

**Gemeinde Bempflingen
Landkreis Esslingen**

Gemeinderatssitzung am 15. Juni 2021

TOP: 5.1 Veränderte Ausführung des Bauvorhabens
 Gartenstraße 13

Sitzungsvorlage
öffentlich

Anlagen: Bauunterlagen

Az.: 632.6 - Kr

Beschlussantrag:

Die Gemeinde stimmt der geänderten Bauausführung nicht zu und verweigert das Einvernehmen nach § 36 BauGB.

Sachstand:

Im Sommer 2020 hat der Gemeinderat einem Teilabriss und der Neubebauung auf dem Grundstück Gartenstraße 13 zugestimmt. Die Baugenehmigung wurde daraufhin vom Landratsamt erteilt.

Bei der Bauausführung wurde festgestellt, dass im Dachgeschoss, welches laut Bauantrag und Baugenehmigung lediglich Abstellräume enthalten sollte, Wohnräume eingebaut werden. Bei einer genaueren Überprüfung stellte sich heraus, dass auch das Dach angehoben wurde. Die Verwaltung hat daraufhin eine Überprüfung durch die Baukontrolle beim Landratsamt veranlasst. Von dort wurden die Arbeiten teilweise eingestellt und der Bauherr aufgefordert, die Veränderungen nachträglich genehmigen zu lassen.

Der Antrag auf veränderte Bauausführung liegt zwischenzeitlich vor. Die wichtigsten Veränderungen sind:

- Das Dach wurde um 56 cm angehoben, so dass Trauf- und Firsthöhe um dieses Maß steigen
- Im Dachgeschoss wurde eine Wohnung eingebaut. Dies hat zur Folge, dass die Stellplatzverpflichtung steigt
- Die Zahl der Stellplätze wurde erhöht und diese anders angeordnet. Oberirdisch sind an der Gartenstraße 3 und an der Grabenstraße 1 Stellplatz geplant. In der Tiefgarage sind 4 weitere Stellplätze vorgesehen.

Die Anhebung des Dachs und die damit verbundene Vergrößerung der Gebäudekubatur könnte unter Zurückstellung einiger Bedenken evtl. noch mitgetragen werden. Die Gebäude in der näheren Umgebung sind zwar, insbesondere im Vergleich zur Grundstücksgröße, kleiner, teilweise aber ähnlich hoch.

Das Hauptproblem an der zusätzlichen Wohnung im DG sieht die Verwaltung darin, dass dafür nicht ausreichend Stellplätze geschaffen werden können. Laut Stellplatzsatzung wären 7 Stellplätze notwendig und im Bauantrag sind 8 Stellplätze

ingezeichnet. Allerdings ist die Verwaltung der Meinung, dass dies so nicht funktionieren kann:

- Der oberirdische Stellplatz Nr. 4 (an der Grabenstraße) ist nicht vermaßt; er dürfte im vorderen Teil allerdings nur 2,3 Meter breit sein. Stellplätze müssen jedoch neben der notwendigen Breite von 2,3 Meter 10 cm von jeglichen Wänden, Pfeilern etc. entfernt sein, so dass im Endeffekt eine Breite von 2,4 m notwendig ist. Dies ist nur im hinteren Teil gegeben.
- Der Stellplatz Nr. 1 in der Tiefgarage hat mit 5,0 Meter die kürzest zulässige Länge. Wenn dort ein Fahrzeug üblicher Größe geparkt wird, wird die gesamte Fläche in Anspruch genommen (das im Bauantrag eingezeichnete Fahrzeug ist nur 3,6 m lang; bereits ein VW Polo ist 4,05 m lang). Der Kurvenradius zum Stellplatz Nr. 2 führt teilweise über den Stellplatz Nr. 1.
- Mit einigem Rangieraufwand dürften die Stellplätze Nr. 2 und 3 zu erreichen sein. Der Stellplatz Nr. 4 ist jedoch, zumindest wenn die anderen Stellplätze belegt sind, nur mit außergewöhnlicher Mühe erreichbar.
- Das Wenden in der Tiefgarage ist nahezu unmöglich und durch den Pfeiler neben dem Stellplatz Nr. 1 auch gefährlich (zumindest für das eigene Fahrzeug). Dies bedeutet, dass die Fahrzeuge rückwärts aus der Tiefgarage ausfahren müssten.
- Bei Wegfall des Stellplatzes Nr. 1 wäre ein Wenden zumindest möglich. Ob die Autofahrer dies in Kauf nehmen, ist allerdings fraglich.

Somit ist mindestens ein Stellplatz zu wenig nachgewiesen; fraglich ist, ob die restlichen unterirdischen Stellplätze den Vorschriften (insbesondere Kurvenradien) entsprechen. Dies zu entscheiden ist Sache des Landratsamts; die Verwaltung wird in ihrer Stellungnahme deutlich auf ihre Bedenken hinweisen. Es besteht jedoch die Befürchtung, dass die unterirdischen Stellplätze nicht in ausreichendem Maß genutzt werden und die Fahrzeuge dann auf der öffentlichen Straße abgestellt werden.

Nach Ansicht der Verwaltung ist das Grundstück bzw. die bereits gebaute Tiefgarage für 5 relativ große Wohnungen mit den erforderlichen Stellplätzen zu klein. Aus diesem Grund wird vorgeschlagen, der veränderten Bauausführung auch nachträglich nicht zuzustimmen.

Bempflingen, 01.06.2021
Bürgermeisteramt

Gesehen:

Michael Kraft

Bernd Welser
Bürgermeister