



Stadt Aichtal Landkreis Esslingen	Datum	01.02.2023
	Az.:	632.1
	Bearbeiter:	Matthias Hirn
Sitzungsvorlage Nr.: 2023/018		

Ausschuss für Umwelt und Technik	Entscheidung	öffentlich	15.02.2023
---	---------------------	-------------------	-------------------

Thema: Bauantrag: Abbruch Produktionshalle und Neubau Mehrfamilienhaus, Seestraße 17

Referent:

Beschlussantrag:

Dem Antrag auf Baugenehmigung – Neubau Mehrfamilienhaus, Seestraße 17 - wird nicht zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird nicht hergestellt.

Sachverhalt:

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für den Abbruch der vorhandenen Bebauung und Neubau eines Mehrfamilienhauses, Seestraße 17. Das Baugrundstück liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ohne Bebauungsplan. Das Vorhaben ist gemäß § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Momentan befindet sich auf dem Baugrundstück die Produktionshalle des nicht mehr existenten Gewerbebetriebes. Diese Bebauung soll vollständig zurückgebaut werden.

Im Anschluss an die Freilegung des Grundstückes soll ein L- förmiger Baukörper mit insgesamt 14 Wohneinheiten entstehen. Entlang der Seestraße weist das geplante Gebäude eine Länge von circa 23,6 m auf. Der geplante Querbau in westlicher Richtung soll zu einer Gesamttiefe der Bebauung von circa 33,1 m führen.

Unter dem Gebäude soll eine Tiefgarage inklusive Nebenräume entstehen. Die geplanten Nutzungseinheiten stellen sich aus Wohnungen unterschiedlicher Größe zusammen. Neben sehr klein gehaltenen Apartments sind auch großzügige dreieinhalb Zimmerwohnungen geplant.

Die Planung sieht vor, dass der Baukörper drei Vollgeschosse erhält und Teilbereiche des Dachraums ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt wird. Nach oben schließen die Baukörper mit Satteldächern ab. Das Dach zu Seestraße hin ist mit einer Dachnei-



gung 38° geplant. Der Querbau soll mit einer flacheren Dachkonstruktion, Dachneigung 20° ausgeführt werden. Aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen Vorgaben ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügt.

Diese Kriterien werden von dem geplanten Vorhaben nicht erfüllt.

Der Gesamteindruck der Gebäude findet sich in der näheren Umgebung in dieser Gestalt nicht. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bezüglich der Anzahl der Vollgeschosse und der Anzahl der geplanten Wohneinheiten nicht der näheren Umgebung. Bezüglich der städtebaulichen Wirkung des Gebäudes muss davon ausgegangen werden, dass sich Konflikte ergeben, die letztlich zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes führen. Aufgrund der fehlenden Darstellung der angrenzenden Bebauung beziehungsweise einer Straßenabwicklung kann dieser Umstand aber nicht geprüft werden.

In der Vergangenheit gab es bezüglich dieser Neubebauung bereits Vorgespräche zwischen dem Entwurfsverfasser und der Stadtverwaltung. Grundlage dieser Gespräche war eine Machbarkeitsstudie die dieser Vorlage ebenfalls beiliegt. Die damals vorgestellte Planung war der vorhandenen Umgebung wesentlich besser angepasst und hätte die Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch vermutlich erfüllt. Leider weicht der nun eingereichte Entwurf in wesentlichen Punkten von dieser Konzeption ab. In der eingereichten Genehmigungsplanung finden sich zwar Grundzüge der Machbarkeitsstudie wieder. Die planerischen Rahmenbedingungen die sich aus dem Vorentwurf ableiten lassen, werden von dem jetzt geplanten Baukörper in der Summe aber deutlich überschritten. Zur Verdeutlichung wird speziell auf die Ansicht Süd und auf die Ansicht Ost verwiesen.

Die Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle ist aus Sicht der Stadtverwaltung ausdrücklich zu begrüßen. Allerdings sollte darauf Wert gelegt werden, dass bei der Planung die Eigenart des baulichen Umfelds berücksichtigt wird und die Vorgaben des Baugesetzbuches erfüllt sind.

Alternativer Beschlussantrag:

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch wird hergestellt.

Lageplan
Planunterlagen
Präsentationsplan 26.08.2021 - NÖ