

Gemeinde Eisingen

Sachbearbeiter	Gräßle
Datum	04.05.2022

SITZUNGSVORLAGE NR. 05/2022 – 10Ö

Gremium	zur	Sitzungstermin	Behandlung	Ergebnis
Gemeinderat	Beratung und Beschlussfassung	18.05.2022	öffentlich	

Betreff:

TOP 10

**Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Garagen -geänderte Planung-
Flst.Nr. 7592 und 5175, Sennigstr. 23**

- Beratung und Beschlussfassung -

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, der Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf den Grundstücken Flst.Nr. 7592 und 5175, sowie den Befreiungen hinsichtlich der Geschossigkeit und der Grundflächenzahl zuzustimmen.

Begründung:

Die Flst.Nr. 7592 und 5175 befinden sich in der Sennigstraße. Das Flst.Nr. 7592 befindet sich innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans „Eichelberg“. Das Flst.Nr. 5175 ist Teil des einfachen Bebauungsplans „Unter dem Sennigweg“. Zur bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Beurteilung wird der Bebauungsplan „Eichelberg“ herangezogen. Die Grundstücke befinden sich im „allgemeinen Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.

Auf dem Grundstück Flst.Nr. 7592 befindet sich derzeit eine Garage, auf dem Grundstück Flst.Nr. 5175 ein Bestandsgebäude, welche beide abgebrochen werden sollen. Die beiden Flurstücke sollen anschließend vereinigt werden.

Der Gemeinderat hat seiner Sitzung im Dezember 2021 die ursprüngliche Planung behandelt. Das einreichte Mehrfamilienwohnhaus überschritt die im Bebauungsplan festgelegte maximal 2-geschossige Bebauung um 2 Vollgeschosse. Die Grundflächenzahl wurde um 22% (88 m²) überschritten. Aufgrund der Massivität des Baukörpers, lehnte der Gemeinderat die Überschreitungen von 2 Vollgeschossen, sowie die Überschreitung der

Grundflächenzahl, mehrheitlich ab. Das Gremium wies darauf hin, dass hinsichtlich einer Überschreitung von 2 Vollgeschossen kein Präzedenzfall geschaffen werden soll.

Die Baurechtsbehörde erließ am 01.03.2022 eine formlose Ablehnung in der sie der Argumentation der Gemeinde folgte. Die Bauherrschaft hat nun die entsprechenden Punkte aufgenommen und eine geänderte Planung eingereicht.

Die Dimension des Hauptgebäudes bleibt größtenteils unverändert. Geplant ist die Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 12 Wohneinheiten. Das Gebäude hat 5 Geschosse, ein Garagengeschoss (ebenerdig zur Meisenstraße) und 4 Geschosse mit Wohnraum. Die Gebäudekubatur beträgt ca. 30,00 m x 11,70 m, wobei der westliche Gebäudeteil leicht abgewinkelt (parallel zur Straßenflucht) verläuft. Die Balkone in Richtung Meisenstraße sind nun nicht mehr durchgehend, sondern offen gestaltet.

Die Attika des Gebäudes wurde um 0,25 m reduziert und liegt nun 264,30 m ü.NN. Die Firsthöhe des Nachbargebäudes Amselstraße 18 liegt bei 263,65 m ü.NN. und die Firsthöhe des Anwesens Sennigstr. 21/1 bei 262,01 m ü.NN. Von der Sennigstraße sind 2 Geschosse zu sehen. Die Höhe ab Erdgeschossfußboden liegt bei 6,55 m.

Die Stellplätze bleiben ebenfalls unverändert. Insgesamt sind 13 Stellplätze geplant. 4 mit Zufahrt von der Sennigstraße. 7 Garagen innerhalb des Untergeschosses, sowie 2 Stellplätze im rückwärtigen Grundstücksbereich.

Befreiungen:

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Plangebiet 2 Vollgeschosse zulässig. Gemäß der neuen Geschossberechnung zählen 3 Geschosse als Vollgeschoss. Das Garagengeschoss und das 2. Untergeschoss sind rechnerisch keine Vollgeschosse. Die vorgestellte Planung überschreitet die Festsetzungen des Bebauungsplans um ein Vollgeschoss.

Durch eine Anpassung der Balkone wurde die Überschreitung der Grundflächenzahl (0,35) auf 13,10 % (47,05 m²) reduziert (vormals 22 % = 88 m²). Eine Überschreitung resultiert durch die geplanten Balkone, welche in der maßgebenden BauNVO von 1962 angerechnet werden. Für das Hauptgebäude liegt die Überschreitung weiterhin bei 1,2% (4 m²).

Im Hinblick auf die derzeitige Wohnraumknappheit wird eine Nachverdichtung der bebauten Ortslage, zur Schaffung von neuem Wohnraum, von der Verwaltung weiterhin begrüßt. Aufgrund der Reduzierung der Befreiung auf ein Vollgeschoss, sowie der Reduzierung der Grundflächenzahlüberschreitung auf 13,10 %, sieht die Verwaltung die beantragten Befreiungen als städtebaulich vertretbar an.