

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/117/2023

Referat:	Baureferat	Datum:	20.04.2023
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	27/2023
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeit
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	11.05.2023	öffentlich

Um- und Neuplanung am Anwesen Fabrikstraße 18 – Antrag auf Vorbescheid

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Das Grundstück wurde im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt. Das Anwesen liegt im in die Denkmalliste eingetragenen Ensemble Altort Wendelstein. Bei dem Gebäude handelt es sich nicht um ein geschütztes Baudenkmal. Teile des Grundstücks liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schwarzach.

Die Antragstellerin plant, das Anwesen zu verkaufen. Aufgrund der Grundstücksgröße und der Zufahrtsverhältnisse gestaltet sich die Vermarktung schwierig. Um den möglichen Käuferkreis zu erweitern und eine flexiblere Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen, sind drei Varianten einer Grundstücksaufteilung in kleinere Parzellen erarbeitet worden. In den Bereichen des festgesetzten Überschwemmungsgebiets ist keine Bebauung geplant. Die Erschließung soll über die Fabrikstraße und die FINr. 140/3 erfolgen. Bei der FINr. 140/3 handelt es sich um eine private Straßenverkehrsfläche. Die Erschließung darüber kann über Miteigentumsanteile und grundbuchrechtlich gesicherte Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte realisiert werden.

A) Variante 1: Erhalt der bestehenden Bebauung in Form von zwei Häusern, Teilung in „Doppelhaushälften“

Die beiden Gebäudeteile sollen brand- und schallschutztechnisch getrennt und jeweils als Doppelhaushälfte weitergenutzt werden. Dadurch wird eine Zweiteilung der Parzellen notwendig, bzw. es entstehen zwei neue Parzellen Bauland und zwei neue Parzellen Grünland. An Stelle von zwei Stellplätzen werden nun je Wohnhaus zwei Stellplätze, also insgesamt vier Stellplätze notwendig. Diese können im vorderen Bereich des Grundstücks durch die Erschließung über FINr. 140, FINr. 140/3 und FINr. 144 nachgewiesen werden. Bei dieser Variante würden Dachaufbauten in Form von zwei Dachgauben (Schleppgauben) bzw. zwei Zwerchgiebeln erforderlich sein, um den Ansprüchen an eine angemessene Wohnqualität gerecht zu werden.

B) Variante 2: Rückbau des Gebäudeteils aus den 1960er Jahren, Erhalt des Gebäudeteils aus den 1970er Jahren und Errichtung von zwei neuen Einfamilienhäusern

Der ältere Gebäudeteil aus den 1960er Jahren wird rückgebaut, der Gebäudeteil aus den 1970er Jahren wird als Einfamilienhaus umgebaut und weitergenutzt. Durch den Teilabbruch kann die Erschließung zur FINr. 150 gewährleistet werden. Die Bebauung wird durch Ergänzung von zwei Einfamilienhäusern nachverdichtet. Als mögliches Maß der baulichen Nutzung ist deren Errichtung mit Unterkellerung und Erd- und Dachgeschoss entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur mit Satteldach und einer Neigung von 35 bis 45 geplant. Daraus ergäbe sich eine Erhöhung von Grund- und Geschossflächenzahl, die jedoch weiterhin geringer als die der umliegenden Nachbarbebauung ist. An Stelle von zwei Stellplätzen werden je Einfamilienhaus zwei Stellplätze, also insgesamt sechs Stellplätze notwendig. Diese können durch die Erschließung über FINr. 140/3 und FINr. 140 nachgewiesen werden.

C) Variante 3: Abbruch der bestehenden Bebauung und Errichtung von zwei neuen Einfamilienhäusern

Das Bestandsgebäude wird abgebrochen und zwei neue Einfamilienhäuser errichtet. Durch die Neubebauung erfolgt eine Zweiteilung, es werden zwei neue Parzellen Bauland und zwei neue Parzellen Grünland geschaffen. Als mögliches Maß der baulichen Nutzung ist die Errichtung der beiden neuen Einfamilienhäuser mit Unterkellerung und Erd- und Dachgeschoss entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur mit Satteldach und einer Neigung von 35 bis 45 Grad angedacht. Daraus ergäbe sich eine geringfügige Erhöhung der Grund- und Geschossflächenzahl. An Stelle von zwei Stellplätzen werden je Einfamilienhaus zwei Stellplätze, also insgesamt vier Stellplätze erforderlich. Diese können über die Erschließung FINr. 140/3 und FINr. 140 nachgewiesen werden.

Alle drei Varianten würden sich in die umliegende Bebauung einfügen.

Die Vorhaben wurden vorab mit der Denkmalpflege abgestimmt und erscheinen aus denkmalpflegerischer Sicht möglich. Auf die Vorabstellungnahme vom 25.04.2023 wird verwiesen. Das gemeindliche Einvernehmen sollte jeweils erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

A) Dem Erhalt der bestehenden Bebauung in Form von zwei Häusern, Teilung in „Doppelhaushälften“ wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die erforderlichen Rechte zur gesicherten Erschließung müssen nachgewiesen werden.

B) Dem Rückbau des Gebäudeteils aus den 1960er Jahren, Erhalt des Gebäudeteils aus den 1970er Jahren und Errichtung von zwei neuen Einfamilienhäusern wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die erforderlichen Rechte zur gesicherten Erschließung müssen nachgewiesen werden.

C) Dem Abbruch der bestehenden Bebauung und Errichtung von zwei neuen Einfamilienhäusern wird das gemeindliche Einvernehmen erteilt. Die erforderlichen Rechte zur gesicherten Erschließung müssen nachgewiesen werden.

Finanzierung:

Entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Fabrikstraße 18 Lageplan Variante 1
Fabrikstraße 18 Lageplan Variante 2
Fabrikstraße 18 Lageplan Variante 3
Fabrikstraße 18 Vorabstellungnahme Denkmalpflege
Flächennutzungsplan Fabrikstraße 18
Lageplan Fabrikstraße 18
Luftbild Fabrikstraße 18

Werner Langhans
Erster Bürgermeister