt Stellung genommen:

- Die baurechtliche Beurteilung richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch. Das geplante zweigeschossige Gebäude fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche in die umliegende Bebauung ein. Flach- und Pultdächer sind in der umliegenden Bebauung bereits vorhanden, eine Beeinträchtigung des Ortsbilds durch das geplante Flach- bzw. Pultdach liegt deshalb nicht vor.
- Mit Datum vom 22.07.1991 wurde zwischen der Marktgemeinde Wendelstein und der Grundstückseigentümersin eine Vereinbarung zur Herstellung und Nutzung des Parkplatzes auf dem Grundstück Fl.Nr. 236/2, Gemarkung Wendelstein, an der Sperbersloher Straße geschlossen. Vereinbart wurde u.a., dass die Eigentümerin bei Kostenteilung der Herstellungskosten – mit Ausnahme der Kosten für die drei Garagen, die weiter von der bisherigen Grundstückseigentümersin genutzt werden sollten - einer öffentlichen Nutzung der Grundstücksfläche durch den Markt Wendelstein zustimmt. Da diese drei Garagenstellplätze der Öffentlichkeit bislang nicht zur Verfügung standen, könnten sie aus Sicht der Verwaltung auch weiterhin ausschließlich durch die Grundstückseigentümersin genutzt und in den Stellplatznachweis einbezogen werden. Die übrigen Stellplätze sollten entsprechend der Vereinbarung aufgrund des bestehenden Parkdrucks weiterhin für eine öffentliche Nutzung zur Verfügung gestellt bleiben.
- Mit Baugenehmigung vom 07.05.1990 wurde für den Gesamtkomplex der Grundstückseigentümersin einschließlich der Wohnungen der Nachweis von insg. 32 Stellplätzen gefordert. Der Stellplatznachweis erfolgte auf den Grundstücken Fl.Nrn.

236/2 und 237/2, wobei es aufgrund des Interesses des Marktes Wendelstein an der Zurverfügungstellung öffentlicher Stellplätze im Bereich des Altorts zum Abschluss der unter Spiegelstrich 2 genannten Vereinbarung und einer „Doppelnutzung“ als Stellplatznachweis und öffentlicher Parkplatz kam. Tatsächlich wurden in der Baugenehmigung insg. 40 Stellplätze, jeweils 20 pro Grundstück, dargestellt. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 236/2 sind davon zum heutigen Zeitpunkt noch 16 Stellplätze vorhanden.

Der seinerzeitige Stellplatznachweis wurde vom Architekturbüro aufgrund des mittlerweile veränderten Nutzungsbedarfs der Grundstückseigentümerin überrechnet. Einschließlich des neu geplanten Zweifamilienhauses würden hiernach nur noch 17 Stellplätze benötigt. 14 Stellplätze könnten auf dem Grundstück 237/2 nachgewiesen werden, für die drei weiteren benötigten Stellplätze würden Stellflächen auf dem öffentlichen Parkplatz an der Sperbersloher Straße benötigt (3 Garagen).

Aus Sicht der Verwaltung ist ein reduzierter Stellplatznachweis bei veränderter Nutzung des Gesamtkomplexes denkbar. Jedoch wäre hierfür eine Baugenehmigung in Form einer Nutzungsänderung durch das Landratsamt Roth zu erteilen.

- Gemäß § 7 der gemeindlichen Stellplatzsatzung kann der Markt Wendelstein sein Einvernehmen zu Befreiungen oder Ausnahmen von der Stellplatzsatzung erteilen, wenn im Einzelfall die Regelung der Satzung zu unbilligen Härten führen würden oder das Wohl der Allgemeinheit eine Abweichung erfordert und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belange vereinbar ist. Unbillige Härten für den Bauherrn sind nicht ersichtlich. Der Stellplatznachweis kann aller Voraussicht nach im Vergleich zur vorherigen Nutzung insgesamt reduziert und durch die bestehenden Stellplätze komplett erfüllt werden. Ein Verzicht auf den Nachweis von Stellplätzen würde eine Erhöhung des Parkdrucks im erweiterten Bereich des Altorts bedeuten und weder mit öffentlichen noch nachbarlichen Belangen vereinbar sein.
- Die Zuständigkeit für die Entscheidung über eine mögliche Abstandsflächenüberlagerung liegt beim Landratsamt Roth als zuständiger Baugenehmigungsbehörde.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zum heutigen Zeitpunkt das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden, da aufgrund der bestehenden Baugenehmigung vom 07.05.1990, die für den Gesamtkomplex der Sparkasse insgesamt 32 Stellplätze fordert, der Stellplatznachweis für das jetzt beantragte Vorhaben nicht geführt werden kann.

Sofern für den Gesamtkomplex im Wege einer Nutzungsänderung der Stellplatzbedarf entsprechend reduziert und der Stellplatznachweis für den Komplex und das geplante Zweifamilienhaus erbracht werden kann, sollte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden. Für den Stellplatznachweis können die drei auf dem Grundstück Fl.Nr. 236/2, Gemarkung Wendelstein vorhandenen Garagen herangezogen werden. Befreiungen oder Abweichungen von der Stellplatzsatzung sollten nicht erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen zum heutigen Zeitpunkt nicht erteilt.

Sofern für den Gesamtkomplex im Wege einer Nutzungsänderung der Stellplatzbedarf entsprechend reduziert und der Stellplatznachweis für den Komplex und das geplante Zweifami-

lienhaus erbracht werden kann, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt. Für den Stellplatznachweis können die drei auf dem Grundstück Fl.Nr. 236/2, Gemarkung Wendelstein vorhandenen Garagen herangezogen werden. Befreiungen oder Abweichungen von der Stellplatzsatzung werden nicht erteilt.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bauantragsunterlagen mit Vorgang

Klaus Vogel
Zweiter Bürgermeister