

**Stadt Aichtal**  
**Landkreis Esslingen**

Datum 07.07.2021  
Az.: 632.2  
Bearbeiter: Matthias Hirn

Sitzungsvorlage Nr.: **2021/096**

<b>Ausschuss für Umwelt und Technik</b>	<b>Entscheidung</b>	<b>öffentlich</b>	<b>21.07.2021</b>
---	---------------------	-------------------	-------------------

**Thema: Bauantrag: Neubau Mehrfamilienhaus, Waldenbucher Straße 25/1**

**Referent:**

**Sachdarstellung:**

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Neubau eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück Waldenbucher Straße 25/1. Das Baugrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Grundstücke ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Die Planung sieht die Errichtung eines ca. 14,75 Meter breiten und 15,70 Meter tiefen Baukörpers vor. Das Gebäude soll hinter dem bestehenden Wohnhaus Waldenbucher Straße 25 errichtet werden. Die Zufahrt erfolgt von der Waldenbucher Straße aus.

Im Erdgeschoss sollen notwendige KFZ Abstellplätze entstehen. Darüber hinaus sind offene Stellplätze auf dem Grundstück geplant. Insgesamt sind den Planunterlagen 7 Wohneinheiten zu entnehmen.

Vorausgesetzt, dass kein Nachweis erbracht werden kann, dass es sich beim Erdgeschoss um kein Vollgeschoss handelt, entstehen 4 Vollgeschosse zzgl. des Penthauses im 5. Obergeschoss. Nach oben schließt der Baukörper mit einem extensiv begrünten Dach ab, das aber über einen Treppenraum, der annähernd 3 Meter über die Dachhaut reicht, zur Gartennutzung erschlossen werden soll. In der Ansicht Süd erscheint das Gebäude 5-geschossig.

Der höchste Punkt des Gebäudes kommt in Folge bei ca. 17,02 Meter über dem bestehenden Gelände im Süden zum Liegen.

Die Stadtverwaltung wurde mit dieser Planung völlig überrascht. Zu keinem Zeitpunkt gab es bezüglich dem Entwurf irgendwelche Abstimmungen. Lediglich bezüglich möglicher Abstandsflächenkonflikte kam das planende Büro auf das Bauamt zu.

Ein Vorhaben auf dem Grundstück ist zulässig, wenn es sich im Sinne des § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügt.

Nach Beurteilung der Verwaltung sind zahlreiche Kriterien für dieses notwendige Einfügen von dem Vorhaben nicht erfüllt.



Nach aktueller Rechtsprechung reicht es bereits, wenn ein Kriterium des Maßes der baulichen Nutzung nicht erfüllt wird. Dabei richtet sich die Beurteilung nach den Faktoren, die nach außen wahrnehmbar sind.

Die Anzahl der Geschosse und die Höhe des Baukörpers stehen in keinem Verhältnis zum vorhandenen Maß der baulichen Nutzung. In der maßgebenden Umgebung finden sich ausschließlich Gebäude mit max. 3 Vollgeschossen und einem höchsten Punkt des Gebäudes der ca. 13 Meter über Gelände liegt und damit 4 Meter unter der geplanten Höhe des neuen Gebäudes.

Das BVerwG hat in der Vergangenheit festgestellt, dass Gebäude die Umgebung nicht durch einzelne Maßbestimmungsfaktoren prägen, sondern sich diese Prägung aus dem Gesamterscheinungsbild ergibt. Es müsste sich also in der näheren Umgebung ein Referenzobjekt befinden, das hinsichtlich aller Maßfaktoren mit dem geplanten Vorhaben vergleichbar ist. Vor diesem Hintergrund schließt sich ein Einfügen des geplanten Vorhabens aus Sicht der Verwaltung absolut aus.

Auch wenn die Dachform kein Kriterium darstellen darf, trägt das geplante Flachdach in Verbindung mit dem massiven Baukörper auch dazu bei, dass eine negative städtebauliche Wirkung zu erwarten ist und damit ein weiteres Kriterium des § 34 BauGB – „das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden“ – nicht erfüllt wird

## **Beschlussantrag:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung – Neubau Mehrfamilienhaus, Waldenbacher Straße 25/1 – wird nicht zugestimmt.

Das Einvernehmen der Stadt Aichtal gemäß § 36 Baugesetzbuch wird nicht hergestellt.

Lageplan  
Planunterlagen

