

Federführung: Bauamt	Datum: 08.07.2020
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21: Bauanträge im Jahr 2020/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	28.07.2020	öffentlich	Beschluss

Gegenstand der Vorlage

Einvernehmen zu Bauanträgen

- **Bauvoranfrage zum Neubau eines Parkhauses**
- **Überschreitung der zulässigen Höhe und Unterschreitung des Grenzabstandes**
- **Brennereistraße 3 (Flst. Nr. 1740/1)**

Sachverhalt:

Die Antragstellerin stellt eine Bauvoranfrage für die Errichtung eines Parkhauses mit 179 bzw. 164 Pkw-Stellplätzen, insbesondere bezüglich der Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 1,20 m und mit der Frage, ob das Gebäude als Grenzbau zum Nachbargrundstück Brennereistr. 1 (Flst. Nr. 1740/2) errichtet werden kann. Das Parkhaus soll südlich mit fünf und nördlich mit sechs Ebenen erstellt werden. Die beiden Ebenen E-3 und E-2 befinden sich dabei zumindest teilweise unter dem Geländeschnitt.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans „Nördlich der Münchinger Straße“, in Kraft getreten am 17.01.1992. Für das Grundstück ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, in dem nur Gewerbebetriebe oder Betriebsteile zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Eine Besonderheit des Bebauungsplans ist zudem, dass die zulässige Höhe über Straßenniveau nicht als Durchschnitt an den Gebäudekanten zu ermitteln ist, sondern dem Grundstück (mit rosafarbenem Pfeil) ein bestimmtes Höhenniveau der Straße zugewiesen wird. An den Grundstücksgrenzen ergibt sich anhand der vorgelegten Messungen von Nord nach Süd ein Gefälle von etwa 1,5 m, von West nach Ost von etwa 2,8 m. Das absolute Höhenniveau am Referenzpunkt beträgt etwa 321,3 m.

Da der Bebauungsplan nach Norden und Osten, also zu den angrenzenden Privatgrundstücken, keine Baugrenzen ausweist, ist die Zulässigkeit einer Unterschreitung der Abstandsflächen von der Baurechtsbehörde nach Bauordnungsrecht zu prüfen.

Ebenso sind vom Landratsamt die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens zu beurteilen und damit, ob die jeweilige Anzahl von Stellplätzen noch dem Gebietscharakter des eingeschränkten Gewerbegebiets entspricht. Bereits bei früheren – jedoch nicht unmittelbar vergleichbaren – Bauvorhaben auf dem Grundstück wurden diesbezüglich Bedenken geäußert, da westlich der Brennereistraße ein Mischgebiet angrenzt.

Seitens der Gemeindeverwaltung wird darauf hingewiesen, dass keine Anfahrt des Parkhauses über die Kelterstraße, sondern ausschließlich über die August-Blessing- und die Patronatstraße zulässig ist.

Bei der Beurteilung der Überschreitung der bauplanungsrechtlich maximal zulässigen Höhe von 9,0 m über Straßenniveau um 1,2 m sollte zusätzlich auch die anteiligen Fahrzeughöhe berücksichtigt werden, welche die Parkdeckbrüstung – mit leichtem Versatz – überragt. Zudem besteht ein, jedoch im Bebauungsplan berücksichtigter, Versatz zu den südlichen Nachbargrundstücken (Brennereistr. 5 und August-Blessing-Str. 1), der jedoch nicht außer Acht gelassen werden kann. Es wird deshalb auch eine erweiterte Nachbarbeteiligung durchgeführt.

Unter Berücksichtigung dieser Tatsachen und der bereits eingegangenen Einwendungen aus der begonnenen Nachbarbeteiligung kann seitens des Ortsbauamtes ein Einvernehmen höchstens zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 1 m empfohlen werden. Die Genehmigung einer weitergehenden Überschreitung birgt die Gefahr einer Präzedenzwirkung für das gesamte Plangebiet.

Für das Grundstück sind im Bebauungsplan vier Baumstandorte festgesetzt. Im vorgelegten Lageplan werden diese vollständig von Stellplätzen überdeckt. Gemäß Textteil kann auf diese verzichtet werden, wenn sie im Bereich notwendiger Zu- und Ausfahrten liegen. Dies ist jedoch nur bei einem Baumstandort der Fall. Zwei Baumstandorte sollten deshalb im dafür vorgesehenen Bereich realisiert werden. Der dritte erforderliche Baum kann alternativ auch an anderer Stelle auf dem Grundstück – beispielsweise nördlich der geplanten Rigole – erstellt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt, gemäß § 36 Abs. 2 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB das Einvernehmen zur Bauvoranfrage zu versagen, jedoch ausschließlich in Bezug auf die Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe um 1,2 m sowie die fehlenden Baumstandorte.

Für eine Höhenüberschreitung von höchstens 1 m kann das Einvernehmen nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 BauGB verbindlich in Aussicht gestellt werden, sofern mindestens 3 Bäume auf dem Grundstück gepflanzt werden und mindestens zwei der vier im Bebauungsplan vorgesehenen Baumstandorte an der Brennereistraße realisiert werden. Die Beurteilung dieser Abweichung unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen (Einwendungen) obliegt der Baurechtsbehörde.

Finanzierung:

-

Letzte Beratung:

-

Anlagenverzeichnis:

Lageplan und Schnitte, Ausschnitt aus dem Bebauungsplan, Grundrisse