

Datum: 11.03.2019
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Laib, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang: ATU (ö) 10.07.2018 Drucksache-Nr. 2018/078

Unterschrift

Beratungsgegenstand

Bauantrag
Weinbergstraße, Flst. 2486
- Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 39 Wohnungen, Tiefgarage und Stellplätzen

Ausschuss für Technik und Umwelt 02.04.2019 öffentlich beschließend

Anlagen:

- Lageplan v. 28.01.2019, M verkleinert
Grundriss UG v. 31.01.2019, M verkleinert
Grundriss GG v. 31.01.2019, M verkleinert
Grundriss EG v. 31.01.2019, M verkleinert
Grundriss DG v. 31.01.2019, M verkleinert
Dachaufsicht v. 31.01.2019, M verkleinert
Schnitt B v. 31.01.2019, M verkleinert
Ansicht Osten v. 31.01.2019, M verkleinert
Ansicht Süden v. 31.01.2019, M verkleinert
Ansicht Westen v. 31.01.2019, M verkleinert
Ansicht Norden v. 31.01.2019, M verkleinert
Freiflächengestaltungsplan v. 14.01.2019, M verkleinert

Kommunikation:

Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen [] Ja [x] Nein

[] Ergebnishaushalt Teilhaushalt: Produktgruppe:

[] Investitionsmaßnahme Investitionsauftrag:

Table with 4 columns: Ausgaben in €, Planansatz üpl / apl Gesamt, lfd. Jahr, Folgejahr(e), davon VE

Table with 3 columns: Einnahmen, lfd. Jahr, Folgejahr(e)

	üpl / apl		
	Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Von der Sachdarstellung der Verwaltung wird zustimmend Kenntnis genommen.
2. Die Gemeinde erteilt dem vorliegenden Bauantrag ihr Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB.
3. Für die notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinäcker“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen
 - 4.1 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken ist entsprechend der Abwassersatzung der Gemeinde auf dem Grundstück schadlos zu beseitigen und darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden. Entsprechende Entwässerungsrinnen sind herzustellen.
 - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 4.3 Die Dachfläche des Gebäudes ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
 - 4.4 Das Bauvorhaben ist wie im Freiflächengestaltungsplan dargestellt einzugrünen. Die Pflanzarbeiten sind spätestens in der Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist in der darauffolgenden Pflanzperiode entsprechender Ersatz zu pflanzen. Maßgebend ist der Freiflächengestaltungsplan vom 14.01.2019.
 - 4.5 Stellplätze, Hauszugänge, Zufahrten und Terrassen sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen.
 - 4.6 Sämtliche Kosten für Änderungsarbeiten im Bereich der Zufahrt sind vom Bauherrn zu tragen (z.B. Bordsteinabsenkungen, Absenkung und Verstärkung des Gehweges unter Einhaltung des Regelprofils usw.).
 - 4.7 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 4.8 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
 - 4.9 Vor Beginn und nach Abschluss der Baumaßnahme ist gemeinsam mit dem Ortsbauamt eine Begehung zur Beweissicherung und Bestandsaufnahme der öffentlichen Flächen im Bereich der Baumaßnahme durchzuführen.

erteilt.

Sachdarstellung:

Beantragt wird die Baugenehmigung für die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit 39 Wohnungen einer Tiefgarage mit 40 Stellplätzen und 6 oberirdischen Stellplätzen auf dem Flurstück 2486, Weinbergstraße.

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinäcker“, rechtskräftig seit 18.10.1991 in einem Allgemeinen Wohngebiet. Es verstößt in folgenden Punkten gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Überschreitung der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- Überschreitung der Traufhöhe.
- Abweichende Dachform.

Diesen Verstößen wurde bereits im Rahmen der Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen erteilt und auch die Baurechtsbehörde, das Landratsamt Esslingen hat keine Bedenken geäußert und die entsprechenden Befreiungen in Aussicht gestellt.

- Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) um 6,51% (104 m²).
- Inanspruchnahme der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit:
 - KfZ - und Fahrrad Stellplätze
 - Zufahrten
 - Stützmauern und Zäune
 - Treppenhaus und Vordach
 - Terrassen
 - Tiefgarage und Abstellräume für Müll und Fahrräder.

Von den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann nach § 31 Abs.2 BauGB eine Befreiung erteilt werden, wenn die Abweichungen neben der Würdigung nachbarlicher Interessen auch städtebaulich vertretbar sind und die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind.

Bei der Beratung der Bauvoranfrage des Bauvorhabens wurde von den Mitgliedern des Ausschusses für Technik und Umwelt angeregt, mehr als die gesetzlich erforderlichen Stellplätze vorzusehen. Diese Anregung wurde im Baugesuch durch die zusätzliche Errichtung von sechs oberirdischen KfZ-Stellplätzen an der Weinbergstraße berücksichtigt.

Aus städtebaulicher Sicht werden die zusätzlichen Stellplätze und auch die geordnete Unterbringung der Müllbehälter in einem Abstellraum neben der Tiefgaragenzufahrt begrüßt. Gegen die u.a. auch dadurch bedingte Überschreitung der GRZ bestehen keine Bedenken.

Abweichend von der Bauvoranfrage sind nun 39 Wohneinheiten (38WE) geplant. Aus den Balkonen der Wohnungen wird durch verschiebbare Glaselemente ein Wintergarten. Der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage erweitert sich wegen der angrenzenden Abstellräume für Müll und Fahrräder.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen gegen das geplante Neubauvorhaben keine Bedenken.

Für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Steinäcker“ ist eine Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB im Einvernehmen mit der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erforderlich.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, dem vorliegenden Bauantrag das Einvernehmen nach § 36 Abs.1 BauGB zu erteilen.