

# Beschlussauszug

## Öffentliche Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 09.04.2018

---

Ö 8      Bauantrag: Umbau, Anbau und Aufstockung eines Geschäftshauses mit Tiefgarage und Parkplatzanlage, Münchener Str. 26

---

**Status:** öffentlich                                  **Beschlussart:** ungeändert beschlossen  
**Zeit:**    19:00 - 20:29                            **Anlass:**              Sitzung  
**Raum:**    Sitzungssaal der Mehrzweckhalle  
**Ort:**      Mehrzweckhalle  
**Vorlage:** 2018/2084 Bauantrag: Umbau, Anbau und Aufstockung eines Geschäftshauses mit Tiefgarage und Parkplatzanlage, Münchener Str. 26

---

### Sachverhalt:

#### I. Beschreibung des Vorhabens

Das Bestandsgebäude soll durch einen Erweiterungsbau nach Westen umgebaut werden. Das Gebäude liegt an der Münchener Straße in geschlossener Bauweise und soll in der Höhe dem Gebäude Münchener Str. 28 angepasst werden. Das heißt die Firsthöhe wird sich um ca. 70 cm erhöhen. Das nördlich angrenzende Bestandsgebäude, Münchener Str. 24 überragt diese Firsthöhe noch um ca. 2,0 m. Die Höhenentwicklung fügt sich ein.

Das Gebäude ist im Erdgeschoss mit einem Ladengeschäft, im 1. und 2. OG jeweils mit einer Praxis geplant. Der Erweiterungsbau nach Westen ist ebenfalls dreigeschossig vorgesehen. Im Erdgeschoss ist eine Erweiterung des Gebäudes von gesamt 19,75 m (Länge) und 8,53 m (Breite) vorgesehen. Im 1. und 2. Obergeschoss reduziert sich der Anbau auf eine Länge von 15,73 m.

Der Bauherr konnte zwei westlich angrenzende Flurstücke erwerben. Diese werden mit einer Tiefgarage und einer Parkplatzanlage beplant. Es können über dieses Bauvorhaben insgesamt 27 Stellplätze errichtet werden.

#### II. Fiktionsfrist

Eingang: [27.03.2018](#)  
Ende Fiktion nach § 36 Abs. 2 BauGB: [27.05.2018](#)  
Nächste Bau- und Umweltausschusssitzung: [07.05.2018](#)

#### III. Nachbarbeteiligung

Die Nachbarn wurden bei Einreichung der Bauantragsunterlagen noch nicht gehört. Die Unterschriften sollen möglichst bis zur Bau- und Umweltausschusssitzung vorgelegt werden.

**Rechtlich/fachliche Würdigung:**

Das Vorhaben liegt im Innenbereich und ist baurechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Das Vorhaben fügt sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Die erforderlichen Stellplätze errechnen sich laut Bauantrag mit insgesamt 9 Stellplätzen, wobei für die EG-Nutzung noch kein konkretes Gewerbe angegeben wurde. Es sind rechnerisch 4,4 Stellplätze für die EG-Nutzung angerechnet. Dies sollte ein realistischer Ansatz sein. Die Stellplatzthematik ist durch das Landratsamt Aichach-Friedberg bisher für die Objekte Münchener Str. 26, 28 und 30 gesamt betrachtet worden.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Prüfung der Stellplätze erneut für alle drei Objekte erfolgt. Die Stellplätze konnten bisher nicht final berechnet und nachgewiesen werden. Mit dieser Lösung werden zusätzlich zu den in den Objekten Münchener Str. 28 und 30 nachgewiesenen Stellplätzen noch 27 weitere Stellplätze geschaffen. Die Tiefgarage mit Parkplatzanlage wird über die Rosengasse angefahren. Mit dieser Anlage wird nun die Grundproblematik des Stellplatznachweises für alle drei Objekte adäquat zu lösen sein.

Nach endgültiger Prüfung durch das LRA können die Stellplätze den einzelnen Objekten und Nutzungseinheiten zugerechnet und dinglich gesichert werden. Diese Option wird vom Bauherrn eingeräumt. Nach Aussage des Planers sollte ein nicht unwesentlicher Stellplatzüberschuss vorhanden sein. Die Abstandsflächen werden durch das LRA geprüft. Durch die geschlossene Bauweise und die Ortskernlage werden hier Abweichungen möglich sein.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass für die Wohnanlage Münchener Str. 22 a eine Abstandsflächenübernahme mit den Flur-Nr. 179/8 und 179/16 vor dem Erwerb beider Flur-Nr. eingetragen wurde. Diese Dienstbarkeit wird mit dem Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Der Planer verwies darauf, dass diese dingliche Sicherung berücksichtigt wurde, sowohl mit den Abstandsflächen des Erweiterungsbaus, wie auch mit der Planung der Tiefgarage und Parkplatzanlage.

**Finanzielle Auswirkungen:**

nein  
 ja, siehe Begründung

**Ausgaben:**

Einmalig 2018: €  
Jährlich: €

**Einnahmen:**

Jährlich: €

Veranschlagung im laufenden Haushaltsplan / Deckungsvorschlag:

---

**Beschluss:**

Der Bau- und Umweltausschuss erteilt sein Einvernehmen nach § 36 BauGB zum Vorhaben, da sich dieses nach § 34 BauGB einfügt. Der Stellplatznachweis ist durch das Landratsamt für die Objekte Münchener Straße 26, 28 und 30 im Gesamten zu überprüfen.

---

**Abstimmungsergebnis:**

13:0