

Federführung: Bauamt	Datum: 24.06.2021
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21: Bauanträge im Jahr 2021/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	20.07.2021	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage
Einvernehmen zu Bauanträgen

- Errichtung eines verkehrsfreien Pkw-Parkplatzes
- Befreiung vom Bauverbot in der Vorgartenfläche
- Marienbader Straße 5 (Flst. Nr. 4069/4)

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, eine weitere Pkw-Stellplatzfläche im Norden des Grundstücks Marienbader Str. 5 zu errichten.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Links der See-straße“ von 1962. Festgesetzt ist eine Baulinie im Norden und Westen sowie eine Baugrenze im Süden. Die zusätzlichen Stellplätze sollen entlang der Marienbader Straße entstehen, wo im Bebauungsplan eine private Grünfläche festgesetzt ist.

Das Vorhaben ist verkehrsfrei, da mit dem bestehenden Stellplatz eine Fläche von 20 m² überbaut wurde und nun eine weitere Fläche von 29 m² teilversiegelt werden soll. Die Grenze von 50 m² Stellplatznutzfläche ist somit nicht überschritten, weshalb kein Bauantrag erforderlich ist.

Als Gartenfläche wird vor allem der südliche und westliche Grundstücksbereich genutzt und soll in dieser Form erhalten bleiben. Im Nordosten wiederum reihen sich bereits jetzt Garagenzufahrt, Stellplatz und Zuwegung zum Wohngebäude aneinander. Die neue Stellplatzfläche wurde genau auf den tatsächlichen Bedarf abgestimmt und auch der Versiegelungsgrad (wasserdurchlässige Betonpflastersteine) fällt im Verhältnis zu den bestehenden Asphaltflächen deutlich geringer aus. Auch die unmittelbare Nähe zur öffentlichen Straßenfläche spricht für eine Erstellung von Stellplätzen unmittelbar im nördlichen Grundstücksbereich.

Stellplatzflächen sind ebenerdig und somit grundsätzlich auch vor der festgesetzten Baulinie zulässig. Die überbaubare Grundfläche wird nicht überschritten, wobei Nebenanlagen gemäß Baunutzungsverordnung von 1962 auch gar nicht mitzurechnen wären.

Die erforderlichen Abstände zum Kurvenbereich werden eingehalten und Sichtachsen nicht beeinträchtigt. Die Reduzierung des Parkdrucks im öffentlichen Verkehrsraum, insbesondere im Bereich der Marienbader und Reichenberger Straße ist sehr zu begrüßen. Das folgende Luftbild zeigt, wie schwierig die Generierung von weiteren Pkw-Flächen im Bestand ist:



[Luftbild aus dem Jahr 2010 – Stellplatzsituation in der Marienbader und Reichenberger Straße: Nahezu jede verbliebene „Fuge“ zwischen den Bestandsgebäuden und Freifläche in Straßennähe wurde bereits für die Erstellung von Garagen/Carports oder die Ausweisung von Stellplätzen genutzt.]

Eine Abweichung vom bauplanerisch angedachten „Idealzustand“ der 1960er Jahre ist aus heutiger Sicht nicht nur städtebaulich vertretbar, sondern aufgrund der Entwicklung des Individualverkehrs auch zwingend erforderlich. – Dennoch bleibt festzuhalten, dass alle Antragsteller/innen bislang den Umfang ihrer Befreiungsgesuche auf das tatsächlich notwendige Maß begrenzt und sich bezüglich der Ausführung auch Umweltaspekten gegenüber offen gezeigt haben.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, das Einvernehmen auch zu dieser Befreiung zu erteilen, zumal bereits in vergleichbaren Fällen Zustimmung geäußert wurde.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen zu einer Befreiung für die Erstellung von zusätzlichen Pkw-Stellflächen in der Vorgartenfläche nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB zu erteilen.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

AUT 30.03.2021, Vorlage Nr. 035/2021 (Errichtung dreier Pkw-Abstellplätze im Bauverbot)

Anlagenverzeichnis:

Lageplan