

Stadt Aichtal
Landkreis Esslingen

Datum 15.06.2021
Az.: 632.1
Bearbeiter: Matthias Hirn

Sitzungsvorlage Nr.: **2021/074**

Ausschuss für Umwelt und Technik	Entscheidung	öffentlich	21.07.2021
---	---------------------	-------------------	-------------------

Thema: Antrag auf Bauvorbescheid: Neubau Zweifamilienhaus, Wolfschluger Straße 35

Referent:

Sachdarstellung:

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Bauvorbescheid im Zusammenhang mit einer möglichen Bebauung auf dem Grundstück Wolfschluger Straße 35. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „nördlich der Wolfschluger Straße“. Das Vorhaben ist gemäß § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Bereits in der Vergangenheit ist die Bauherrschaft auf die Verwaltung mit der Bitte herorgetreten, eine mögliche Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans „nördlich der Wolfschluger Straße“ zu prüfen. Der Bebauungsplan setzt für die Baugrundstücke eine überbaubare Grundstücksfläche fest. Diese ist im beiliegenden Lageplan als Variante 1 dargestellt. In der Variante 2 sind die Vorstellungen der Bauherrschaft enthalten.

Diese sieht eine Verschiebung des Baukörpers um 5 m nach Nord Westen vor. Darüber hinaus eine Verschiebung des Baukörpers und 2,5 m über die Baugrenzen in Richtung Nord Osten. Als maßgebendes Argument für diese Abweichung wird von Seiten der Bauherrschaft vorgebracht, dass kein sinnvoller Platz zur Schaffung der notwendigen Kfz Stellplätze vorhanden sei. In der Variante 1 sind diese Stellplätze im unmittelbaren Bereich der Wolfschluger Straße dargestellt.

Der ursprüngliche Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1994. Bei genauer Betrachtung des zeichnerischen Teils lässt sich erkennen, dass die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes Einfluss in diesen Bebauungsplan genommen haben. In nord-westliche Richtung grenzt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet an. Ohne Einsicht in die damalige Aktenlage genommen zu haben ist dies aber mit großer Wahrscheinlichkeit ein Hintergrund für die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche. Darüber hinaus wird über die Lage des Baufensters eine städtebauliche Ordnung erreicht.

Aus Sicht der Verwaltung ist die angefragte Befreiung bereits aus planungsrechtlichen Gründen nicht realistisch. Die vorgebrachte Begründung kann aus Sicht der Verwaltung auch nicht nachvollzogen werden. Die im Lageplan dargestellten Kfz Stellplätze (Variante 1) können so nicht realisiert werden. Der Bebauungsplan setzt an dieser Stelle ein Pflanzgebot fest. Darüber hinaus legt das Straßenbauamt der Landkreis



Verwaltung großen Wert wir darauf, dass die durch den Bebauungsplan festgesetzten Zufahrten eingehalten werden. Diese befindet sich beim vorliegenden Fall an der unteren Grundstücksgrenze. Aus Sicht der Verwaltung ist es auch durchaus planerisch möglich, mit den vorhandenen Vorgaben das Grundstück einer sinnvollen Bebauung zuzuführen, und ausreichend Stellplätze vor dem Gebäude oder seitlich angeordnet herzustellen.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass hier keine Gründe ersichtlich sind, die eine Befreiung rechtfertigen würden und bezweifelt, dass unsere Baurechtsbehörde einer solchen Befreiung zustimmen würde. Ein notwendiges Änderungsverfahren zur Anpassung des Bebauungsplans ist aus Sicht der Verwaltung ebenfalls nicht zielführend.

Beschlussantrag:

Dem Antrag auf Bauvorbescheid - Neubau eines Zweifamilienhauses, Wolfschluger Straße 35 - wird nicht zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird nicht hergestellt.

Fotodokumentation
Planunterlagen