

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
Am: 04.04.2017

Betreff:

Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses (8 WE) mit Tiefgarage (8 Stellplätze), 1 offener Stellplatz, Ulrichstraße 18

Anlage(n):

Mitzeichnung
Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltung wird empfohlen, das Einvernehmen für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu erteilen und die Nachbareinwendungen gegen das Bauvorhaben als unbegründet zurückzuweisen.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Beschlussfassung	öffentlich	04.04.2017	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

Entfällt

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Das Vorhaben:

Es ist beabsichtigt, auf dem Grundstück Ulrichstraße 18, Flst.Nr. 5522/2 und Flst.Nr 5522/12 ein Mehrfamilienwohnhaus mit 8 Wohnungen, einer Tiefgarage mit 8 Stellplätzen sowie einem offenen Stellplatz zu errichten. Die auf dem Grundstück derzeit vorhandene Bausubstanz wird zuvor abgebrochen.

Vorgesehen sind insgesamt sieben 3-Zimmer Wohnungen mit Wohnflächen von 80-105 qm, sowie eine 2,5 Zimmer Wohnung mit 95 qm Wohnfläche. Die Ein- und Ausfahrt in die Tiefgarage ist mit einer Ampel geregelt. Die Tiefgarage wird von der Ulrichstraße her angefahren und befindet sich im rückwärtigen Grundstücksteil vollkommen unter der Erdoberfläche. Nach Abschluss der Arbeiten wird die Decke der Tiefgarage vollständig erdüberdeckt und als Gartenfläche entsprechend begrünt.

Die bauplanungsrechtliche Situation:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans "Im Gebiet zwischen Ludwigsburger Straße, Ludwigstraße, Saarstraße, Liststraße, Gartenstraße und Ulrichstraße", der rechtsverbindlich seit dem 29.08.1977 gilt. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 30 BauGB. Der Bebauungsplan weist hier ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO aus.

Das Vorhaben weicht insoweit von den Festsetzungen des Bebauungsplans ab, als anstelle von 3 Vollgeschossen hier 4 Vollgeschosse vorhanden sind. Anstelle des vorgeschriebenen Satteldachs mit einer Dachneigung von 25 Grad ist ein „angewalmtes“ Flachdach vorgesehen. Die Baugrenze wird durch den Baukörper des Wohnhauses auf der südlichen Grundstücksseite zur Ulrichstraße hin geringfügig um ca. 5 qm überschritten.

Terrassen und Stellplatz auf der Südseite befinden sich ebenfalls in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche; Überschreitung insgesamt hier rund 65 qm. Die geplante Tiefgarage befindet sich unterirdisch nahezu vollständig in nicht überbaubarer Grundstücksfläche; Überschreitung 284,74 qm.

Für diese Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind Befreiungen auf der Grundlage von § 31 Abs.2 Nr.2 BauGB erforderlich.

Nachbareinwendungen:

Gegen das Vorhaben sind im Rahmen des Nachbarbeteiligungsverfahrens fristgerecht Nachbareinwendungen erhoben worden. (Einwendungen sind als Anlage beigefügt) Die Einwendungen des Eigentümers von Flst.Nr. 5521/3 formulieren im Wesentlichen Bedingungen für die Bauausführung, z.B. die Einhaltung der bisherigen Geländehöhe des Nachbargrundstücks oder den Erhalt des Pflanzenbestands auf Flst.Nr. 5521/3. Ferner wird verlangt, dass der geplante Baukörper in Länge, Breite und Höhe dem gültigen Bebauungsplan entspricht.

Der Eigentümer des Grundstücks Keplerstraße 5 wendet ein, dass die Tiefgarage im Bauverbot errichtet werden soll, sodass entweder der Bebauungsplan zu ändern sei oder aber nur so viele Wohnungen errichtet werden können, wie ohne Tiefgarage möglich sind. Daneben wird angemerkt, dass die Treppe der Tiefgarage nicht begehbar sei, weil statt der dargestellten 13 Stufen tatsächlich 26 Stufen benötigt würden, um ins Freie zu gelangen. In den früheren Einwendungen, die während der ersten Nachbarbeteiligung eingegangen sind und auf die ausdrücklich Bezug genommen wird, ist beanstandet, dass ein Gebäudekörper von 16,60 m Tiefe nicht tragbar sei, da die normale Gebäudetiefe im Quartier nur 10 bis 13 m betrage. Durch den Kunstgriff des Stuttgarter Dachs werde erst eine Gebäudetiefe von 16,60 Metern möglich, was störend wirke. Die lichte Höhe der Tiefgarage mit 2,42 m sei ebenfalls zu beanstanden.

