Markt Wendelstein im Landkreis Roth

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/067/2022

Referat:	Baureferat	Datum:	31.03.2022
Ansprechpartner:	Uwe Babinsky	AZ:	
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	**Termin**	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	07.04.2022	öffentlich

Bauvoranfrage für die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern auf dem Grundstück Fl.Nr. 961/5 Gemarkung Großschwarzenlohe, Bierweg Ecke Talstraße

Sachverhalt:

Das Grundstück Fl.Nr. 961/5 Gemarkung Großschwarzenlohe befindet sich an der Kreuzung Bierweg/Talstraße. Eine Wendelsteiner Bürgerin plant dort den Neubau von drei Mehrfamilienhäusern mit zwei Voll- und einem Dachgeschoss sowie einer Tiefgarage. Pro Gebäude sollen 8, bei einem Gebäude 6, Wohneinheiten als Mietobjekte und an der Ecke Bierweg/Talstraße erdgeschossig Kleingewerbe realisiert werden.

Insgesamt würden somit neben der untergeordneten gewerblichen Nutzung 22 Mietwohnungen (6 x 2-Zi.Wo., 6 x 3-Zi.Wo., 8 x 4-Zi.Wo., 2 x 5-Zi.Wo.) entstehen. Alle Häuser sind mit Aufzug geplant, um die Barrierefreiheit für jedes Geschoss zu gewährleisten. Die Tiefgarage wird über den Bierweg erschlossen. Für die Tiefgaragenzufahrt müsste die Bushaltestelle verschoben werden. Insgesamt werden 50 Stellplätze (42 in der Tiefgarage und 8 oberirdisch) erstellt. Nach unserer Stellplatzsatzung wären 49 Stellplätze erforderlich.

Geplant werden Gebäude, die den Anforderungen des Kfw 40 Standards entsprechen. Für die Gebäudeheizung ist ein Anschluss an die bereits in der Nähe liegende Fernwärmeversorgung der Gemeindewerke für das Baugebiet G 13 geplant. Erste Gespräche wurden diesbezüglich bereits geführt. Auf einem Gebäude ist die Errichtung einer Photovoltaikanlage mit Energiespeicher geplant. Für das Laden von Elektrofahrzeugen werden Anschlüsse für Wallboxen und Ladekabel für E-Fahrradakkus am jeweiligen Stellplatz vorgesehen.

Das geplante Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 Großschwarzenlohe. Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Roth ist für das geplante Konzept eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Alle anfallenden Kosten hierfür müsste der Antragsteller übernehmen.

Aus Sicht der Verwaltung können durch das geplante Vorhaben dringend benötigte Mietwohnungen in der Gemeinde realisiert werden. Die zusätzlichen Einheiten für einen kleinen Laden und Büroräume ergänzen das Konzept sinnvoll. Im Bereich des Bierweges entspricht die vorgesehene Geschossigkeit und Dachneigung den aktuellen Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Das hinterliegende Gebäude ist ein Geschoss höher als ursprünglich geplant. Im Sinne einer verträglichen Nachverdichtung und der Beachtung des

Grundsatzes „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ sollte das Vorhaben unterstützt werden. Die anfallenden Kosten für das Bebauungsplanverfahren (Planungskosten inkl. aller notwendigen Gutachten) müssen vom Antragsteller getragen werden.

Beschlussvorschlag:
Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage des vorliegenden Konzeptes die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 Großschwarzenlohe vorzubereiten. Alle im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren anfallenden Kosten hat der Antragsteller zu tragen.

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):
1 Bauvoranfrage
2 Energiekonzept
3 Auszug Bebauungsplan G 6
4 Lageplan
5 Luftbild

Werner Langhans
Erster Bürgermeister