

Rechtlich/fachliche Würdigung:

Den Bauherrn liegt zwar, wie bereits erwähnt, ein genehmigter Antrag auf Vorbescheid gem. Art. 71 BayBO vor, allerdings weicht der Bauantrag **sehr stark** von der Planung im Antrag auf Vorbescheid ab.

Im Antrag auf Vorbescheid waren keine Änderungen der jetzigen Dachform des Gebäudes geplant, das Gebäudedach sollte als Dachterrasse dienen. Bei dieser Planung hätte das Gebäude **3 Vollgeschosse** gehabt, das Dachgeschoss wäre kein Vollgeschoss gewesen. Nun ist allerdings ein kompletter **Flachdachbau** mit Penthouse geplant. Dadurch weist das Gebäude nun **4 Vollgeschosse** auf.

Im Antrag auf Vorbescheid waren insgesamt **16 Wohneinheiten** (1. OG: 6 Wohneinheiten, 2. OG: 6 Wohneinheiten, 4 Wohneinheiten im Dachspitz) und **8 Gewerbeeinheiten** im Erdgeschoss geplant. Nun sollen insgesamt **19 Wohneinheiten** (EG: 3 Wohneinheiten, 1. OG: 6 Wohneinheiten, 2. OG: 6 Wohneinheiten, 3. OG: 4 Wohneinheiten) errichtet werden. Daraus ergeben sich dann noch **6 Gewerbeeinheiten** im Erdgeschoss.

Die **Grundflächenzahl (GRZ)** erhöht sich von der vorherigen Planung von **0,43** auf **0,63**.

Die **Geschossflächenzahl (GFZ)** erhöht sich von der vorherigen Planung von **1,16** auf **1,65**.

Zudem ist nun geplant, ein **Parkhaus** hinter dem Gebäude auf jetzigen Parkplatzfläche zu errichten. Das Gebäude war **noch nicht Gegenstand im Antrag auf Vorbescheid**.

Auch die Zu- und Abfahrt in das Parkhaus wird als sehr problematisch angesehen. Zur straßenverkehrsrechtlichen Beurteilung wurde daher Herr Küppersbusch im Rahmen der Bauantragsprüfung beteiligt. Von Seiten der Straßenverkehrsbehörde wird die Position der Ausfahrt des Parkhauses mit einer gewissen Skepsis gesehen, da diese sich wohl unmittelbar im Bereich der aktuell auf der Fahrbahn rot markierten Querung für Fußgänger befinden soll.

Durch die Vielzahl von Pendlern, die zu Fuß vom Bahnhofstunnel kommen bzw. in umgekehrter Richtung den Mühlweg nutzen und die Fahrbahn auch queren müssen, da am Bahnkonstrukt kein eigenes Gehweg verläuft, dürfte es erforderlich sein, sicherzustellen, dass aus- und einführende Nutzer des Parkhauses nicht umhin können, den Vorrang der Fußgänger tatsächlich zu beachten.

Dies wäre ggf. durch die Ausschilderung mittels Verkehrszeichen sicherzustellen zu wollen wird als unzureichend angesehen. Eine Art Bremschwelle könnte sinnvoll sein.

Die Zufahrt zum Parkhaus erfolgt über das Nachbargrundstück Flurnummer 1799 und ist grundbuchrechtlich gesichert.

Stellplatzsituation:

Für die 19 Wohnungen sind insgesamt 33 Stellplätze erforderlich. Zuzüglich sind hierfür 3,3 Stellplätze (= 10 %) als Besucherstellplätze oberirdisch nachzuweisen.

Für die Gewerbeeinheiten sind mindestens 6 Stellplätze (bei einem Ansatz von einem Stellplatz pro Gewerbeeinheit) erforderlich. Somit errechnet sich ein Gesamtbedarf von 42,30 Stellplätzen, aufgerundet also **43 Stellplätze**.

Der Antragsteller hat im Bauantrag dargestellt, dass diese 43 Stellplätze errichtet werden, nämlich 3 oberirdisch entlang des Mühlweges, 4 oberirdisch vor dem Parkdeck und die restlichen 36 in dem geplanten Parkdeck.