Rechtliche Würdigung:

Die Baurechtsbehörde in enger Abstimmung mit der Abteilung Stadtplanung hält das Bauvorhaben unter Erteilung von einigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31. Abs. 2 Nr. 2 BauGB für genehmigungsfähig.

Was die Einwendungen in Bezug auf die Geländehöhen in Bezug auf das Nachbargrundstück angeht, kann den Forderungen durch Auflagen in der Baugenehmigung vollumfänglich entsprochen werden; in der Bauausführung ist ohnehin vorgesehen, das Gelände so wie ursprünglich vorhanden, wieder herzustellen. Aus diesen Forderungen heraus ergeben sich keine Schwierigkeiten für das Vorhaben. Was die Forderung nach Einhaltung des Bebauungsplans hinsichtlich Länge, Breite und Höhe des Gebäudes betrifft, kann dieser Forderung nur unter Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans entsprochen werden, da das Gebäude zur Ulrichstraße hin die Baugrenze überschreitet. Die Einwendenden sind von dieser Überschreitung der Baugrenze jedoch nicht in ihren nachbarschützenden Rechten beeinträchtigt. Darüber hinaus liegen die Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB hier vor.

Aufgrund der architektonischen Gestaltung des Gebäudes kann hier eine Befreiung für ein viertes Vollgeschoss erteilt werden, dies wird auch von den Nachbarn nicht beanstandet. Die Zulassung des vierten Vollgeschosses bedingt zugleich auch die Befreiung von der Festsetzung der Dachform Satteldach mit Dachneigung 25 Grad. Erst durch die Zulassung dieser Abweichungen kann die gewünschte Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss verwirklicht werden. Die Befreiung von der Zahl der Vollgeschosse und der Dachform sind städtebaulich vertretbar und auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar; die Befreiungsvoraussetzungen nach § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB dafür liegen hier vor.

Als Einwendung wurde lediglich die Gebäudetiefe von 16,60 m vorgebracht, nicht aber die Zahl der Vollgeschosse oder die Dachform. Der Bebauungsplan lässt eine Gebäudetiefe von 16 m zu, die Überschreitung des Baufensters erfolgt nur in ganz geringfügigem Umfang, zudem zur Ulrichstraße hin, sodass zum Einwendenden hin keine Verletzung nachbarschützender Vorschriften vorliegt.

Bei den erforderlichen Befreiungen für die Terrassen und den Stellplatz handelt es sich jeweils um untergeordnete Bauteile auf der Südseite des Grundstücks, die zudem keine nachbarschützenden Rechtsnormen verletzen. Somit sind die Befreiungsvoraussetzungen des § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB gegeben.

Die Tiefgarage befindet sich zwar fast vollständig in nicht überbaubarer Grundstücksfläche, jedoch vollständig unter der Erdoberfläche und wird somit nach außen hin nicht sichtbar. Das Grundstück des Einwendenden erfährt hierdurch also keinerlei Beeinträchtigung, mithin liegt auch hier keine Verletzung nachbarschützender Rechtsnormen vor; die Einwendungen sind somit insgesamt als unbegründet anzusehen, die Baugenehmigung kann erteilt werden.

Was die Ausführungen zur Nutzbarkeit der Treppe angeht, ist dem Einzuwendenden zuzubilligen, dass der Treppenverlauf auf den ersten Blick nicht ohne weiteres nachvollziehbar ist. Die Treppe besteht aus zwei Läufen mit jeweils 13 Steigungen. Ein Lauf führt von Süd nach Nord (Darstellung im UG), ein Lauf von Nord nach Süd ausgehend vom Halbpodest und liegt demnach seitlich versetzt und über dem Stellplatz.

Die Zeichnung ist geometrisch eindeutig, die Treppe vom Steigungsverhältnis korrekt. Der 2. Lauf ist im Grundriss UG deshalb nicht gestrichelt einzutragen, weil dazwischen die TG-Decke liegt. Weiterhin kann man den Verlauf der Treppe sehr gut in Ansicht West sehen, hier ist diese im Rücken liegend gestrichelt dargestellt. Zur Klarstellung wurde inzwischen ein Detailplan der Treppe angefordert, der der Vorlage als Anlage beigefügt ist. Die Funktionsfähigkeit der Treppe ist nachgewiesen, die Einwendungen sind auch insoweit unbegründet.

Beschlussempfehlung:

Es wird empfohlen, das Einvernehmen für die Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans auf der Grundlage von § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zu erteilen und die Nachbareinwendungen gegen das Bauvorhaben als unbegründet zurückzuweisen.