

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/230/2025

Referat:	Baureferat	Datum:	18.08.2025
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	50/2025
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau,- Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	11.09.2025	öffentlich

Erweiterung eines Mehrfamilienhauses von 4 Wohneinheiten auf 6 Wohneinheiten auf dem Grundstück Bierweg 62A – Antrag auf Abweichung von der Stellplatzsatzung

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Großschwarzenlohe Nr. 4, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung von Stellplätzen außerhalb dafür vorgesehener Flächen.

Die Bauherrin beabsichtigt, das bestehende Mehrfamilienhaus mit derzeit vier Wohneinheiten auf insgesamt sechs Wohneinheiten zu erweitern. Geplant ist der Ausbau einer 4-Zimmer-Wohnung im Souterrain sowie einer 4- und 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss. Die drei vorhandenen Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss bleiben unverändert bestehen. Nach Umsetzung des Vorhabens würden folgende Wohneinheiten vorliegen:

- 2 × 4-Zimmer-Wohnung
- 1 × 3-Zimmer-Wohnung
- 1 × 2-Zimmer-Wohnung
- 2 × 1-Zimmer-Wohnung

Für die geplanten sechs Wohneinheiten wären gemäß Stellplatzsatzung insgesamt neun Stellplätze nachzuweisen. Im Verlauf des Verfahrens wurden durch die Antragstellerin zwei verschiedene Stellplatzplanungen eingereicht.

Die erste Planung sieht insgesamt acht Stellplätze vor – drei in einer bestehenden Garage und fünf im Außenbereich. Alle fünf Außenstellplätze weisen jedoch nur eine Breite von 2,30 m auf, was unter der geforderten Mindestbreite von 2,50 m liegt. Ein Stellplatz fehlt vollständig, sodass neben der Abweichung bei der Breite auch eine Ablöse für einen Stellplatz erforderlich wäre.

In einer zweiten, geänderten Planung wurden nur noch sieben Stellplätze nachgewiesen. Zwei dieser Stellplätze unterschreiten ebenfalls mit 2,30 m die geforderte Breite. Zudem ist ein Stellplatz unmittelbar vor einer Garage (Stellplatz Nr. 4 vor Nr. 7) angeordnet, wodurch ein gefangener Stellplatz entstehen würde, der bei Mehrfamilienhäusern nicht zulässig ist. Auch hier wären Abweichungen (Stellplatzbreite und gefangener Stellplatz) erforderlich, ebenso wie eine Ablöse von 2 Stellplätzen.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass die nicht überdachten Stellplätze in der Praxis nur schwer nutzbar sind, da aufgrund der Anordnung und der fehlenden Wendemöglichkeit eine Ausfahrt auf einer Länge von ca. 30 m rückwärts erfolgen müsste.

Die Verwaltung sieht beide vorgelegten Planungsvarianten kritisch. Unabhängig von der konkreten Anzahl geplanter Stellplätze bestehen in jeder Variante erhebliche Abweichungen von den geltenden Stellplatzanforderungen, sowohl hinsichtlich der Anzahl als auch der Abmessungen und Anordnung. Seitens der Verwaltung bestehen Bedenken, ob die Stellplätze mit reduzierter Breite in der Praxis tatsächlich nutzbar sind, da die Fahrzeuge zunehmend breiter werden. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Bereich des Bierwegs bereits heute ein hoher Parkdruck herrscht. Eine zusätzliche Wohnnutzung ohne ausreichenden Stellplatznachweis würde die angespannte Parksituation weiter verschärfen. Auch die Lage des Grundstücks als Hinterliegergrundstück erschwert die fußläufige Erreichbarkeit öffentlicher Stellplätze.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung, den beantragten Abweichungen – sowohl hinsichtlich der Stellplatzzahl als auch der Stellplatzmaße – nicht zuzustimmen. Ebenso wird die Möglichkeit einer Stellplatzablöse kritisch bewertet, da damit die bestehende Parkplatzproblematik nicht gelöst werden kann. Das gemeindliche Einvernehmen sollte daher aufgrund des unzureichenden Stellplatznachweises nicht erteilt werden.

Beschlussvorschlag:

- A) Der Ablöse von 1 bzw. 2 Stellplätzen zu je 6.000 Euro wird nicht zugestimmt.
- B) Der beantragten Abweichung hinsichtlich einer Reduzierung auf 7 bzw. 8 Stellplätze (statt der geforderten 9) wird nicht zugestimmt.
- C) Der Abweichung von der erforderlichen Stellplatzbreite (2,50 m auf 2,30 m) wird nicht zugestimmt.
- D) Der Anordnung eines Stellplatzes vor einer Garage (Planung 2: Stellplatz Nr. 4 vor Nr. 7) wird nicht zugestimmt.
- E) Das gemeindliche Einvernehmen wird in der vorgelegten Form aufgrund des unzureichenden Stellplatznachweises nicht erteilt.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bebauungsplan Bierweg 62A

Grundrisse6_400276_2.0

Lageplan Bierweg 62A

Luftbild Bierweg 62A

Stellplatznachweis_mit Antrag auf Abweichung

Übersicht_Bauantrag7_400279_2.0

Werner Langhans
Erster Bürgermeister