

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 296-17

Amt: Stadtbauamt	Datum: 15.11.2017
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 621.41

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	28.11.2017	Ö	Beschlussfassung

### **Bebauungsplan "Randenstraße" und Örtliche Bauvorschriften "Randenstraße" Engen-Welschingen Aufstellungsbeschluss im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

Für das Grundstück Flst Nr. 188 liegt der Stadt ein Baugesuch für einen Neubau eines Doppelwohnhauses mit 2 Garagen und 2 Stellplätzen vor. Das Vorhaben liegt in einem Bereich von Welschingen ohne Bebauungsplan und ist bislang gemäß § 34 BauGB nach seiner Einfügung in die Örtlichkeit, nach Art und Maß der Nutzung zu beurteilen.

Die sich entlang der Randenstraße befindlichen Häuser von Flst Nr. 185 bis 190 weisen einen Abstand von etwa 2,00 bis 2,5 m Entfernung zum im Südwesten befindlichen Gehweg aus. Städtebaulich sollte diese Straßenflucht mit einer erneuten Bebauung eingehalten werden, da die Bebauung der Straßenflucht ortsbildprägend entlang der Durchgangsstraße ist. Dies soll über die Festsetzung einer Baulinie festgelegt werden. Zudem steigt das Gelände nach Norden stark an. Durch ein Rückversetzen wird das Gelände stark verändert, was für die Nachbarbebauung nachteilig ist. Auch das ursprüngliche Wohnhaus stand in der Gebäudeflucht zur Randenstraße, wurde aber 2016 abgebrochen.

Die Struktur der bestehenden Bebauung ist auf der Nordseite des Plangebietes geprägt von kleinen Häusern mit geringer Wandhöhe und Satteldächern mit mindestens 35° Dachneigung. Der kleinteiligen Bebauung mit geringen Abstandsflächen standen ursprünglich landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude auf der Südseite der Randenstraße gegenüber. Diese sind zum Teil noch erhalten aber auch durch Neubauten in ähnlicher Kubatur ersetzt.

Der Technische- und Umweltausschuss der Stadt Engen hat in seiner Sitzung am 14.11.17 vorsorglich dem vorliegenden Bauantrag für das Bauvorhaben auf Flst Nr. 188 nicht zugestimmt. Ziel ist, durch ein Bebauungsplanverfahren die vorhandene Struktur abzusichern und den Bereich durch Vorgaben von Baufenstern, Baufluchten, Wandhöhe und Dachform, Neigung städtebaulich zu ordnen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 12.400 m<sup>2</sup>. Es liegt im westlichen Bereich von Welschingen. Es wird im Norden von der Straße Auf Löbern und den Grundstücken 184, 184/3 und 180, im Osten von der Kehlgasse, im Süden von landwirtschaftlichen Flächen und der Bebauung Randenstraße und im Westen von der Straße Auf Löbern begrenzt.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des vereinfachten Verfahrens sind gegeben, wenn der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung nach der Nutzungsart, dem Nutzungsmaßstab, der Bauweise

und der überbauten Grundstücksfläche ergibt, durch die Planung nicht wesentlich verändert wird.

In der kommenden Sitzung soll der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Randenstraße“ und den örtlichen Bauvorschriften „Randenstraße“ gefasst werden.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Randenstraße und der Örtlichen Bauvorschriften „Randenstraße“ Engen-Welschingen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung.

Anlagen:

Lageplan