

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/224/2025

Referat:	Baureferat	Datum:	13.06.2025
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	24/2025
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	03.07.2025	öffentlich

Umbau eines Zweifamilienhauses in ein Dreifamilienhaus und Neubau eines Carports auf dem Grundstück Nürnberger Straße 17

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB. Die umliegende Bebauung entspricht einem Mischgebiet. Das Grundstück liegt im Bereich eines Bodendenkmals.

Der Bauherr möchte das bestehende Zweifamilienhaus in ein Dreifamilienhaus umbauen und zudem ein Carport errichten. Aus Sicht der Verwaltung sind für das derzeit bestehende Zweifamilienhaus die Kfz-Stellplätze abgegolten. Für die neu zu schaffende Dachgeschosswohnung fordert die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung 1,5 Kfz-Stellplätze sowie 1,5 Fahrradstellplätze. Insgesamt ergibt sich somit ein Bedarf von zwei Kfz-Stellplätzen und zwei Fahrradstellplätzen.

Der Bauherr könnte die zwei geforderten Kfz-Stellplätze mit Wendemöglichkeit auf dem Grundstück nachweisen, allerdings nur, wenn die Zufahrt von der Nürnberger Straße verbreitert wird um leicht schräg in das Grundstück einfahren zu können. Diese Planung würde jedoch mindestens einen öffentlichen Stellplatz in der Parkbucht vor dem Haus entfallen lassen.

Alternativ besteht die Möglichkeit, einen der Stellplätze durch eine Ablösezahlung in Höhe von 6.000 Euro zu ersetzen. Aus Sicht der Verwaltung sollte dieser Option jedoch nicht zugestimmt werden, da durch die Ablöse kein zusätzlicher Stellplatz geschaffen wird und das Fahrzeug auf öffentlichem Verkehrsraum abgestellt werden müsste. Zwar befindet sich direkt vor dem Haus eine öffentliche Stellfläche, jedoch sollte diese nicht dauerhaft durch die Anwohner beansprucht werden. Außerdem wurde einer Stellplatzablöse in vergleichbaren Fällen ebenfalls nicht zugestimmt: Beispielsweise bei der Nutzungsänderung eines unausgebauten Dachraums zu Wohnzwecken in der Nürnberger Straße 12 im Jahr 2021 sowie in der Sitzung am 13.02.2025, als ein Einfamilienhaus mit Gewerbeeinheit in der Hauptstraße 1 in ein Dreifamilienhaus umgebaut werden sollte.

Die Verwaltung sieht beide Varianten kritisch, da der Parkdruck in der Nürnberger Straße bereits hoch ist. Zudem handelt es sich bei der Nürnberger Straße um eine vielbefahrene Hauptverkehrsstraße, in deren Umgebung nur wenige öffentliche Stellplätze verfügbar sind. Der Wegfall eines öffentlichen Stellplatzes oder die dauerhafte Nutzung eines solchen durch

Anwohner würde die ohnehin angespannte Parkplatzsituation weiter verschärfen.

Beschlussvorschlag:

A) Der geplanten Verbreiterung der Zufahrt und dem damit verbundenen Wegfall von mindestens einem öffentlichen Stellplatz an der Nürnberger Straße wird das gemeindliche Einvernehmen nicht erteilt.

B) Der Ablöse des Stellplatzes wird nicht zugestimmt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Ansichten_381295_2.0

Flächennutzungsplan Nürnberger Straße 17

Grundrisse_381296_2.0.

Lageplan_381272_2.0

Luftbild Nürnberger Straße 17

Stellplatz_Anordnung__nu_rnberger_Stra_e_17__Wendelstein

Stellungnahme Staatliches Bauamt Nürnberg

Willibald Milde

Zweiter Bürgermeister