

Federführung:	Bauamt	Datum:	22.04.2024
Sachbearbeiter:	Tobias Adolph	AZ:	632.21: Bauanträge im Jahr 2023/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	30.04.2024	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

- **Einbau von zwei Wohnungen im UG und DG**
- **Änderung der Stellplatzeinrichtung**
- **Humboldtstraße 24 (Flst. Nr. 3670/8)**

Sachverhalt:

Der Antragsteller beantragt die Nachgenehmigung zweier Wohnungen und zahlreicher weiterer Änderungen im bestehenden Gebäude Humboldtstr. 24.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Schauchert Nord, Teil I“, der 1977 in Kraft trat, sowie im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung „Nördliche Humboldtstraße“, die erst 1997 rechtskräftig wurde.

Gemäß der Stellplatzsatzung sind je Wohneinheit über 50 m² Wohnfläche (hier: 5) 1,5 Pkw-Stellplätze sowie für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche (hier: 1) nur ein Stellplatz nachzuweisen. Gemäß dem vorliegenden Baugesuch werden 2 Stellplätze in der Doppelgarage, 3 offene Stellplätze auf dem Grundstück sowie 3 Stellplätze unter dem Grundstück in der gemeinsamen Tiefgarage nachgewiesen, womit die geforderte Stellplatzanzahl um einen Stellplatz unterschritten ist.

Aus Sicht des Bauamts wäre jedoch vor dem Stellplatz 1 durchaus zumindest noch eine Stellplatzfläche ausweisbar. Stellplatz 1 wäre dann zwar „gefangen“, also nicht mehr frei und unabhängig von der Nutzung des neuen Stellplatzes 9 anfahrbar, jedoch könnte so – unter Verweis auf den AUT-Beschluss vom 22.11.2022 für das benachbarte Bauvorhaben Humboldtstr. 22 – der Nachweis tatsächlich erbracht werden.

Die offenen Stellplätze sowie die Müllboxen sind als Nebenanlagen auch außerhalb des Baufensters zulässig, befinden sich jedoch in der Fläche des festgesetzten Sichtfensters. Aufgrund des tatsächlichen Straßenausbaus, des unmittelbaren Zufahrtsverbots zur Hochdorfer Straße (L 1136) und einem fehlenden Pflanzgebot in diesem Bereich, ist eine Befreiung jedoch städtebaulich vertretbar und zur Schaffung der erforderlichen Pkw-Stellplätze auch notwendig. Das Bauamt spricht sich deshalb für die Befreiung aus.

Die beiden zusätzlichen Wohnungen erfüllen inzwischen die bauordnungsrechtlichen Vorgaben und auch die brandschutzrechtlichen Anforderungen. Die bestehenden Verstöße bezüglich des Grenzabstands sollen noch durch Baulast behoben werden.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, die erforderliche Befreiung zu erteilen und das Einvernehmen zu beiden Wohnungen zu erteilen, sofern sämtliche notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, das Einvernehmen zu einer Befreiung nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB für eine Überbauung des Sichtfensters zu erteilen, da keine städtebaulichen Erwägungen entgegenstehen und dadurch keine Gefährdung der Verkehrssicherheit erkennbar ist.

Das Einvernehmen zur Einrichtung zusätzlicher Wohnungen im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung wird nur unter der Voraussetzung erteilt, dass der von der Satzung geforderte Stellplatznachweis für alle Wohnungen tatsächlich erbracht wird. Der räumlichen Anordnung zweier Stellplätze hintereinander für ein und dieselbe Wohnung, also der Anrechnung eines gefangenen Stellplatzes wird im Interesse der Wohnraumschaffung zugestimmt. Einer Reduzierung des Stellplatznachweises für eine Wohnung wird hingegen nachdrücklich widersprochen, da öffentliche Belange (vgl. Vorlage Nr. 190/2022, behandelt am 22.11.2022 vom AUT) trotz Wohnraummangel entgegenstehen. Eine Verbesserung der Parkierungssituation im öffentlichen Verkehrsraum ist bislang nicht erkennbar.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

AUT 14.03.2023, Vorlage Nr. 041/2023 (Zurückstellung der Behandlung)
AUT 22.11.2022, Vorlage Nr. 190/2022 (Anerkennung von gefangenen Stellplätzen)
AUT 27.11.2018, Vorlage Nr. 209/2018 (Veränderte Ausführung)
GR 26.07.2016, Vorlage Nr. 184/2016 (Veränderte Planung)
AUT 05.04.2016, Vorlage Nr. 108/2016 (3-Familien-Wohnhaus als Doppelhaushälfte)

Anlagenverzeichnis:

Lage-, Abbruch-, Abstandsflächen- und Baulastenplan, Ansichten