Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 259-17

Amt: Stadtbauamt	Datum: 16.10.2017
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	09.11.2017	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Doppelwohnhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen in Engen-Welschingen, Randenstraße 10, Flst.Nr. 188

Der Bauherr plant in der Randenstraße 10 nach dem Abbruch von einem ehemaligen Einfamilienhaus mit Schuppen ein Doppelhaus mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen. Das Vorhaben liegt in einem Bereich von Welschingen ohne Bebauungsplan und ist demnach gemäß § 34 BauGB nach seiner Einfügung in die Örtlichkeit, nach Art und Maß der Nutzung zu beurteilen.

Der Antragsteller hatte bereits 2016 einen Bauantrag eingereicht, dem der TUA am 07.04.2016 nicht zugestimmt hatte. Der Bauherr hatte mit dem Abbruch des Altbaus begonnen, hierbei jedoch das Abfallrecht missachtet, weshalb die Arbeiten eingestellt wurden und ein Verfahren vom LRA eingeleitet wurde. Das Baurechtsamt hatte schließlich am 19.10.2016 den Bauantrag zurückgewiesen, da nicht alle geforderten Unterlagen eingereicht wurden. Die nun eingereichte Planung entspricht bis auf die Anordnung der Stellplätze der bisherigen Planung.

Es ist geplant auf dem 585 m² großen Grundstück ein insgesamt 12,11 x 11,94 m großes zweigeschossiges Doppelhaus mit Satteldach, Dachneigung 24°, zu errichten. Jede Doppelhaushälfte hat im Erdgeschoss eine Einliegerwohnung. Insgesamt werden 4 Wohneinheiten gebaut. Neben den Wohngebäuden sind je eine Garage in etwa 1,10 m Abstand zum seitlichen Nachbargrundstück und 5,00 m vom Gehweg geplant.

Die geplante Wandhöhe beträgt 6,80 m und die Firsthöhe 9,575 m. Die Nachbarhäuser haben eine Wandhöhe von 5,50 m links und 5,00 m rechts des Neubaus. Der Neubau ist mit einer um mindestens 1,30 m höheren Wand geplant. Die Firsthöhe fügt sich ins Umfeld ein.

Die Dächer der umliegenden Häuser weisen Satteldächer mit einer Dachneigung von etwa 40 - 45° auf. Der Neubau weicht hiervon ab, damit die Firsthöhe der umliegenden Bebauung entspricht. Geplant ist ein flachgeneigtes Satteldach mit 24°.

Die Häuser der Umgebungsbebauung liegen in einem Abstand von etwa 2,00 bis 2,50 m vom Gehweg entfernt. Der Neubau soll 5,00 bis 5,40 m von der Randenstraße rückversetzt werden. Das Doppelhaus steht dann nicht mehr in der Gebäudeflucht der Randenstraße. Durch den Rücksprung werden je potentielle Stellflächen vor den Wohnhäusern geschaffen.

Die Größe des Vorhabens entspricht den bestehenden Wohnbauten im Umfeld. Die Abweichungen von der Nachbarbebauung sind nach § 34 BauGB noch als gering zu betrachten.

Die Planung weist aber aus Sicht der Stadt in folgenden Punkten Mängel auf:

1. Es sind insgesamt 4 Wohnungen geplant. Im Bauantrag sind pro Doppelhaus eine Garage und ein quer vor dem Gebäude angeordneter Stellplatz geplant. Die Anfahbarkeit der Stellplätze und Garagen unter Berücksichtigung der bestehenden und zu erhaltenden Bauminsel auf der Straße wird gefordert. Es müssen insgesamt 4 unabhängig anfahrbare Stellplätze entstehen.
2. Die Zugänge zu den Obergeschossen sind über Außentreppen vorgesehen. Die Treppen sind an der Grundstücksgrenze geplant, berücksichtigen jedoch nicht den bestehenden Geländeverlauf auf den Nachbargrundstücken. Es ist den Planunterlagen nicht zu entnehmen, ob hier erforderliche Stützmauern errichtet werden. Auch ist anzumerken, dass im Bereich der einen Grenze ein Geh- und Fahrrecht eingetragen ist, dass dem Bau der Treppe entgegensteht.

Aus diesem Grund wird empfohlen, dem Bauvorhaben nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird nicht zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan