

## Sitzungsvorlage

### Vorlage Nr.: IV/832/2019

Referat:	Baureferat	Datum:	08.01.2019
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	4/2019
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau- und Umweltausschuss	17.01.2019	öffentlich

### **Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 7 Wohneinheiten und Tiefgarage mit 12 Stellplätzen auf dem Grundstück Ulmenstraße 1**

#### **Sachverhalt:**

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 5, der in diesem Bereich ein reines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Überschreitung der westlichen und südlichen Baugrenzen um bis zu ca. 4 bzw. 3 m, Überschreitung der Baulinie im Norden um bis zu ca. 3 m

Der Antragsteller möchte ein barrierefreies und rollstuhlgerechtes Mehrfamilienhaus mit sieben Wohneinheiten errichten. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen.

Die östlich angrenzenden Nachbarn FINr. 99/3 sowie 100/2 haben dem Bauplan durch ihre Unterschrift zugestimmt. Im Übrigen gingen vom südlich angrenzenden Nachbarn sowie von der „Initiative der Liegenschaftseigentümer von Ulmenstraße, Großschwarzenlohe“ negative Stellungnahmen zum Bauvorhaben ein.

Zusammenfassend dargestellt werden in den Stellungnahmen die erheblichen Abweichungen vom Bebauungsplan mit einem überdimensionierten Mietshausbau in einer durch Ein- und Zweifamilienhäusern geprägten Wohngegend bemängelt. Es wird befürchtet, dass die Tiefgarage aufgrund der geringen Stellplatzbreiten von 2,40 m und der knapp kalkulierten Rangierflächen nicht angenommen und sich daher eine prekäre Parkplatzsituation im Raubersrieder Weg sowie in den schmalen Seitenstraßen wie z.B. der Ulmenstraße entwickeln wird. Insgesamt werde dies das Wohnklima und den Wohnwert negativ beeinflussen. Es wird angeregt, zur Entlastung der Situation zumindest vier oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück einzurichten. Zudem werden durch den Tiefgaragenbau Probleme mit der Standfestigkeit des Baugrunds sowie ein Schadensrisiko für die benachbarten Grundstücke befürchtet. Die sehr ausführlichen Stellungnahmen liegen in den Fraktionssitzungen vor.

Zu den Äußerungen ist festzustellen, dass das Gebäude in der Anzahl der Vollgeschosse und der Dachform- und Neigung den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht. Der Bebauungsplan sieht die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern vor. Unter Einzelhäusern sind hier jedoch nicht nur Einfamilienhäuser, sondern allseitig frei stehende

Gebäude zu verstehen, bei denen es sich ebenso um Einfamilienhäuser wie um mehrgeschossige Wohnblocks handeln kann. Die Errichtung eines Mehrfamilienhauses wäre bei einem entsprechend abgeänderten Bauantrag auch innerhalb der Abmessungen des im Bebauungsplan festgesetzten Baufensters möglich. Die gültige Stellplatzsatzung fordert lediglich eine Stellplatzbreite von 2,30 m. Der Bebauungsplan Großschwarzenlohe Nr. 5 legt den Standort der Stellplätze zwar grundsätzlich im Bereich der Ulmenstraße fest, da der Bebauungsplan jedoch im Jahr 1969 rechtsverbindlich wurde, sind die dort vorgesehenen zwei Stellplätze nach heutigen Bedingungen ohnehin nicht mehr zeitgemäß. Der Antragsteller weist die nach heutigem Recht in Anzahl und Größe erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage mit Zufahrt über den Raubersrieder Weg nach. Um den Bedenken aus der Nachbarschaft entgegen zu kommen, ist der Antragsteller nach telefonischer Rücksprache bereit, zwei oberirdische Stellplätze einzurichten. Auf die Bodenverhältnisse kann durch den Markt kein Einfluss genommen werden. Das Baugrundstück ist beim Aushub so durch den Bauherrn abzusichern, dass es zu keinen Schäden für die angrenzenden Grundstücke kommt.

Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass entlang des Raubersrieder Weges sowie in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes G 5 und des angrenzenden G 1 zudem bereits mehrere Baugrenzenüberschreitungen vorliegen. Speziell im Bereich der Ulmenstraße werden die im Bebauungsplan G 5 festgesetzten Baufenster von keinem Gebäude eingehalten. Die Überschreitungen der Baugrenzen zu den Straßenseiten und in das Baugrundstück sind vom Umfang her daher städtebaulich vertretbar.

Aus Sicht der Verwaltung sollte dem Vorhaben in der vorgelegten Form aufgrund der Stellplatzproblematik das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden. Sofern mindestens zwei oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück geschaffen werden, sollte das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden.

Erschließung: Das Grundstück liegt in angemessener Breite an einer Ortsstraße. Die Zufahrt ist gesichert (Art. 4 Abs. 1 Nr. 2 BayBO). Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an eine zentrale Wasserversorgungsanlage. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch Kanalisation im Mischsystem.

#### **Beschlussvorschlag:**

Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen in der vorgelegten Form nicht erteilt. Sofern mindestens zwei oberirdische Stellplätze auf dem Baugrundstück geschaffen werden, wird das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt.

#### **Finanzierung:**

entfällt

#### **Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):**

2 Stellungnahmen  
Bauantragsunterlagen

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister