

Beschlussauszug

Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 14.11.2016

Ö 5 Antrag auf Vorbescheid: Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses, Münchner
Straße 35a

Status: öffentlich **Beschlussart:** ungeändert beschlossen
Zeit: 19:30 - 20:55 **Anlass:** Sitzung
Raum: Sitzungssaal der Mehrzweckhalle
Ort: Mehrzweckhalle
Vorlage:

Sachverhalt:

I. Beschreibung des Vorhabens

Der Antragsteller möchte das vorhandene Gebäude in ein Wohn- und Geschäftshaus mit insgesamt 17 Wohneinheiten und 8 Gewerbeeinheiten umnutzen. Geplant sind im Erdgeschoß insgesamt 8 Gewerbeeinheiten, wobei deren genaue Nutzung noch nicht genau feststeht. Vorgesehen sind Büros oder Praxen, jedoch keine Gastronomie.

Im 1. Obergeschoß sollen 6 Wohneinheiten entstehen, im 2. Obergeschoß ebenfalls 6 und im Dachspitz 5. Darüber hinaus soll das Flachdach des bestehenden Gebäudes künftig als Dachterrasse dienen. Diese würde dann ca. 13 m über Straßenniveau liegen.

Das Gebäude weist insgesamt 3 Vollgeschoße auf, der Dachspitz ist kein Vollgeschoß.

Die Stellplätze werden zeichnerisch zwar nachgewiesen, befinden sich jedoch teilweise auf dem Nachbargrundstück. Geplant sind 21 Garagenplätze sowie 34 offene Stellplätze.

Mit dem Antrag auf Vorbescheid möchte der Antragsteller folgende Fragen geklärt haben:

1. Ist die Nutzungsänderung des Gebäudes wie oben dargestellt möglich ?
2. Ist das Gebäude mit einer Geschoßfläche (EG, OG und DG ohne Dachspitz) von 1.760 m² bei einer GFZ von 1,16 baurechtlich zulässig?
3. Ist der Neubau von 21 Fertiggeragen auf Fl.Nr. 1799 zulässig?
4. Können die erforderlichen Stellplätze auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen werden ?
5. Können evtl. Stellplätze von der Gemeinde abgelöst werden ?

II. Fiktionsfrist

Eingang: [17.10.2016](#)
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [17.12.2016](#)
Nächste Bau- und Umweltausschußsitzung: [05.12.2016](#)

III. Nachbarbeteiligung

Es sind 3 Nachbargrundstücke im baurechtlichen Sinne vorhanden. Bei dem nördlich angrenzenden Grundstück handelt es sich um das Grundstück der Bahn, auf dem sich auch der öffentlich gewidmete Mühlweg befindet. Südlich grenzt die Paar an (Freistaat Bayern). Der Nachbar des östlich angrenzenden Grundstückes wurde nicht beteiligt.

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und beurteilt sich daher nach § 34 BauGB.

Ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung des Vorhabens dürfte natürlich aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Bahn der **Immissionsschutz** sein. Es ist durchaus in Frage zu stellen, ob in so direkter Nähe zur Bahn ein Wohngebäude mit 17 Wohnungen aufgrund der Schallschutz- und Erschütterungswerte überhaupt genehmigungsfähig ist. Hierbei handelt es sich aber um eine rein bauordnungsrechtliche Frage, die allein vom Landratsamt beurteilt wird und bei der Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen daher nicht von Bedeutung ist.

Für die Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen sind somit allein die Kriterien des § 34 BauGB entscheidend, danach ist ein Vorhaben dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung sowie hinsichtlich der Fläche, die überbaut werden soll, in die Nähere Umgebung einfügt und darüber hinaus die Erschließung gesichert ist.

Hinsichtlich der **Art der baulichen Nutzung** (Wohnungen mit Geschäftsräumen) ist aufgrund der vorhandenen Umgebungsbebauung, in der ebenfalls Wohn- und Geschäftsnutzungen vorhanden sind, das Kriterium des Einfügens erfüllt.

Was das **Maß der baulichen Nutzung** angeht, ist hier auf Kriterien wie Kubatur des Gebäudes, Zahl der Vollgeschoße oder Höhe des Gebäudes abzustellen. Hier kann festgestellt werden, daß das Bestandsgebäude lediglich innen umgebaut wird und die Kubatur bzw. die Zahl der Vollgeschoße gegenüber dem Bestand nicht verändert werden. Außerdem sind mit den etwas weiter südlich liegenden Wohnblocks bereits Gebäude vorhanden, die nochmals deutlich massiver ausfallen und teilweise auch deutlich höher sind. Insofern fügt sich das Gebäude auch nach dem Maß der Nutzung zweifelsfrei ein.

Die **Erschließung** ist ebenfalls gesichert. Die verkehrstechnische Anbindung erfolgt über den öffentlich gewidmeten Mühlweg, der das zu erwartende Verkehrsaufkommen vermutlich problemlos bewältigen kann. Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser ist lt. Stellungnahme des Wasserwerks ebenfalls ohne Probleme möglich. Bezüglich der Entwässerung weist MBM Lichtenstern darauf hin, daß es bei starken Regenereignissen unter gleichzeitiger Annahme des Gleichheitsfaktors (d. h. in mehreren Wohnungen wird z. B. gleichzeitig geduscht bzw. die Toilettenspülung betätigt) unter Umständen zu einem kurzfristigen Einstau kommen kann, was aber nicht ungewöhnlich ist. Bei normalem Betrieb ohne Regenereignis ist kein Einstau zu erwarten. Die Erschließung ist damit gesichert.

Hinsichtlich der erforderlichen **Stellplätze** geht der Bauherr derzeit von einem Bedarf von 49 Stück aus, wobei hier die erforderlichen 10 % Besucherstellplätze bereits enthalten sind. Da die genaue Nutzung der Gewerbeeinheiten noch nicht feststeht, könnten sich hier noch geringfügige Änderungen ergeben, die dann bei Einreichung des Bauantrages berücksichtigt werden müssen. Hauptproblem bei den Stellplätzen ist jedoch, daß nur 11 Stellplätze auf dem Baugrundstück selbst nachgewiesen werden können. Die übrigen 38 Stellplätze befinden sich derzeit auf dem Nachbargrundstück, wobei der Bauherr hier mit dem Nachbarn eine vertragliche Regelung anstrebt. Hierzu weist die Verwaltung aber darauf hin, daß eine Anmietung als Stellplatznachweis **nicht ausreichend ist und nicht anerkannt wird**. Eine Anerkennung der Stellplätze ist nur möglich, wenn der Bauherr das Grundstück entweder erwirbt oder aber eine dingliche Sicherung in Form einer Grunddienstbarkeit bestellt wird.

Da dies derzeit noch offen ist, fragt der Bauherr gleichzeitig auch an, ob eine **Ablöse der Stellplätze** möglich wäre. Nach § 7 unserer Stellplatzsatzung ist eine Ablöse bei

nachträglichen An- oder Umbauten von Bestandsgebäuden grundsätzlich möglich, hierüber hat jedoch das zuständige Gremium des Marktes Mering zu entscheiden. Die Entscheidung über eine Ablöse liegt im Ermessen der Gemeinde, ein Rechtsanspruch hierauf besteht nicht.

Für die abzulösenden 38 Stellplätze wäre nach der Staffelung in unserer Stellplatzsatzung eine **Ablöse in Höhe von 350.000 EUR** zu entrichten.

Beschluss:

1. Der Bau- und Umweltausschuß erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zur Bauvoranfrage, da sich das Vorhaben nach § 34 BauGB einfügt. Es wird darauf hingewiesen, daß die notwendigen Stellplätze entweder zu erwerben oder dinglich zu sichern sind (Grunddienstbarkeit). Auf immissionsschutzrechtliche Belange wird hingewiesen.
2. Eine Ablöse der fehlenden Stellplätze wird nicht in Aussicht gestellt

Abstimmungsergebnis:

11 : 0