Stadt Aichtal **Landkreis Esslingen**	Datum Az.: Bearbeiter:	10.11.2022 632.1 Matthias Hirn
Sitzungsvorlage Nr.: **2022/184**		

Ausschuss für Umwelt und Technik	**Entscheidung**	**öffentlich**	**30.11.2022**

Thema: Bauantrag: Neubau von 3 Reihenhäusern, Lindenstraße 8 - 8/1 - 8/2

Referent:

Sachdarstellung:

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf die Errichtung von drei Reihenhäusern auf dem Grundstück Lindenstraße 8, 8/1 und 8/2. Das Baugrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Wie dem Lageplan zu entnehmen ist, sollen auf dem bisher brachliegenden Baugrundstück drei Reihenhäuser entstehen. Die Gesamtbreite der drei Gebäude beträgt circa 16 m. Die Tiefe der baulichen Anlagen ist mit circa 10,6 m geplant. Die Gebäude schließen nach oben mit einem exzessiv begrünten Flachdach ab.

An der südlichsten Gebäudekante erhebt sich die Erdgeschossfußbodenhöhe circa 1,0 m über das bestehende Gelände der Lindenstraße. Insgesamt sind drei Vollgeschosse geplant. An der südlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sind überdachte Stellplätze vorgesehen.

Grundsätzlich ist die Schaffung von Wohnraum auf innerörtlichen Baulücken sehr zu begrüßen. Nach Auffassung der Verwaltung lassen die Entwurfsunterlagen aber die erforderliche Sensibilität für das gewachsene bauliche Umfeld vermissen. Bereits in Vorgesprächen, die zwischen der Bauherrschaft und der Verwaltung geführt wurden, hat die Verwaltung auf diesen Konflikt hingewiesen.

Die Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich nach § 34 Baugesetzbuch. Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Darüber hinaus darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

Diese rechtlichen Vorgaben werden von dem Vorhaben in mehreren Punkten nicht erfüllt.

Die Anzahl der Vollgeschosse sowie die geschlossene Bauweise (Bauen ohne seitlichen Grenzabstand) widersprechen der maßgebenden Umgebungsbebauung. Darüber hinaus geht von dem Vorhaben in diese Form eine deutliche Beeinträchtigung

des Ortsbilds aus. In direkter Nachbarschaft besteht die vorhandene Bebauung aus historischen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden, die in der Vergangenheit unter Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanz und der Eigenart der Baukörper bereits modernisiert wurden. Die vorliegende Planung stellt hier eine völlig atypische Bauweise dar von der auch keine positive Impulswirkung für das Gebiet ausgehen wird.

Der Verwaltung ist es wichtig, dass diese Stellungnahme keine Beurteilung des architektonischen Konzeptes bezüglich der Qualität des Entwurfs beinhaltet, sondern lediglich aufzeigt, dass die Kriterien des Baugesetzbuches bezüglich der Zulässigkeit des Vorhabens nicht gegeben sind.

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass bezüglich einer sinnvollen Weiterentwicklung des Quartiers „Lindenstraße“ unter Umständen in Erwägung gezogen werden sollte, für diesen Bereich einen Bebauungsplan aufzustellen um die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen (vgl. §1 Abs. 3 BauGB).

Im Rahmen der Beteiligung der Angrenzer gingen 2 Einwände gegen das geplante Vorhaben ein.

Beschlussantrag:

Dem Antrag auf Baugenehmigung – Errichtung von drei Reihenhäusern, Lindenstraße 8, 8/1und 8/2 – wird nicht zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird nicht hergestellt.

Lageplan
Planunterlagen