

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 146-21

Amt: Stadtbauamt	Datum: 26.08.2021
Verfasser: Distler, Matthias	AZ:

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	16.09.2021	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum Bauantrag in Engen, Ludwig-Finckh-Straße 23, Flst Nr. 1258/5

Sachverhalt:

Der Bauherr plant in Engen in der Ludwig-Finckh-Straße auf Flst.Nr.1258/5 ein bestehendes Zweifamilienhaus abzubrechen und auf dem Grundstück zwei Mehrfamilienhäuser zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Bauflichtenplans „Maierhalden“, rechtsverbindlich seit 16.04.1958. Da außer der Straßen- und Bauflicht keine Festsetzungen bestehen, erfolgt die weitere Beurteilung nach § 34 BauGB.

Zuerst war ein Mehrfamilienhaus mit einer Grundfläche von 14,99 x 17,94 m und 7 Wohneinheiten und 2 Garagenanlagen mit jeweils 3 Garagen und einem Fahrradabstellraum geplant. Der Neubau war talseitig 3,5-geschossig mit einem Widerkehr und bergseitig mit 2,5 Geschossen und einem Satteldach mit 28° Neigung geplant. Die Traufhöhe betrug ca. 9,60 m, die Firsthöhe etwa 13,60 m über Straßenniveau der Ludwig-Finckh-Straße.

Durch den geplanten Neubau würde der Charakter des Gebietes nachhaltig verändert und eine vergleichbare Bebauung im ganzen Gebiet zulässig. Da aus Sicht des Baurechts auf Grund des alten Bebauungsplans und Fehlen von konkreten Festsetzungen der Antrag positiv zu entscheiden sei, befasste sich der Gemeinderat mit der Thematik.

In der Gemeinderatssitzung am 27.04.2021 wurde ein Beschluss zur Änderung des Teilbebauungsplanes „Gewann Maierhalden“ gefasst und zusätzlich eine Veränderungssperre erlassen. Hintergrund war, dass ein Bauantrag vorlag, der von der Größe und Struktur sich aus Sicht der Stadtplanung im Umfeld nicht einfügte. In öffentlicher Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses (TUA) am 17.06.2021 wurde die Bestandsanalyse zur Änderung des Bebauungsplanes vorgestellt und die Planungsziele abgesteckt.

Während eine Veränderungssperre besteht, ist es nicht ausgeschlossen, dass im selben Geltungsbereich Bauvorhaben genehmigt werden können, sofern diese städtebaulich den Vorstellungen der Planungsüberlegungen entsprechen und vom Gemeinderat dem Projekt zugestimmt wird. In öffentlicher Sitzung des Gemeinderats am 18.05.2021 wurde vorab eine Alternativplanung vom 03.05.2021 mit zwei gestaffelten Baukörpern, welche sich aus Sicht der Stadtplanung einfügen würde und den Vorstellungen der Bebauungsplanänderung entsprechen, vorgestellt.

In Folge der mit dem TUA am 17.06.2021 abgestimmten Grundzüge der Bebauungsplanänderung – im Wesentlichen hinsichtlich Geschossigkeit, Dachform und der maximal zulässigen Gebäudehöhe im Vergleich zum Umfeld – wurde ein am 28.07.2021 geänderter Bauantrag eingereicht.

Die neue Planung entspricht ziemlich dem Alternativkonzept vom Mai 2021. Vorgesehen sind zwei gestaffelte Baukörper, die mit einem Treppenhaus verbunden sind. An der Ludwig-Finckh-Straße ist ein Baukörper und zurück versetzt an der Ballenbergstraße mit 14,00 x 8,50 m geplant. Das Treppenhaus hat eine Grundfläche von 5,40 x 5,40 m. Außerdem sind an der Südseite eine Garage mit 7,73 x 6,00 m und am der Nordseite zwei Carports mit je 5,41 x 6,00 m vorgesehen.

Die geplanten Neubauten sollen zwei Vollgeschosse aufweisen und ein teils optisch, teils tatsächliche abgesetztes Attikageschoss. Der Neubau ist mit Flachdach geplant. Der Neubau liegt mit der Höhe der Wände bis zum Attikageschoss etwas unter der Wandhöhe des Bestandsbaus und mit der Wandhöhe des Attikageschosses etwa 77 cm über der Firsthöhe des Altbaus.

Durch den Neubau erfolgt eine Nachverdichtung, die allerdings vom Bauvolumen der beiden Baukörper sich ins Umfeld einfügt. Die mit dem TUA abgestimmten Planungsziele werden eingehalten. Dem geänderten Bauantrag kann zugestimmt und eine Abweichung von der Veränderungssperre nach §14 Abs.2 BauGB zugelassen werden.

Beschluss:

1. Dem Bauantrag vom 28.07.2021 wird zugestimmt
2. Eine Abweichung von der Veränderungssperre wird entsprechend §14 Abs.2 BauGB zugelassen

Anlagen:

1. Lageplan
2. Ansichten und Schnitte