

**Sitzungsvorlage**

Nummer: 035/2017  
Bearbeiter: Herr Krötz  
TOP: 1.2 ö  
wurde nachgereicht

**Technischer Ausschuss**

Sitzung am 27.02.2017 öffentlich

**Bausache**

**Neubau eines 4-Familienhauses  
Kirchheimer Straße 28, Flst. 70, 71, 72**

Anlage 1: Baugesuch

**I. Antrag**

Dem Vorhaben wird das Einvernehmen erteilt.

**II. Begründung**

Das Vorhaben ist planungsrechtlich zu beurteilen nach

30 BauGB       § 33 BauGB       § 34 BauGB       § 35 BauGB

Bebauungsplan: „Nördlich der Teckstraße“

Befreiung erforderlich       ja       nein

Art der Befreiung:

- Überschreitung der überbaubaren Fläche im südlichen Bereich
- Unterschreitung des Grenzabstandes im nördlichen Bereich
- Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Fläche
- Unterschreitung der Stellplatzverpflichtung

Auf dem Grundstück Kirchheimer Straße 28 ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohneinheiten geplant. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Nördlich der Teckstraße“.

Der südliche Teil des Hauptgebäudes ragt 19 m<sup>2</sup> über das Baufenster hinaus. Vor einigen Jahren wurde der einstmals öffentliche Weg zur Bissinger Straße entwidmet und als Wohnbaufläche an die Eigentümer der Flurstücke 70, 71 und 72 verkauft, um dort eine sinnvolle Wohnbebauung zu ermöglichen. Der Weg war aufgrund der Grundstückssituation nicht mehr notwendig. Um ein langwieriges Bebauungsplanänderungsverfahren zu vermeiden, wurde vom Baurechtsamt eine Befreiung hinsichtlich der Überschreitung der überbaubaren Fläche in Aussicht gestellt.

Im nördlichen Bereich wird der Grenzabstand durch den Vorbau unterschritten. Trotz der vorhandenen heterogenen Struktur in diesem dicht bebauten Gebiet mit überwiegend sehr geringen Grenzabständen wäre nach dem Bebauungsplan im Norden der volle Grenzabstand notwendig. Damit würde die Wiederbebauung erheblich erschwert. Gleiches gilt für das nördliche Nachbargrundstück im Falle eine Neubebauung. Deshalb ist es städtebaulich sinnvoll, hier geringere Abstände zuzulassen.

Die Nebenanlage im südöstlichen Bereich des Grundstücks (von der Kirchheimer Straße nicht einsehbar) befindet sich außerhalb der überbaubaren Fläche. Dies ist aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

Nach der Landesbauordnung werden 4 Stellplätze für das Bauvorhaben gefordert. Durch die Regelung im Bebauungsplan wären jedoch aufgrund der Anzahl und Größe der Wohnungen insgesamt 5,25 Stellplätze herzustellen. Durch die beengten Flächenverhältnisse in diesem Bereich sowie die Bushaltestelle direkt vor dem Gebäude kann die Planung des Architekten nachvollzogen werden. Eine erhöhte Stellplatzforderung würde im vorliegenden Fall klar zu Lasten von Wohnraum gehen, was eindeutig nicht zu befürworten wäre.

Der Neubau des Mehrfamilienhauses ist aus städtebaulicher Sicht eine erhebliche Verbesserung in diesem Bereich der Kirchheimer Straße. Da auf der gegenüberliegenden Seite der Neubau mit Apotheke und Forum Altern entsteht, wertet der Neubau auf dem Grundstück Kirchheimer Straße 28 die Situation zusätzlich auf.

Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zu erteilen.

### III. Kosten / Finanzierung

Entfällt.

<b>Vorlage behandelt / Vorgang</b>			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
TA	27.02.2017	1.2 ö	035/2017