

Datum: 23.09.2021  
Amt: 60 - Ortsbauamt  
Verantwortlich: Franke, Ulrike  
Aktenzeichen: 632.21  
Vorgang:

Unterschrift

**Beratungsgegenstand**

**Bauantrag  
Stuttgarter Straße 19, Flst.99/1, 6/5 und 106/1  
- Erstellung einer Wohnanlage mit 23 Wohneinheiten**

**Ausschuss für 12.10.2021 öffentlich beschließend  
Technik und Umwelt**

**Anlagen:**

Lageplan v. 14.07.2021, M 1:500  
Grundriss EG v. 14.07.2021, M verkleinert  
Schnitt 4 v. 14.07.2021, M 1:100  
3-D-Ansicht Eichstraße v. 14.07.2021  
3-D-Ansicht Stuttgarter Straße v. 14.07.2021

**Kommunikation:**

Priorität E: ./.

**Finanzielle Auswirkungen:**  Ja  Nein

Ergebnishaushalt  Investitionsmaßnahme  
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

|            | <b>Ausgaben<br/>in €</b> | lfd.<br>Jahr | Folgejahr(e) | <b>Einnahmen<br/>in €</b> | lfd.<br>Jahr | Folgejahr(e) |
|------------|--------------------------|--------------|--------------|---------------------------|--------------|--------------|
| Planansatz |                          |              |              |                           |              |              |
| üpl / apl  |                          |              |              |                           |              |              |
| Gesamt     |                          |              |              |                           |              |              |

**Auswirkungen auf das Klima:**  Ja  Nein

+2  +1  0  -1  -2

Begründung:

## **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 notwendige Befreiung nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des „Ortsbauplanes Ost von 1946“ wird das Einvernehmen der Gemeinde nach § 36 Abs.1 BauGB erteilt.
  4. Das Einvernehmen wird unter Berücksichtigung der folgenden Auflagen und Hinweise
    - 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 Auf die separate Genehmigung der Entwässerung durch die Gemeinde wird verwiesen.
    - 4.4 Die Dachflächen der Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
    - 4.5 Freiflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
    - 4.6 Die Gemeinde tritt mit dem Antragsteller in Verhandlungen bezüglich des Verkaufs von Flurstück 6/5 (Weg) sobald eine Baugenehmigung für diesen Bauantrag vorliegt.
    - 4.7 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.).
    - 4.8 Werden bestehende Abgrenzungen zwischen öffentlichen Flächen und Privatgrundstück durch das Bauvorhaben verändert, so muss der Grenzverlauf aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
    - 4.9 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.
    - 4.10 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 Erstellung einer Wohnanlage mit 23 Wohneinheiten und Tiefgarage in der Stuttgarter Straße 19, Flurstücke 99/1, 6/5 und 106/1.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des „Ortsbauplan Ost von 1946“. Es bestehen genehmigte Baulinien entlang der Stuttgarter Straße vom 14.11.1912 und entlang der Eichstraße vom 03.01.1906.

Das Bauvorhaben verstößt in folgendem Punkt gegen die Festsetzungen des Baulinienplanes:

- Überbau und Nichtanbau an die Baulinien.

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

Auf Grund der tatsächlichen Gegebenheit wurde das Neubauvorhaben, soweit möglich, an den bestehenden Baulinien angebaut.

Geplant ist die Erstellung einer Wohnanlage mit 21 Wohn- und 2 Büroeinheiten; 28 Stellplätze und die Abstellräume werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit Zufahrt aus der Eichstraße angelegt.

Der Neubau erstreckt sich entlang der Stuttgarter Straße über die Grundstücke der ehemaligen Gaststätte und Metzgerei Hirsch samt angrenzender Freifläche, die bisher als Parkplatz genutzt wird. Der zwischen den beiden Grundstücken liegende öffentliche Weg, Flurstück 6/5, ist ebenfalls überplant und soll an den Bauherrn verkauft werden.

Die 3-geschossige Wohnanlage mit Dachgeschoss ist ein modernes Flachdachgebäude und orientiert sich an der Höhe der in der Umgebung vorhandenen, bzw. geplanten Bebauung.

Aus städtebaulicher Sicht kritisch wird der Anbau im Bereich der Eichstraße gesehen. Der 3-geschossige Flachdachanbau, der direkt an das Satteldachgebäude Eichstraße 24 grenzt, fügt sich aus städtebaulicher Sicht nicht in die vorhandene Bebauung ein. Zudem bestehen Bedenken hinsichtlich der erforderlichen Abstandsflächen und des Brandschutzes. Da es sich hierbei um Themen des Bauordnungsrechts handelt, für die die Baurechtsbehörde, das Landratsamt Esslingen, zuständig ist und die im Genehmigungsverfahren zu prüfen sind, haben sie keinen weiteren Einfluss auf die städtebauliche Stellungnahme.

Aus städtebaulicher Sicht bestehen keine Bedenken, die erforderliche Befreiung zu erteilen.

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