

Mitteilung zur Kenntnis

Geschäftszeichen:
VI/63

Verantwortliche/r:
Bauaufsichtsamt

Vorlagennummer:
63/201/2012

**Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 22 Wohnungen und zwei
Gewerbereinheiten (Laden und Gastronomie);
Heinrichsdörferweg 2, Fl.-Nr. 432/9;
Az.: 2011-1734-VV**

Beratungsfolge	Termin	N/Ö	Vorlagenart	Abstimmung
Bauausschuss / Werkausschuss für den Entwässerungsbetrieb	24.04.2012	Ö	Kenntnisnahme	

Beteiligte Dienststellen

I. Kenntnisnahme

Der Bericht der Verwaltung dient zur Kenntnis.

II. Sachbericht

Bauvorhaben:

Geplant ist ein Mehrfamilienwohnhaus mit zwei Vollgeschossen und 22 Wohnungen im Heinrichsdörferweg 2 in Frauenaarach. Im Erdgeschoss ist eine kleine Ladeneinheit und ein Café vorgesehen. Insgesamt sind 28 PKW-Stellplätze für das Vorhaben notwendig, davon 10 Stellplätze für Wohnungseigentümer bzw. -mieter entlang des Heinrichsdörferwegs entsprechend Anordnungsvorschlag im Bebauungsplan Nr. F 209. 18 Stellplätze werden im südlichen Grundstücksteil angeordnet.

Bauplanungsrechtliche Situation:

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. F 209 (Geisberg Ost), der dort ein WA festsetzt.

Beurteilung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung nachbarlicher Belange:

Das Vorhaben entspricht, bis auf geringfügige nicht nachbarschützende Abweichungen, den Festsetzungen des Bebauungsplans. Das Vorhaben wurde seitens der Verwaltung insgesamt als bauplanungsrechtlich zulässig beurteilt. Die Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. F 209 können nach § 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) erteilt werden. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt und die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind städtebaulich vertretbar. Nachbarliche Belange werden dadurch nicht tangiert.

Für das Vorhaben mit nahezu unveränderter Planung wurde bereits am 02.05.2011 ein nun rechtskräftiger positiver Vorbescheid mit geringfügigen Befreiungen erteilt. Die im Vorbescheidsverfahren beteiligten Anwohner nördlich des Heinrichsdörferwegs (Von-Lentersheim-Straße 2, 2 a, 4, 4 a und 6) wurden beteiligt

Die im Vorbescheidsverfahren und nun erneut im Baugenehmigungsverfahren geäußerten Nachbareinwendungen bezogen und beziehen sich in erster Linie auf die Anfahbarkeit der 10 Stellplätze im Norden des Gebäudes (derzeit als beschränkt öffentlicher Weg gewidmet, per verkehrsrechtlicher Anordnung als verkehrsberuhigter Bereich / „Spielstraße“ ausgewiesen, zusätzlich Zufahrt für PKW von der Elly-Heuss-Straße und der Erlanger Straße aus mittels Absperrpfosten verhin-

dert).

Der Bebauungsplan Nr. F 209 setzt im Bereich des Heinrichsdörferweges eine Straßenverkehrsfläche fest. Die Klassifikation als Fuß- und Radweg hat im Bebauungsplan hinweislichen Charakter. Dem Heinrichsdörferweg ist gemäß Bebauungsplan eine begrenzte Erschließungsfunktion für PKW zgedacht. Es sind südlich des Weges 10 Stellplätze vorgeschlagen.

Zur Sicherstellung der Anfahrbarkeit der 10 Stellplätze im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und zur Verbesserung der Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündung in die Elly-Heuss-Straße sind seitens der Verwaltung folgende Maßnahmen mit dem Vorhabensträger abgestimmt:

- Der Querschnitt des Heinrichsdörferweges wird in seinem westlichen Bereich auf 4,0 m verbreitert; die Begegnungssituation von Fußgängern/Radfahrern und Anwohner-PKW wird durch diese Maßnahme als unkritisch gewertet.
- Im Bereich der Verbreiterung bis auf Höhe der Ostgrenze des Baugrundstücks Änderung der Widmung des Heinrichsdörferwegs von beschränkt öffentlichem Weg zu Ortsstraße.
- Der Gehweg östlich der Elly-Heuss-Straße wird im Einmündungsbereich des Heinrichsdörferweges nach Vorgaben der Abt. Verkehrsplanung umgebaut, welche gewährleisten, dass für den in die Elly-Heuss-Straße ausfahrenden PKW ausreichende Sichtdreiecke zur Verfügung stehen.
- Straßenverkehrsrechtlich wird der Heinrichsdörferweg als Fuß- und Radweg ausgeschildert. Ergänzend wird ein Zusatzschild „Zufahrt zu den Anwohnerstellplätzen frei“ angebracht. Eine Ringführung und Anbindung an die Von-Lentersheim-Straße für motorisierte Verkehre ist nicht geplant und wird im östlichen Bereich des Weges durch Pollerstellung an geeigneter Stelle deutlich vor der 90°-Kurve unterbunden.
- Der Begegnungsfall von Anwohner-PKW auf dem Weg wird relativ selten zu erwarten sein und wird als unkritisch gesehen. Nördlich der Stellplatzflächen verbleibt eine 2,0 m breite Vorfläche, die zusammen mit dem geplanten verbreiterten Heinrichsdörferweg (resultierende Breite von 6,0 m) den seltenen Begegnungsfall bewältigen sollte.

Den Einwendungen der im Baugenehmigungsverfahren beteiligten Nachbarn, Beschwerden weiterer Anwohner sowie den Belangen der Verkehrssicherheit ist aus Sicht der Verwaltung durch oben genannte Maßnahmen gebührend Rechnung getragen.

Die Maßnahmen sollen zeitnah mit der Vorhabensträgerin / Antragstellerin vertraglich geregelt werden. Die Antragstellerin des derzeit anhängigen Bauantrages hat in Vorgesprächen die Kostenübernahme zugesagt.

Die beantragte Baugenehmigung ist nach erfolgtem Vertragsabschluss zu erteilen, da dem Bauvorhaben keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstanden, die im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfen sind.

Anlage: Lageplan

III. Zur Aufnahme in die Sitzungsniederschrift

IV. Zum Vorgang