

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 208-21

Amt: Stadtbauamt	Datum: 22.11.2021
Verfasser: Distler, Matthias	AZ:

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	09.12.2021	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum Bauantrag in Engen, Hewenstraße 16, Flst Nr. 1255/2 und 1255/1

Sachverhalt:

Der Bauherr plant in Engen in der Hewenstraße auf Flst.Nr.1255/2 und 1255/1 ein bestehendes Gebäude aus den 50er Jahren abzubrechen und auf dem Grundstück ein neues Gemeindezentrum zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Baufluchtenplans „Maierhalden“, rechtsverbindlich seit 16.04.1958. Da außer der Straßen- und Bauflucht keine Festsetzungen bestehen, erfolgt die weitere Beurteilung nach § 34 BauGB

Die Kirchengemeinde hatte einen beschränkten Wettbewerb ausgelobt und gemeinsam mit einer Fachjury den stimmigsten Entwurf ausgewählt. Im Preisgericht und im Verfahren war die Stadt eingebunden und der Gemeinderat wurde über das Projekt unterrichtet.

Geplant ist ein Neubau mit einer Grundfläche von 21,68 x 16,28 m bzw. 13,28 m mit Büros und Gemeindesaal im Erdgeschoss und einer Pfarrwohnung im Obergeschoss. Auf der Südwestseite ist eine Garage geplant, Entlang der Hewenstraße sind insgesamt 8 Stellplätze vorgesehen.

Der Neubau ist zur Straße hin zweigeschossig mit einer Wandhöhe von 5,51 m und zur Gartenseite eingeschossig mit 3,45 m geplant. Die Firsthöhe ist mit 8,50 m angegeben, das Satteldach mit außermittigem First weist eine Neigung von 20° bzw. 25° auf. Der Neubau bleibt damit unter der Wand- und Firsthöhe des Vorgängerbaus.

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.

Im Juli 2017 wurde im Hegaukurier über den Siegerentwurf für den Neubau des evangelischen Gemeindezentrums berichtet. Eine Mehrfachbeauftragung von mehreren Architekturbüros war zuvor ausgelobt worden und von einer Fachjury unter mitwirken der Stadt der stimmigste Entwurf ausgewählt. Die Wettbewerbsergebnisse wurden der Öffentlichkeit 2017 vorgestellt. In Folge eines längeren Prozesses bis zur Umsetzung wurde der Entwurf in einigen Details geändert und Fortentwickelt. Die jetzt als Bauantrag eingereichte Planung weicht nicht wesentlich vom ursprünglichen Entwurf ab.

Durch den Neubau wird eine größere Fläche überbaut, das Bauvolumen bleibt im Verhältnis aber vergleichbar und fügt sich ins Umfeld ein. Die mit dem TUA abgestimmten Planungsziele werden eingehalten. Dem vorliegenden Bauantrag kann zugestimmt und eine Abweichung von der Veränderungssperre zugelassen werden.

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 Ist der Antrag zu prüfen. Die Planung entspricht den geplanten Festsetzungen.

Beschluss:

Der TUA stimmt der Planung und einer Abweichung von der Veränderungssperre zu.

Anlagen: