

Datum: 02.01.2024
Amt: 60 - Ortsbauamt
Verantwortlich: Franke, Ulrike
Aktenzeichen: 632.21
Vorgang:

Beratungsgegenstand

**Bauantrag
Ostweg 14, Flurstück Nr.2303
- Errichtung Bürocontainer für Autohandel**

Ausschuss für Technik und Umwelt **16.01.2024** **öffentlich** **beschließend**

Anlagen:
Lageplan v. 17.11.2023, M 1:500
Ansicht Container v. 17.11.2023

Kommunikation:
Priorität E: ./.

Finanzielle Auswirkungen: Ja Nein

Ergebnishaushalt Investitionsmaßnahme
Teilhaushalt: / Produktgruppe: Investitionsauftrag:

	Ausgaben in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	Einnahmen in €	lfd. 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 notwendigen Befreiungen nach § 31 Abs.2 BauGB von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Leinteläcker – 1.Änderung und Erweiterung“ 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.
Die Entwässerung ist nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen.
 - 4.2 Drainage- und Grundwasser darf nicht in die öffentlichen Abwasseranlagen eingeleitet werden.
 - 4.3 Alle Mehrkosten für Unterhalt, Betrieb oder Änderung, die aufgrund durch Überbauung des beantragten Bauvorhabens für betroffene Versorgungsleitungen heraus resultieren (z.B. Wasser- und Kanalleitungen), gehen zu Lasten des Antragstellers.
 - 4.4 Der Container ist fachgerecht zu entwässern.
 - 4.5 Als ökologischen Ausgleich für die Inanspruchnahme der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche wird die Pflanzung der vom Bebauungsplan für das Grundstück Ostweg 14 festgesetzten 7 heimischen Laubbäume mit einer Anwuchshöhe von 3,5 m gefordert, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.
 - 4.7 Öffentliche Flächen (Gehwege, Straßen etc.) dürfen im Zuge des Bauvorhabens aufgrund von Höhenverhältnissen und anderer, aus der vorliegenden Planung heraus entstehender Zwangspunkte, wie z.B. neue Grundstückszugänge, nur in Rücksprache mit dem Ortsbauamt verändert bzw. angepasst werden. Eine Verschlechterung der Bestandssituation ist hierbei auszuschließen. Alle hiermit in Verbindung stehenden Kosten sind vom Antragsteller zu tragen.
 - 4.8 Die Abgrenzung zwischen öffentlichem Verkehrsraum und Privatgrundstück im Bereich der Zufahrt muss aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt hergestellt werden.
Werden dagegen bestehende Abgrenzungen zwischen Privatgrundstück und ebenfalls öffentlichen Flächen durch das Bauvorhaben verändert, so ist der Grenzverlauf aus Betoneinfassungssteinen oder ähnlichem nach Rücksprache mit dem Ortsbauamt herzustellen. Sofern im Bestand keine Einfassung vorhanden ist, so ist diese ebenfalls herzustellen, wenn die neu herzustellende bauliche Anlage bis ganz oder aber bis 30 cm an die Grenze zur öffentlichen Fläche heranreicht.
Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn.
 - 4.9 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.).
Damit einhergehende Arbeiten in ggf. öffentlicher Fläche müssen separat beim Ortsbauamt der Gemeinde beantragt und genehmigt werden.
 - 4.10 Beschädigungen durch das Bauvorhaben an öffentlichen Verkehrsflächen müssen entsprechend den Vorgaben des Ortsbauamtes der Gemeinde auf Kosten des Bauherrn beseitigt werden.

- 4.11 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 zur Errichtung eines Bürocontainers für einen Autohandel auf dem Grundstück Ostweg 14, Flurstück 2303.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Leinteläcker – 1.Änderung und Erweiterung“ in einem Gewerbegebiet, gem. § 8 BauNVO.

Das Bauvorhaben verstößt in folgenden Punkt gegen die Festsetzungen des Bebauungsplanes:

- Inanspruchnahme der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche durch Stellplätze.

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.

Die westliche Hälfte des Grundstücks Ostweg 14 wird als Fläche für einen Autohandel genutzt. Für die Kunden und als Büro ist ein Container vorgesehen, der bereits gestellt wurde.

Die Baurechtsbehörde, das Landratsamt Esslingen, hat im Vorfeld gegen die Zwischenlagerung des Containers auf dem Grundstück keine Bedenken geäußert unter der Voraussetzung, dass der Container aufgestellt aber nicht genutzt werden darf. Zudem wurde der für den Container erforderliche Bauantrag gefordert damit geprüft werden kann, ob er genehmigungsfähig ist.

In Gewerbegebieten sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Der Standort des Containers ist innerhalb des Baufensters, an der südlichen Grundstücksgrenze.

Die Restfläche des Teilgrundstücks Ostweg 14 wird als Verkaufsfläche für den Kfz-Handel genutzt. Diese liegt zum Teil außerhalb des Baufensters.

Aus bauplanerischer Sicht ist die geplante Nutzung des Teilgrundstücks für einen Autohandel und die Stellung eines Bürocontainers zulässig.

Aus städtebaulicher Sicht wird die verdichtete Nutzung des Grundstücks Ostweg 14 durch ein weiteres Gewerbe zwar kritisch aber als vertretbar gesehen.

Für die Inanspruchnahme der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche durch den Autohandel wird ein ökologischer Ausgleich gefordert.

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