

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 243-17

Amt:	Stadtbauamt	Datum:	21.09.2017
Verfasser:	Distler, Matthias	AZ:	621.41

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	05.10.2017	Ö	Beschlussfassung

Bebauungsplan "Maierhalden-Bereich Hewenstraße" und Örtliche Bauvorschriften "Maierhalden-Bereich Hewenstraße" Engen Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Der Gemeinderat hat im Jahr 2014 einer Vermarktung des Grundstücks Flst. Nr. 1286, oberhalb der Hewenstraße, zugestimmt. Ziel war es die Baulücke zu schließen und eine Wohnbebauung dort vorzusehen. Verschiedene Bebauungsmöglichkeiten wurden im Rat diskutiert und letztendlich einer Bebauung im Süden mit Einfamilienhäusern und einer Bebauung im Norden mit Geschosswohnbauten zugestimmt. Eine Teilfläche für die Einfamilienhausbebauung ist bereits bebaut bzw. wird derzeit bebaut, für den Bereich für Geschosswohnungsbauten liegen mehrere Planvarianten vor.

Nach Ausschreibung des Grundstücks lag eine Bewerbung eines Engener Bauträgers vor, der zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils 10 Wohnungen errichten will. Aufgrund der Topographie ist die Bebauung des Teilgrundstücks allerdings erschwert, weshalb mehrere Entwurfsvarianten erforderlich wurden um die Größe und Lage der Tiefgarage, die Höhe der Gebäude, die Geschossigkeit und Wohnungszahl abzustimmen.

Bereits in der Klausurtagung des GR wurde über die Notwendigkeit diskutiert, dass weitere Wohnungen in Engen geschaffen werden müssen um die gestiegene Nachfrage nach Wohnraum zu decken. Der mit dem TUA abgestimmte Entwurf lässt sich auch nach mehreren Nachforderungen des Baurechtsamtes nicht nach § 34 BauGB genehmigen. Um die bislang verfolgte Konzeption und Nachverdichtung genehmigen zu können ist ein Bauleitplanverfahren erforderlich.

Der Bereich liegt im noch in Kraft befindlichen Straßen- und Bauflichtenplan „Maierhalden“ von 1955, rechtsverbindlich 07.03.58. Dieser weist für diesen Bereich keine Festsetzungen zur Bebauung der Grundstücke vor. Um dem Grundsatz der Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage gerecht zu werden, soll der Bebauungsplan „Maierhalden-Bereich Hewenstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Gleichzeitig soll für diesen Teil eine Teilfläche des Straßen- und Bauflichtenplanes „Maierhalden“ von 1955 aufgehoben werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes soll um die Grundstücke Flst Nr. 1286/6 und 1286/10 erweitert werden, sodass auch hier eine sinnvolle Nachverdichtung ermöglicht werden kann.

In der kommenden Sitzung soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Maierhalden-Bereich Hewenstraße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Maierhalden-Bereich Hewenstraße“ und der Örtlichen Bauvorschriften „Maierhalden-Bereich Hewenstraße“ Engen im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB (Aufstellungsbeschluss)

Anlagen:

Lageplan