Beschlussvorlage

WENDLINGEN AM NECKAR

Sachbearbeitung	Stadtbauamt
Datum	14.02.2024

Beschluss	Gemeinderat	öffentlich	27.02.2024

Vorlage Nr.: 2024/038

Betreff: **Bebauungsplan Steinriegel I (BA 1a)**
- Anforderungen an notwendige Stellplätze,
- Anforderungen an Stützmauern

Anlagen:
Anlage 1 - Auszug Bebauungsplan MFH
Anlage 2 - Planung MFH
Anlage 3 - Schreiben
Anlage 4 - Einspruchsliste

<u>Beschlussantrag:</u>

Der Gemeinderat beschließt:

Eine Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Steinriegel I (BA 1a)“, zu den Anforderungen an Anzahl und Lage der Stellplätze und Ausbildung von Stützmauern wird nicht durchgeführt.

Höfer, Carmen

Steffen Weigel
Bürgermeister

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen:		☐ ja	☒ nein
Auswirkungen auf den Stellenplan:		☐ ja	☒ nein
Auswirkungen auf den Klimaschutz:	☐ positiv	☐ neutral	☒ negativ

Sachverhalt:

Anforderung an Stellplätze:

Im Rahmen der Planung zur Vergabe des Mehrfamilienhausgrundstücks Flst. 5275 (Ecke Bodelshofer Straße/Clara-Schumann-Straße) wurde vom Interessenten die Frage aufgeworfen, ob eine Abweichung oder Befreiung von den Festsetzungen zur Begrenzung oberirdisch angeordneter Stellplätze erfolgen kann.

Der Bebauungsplan trifft in Ziffer 4.4.2 letzter Absatz des Textteils für die Baufelder F, G und H die Festsetzung, dass die Stellplätze in Garagengeschossen unterhalb der Bezugshöhe unterzubringen sind, und max. 20 % der notwenigen Anzahl außerhalb angeordnet werden darf. Die Begründung für die Regelung hat zum Ziel, oberirdische Freibereiche zu erhalten. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplans, Ziffer 9.4, entsprechend ausgeführt.

Durch die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit (Ziffer 5.6 des Textteils), ergibt sich für die Planung des Wohnhauses mit 9 Wohneinheiten eine Anzahl von 13,5 Stellplätzen. Für Bruchzahlen ist planungsrechtlich (Ziffer 4.4.2 letzter Satz) und gemäß den örtlichen Bauvorschriften (Ziffer 5.6 letzter Satz) die Aufrundung verpflichtend. Auf dem Grundstück sind deshalb 14 Stellplätz vorzusehen, wovon 3 außerhalb des Garagengeschosses angeordnet sein können.

In den vorliegenden Planüberlegungen sind im Garagengeschoss 10 Stellplätze und außerhalb 4 Stellplätze vorgesehen. Dabei ist das für Garagengeschosse nutzbare Baufeld nicht ausgeschöpft.

Die Frage an die Baurechtsbehörde, ob eine Abweichung oder Befreiung von den Festsetzungen denkbar ist, wurde von dortiger Stelle eine klare Absage erteilt.

Die Abweichung von der 20 % Regelung stellt eine klassische Befreiung dar. Aufgrund des jungen Alters des Bebauungsplans wird auf die Bindung der Gemeinde an den Planungswillen verwiesen. Für das Grundstück liegt auch kein atypischer Sonderfall vor. Die Befreiung hätte außerdem Präzedenzwirkung, dem Grund nach wäre die Regelung nicht mehr anwendbar.
Ähnlich stellt sich die Abweichung von der 1,5 Stellplätze-Regelung dar. Eine Änderung des Bebauungsplans wäre vorzunehmen.

Anforderung an Stützmauern:

Einige Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steinriegel I (BA1a) begehren die Abweichung der Festsetzungen über die Anforderungen zur Art von Stützmauern, aufgrund der in Anlage 3 ausgeführten Gründe.

Stützmauern sind im Baugebiet entsprechend Ziffer 5.3.2 des Textteils zulässig als Natursteinmauer, natursteinverkleidete Mauer oder Gabionen.

Auf den Grundstücken im Plangebiet finden sich unterschiedliche topographische Gegebenheiten mit flachen und steileren Hangbereichen, ohne das einzelne Bereiche eine besonders hohe

Herausforderung aufgrund des Geländes darstellen. Aus gestalterischen Gründen für das gesamte Plangebiet, und zur Eingrenzung der zu erwartenden Geländeveränderungen, wurden Festsetzungen zu Höhe und Ausgestaltung getroffen.
Mit den genannten Varianten wird der Anforderung Rechnung getragen diejenige Auswahl treffen zu können, die sich für das jeweilige Grundstück eignet.
Das Planungsziel dieser Festsetzungen ist ein städtebaulich geordnetes Erscheinungsbild des Baugebiets zu erreichen. Die Zulässigkeit von Stützmauern, mit der angegebenen Variationsbreite, stellt ein ausreichendes Angebot dar, um auf dem einzelnen Grundstück eine individuelle Gestaltung vornehmen zu können, die auch mit den Planungszielen des Gesamtgebiets vereinbar ist.

Ein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan ist aus Sicht der Verwaltung nicht erkennbar.