

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 153-17

Amt:	Stadtbauamt	Datum:	14.06.2017
Verfasser:	Distler, Matthias	AZ:	60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	20.07.2017	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum Bauantrag für den Abbruch des bestehenden Wohn-Wirtschaftsgebäudes und Neubau eines 6-Familien-Hauses in Engen-Stetten, Burgstraße 1a, Flst.Nr. 12

Der Antragsteller plant in der Burgstraße 1a in Stetten ein ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen abzubauen und ein 6-Familienhaus zu errichten. Das Vorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan ist entsprechend nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und seine Einfügung in die Örtlichkeit zu beurteilen.

Das bestehende Bauernhaus mit Ökonomieteil steht giebelständig zur Burgstraße und oberhalb der Neuhewenstraße. Der Altbau hat eine Firsthöhe von 766,55 m üNN und eine Traufhöhe von 760,63m üNN. Mit den Anbauten umfasst der bestehende Gebäudekomplex eine Grundfläche von rund 450 m². Die Nachbarbebauung weist ähnliche Strukturen und Größe auf.

Geplant ist an Stelle des Altbaus zur Straße hin ein traufständiger Baukörper mit 16,65 x 10,90 m Grundfläche und zwei Geschosse bergseits sowie einem Satteldach mit 35° Neigung. Talseitig steht das Untergeschoss frei und enthält eine kleine Wohnung und Nebenräume. Das UG wird kein Vollgeschoss, das ausgebaute DG, OG und EG sind Vollgeschosse.

Der Neubau überplant eine Fläche von 202 m², die geplante Garage und der Carport weitere 104 m². Die Wandhöhe beträgt 763,39 m üNN, die Firsthöhe 767,20 m üNN. Das Satteldach ist im Bereich der Wohnung zu jeder Seite mit einer Gaube geplant. Das Gebäude erscheint talseitig dreigeschossig.

Im Neubau sind 6 Wohnungen geplant, wobei 3 Wohnungen zwei Zimmerappartements entsprechen. Auf dem Grundstück sind 4 Garagen und 5 Stellplätze unter einer Überdachung bzw. in einem bestehenden Schopf sowie weitere 2 Stellplätze vorgesehen. Außerdem sind Flächen für Fahrräder und Müll geplant.

Im Umfeld bestehen mehrere vergleichbar große Gebäude. Es handelt sich allerdings dabei um ehemalige landwirtschaftliche Anwesen, die zwar eine vergleichbare Kubatur aufweisen, tatsächlich aber weniger Wohnungen haben. Nach dem Rückzug der Landwirtschaft ist im Umfeld fast ausschließlich Wohnen – somit kann von einem Allgemeinen Wohngebiet ausgegangen werden.

Kritisch wird die geplante Zahl an Wohnungen betrachtet, da die Burgstraße nur eine durchschnittliche Breite von 3,00 m aufweist und auch nicht weiter ausgebaut werden kann. Es werden zwar fast doppelt so viele Stellplätze und Garagen vorgesehen wie baurechtlich erforderlich, trotz allem bestehen keine Ausweichflächen oder Wendemöglichkeit.

Die geplante Nutzung und Kubatur des Neubaus fügen sich ins Umfeld ein. Dem Bauvorhaben kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan