

Federführung:	Bauamt	Datum:	05.05.2023
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	632.21:Bauanträge im Jahr 2023/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	23.05.2023	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

- **Befreiung: Errichtung eines Pkw-Stellplatzes in der Vorgartenfläche (alternative Zuwegungen)**
- **Marienbader Str. 1/1 (Flst. Nr. 4069/16)**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt einen weiteren Pkw-Stellplatz (5,00 m x 2,30 m) auf dem Grundstück Marienbader Str. 1/1 zu errichten. Aufgrund des kleinen Grundstücks ist dies nur in der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenfläche möglich.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans „Links der Seestraße“ von 1962. Unmittelbar nördlich und östlich des mit dem Wohnhaus und der Einzelgarage bebauten Grundstücks ist eine Vorgartenfläche festgesetzt.

Wie bereits entlang der Marienbader und der Reichenberger Straße zahlreich geschehen, ist auch in diesem Fall eine Befreiung städtebaulich vertretbar, zumal für dieses Grundstück nur die Einzelgarage ohne ausreichenden Stauraum zur Verfügung steht. Aufgrund der Stellplatzknappheit dürfte das Anliegen auch im Interesse der Nachbarschaft liegen.

Die Besonderheit in diesem Fall besteht darin, dass die mögliche Zu- und Abfahrt nur über die derzeitige Grundstückszuwegung im Norden oder den Kurvenbereich im Osten erfolgen kann. Die bestehende Hecke soll dabei weitestgehend als Sichtschutz erhalten bleiben.

Bei einem gemeinsamen Vor-Ort-Termin mit Bauherr, Ordnungsamt und Bauamt wurde festgestellt, dass der Kurvenbereich im Nordwesten, also zur Reichenberger Straße hin, zwar eine bequeme Zu- und Abfahrt vom geplanten Stellplatz ermöglichen würde, dieser Bereich für Verkehrsteilnehmer aber zugleich schwer einsehbar ist. Eine Ausfahrt über die Marienbader Straße wäre hingegen für den Fahrzeugführer anspruchsvoller, hätte jedoch den Vorteil eines freien Sichtfeldes auf den (seltenen) Gegenverkehr. Zudem würde hier von anderen Verkehrsteilnehmern eher mit einem ausfahrenden Fahrzeug gerechnet, als unmittelbar im von der Hecke bewachsenen Kurvenbereich.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, zunächst das Einvernehmen zur erforderlichen bauplanungsrechtlichen Befreiung für den Stellplatz selbst zu erteilen und die Zulässigkeit der Ausfahrt im Kurvenbereich von den Fachbehörden prüfen zu lassen, da im Bebauungsplan weder ein Ausfahrtsverbot, noch ein Sichtfenster festgesetzt ist.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen zu einer Befreiung nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB für die Errichtung eines Pkw-Stellplatzes in der festgesetzten Vorgartenfläche zu erteilen.

Die Zulässigkeit der vom Bauherrn präferierten Zu- und Abfahrt im Kurvenbereich ist unter Berücksichtigung der hier vorgebrachten Bedenken seitens der Fachbehörden zu beurteilen.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

Vgl. AUT 18.01.2022, Vorlage Nr. 003/2022 (2 Pkw-Stellplätze Marienbader Str. 3)

Vgl. AUT 20.07.2021, Vorlage Nr. 098/2021 (Pkw-Stellplatz Marienbader Str. 5)

Anlagenverzeichnis:

Lageplanskizze