Dieser Stellplatznachweis ist aber in einigen Punkten zweifelhaft bzw. nicht nachvollziehbar:

- a) Die derzeit bereits vorhandenen Kurzparkplätze entlang des Mühlweges werden für den Stellplatznachweis verwendet. Hierbei handelt es sich aber um öffentliche

Stellplätze, da diese auf dem öffentlich-rechtlich gewidmeten Mühlweg liegen. Diese können somit nicht anerkannt werden.

- b) Falls Tiefgaragen errichtet werden, sind nach unserer Satzung 25 % der erforderlichen Stellplätze (ohne Besucherstellplätze) oberirdisch zu errichten. Diese Regelung hat den Sinn und Zweck, eine Bebauung auf dem Grundstück maßvoll zu regeln, da durch die notwendige Zahl der oberirdischen Stellplätze damit zwangsläufig die Baufläche und die damit möglichen Abmessungen des Hauptbaukörpers reduziert werden. Insofern ist nach dem Sinn und Zweck dieser Vorschrift auch das geplante Parkdeck wie eine Tiefgarage zu beurteilen. Somit sind also 25 % der erforderlichen Stellplätze (ohne Besucherstellplätze) oberirdisch herzustellen. Dies wären also $39 \times 25 \% = 9,75$, aufgerundet 10 Stellplätze.

Diese oberirdischen Stellplätze weist der Antragsteller auf dem oberen, nichtüberdachten Parkdeck nach. Dies widerspricht dabei aber eindeutig dem Sinn und Zweck der Regelung in der Satzung. Nach Ansicht der Verwaltung kann diese daher nur so interpretiert werden, dass oberirdische Stellplätze nur solche sein können, die sich nicht in oder auf einem Gebäude befinden. Damit können die 12 Parkplätze auf dem Parkdeck nicht als oberirdisch anerkannt werden, so dass die entsprechende Regelung der Satzung nicht eingehalten wird.

- c) Erschwerend kommt hinzu, dass der Antragsteller den 6 Gewerbeeinheiten lediglich einen Stellplatz pro Einheit zugrunde gelegt hat, obwohl die künftigen Nutzer und damit die Art des Gewerbes noch nicht feststeht. Dies kann so aber nicht anerkannt werden, da es durchaus auch Nutzungen, die eine höher Anzahl an Stellplätzen auslösen würden. Wenn diese nicht feststehen, hätte der Antragsteller bei seiner Gesamtberechnung in jedem Fall einen Puffer an Stellplätzen einbauen müssen, um im Falle eines höheren Stellplatzbedarfs in jedem Fall noch entsprechende Stellplätze nachweisen zu können. Dies ist aber nicht erfolgt.
- d) Da der Bauherr die für das Parkdeck notwendige Abstandsflächenübernahme vom Nachbarn offenbar nicht erhalten hat, hat er für das Parkdeck kurzfristig nochmals einen geänderten Plan vorgelegt. Dieser reduziert das Parkdeck im Erdgeschoß und im Oberdeck zur Seite des Nachbargrundstücks hin um jeweils 3 Stellplätze, so dass gegenüber des ursprünglichen Nachweises nun nur noch 37 Stellplätze zur Verfügung stehen. Eine Lösung für diese Reduzierung hat der Bauherr nicht vorgelegt.

Insgesamt ist festzuhalten, dass weder die erforderliche Zahl von Stellplätzen nachgewiesen wird, noch sind die nachgewiesenen Stellplätze in der notwendigen Form (oberirdisch) vorhanden. Der Stellplatznachweis ist damit nicht erfüllt.

Der Bauantrag wurde vom Antragsteller mit Schreiben vom [05.10.2017](#) zurückgenommen. Die Beschlussvorlage wurde daher in Sitzung nur ohne Beschlussfassung unverbindlich beraten.

Beschluss:

-/-

Abstimmungsergebnis:

-/-