

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: IV/233/2025

Referat:	Baureferat	Datum:	28.08.2025
Ansprechpartner:	Stefanie Betz	AZ:	38/2025
Weitere Beteiligte:			

Beratungsfolge	Termin	
Bau-, Umwelt- und Nachhaltigkeitsausschuss	11.09.2025	öffentlich

Antrag auf Genehmigung einer Zufahrt für einen Stellplatz, ein Carport oder einer Garage zum Grundstück Ganghoferstraße 3

Sachverhalt:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Wendelstein Nr. 10 c, der in diesem Bereich ein allgemeines Wohngebiet festsetzt. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Abweichungen: Errichtung außerhalb der Baugrenzen, abweichender Standort des Stellplatzes/Carports oder der Garage.

Im Jahr 2016 wurde auf den Grundstücken Ganghoferstraße 1 und 3 im Rahmen des Genehmigungsfreistellungsverfahrens der Bau von zwei Doppelhaushälften eingereicht. Voraussetzung hierfür war die Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans, einschließlich des Stellplatznachweises. Für das Grundstück Ganghoferstraße 3 wurden zwei hintereinander liegende Stellplätze mit Zufahrt von der Ludwig-Thoma-Straße ausgewiesen.

Die jetzigen Eigentümer beabsichtigen, auf ihrem Grundstück einen Stellplatz bzw. ein Carport oder eine Garage mit Zufahrt von der Ganghoferstraße genehmigen zu lassen – unmittelbar angrenzend an ihr Wohnhaus.

Die Antragsteller führen nachvollziehbare Gründe an:

- Verbesserung der Sicherheit, insbesondere der Kinder, beim Ein- und Aussteigen direkt am Haus.
- Schaffung einer zukunftsfähigen Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, die aus technischen und praktischen Gründen an der bisherigen Stellplatzsituation nur eingeschränkt realisierbar ist.
- Die geringe Breite (2,5 m) der vorhandenen Stellfläche erschwert eine sichere Nutzung und lässt eine Installation einer Wallbox nur bedingt zu.

Mit der Genehmigung des privaten Stellplatzes wäre der Wegfall des einzigen öffentlichen Stellplatzes in der Ganghoferstraße verbunden. Der Bau- und Umweltausschuss hatte daher in seiner Sitzung vom 01.06.2017 aufgrund des seinerzeit in der Gegend herrschenden Parkdrucks – auch im Hinblick auf das benachbarte Gewerbegebiet – einen identischen Antrag des Voreigentümers abgelehnt. Dennoch wurde durch den Voreigentümer ein Stellplatz errichtet und in Anspruch genommen.

Allerdings sind der Verwaltung seit dem Wegfall dieses öffentlichen Stellplatzes keine

Beschwerden aus der Anwohnerschaft oder Öffentlichkeit bekannt geworden. Dies deutet darauf hin, dass sich die dortige Parksituation, ggf. bedingt auch durch geänderte Arbeitsbedingungen im Gewerbegebiet, entspannt hat und kein Bedarf an dem Stellplatz mehr besteht. Zudem vermittelt die derzeitige Gestaltung des öffentlichen Stellplatzes in Verbindung mit dem privaten Stellplatz auf dem Grundstück Ganghoferstraße 3 eine reguläre Zufahrt.

Aus Sicht der Verwaltung könnte deshalb zum heutigen Zeitpunkt unter Würdigung der Gesamtumstände und der von den Antragstellern vorgebrachten Gründe einer zweiten Grundstückszufahrt unter folgenden Voraussetzungen zugestimmt werden:

- die Parkbucht wird soweit zurückgebaut, dass sie eindeutig nur noch als Grundstückszufahrt zum Anwesen Ganghoferstraße 3 zu erkennen ist und
- die rückgebaute Fläche begrünt bzw. bepflanzt wird. Die Kosten für Rückbau und Anlegung müssten von den Antragstellern getragen werden. Nach Einschätzung des bautechnischen Referats belaufen sich diese voraussichtlich auf 5.000 bis 6.000 Euro.

Durch die Entsiegelung und Begrünung würde die Ganghoferstraße eine Aufwertung für die Allgemeinheit erfahren.

Beschlussvorschlag:

Die Genehmigung der Zufahrt und die damit verbundene Errichtung eines Stellplatzes, eines Carports oder einer Garage wird unter folgenden Voraussetzungen erteilt:

- die Parkbucht wird soweit zurückgebaut, dass sie eindeutig nur noch als Grundstückszufahrt zum Anwesen Ganghoferstraße 3 zu erkennen ist und die rückgebaute Fläche begrünt bzw. bepflanzt wird.
- Die Kosten für den Rückbau und die Anlegung der Grünfläche werden von den Antragstellern getragen.

Finanzierung:

entfällt

Anlagenverzeichnis (Anlagen liegen zu den Fraktionssitzungen auf):

Bebauungsplan Ganghoferstraße 3
Ganghoferstraße 3 Antrag Genehmigung Zufahrt
Ganghoferstraße 3 Sitzungsvorlage BUNA 01.06.2017
Lageplan Ganghoferstraße 3
Luftbild Ganghoferstraße 3

Werner Langhans
Erster Bürgermeister