

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 271-17

Amt:	Stadtbauamt	Datum:	23.10.2017
Verfasser:	Distler, Matthias	AZ:	

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

Beschlussfassung zur Bauvoranfrage für den Neubau von 2 Doppelhaushälften und 2 Einfamilienhäuser mit Garagen in Engen, Ballenbergstraße, Flst Nr. 1243 und 1243/4

Der Antragsteller plant auf dem Flurstück 1243 in Engen in der Ballenbergstraße vier Häuser zu errichten. Das Grundstück liegt in einem Bereich für den die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Briele“ im Jahr 2011 beschlossen hatte. Da die Planung seither nicht weiter verfolgt wurde, ist derzeit das Grundstück als im unüberplanten Innenbereich von Engen zu betrachten und nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und nach der Einfügung in die Örtlichkeit zu beurteilen.

Der ursprüngliche Ansatz einer Überplanung hatte das Ziel, eine verträgliche Struktur und Bebauung des Grundstücks zu sichern. Inzwischen wurde jedoch durch die Nähe zum Wildbach und der Feststellung der Hochwassergefahrenkarte festgestellt, dass ein großer Teil des Grundstücks im Überschwemmungsbereich liegt, ein erheblicher Bereich der Fläche ist daher nicht mehr bebaubar. Das Bebauungsverfahren wurde nicht weiterverfolgt.

Die Antragsteller beabsichtigen jetzt den westlichen Teil der Fläche zu überbauen. Geplant sind zwei Einfamilienhäuser und ein Doppelhaus jeweils mit Garagen. Die Zufahrt soll über eine private Stichstraße erfolgen. Im Zuge der Bauvoranfrage soll geklärt werden, ob eine Überbauung mit dem bestehenden Überschwemmungsbereich vereinbar ist, ob die Dichte und Struktur der Bebauung sich ins Umfeld einfügt und ob die begrenzte Zufahrt als Erschließung ausreicht.

Die Planung sieht vor, dass die Gebäude jeweils etwa 7,0x13,0 m Grundfläche aufweisen und ca. 2 ½ geschossig, evtl. mit Satteldach gebaut werden sollen. Der bestehende Überschwemmungsbereich soll Großteils erhalten bleiben bzw. durch Verlagerung in derzeit nicht überschwemmte Flächen kompensiert werden. Von der Baumasse orientieren sich die Bauten an der bestehenden Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken im unteren Bereich der Ballenbergstraße.

Die beengte Zufahrt war bei der früheren Überplanung mit mehreren Bauten ein wesentlicher Aspekt. Da in der Regel eine Mindestzufahrt von 3,00 m gefordert ist (Feuerwehruzufahrt) wurde bei der ursprünglich dichteren Bebauung eine Erschließung kritisch gesehen. Da die nun geplanten 4 Wohneinheiten eher untergeordnet zu betrachten sind, kann von der Mindestforderung abgewichen werden – zumal vor der Engstelle ausreichend Rückstaufläche

besteht, so dass keine Behinderung auf der Ballenbergstraße zu erwarten ist.

Der vorliegenden Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus jeweils mit Garagen kann zugestimmt werden. Die Erschließung und der ggf. erforderliche Hochwasserschutz- oder Ausgleichsmaßnahmen haben auf Kosten der Antragsteller zu erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der vorliegenden Bauvoranfrage zur Errichtung von zwei Einfamilienhäusern und einem Doppelhaus jeweils mit Garagen wird zugestimmt. Die Erschließung und der ggf. erforderliche Hochwasserschutz- oder Ausgleichsmaßnahmen haben auf Kosten der Antragsteller zu erfolgen.

Anlagen: Lageplan