



<b>Stadt Aichtal</b> <b>Landkreis Esslingen</b>	Datum	22.05.2023
	Az.:	632.21
	Bearbeiter:	Matthias Hirn
Sitzungsvorlage Nr.: <b>2023/088</b>		

<b>Ausschuss für Umwelt und Technik</b>	<b>Entscheidung</b>	<b>öffentlich</b>	<b>14.06.2023</b>
---	---------------------	-------------------	-------------------

**Thema: Bauantrag: Erstellung Garage und Nebengebäude, Albstraße 3/3**

**Referent:**

**Beschlussantrag:**

Dem Antrag auf Baugenehmigung – Neubau Garage und Nebengebäude, Albstraße 3/3 – wird nicht zugestimmt.

Das Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuches wird nicht hergestellt.

**Sachverhalt:**

Die Bauherrschaft stellt den Antrag auf Baugenehmigung für die Erstellung einer Garage und eines Nebengebäudes auf dem Grundstück Albstraße 3/3. Das Vorhaben liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Läpperwiesen“. Das Vorhaben ist gemäß § 30 Baugesetzbuch zu beurteilen.

Die Historie zu diesem Vorhaben geht zurück in das Jahr 2021. Im März 2021 ging für ein gleich geartetes Vorhaben ein Bauantrag auf Errichtung einer Garage im Bauamt ein. Dieser Bauantrag resultierte auf der Feststellung der Stadtverwaltung und des Landratsamtes, dass auf dem Baugrundstück widerrechtlich bauliche Anlagen errichtet wurden. Durch den damaligen Antrag und den jetzt vorliegenden Antrag sollen diese bereits fertig gestellten Vorhaben baurechtlich legitimiert werden. Auf einen weiteren Vortrag zu dieser Vorgeschichte soll verzichtet werden.

Die nun vorliegende Planung beinhaltet die Absicht, dass der Gebäudeteil mit einer Gesamthöhe von circa 3,74 m nicht mehr als Garage genutzt werden soll, sondern als Abstell- und Lagerfläche. Änderungen an der ohne erforderliche Genehmigung errichteten Bausubstanz sind nicht vorgesehen.

Aus Sicht der Verwaltung ändert die vom Entwurfsverfasser vorgenommene Zweckbestimmung der strittigen baulichen Anlage nichts an der Unzulässigkeit des Vorhabens sowie an dem städtebaulichen Missstand, der durch die Gestalt der bereits berichteten Gebäude entstanden ist.



Das Vorhaben erfüllt weiterhin nicht die erforderlichen Voraussetzungen für das Erteilen des gemeindlichen Einvernehmens. Die Gebäude stehen in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Die Inhalte des Bebauungsplans ermöglichen zwar die Zulassung sowohl von Garagen als auch von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung. Auf die Erteilung dieser Zulassung besteht aber kein Rechtsanspruch. Das für die städtebauliche Wirkung maßgebende und als fast 5 m hohes Bauteil wahrzunehmende Gebäude, das jetzt die Zweckbestimmung Nebengebäude erhalten soll, erfüllt nicht die Kriterien einer untergeordneten Nebenanlage im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung. Darüber hinaus werden die durch den Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen überschritten.

Aufgrund der Tatsache, dass das Vorhaben bereits realisiert wurde ist der entstandene städtebauliche Missstand deutlich erkennbar. Da das Vorhaben gravierende Differenzen zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen aufweist und die Möglichkeit eines Kompromisses nicht erkennbar ist, sollte der Bauherrschaft nunmehr deutlich aufgezeigt werden, dass nur eine Abänderung der bereits hergestellten baulichen Anlage die Erfüllung der Voraussetzungen für eine Genehmigungsfähigkeit bedeuten kann.

Lageplan  
Planunterlagen