

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/979/2020

Referat:	Baureferat	Datum:	02.12.2020
Ansprechpartner:	Svenja Heim	AZ:	IV/119/2020
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	10.12.2020	öffentlich

Modernisierung und Umbau eines Einfamilienhauses in ein Mehrfamilienhaus, Nutzungsänderung der Scheune in Wohnungen auf dem Anwesen Alte Salzstraße 27

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die umliegende Bebauung entspricht einem Dorfgebiet. Das Hauptgebäude (ehem. Wohnstallhaus) sowie die Scheune sind Einzelbaudenkmäler und liegen im Ensemble von Röthenbach b.St.W.

Der Antragsteller plant das komplette Areal der Alten Salzstraße 27 umzugestalten. Neben der Sanierung des Wohnstallhauses in ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen soll zudem die Scheune als Wohnraum umgebaut werden. Ein weiteres auf dem angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 12/2 Gemarkung Röthenbach b.St.W. befindliches Gebäude soll abgebrochen werden, um Parkmöglichkeiten zu schaffen.

Das Sanierungsvorhaben wurde bereits im Vorfeld mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Lediglich hinsichtlich der Anbringung eines Balkons besteht noch Klärungsbedarf. Dies soll im Zuge des Genehmigungsverfahrens erfolgen. Auch aus Sicht des Marktes Wendelstein fügt sich das Vorhaben in die umliegende Bebauung ein.

Für die geplanten 6 Wohnungen sind nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung insgesamt 11 Kfz-Stellplätze nötig. Der Antragsteller hat in seiner ersten eingereichten Planung lediglich 6 Stellplätze nachgewiesen, da er auf dem Grundstück mehr Wohnwert durch viele Grünflächen schaffen wollte. Auf sein Schreiben vom 23.11.2020 wird verwiesen. Von Verwaltungsseite kann dieser Planung, auf 5 Stellplätze zu verzichten, nicht zugestimmt werden. Insbesondere da in diesem Bereich bereits jetzt erhöhter Parkdruck besteht.

Nach erneuter Überarbeitung durch den Antragsteller können insgesamt 9 Kfz-Stellplätze geschaffen werden. Der Stellplatznachweis in voller Höhe wird dadurch ebenfalls nicht erbracht.

Grundsätzlich kann auf nötige Stellplätze nicht verzichtet werden. Die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung (GaStS) sieht für Fälle, in denen der Stellplatznachweis nicht erbracht werden kann, die Möglichkeit einer Ablösung nach § 6 Abs. 1 bzw. einer Abweichung nach § 8 vor. Der Ablösebetrag beträgt nach § 6 Abs. 2 GaStS je Stellplatz 6.000 Euro. Gründe für eine Abweichung liegen nicht vor. In der Vergangenheit wurden

lediglich für Bauvorhaben in besonderen Ortslagen (Altortbereiche) in Einzelfällen geringfügige Zugeständnisse zur Nichterbringung von Stellplätzen, durch Ablöse, gemacht.

Im vorliegenden Fall ist jedoch zu berücksichtigen, dass die geplante Sanierung zur Wiederbelebung erhaltenswerter denkmalgeschützter Bausubstanz im Ortskern von Röthenbach b.St.W. beiträgt und den Bereich deutlich aufwertet. Zudem wird durch die Nachverdichtung im Innenbereich weiterer Wohnraum geschaffen. Eine Sanierung des Bereiches ist sehr zu begrüßen, weshalb aus Sicht der Verwaltung für das Objekt Alte Salzstraße 27 eine Ablöse von 2 Stellplätzen erfolgen könnte.

Erschließung: Die Zufahrt ist gesichert. Die Wasserversorgung ist gesichert durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgung. Die Abwasserbeseitigung ist gesichert durch die Kanalisation im Mischsystem.

Beschlussvorschlag:

Dem Vorhaben wird in der Fassung des Freiflächenplanes vom 09.11.2020 das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Für das Vorhaben sind 9 Stellplätze zu erbringen. Die Gemeinde stimmt einer Ablöse von 2 Stellplätzen zu.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Planunterlagen

Werner Langhans
Erster Bürgermeister