

Vorlage für die Sitzung
Bau- und
Umweltausschuss

Sitzungsvorlage
BUA/207/2021

Az.:
632.6

Datum der Sitzung
21.09.2021

Öffentlichkeitsstatus
öffentlich

Beschlussart
Entscheidung



Stellungnahmen zu Baugesuchen und sonstigen Anträgen Veränderte Ausführung eines Therapiezentrums und Errichtung einer Doppelgarage Heinkelstraße 9, Flst.Nr. 740/39 auf Gemarkung Steinach im Gewerbegebiet Erlenhof, II. Bauabschnitt

Die Antragstellerin plant auf Ihrem Baugrundstück in der Heinkelstraße 9, Flst. Nr. 740/39 im Gewerbegebiet Erlenhof das bereits im Jahr 2016 von der Baurechtsbehörde genehmigte Therapiezentrum in veränderter Ausführung umzusetzen und eine Doppelgarage zu errichten.

Um die Errichtung einer Doppelgarage mit einer Grundfläche von 6,26 m x 6,00 m, einer Höhe von ca. 3,00 m und einem Flachdach in der südöstlichen Ecke des Grundstücks zu ermöglichen, wird die Gestaltung des Außenbereichs östlich des Therapiezentrums verändert. Die bislang geplante Terrassierung des Hanges soll zugunsten der Einfahrt und der Garage entfallen. Hinter dem geplanten Gebäude soll eine ca. 6,50 m hohe Stützmauer den Hang in südwestliche Richtung abfangen. Um die Statik dieser Stützmauer zu verbessern, soll die geplante Garage in massiver Bauweise errichtet und sowohl mit dieser, als auch mit der bestehenden Stützmauer des benachbarten Grundstücks Heinkelstraße 7 baulich verbunden werden. Durch die Errichtung der Garage in der südöstlichen Ecke des Grundstücks wird das Baufenster um ca. 5,00 m überschritten.

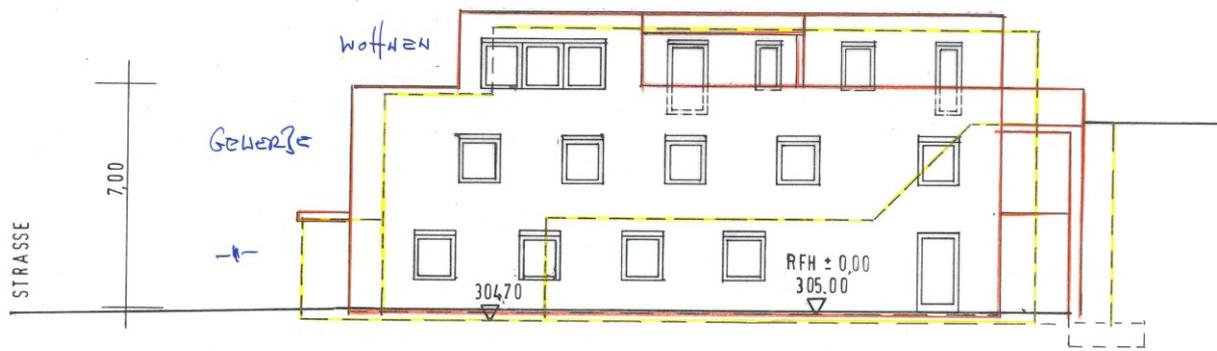
Der Baukörper des Therapiezentrums soll nach Südosten hin um 2,20 m schmaler und dafür im Bereich des Wohnraums im zurückgesetzten zweiten Obergeschoss um ca. 0,50 m höher ausfallen, als in der ursprünglichen Planung vorgesehen. Auch die rückwärtige Stützmauer soll nach Nordwesten hin um 3,20 m kürzer ausfallen. Die Anzahl der entlang der Heinkelstraße auf dem Baugrundstück geplanten Stellplätze für Pkw wurde um sechs Plätze reduziert. Der Stellplatzberechnung aus dem Jahr 2016 zufolge wird der Stellplatzbedarf durch die beiden hinzukommenden Garagenstellplätze dennoch erfüllt, da in 2016 mit einem Überschuss von vier Stellplätzen geplant wurde.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Erlenhof, II. Bauabschnitt“. Bereits im ursprünglichen Baugesuch aus dem Jahr 2016 wurden von der Baurechtsbehörde umfangreiche Befreiungen erteilt, unter anderem für die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe bezogen auf die EFH, Geländeabgrabungen sowie die Überschreitung des Baufensters für Müllplätze, Terrassierung des Geländes und Gebäudeteile.

Nach Rücksprache mit der Baurechtsbehörde können auch für die nun vorliegende, veränderte Ausführung notwendigen Befreiungen in Aussicht gestellt werden. Insbesondere in Hinblick auf die Überschreitung des Baufensters mit der Doppelgarage wurden in der unmittelbaren Umgebung bereits ähnliche Befreiungen ausgesprochen. Die in der ursprünglichen Baugenehmigung enthaltenen Auflagen verlieren mit der Erteilung der neuen Baugenehmigung nicht ihre Gültigkeit. Aus Sicht der Verwaltung sind daher alle Änderungen städtebaulich vertretbar. Sie empfiehlt dem Bau- und Umweltausschuss, das gemeindliche Einvernehmen zu erteilen.

B e s c h l u s s v o r s c h l a g :

- 1. Das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird mit der Maßgabe erteilt, dass das Flachdach der geplanten Doppelgarage extensiv begrünt wird.**
- 2. Die Gemeinde stimmt dem Vorhaben auch als Angrenzerin an das Baugrundstück zu.**



Ansicht Nord-West

Verteiler:

1x Bauakte „Heinkelstraße 9“