

## Sitzungsvorlage

**Vorlage Nr.: IV/014/2021**

Referat:	Baureferat	Datum:	31.05.2021
Ansprechpartner:	Heike Polster	AZ:	58/2021
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	10.06.2021	öffentlich

### **Nutzungsänderung eines unausgebauten Dachraums zu Wohnzwecken, Änderung der baulichen Anlage (Teilabbruch) sowie Nutzungsänderung des Hinterhauses zu Lagerräumen auf dem Grundstück Nürnberger Straße 12**

#### **Sachverhalt:**

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) sowie im Sanierungsgebiet. Die Bebauung kann nach § 34 BauGB erfolgen. Die umliegende Bebauung entspricht einem Mischgebiet.

Der Antragsteller möchte den bisher nicht zu Wohnzwecken genutzten Dachraum in eine Dreizimmerwohnung umbauen. Das Hinterhaus soll bis auf den Keller, in dem Lagerräume errichtet werden sollen, abgebrochen werden.

Der Umbau ist im Mischgebiet grundsätzlich denkbar. Allerdings sind für die Dachgeschosswohnung nach der gemeindlichen Stellplatzsatzung zwei neue Stellplätze nachzuweisen. Aufgrund der Lage des Gebäudes können jedoch weder für die bestehenden zwei Wohnungen noch für den Dachgeschossausbau Stellplätze errichtet werden.

Der Antragssteller möchte daher die für die neue Wohnung benötigten Stellplätze gemäß Art. 47 Abs. 3 Nr. 3 BayBO in Verbindung mit § 6 der gemeindlichen Stellplatzsatzung gegen die Zahlung eines Betrages von 6.000 Euro je Kfz-Stellplatz zuzüglich eines Betrages von 500 Euro für jeden Fahrradstellplatz ablösen. Ob einer Stellplatzablöse zugestimmt wird, liegt im Ermessen des Marktes Wendelstein.

Aus Sicht der Verwaltung erscheint eine Ablöse nicht sinnvoll. Das Grundstück wird über die stark befahrene Nürnberger Straße (Staatsstraße 2239) erschlossen. Es kann bereits für die beiden Bestandswohnungen kein Stellplatz nachgewiesen werden. Durch die zusätzliche Wohnnutzung würde sich der Parkdruck in diesem Bereich noch erhöhen. In der Nähe befinden sich nicht genug öffentliche Stellplätze, die den zusätzlichen Bedarf aufnehmen könnten. Aufgrund der örtlichen Situation könnte auch ein Ablösebetrag vom Markt Wendelstein nicht dazu verwendet werden, Stellplätze in der näheren Umgebung zu schaffen. Auf der ohnehin schon stark belasteten Nürnberger Straße darf es nicht zu weiteren Beeinträchtigungen des Verkehrs durch abgestellte Fahrzeuge kommen.

Einer Stellplatzablöse sollte deshalb nicht zugestimmt und dem Vorhaben das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt werden.

**Beschlussvorschlag:**

Einer Stellplatzablöse wird nicht zugestimmt. Dem Vorhaben wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

**Finanzierung:**

./.

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

Bauantragsunterlagen

Nürnberger Straße 12 Lageplan Bauvorhaben

Nürnberger Straße 12 Auszug Flächennutzungsplan

Nürnberger Straße 12 Luftbild

Werner Langhans  
Erster Bürgermeister