

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2024/675
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	03.01.2024
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-129/23		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	09.01.2024	öffentlich

Bauvoranfrage über die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Sozialwohnungen auf Fl.Nr. 466/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Obere Gartenstraße 4)

Sachverhalt / Rechtslage

Eine Bauvoranfrage über die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Sozialwohnungen auf Fl.Nr. 466/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Obere Gartenstraße 4) wurde eingereicht.

Von den Bauherren wurde um Abklärung folgender Punkte gebeten:

- Erstellung des Gebäudes mit 3 Vollgeschossen und Walmdach
- Abweichung von der Stellplatzverordnung § 5 Abs. 5, anstatt 4 Stellplätze an der Straßenseite 6 Stellplätze, getrennt durch einen Grünstreifen, alternativ Wegfall von 2 Stellplätzen und Schaffung von (überdachten?) Fahrradstellplätzen
- Erstellung einer PV-Anlage auf der Süd-West-Dachhälfte
- Ebenfalls ist eine Versickerung des Oberflächenwassers durch Rasenfugen bzw. Rigolen angedacht, sollte es die Beschaffenheit des Bodens zulassen
- „Stellungnahme zum Jahrhunderthochwasser HQ 100“.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein. Jedoch liegt das Vorhaben in der Gestaltungs- und Sanierungssatzung der Altstadt und Bahnhofstraße - Gründerzeitviertel der Stadt Bad Staffelstein.

Für das Vorhaben sind laut der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung 12 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Bauherren fragen nach einer Abweichung von § 5 Abs. 5 der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung, um anstatt maximal 4 Stellplätze, 6 Stellplätze über (jeweils) eine direkte Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Diese Abweichung kann aus städtebaulicher Sicht nicht erteilt werden, da Gründe für eine Abweichung weder vorgetragen wurden noch ersichtlich sind. Vielmehr würde durch eine solche Abweichung ein Präzedenzfall geschaffen, auf den sich auch andere Grundstückseigentümer berufen könnten. Eine Ablösung von Stellplätzen ist nach § 6 Abs. 2 der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung nur bei nachträglichen Aus- und Umbauten bereits bestehender Bausubstanz möglich und scheidet daher ebenfalls aus.

Gegen die Errichtung einer PV-Anlage auf der Süd-West-Dachseite bestehen keine Bedenken, da das Vorhaben zwar im Bereich des Sanierungsgebiets „Bahnhofstraße – Gründerzeitviertel“, aber nicht im denkmalschutzrechtlichen Ensemblebereich „Altstadt Bad Staffelstein“ liegt (vgl. Nr. 5.1 der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Staffelstein).

Eine Versickerung wie oben vorgeschlagen ist, ist von Seiten der Bauverwaltung positiv anzusehen, um den städtischen Kanal zu entlasten.

Die erbetene Stellungnahme zum Jahrhunderthochwasser HQ 100 ist vom Landratsamt Lichtenfels bzw. vom Wasserwirtschaftsamt Kronach abzugeben.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage über die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit sechs Sozialwohnungen auf Fl.Nr. 466/5, Gemarkung Bad Staffelstein (Obere Gartenstraße 4) kann grundsätzlich in Aussicht gestellt werden, sofern die Vorgaben der Gestaltungssatzung der Stadt Bad Staffelstein eingehalten werden.

Nicht in Aussicht gestellt werden kann die gewünschte Abweichung von § 5 Abs. 5 der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung, um anstatt max. vier, sechs Stellplätze über eine direkte Zu- bzw. Abfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen. Eine Ablösung von zwei Stellplätzen kann ebenfalls nicht in Aussicht gestellt werden. Insoweit wäre für das gemeindliche Einvernehmen eine Umplanung erforderlich.

Bad Staffelstein, 08.01.2024

Meißner