

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 172-22

Amt: Stadtbauamt	Datum: 15.09.2022
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	29.09.2022	Ö	Beschlussfassung

### **Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Doppelwohnhauses mit Garage und Geräteraum in Engen, Ludwig-Finckh-Straße, Flst.Nr. 1265/2**

#### Sachverhalt:

Der Bauherr plant in Engen in der Ludwig-Finckh-Straße, Flst.Nr.1265/2, ein Doppelhaus mit Doppelgarage zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Baufluchtenplans „Maierhalden“, rechtsverbindlich seit 16.04.1958. Da außer der Straßen- und Baufluchten keine Festsetzungen bestehen, erfolgt die weitere Beurteilung nach § 34 BauGB.

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. Mit dem TUA wurden am 17.06.2021 die Grundzüge der Bebauungsplanänderung – im Wesentlichen hinsichtlich Geschossigkeit, Dachform und der maximal zulässigen Gebäudehöhe - im Vergleich zum Umfeld abgestimmt.

Geplant ist auf dem zurückgesetzten Grundstücksteil ein Doppelhaus mit Doppelgarage zu errichten. Das Gebäude ist mit einer Grundfläche von 14,00 x 11,35 m und die Doppelgarage an der Grundstücksgrenze mit 7,20 m bzw. 9,07 x 9,00 m geplant. Das Doppelhaus ist mit einer Wandhöhe von 4,87 m und einer Firsthöhe von 8,41m, bezogen auf das Erdgeschossniveau, geplant. Da das Gelände hängig ist, sind für das Bauvorhaben nahezu zu allen Nachbarn Stützmauern erforderlich. Das Grundstück wird über eine private, steile Stichstraße erschlossen. Ein Wenden und Ausfahren vor der Garage ist nicht möglich, daher ist nur ein Stellplatz pro Wohneinheit umsetzbar.

Der Straßen- und Baufluchtenplan sieht eine Bauflucht für alle Gebäude vor. Dies wurde bislang nur durch ein Gebäude unterbrochen, das bedingt durch die Topographie näher an die Straße

gerückt wurde. Der geplante Neubau liegt abgerückt von der Bauflucht und verändert die Struktur des Baugebietes grundlegend.

Durch den Neubau des Doppelhauses erfolgt eine Nachverdichtung, die der bestehenden Bebauung im Umfeld nicht entspricht und sich ins Umfeld daher nicht einfügt. Mit dem TUA soll abgestimmt werden, welche Planungsziele für die derzeit unbebauten Grundstücke verfolgt und ob eine Verdichtung vorgesehen werden soll. Bis das Planungsverfahren diesbezüglich weiter fortgeschritten ist, kann dem Bauantrag nicht zugestimmt und keine Abweichung von der Veränderungssperre zugelassen werden.

**Beschluss:**

Dem Bauvorhaben wird nicht zugestimmt.

**Anlagen:**

Lageplan, Schnitt, Ansichten