

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 304-17

Amt: Stadtbauamt	Datum: 22.11.2017
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	14.12.2017	Ö	Beschlussfassung

### Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage in Engen, Hegaustraße, Flst.Nr. 513

Der Antragsteller plant zwischen Scheffel- und Hegaustraße zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage zu errichten. Das Flurstück 513 befindet sich in einem unüberplanten Innenbereich von Engen und ist nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und seiner Einfügung in die Örtlichkeit zu beurteilen.

Auf dem Grundstück bestehen ein ehemaliges Bauernhaus bestehend aus Wohn- und Wirtschaftsteil und mehrerer teils große Nebengebäude. Im Zuge der Neubebauung sollen die bestehenden Bauten abgebrochen werden. Geplant ist an der Scheffelstraße ein dreigeschossiger Neubau mit Attikageschoss und Flachdach. Es entstehen 3 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 8,40 m und Firsthöhe von 11,20 m. Zwischen dem Neubau und Scheffelstraße 12 soll eine Zufahrt zur Tiefgarage entstehen. Der geplante Neubau soll 7 Wohnungen erhalten.

Dem Neubau gegenüber soll ein weiteres Mehrfamilienhaus - ebenfalls dreigeschossig mit Attikageschoss und Flachdach - an der Hegaustraße entstehen. Geplant sind 3 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 8,44 m und Firsthöhe von 11,14 m. Zwischen dem Neubau an der Scheffelstraße und an der Hegaustraße soll ein begrünter Innenhof mit Spielflächen entstehen. Der geplante Neubau soll 8 Wohnungen enthalten.

Die geplanten Neubauten orientieren sich von der Geschossigkeit und Höhe an den umliegenden Bauten. Die Wandhöhe der modernen Neubauten übersteigt die der angrenzenden Bauten teilweise, die Firsthöhe liegt jedoch deutlich unterhalb der Nachbarbebauung. Auch das Bauvolumen ist deutlich kleiner und fügt sich im Sinne des § 34 BauGB ins Umfeld ein.

Im Umfeld befinden sich Wohn- und Geschäftsnutzungen. Für das Gebiet kann eine Mischnutzung angenommen werden. Damit fügen sich die Neubauten ein. Das überplante Grundstück liegt im Überschwemmungsbereich der Hochwassergefahrenkarte des Landes. Entsprechend ist ein Nachweis der Hochwassersicherheit der geplanten Wohnbauten zu erbringen. Der Neubau an der Hegaustraße befindet sich unmittelbar im Südosten an der L191 und in einem geringen Abstand zur Bahnlinie. Auf die hier zu erwartenden Immissionen wird bei der Grundrissgestaltung reagiert, indem keine Wohnräume nach Südosten ausgerichtet sind.

Dem Bauvorhaben kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan