S i t z u n g s v o r l a g e		Nr. 203/2015
Federführendes Amt: Stadtentwicklungsamt	Erforderliche Protokollauszüge - 60 – (2fach)	
Vorgang:	AZ: 20150281	
Beratungsfolge	Behandlung	Termin
Technischer Ausschuss	Beschlussfassung	19.11.2015

Betreff:

Bauvorbescheid- 3 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage und Stellplätzen usw., Winnenden, Adelsbach , Flst.-Nr. 3298, 3299, 3300, 3301

Beratungsgrund: Einvernehmen der Stadt gem. § 36 Abs. 2 i. V. m.

- (x) § 31 Abs. 2 BauGB (Befreiung B-Plan)
- () § 33 Abs. 1 BauGB (Vorgriff auf B-Plan)
- () § 34 BauGB (Innenbereich ohne B-Plan)
- () § 35 Abs. 1 BauGB (Außenbereich privilegiert)
- () § 35 Abs. 2 BauGB (Außenbereich nicht privilegiert)

Nachbareinspruch bis zum Zeitpunkt der Vorlagenerstellung nein (x) /ja ():

Stellplätze notwendig nein ()/ ja (x): voll nachgewiesen ()
zum Teil nachgewiesen ()

Beschlussvorschlag:

Dem im Betreff genannten Vorhaben wird zugestimmt.

Das Einvernehmen der Stadt Winnenden gem. § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB BauGB wird erteilt.

Amtsleiter:	Sichtvermerke (Kurzzeichen/Datum):				
04.11.2015	I	II	III		
_____ Datum / Unterschrift					

Begründung:

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes „Adelsbach“ vom 24.03.2015.

Ein Bauträger möchte im Rahmen der Umlegung das Baugrundstück erwerben. Vor der Kaufentscheidung sollen im Rahmen einer Bauvoranfrage folgende Punkte geklärt werden:

1. Können die Baugrenzen in der dargestellten Form überschritten werden?
2. Können die Tiefgaragenzufahrten in der dargestellten Version verlängert/ verändert werden?
3. Können die oberirdischen Stellplätze so angelegt werden?
4. Können die überdachten Fahrrad-Stellplätze und Müllbereiche in der dargestellten Version geplant werden?
5. Können die Hauszugänge in der dargestellten Version geplant werden?
6. Kann die GRZ in der berechneten Form überschritten werden?
7. Können die baurechtlich notwendigen Bäume verschoben werden?

Folgende Überschreitungen des Bebauungsplanes liegen vor:

Baufenster:

1. Nördliches Gebäude:

Die Baugrenzen werden im Süden mit dem Gebäude und den Balkonen um 151,1 m² sowie mit der Tiefgarage im Süden und Westen um 99,67 m² überschritten.

2. Mittleres Gebäude:

Die Baugrenzen werden im Süden mit dem Gebäude und den Balkonen um bis zu 152,53 m² sowie mit der Tiefgarage im Süden und Westen mit 98,28 m² überschritten.

3. Südliches Gebäude:

Die Baugrenzen werden im Süden mit dem Gebäude und den Balkonen mit 152,93 m², sowie mit der Tiefgarage im Süden und Westen mit 75,95 m² überschritten.

4. Tiefgarage

Die Tiefgaragenzufahrten werden mit insgesamt 76,96 m² außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen geplant.

5. Stellplätze

Die Stellplätze außerhalb des Baufensters können nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 23 Abs. 5 Baunutzungsverordnung zugelassen werden. Ein Einvernehmen ist hierfür nicht erforderlich.

6. Nebenanlagen→Fahrradstellplätze, Müll

Die 5 Überdachungen für Fahrrad-Stellplätze und Müll werden mit insgesamt 255 m² größtenteils außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen geplant. Außerdem wird die max. zulässige Kubatur von 20 m³ bei diesen Nebenanlagen überschritten. Nach Bebauungsplan ist je Grundstück als Nebenanlage nur ein Gebäude bis 20 m³ zulässig.

Grundfläche:

Insgesamt (Hauptanlagen + Anlagen nach § 19 (4) BauNVO) wird die zulässige Grundfläche von 1939 m² um 831 m², 42,9 %, hauptsächlich bedingt durch die Tiefgaragen, überschritten. Davon nimmt die Überschreitung mit der Hauptanlage 123m² (=9,5%) in Anspruch.

Pflanzgebotsbäume:

Die Standorte von 3 Pflanzgebotsbäumen werden um bis zu 13 m versetzt, zulässig sind max. 5 m.

Aus städtebaulicher Sicht ist zu den Überschreitungen folgendes anzumerken:

Grundsätzlich hat ein Bauherr keinen Anspruch darauf, sämtliche Festsetzungen des Bebauungsplanes voll auszunutzen. Die Festsetzungen bilden gegenseitig den Rahmen für eine Bebauung und ergänzen sich, bzw. setzen gegenseitig entsprechende Schranken.

Im Rahmen der Umlegungsgespräche wurde von Seiten der Bauverwaltung jedoch festgestellt, dass an dieser Stelle zwar eine verdichtete Bebauung erwünscht ist, die Festsetzungen des Bebauungsplanes diese aber nicht zulässt. So ist an dieser Stelle z.B. durchaus erwünscht, dass eine GFZ von 1,0 erreichbar ist; dies insbesondere im Hinblick darauf, dass es sich bei dem Baugebiet „Adelsbach“ um einen Wohnungsbauswerpunkt handelt, in dem nach den Zielen des Regionalplanes eine Bruttowohndichte von 90 Einwohnern pro Hektar erreicht werden muss. Die dafür festgesetzte Geschößflächenzahl von 1,0 lässt sich mit den bestehenden Baufenstern an dieser Stelle bei weitem nicht erreichen. Durch die „Vergrößerung“, d.h. Überschreitung, der Baufensters ergibt sich wiederum eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche, insbesondere mit Nebenanlagen und der Tiefgarage. Die Geschößfläche lässt sich momentan nicht beurteilen, da keine Schnitte und Ansichten vorliegen. Dem Bauträger wurde jedoch signalisiert, dass hierfür später keine Befreiung möglich ist. 1,0 GFZ sind einzuhalten.

Anlagen: