

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Sachgebiet | Sachbearbeiter |
| Bauamt | Frau Heller |

| | | | |
|--------------------------|--------------|-------------------|----------------------|
| Beratung | Datum | Behandlung | Zuständigkeit |
| Bau- und Umweltausschuss | 03.08.2020 | öffentlich | Entscheidung |

Betreff

Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (22 WE)
auf dem Grundstück Egersdorfer Straße 2, Fl.Nr. 515 u, 515/1, Gmkg. Cadolzburg

Anlagen:

- 20200720_Luftbild
- 20200729_FNP
- 20200729_Vollgeschosse
- P&G Bauvoranfrage Cadolzburg
- P&G GRZ und GFZ Cadolzburg
- P&G GRZ Cadolzburg

Sachverhalt:

Durch die Bauanfrage soll eine evtl. zulässige massive Bebauung der Grundstücke Egersdorfer Str. 2 und das Nachbargrundstück abgeklärt werden.

Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg (Beurteilung nach § 34 BauGB) ausgeführt werden.

Es muss sich nach Art und Maß in die vorhandene Bebauung einfügen.

Zahl der Vollgeschosse: geplant 3 (in der umliegenden sind gem. Überprüfung durch die Verwaltung bereits Gebäude mit 3 Vollgeschossen vorhanden; die Höhe des Gebäudes und auch die Zahl der Vollgeschosse stellt nach Auffassung der Verwaltung kein Problem dar)

GFZ und GRZ: geplant 0,75/1,17

Die Höchstgrenzen des § 17 BauNVO werden gem. Berechnung des Bauherrn zwar eingehalten (MI: 0,6/1,2), sind aber in der umliegenden Bebauung nicht vorhanden. Das Vorhaben fügt sich nach Auffassung der Verwaltung nicht in die umliegende Bebauung ein.

Stellplätze: 22 Stellplätze nachgewiesen

Grundsätzlich: Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen!

In der Voranfrage wurden in den Planunterlagen 22 Stellplätze an der Nord- und Westgrenze des Baugrundstückes eingezeichnet. Entsprechend der gemeindlichen Stellplatzbedarfssatzung sind für die unterschiedlich großen 22 Wohneinheiten mindestens 34 Stellplätze herzustellen.

Den bisherigen Erfahrungen und Einschätzungen der Örtl. Straßenverkehrsbehörde zufolge bringt ein in der geplanten Größenordnung dimensioniertes Bauvorhaben ein entsprechend hohes Verkehrsaufkommen mit sich. In der Regel geht man aktuell bei einem durchschnittlichen Haushalt von 2 Autos aus, demnach würden sich 44 Fahrzeuge summieren. Diese über die nachzuweisenden Stellplätze hinausgehenden 10 Fahrzeuge werden voraussichtlich im Umfeld der Wohnanlage abgestellt. Dieses Unterfangen wird den bereits vorhandenen ruhenden Verkehr in der Örtlichkeit überfordern, da die Parkplätze wegen des Kurvenbereiches in der Egersdorfer Straße schon einschränkend beschildert sind.

Für die Zukunft beabsichtigt die Örtl. Straßenverkehrsbehörde dem Bauausschuss vorzuschlagen, nach Abschluss der derzeitigen Straßenbauarbeiten in der Unteren Bahnhofstraße im Bereich der Zufahrten zum Bahnhof (Alte Poststraße, Bahnhofplatz, das restliche Teilstück der Markgraf-Alexander-Straße sowie einen Teilbereich der Oberen Bahnhofstraße) eine "Zone 30"

auszuweisen. Grund hierfür ist, dass sich der Bahnhofsbereich immer mehr zu einem zentralen (Halte-)Punkt für Bahn, Busse und das Park & Ride-System mit entsprechend wachsendem Fußgänger- und Radfahraufkommen entwickelt. Für das vorgenannte Bauvorhaben würde das bedeuten, dass im Falle der Umsetzung mit weiteren Einschränkungen im ruhenden Verkehr zu rechnen ist.

Sollte der Bau einer Tiefgarage in Erwägung gezogen werden, ist nicht garantiert, dass diese Parkanlage auch als solche genutzt wird. Die Fahrzeuge, für die der Besitzer keinen Stellplatz anmietet oder käuflich erwirbt, werden sich verkehrsbehindernd auf den fließenden Verkehr auswirken.

Stellungnahme Gemeindewerke:

Sollte eine zweite Hausanschlussleitung bestehen, müssen die Kosten des Rückbaus von der zweiten Leitung vom Grundstückseigentümer getragen werden.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Ausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Bauanfrage (gdl. BV Nr. 70/2020) zu erteilen. Das Vorhaben soll innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Cadolzburg errichtet werden (Beurteilung nach § 34 BauGB). Es fügt sich nach Auffassung des Ausschusses, nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbauten Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Das Grundstück ist über Egersdorfer Straße erschlossen und **kann vorbehaltlich der Zustimmung der Gemeindewerke** an die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen werden. Die Stellungnahme der Gemeindewerke Cadolzburg ist zu beachten. Die Zustimmung des Marktes zu einem entsprechenden Bauantrag wird in Aussicht gestellt.

Die erforderlichen Stellplätze sind nachzuweisen.