

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 036-23

Amt: Stadtbauamt	Datum: 17.02.2023
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	16.03.2023	Ö	Beschlussfassung

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Doppelgarage, Anselfingen, Unterdorfstraße, Flst.Nr. 4/1 und ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage in der Anselfinger Str. Flst.Nr. 3

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant in Engen – Anselfingen in der Anselfingerstraße auf Flst.Nr 3 einen Teil eines Gebäudes abzurechen und ein Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage zu errichten. Der Antragsteller möchte über eine Bauvoranfrage die Bebaubarkeit des Grundstücks klären. Der Baugrund liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und ist entsprechend nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und seiner Einfügung in die Örtlichkeit zu beurteilen.

Geplant ist die bestehende Scheune abzurechen und an das verbleibende Wohnhaus einen Anbau mit 8 Wohnungen anzubauen. Der T-förmige Baukörper würde mit dem Altbau eine Länge von ca. 32 x 11m bzw. 22m aufweisen. Geplant sind vom Straßenniveau zwei Voll- und ein Attikageschoss, das den Bestand einbezieht.

Das Gelände fällt nach Südwesten ab und liegt zum Nachbargrundstück um etwa 2m tiefer. Der Neubau ist im UG mit einer Tiefgarage geplant, die erdüberdeckt gebaut werden soll. Hierzu ist vorgesehen, das Grundstück anzuheben, zur Nachbarbebauung teils abzuböschten oder Stützmauern zu errichten. Von der Wirkung ist der Neubau etwa 11,5m über dem Ursprungsgelände.

Nachbarschaft besteht im Süden und Westen mit eineinhalb und zweigeschossigem Wohnhäusern. Die Bestandsbauten haben Satteldächer und wirken daher weniger wuchtig. Im Osten befindet sich ein Neubau, der zur Straße hin zwei Vollgeschosse und ein Satteldach aufweist. Der Baukörper weist eine Grundfläche von etwa 15 x 10m auf und hat ein Gebäudevolumen von weniger als einem Drittel des geplanten Neubaus.

In der letzten Sitzung des Gemeinderates am 28.02.2023 wurde darüber unterrichtet, dass in der Unterdorfstraße eine Grundstücksteilung sowie der Neubau eines Mehrfamilienhauses auf Flst.Nr 4/1 geplant ist. Auch dort will der Antragsteller über eine Bauvoranfrage die Bebaubarkeit des Grundstücks klären. In diesem Bereich besteht kein Bebauungsplan, entsprechend ist nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und seiner Einfügung in die Örtlichkeit das Vorhaben zu beurteilen.

Der Neubau ist mit drei Geschossen und Flachdach geplant. Die Wandhöhe ist auf das

bestehende Gelände mit 8,90m bezogen. Die Nachbarbebauung ist unterschiedlich. Das im Norden stehende Bauernhaus hat eine Wandhöhe von etwa 5m und eine Firsthöhe von etwa 10,5m. Das im Süden angrenzende Wohnhaus hat eine Wandhöhe von 3,50m und First 5,80m.

Ausgehend vom bestehenden Anwesen und den im Süden angrenzenden kleineren Wohnbauten fügt sich das geplante Mehrfamilienhaus von der Geschossigkeit nicht ins Umfeld ein. Der Bauvoranfrage wurde auch hier nicht zugestimmt.

Beide Bauvoranfragen müssen im Zusammenhang gesehen werden. Es ist eine erhebliche Nachverdichtung vorgesehen, die letztlich für den gesamten, nicht überplanten Innenbereich prägend wäre. Da die bestehende kleinteilige Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern der örtlichen Struktur entspricht, muss dies bei der Nachverdichtung berücksichtigt und aufgenommen werden.

Da ohne Bebauungsplanverfahren keine klare Begrenzung besteht und nur über ein Bauleitplanverfahren eine Steuerung möglich ist, wird empfohlen einen Aufstellungsbeschluss sowie eine Veränderungssperre zu beschließen. Da es einer Ausarbeitung der Grundzüge der Planung bedarf, soll in der kommenden Sitzung eine Beschlusvorlage dem Gemeinderat vorgelegt werden.

Beschluss:

1. Der TUA stimmt der Bauvoranfrage nicht zu
2. Der TUA beauftragt das Stadtbauamt einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan vorzubereiten

Anlagen: