

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 044-23

Amt: Stadtbauamt	Datum: 06.03.2023
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1

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

Information zum Bauvorhaben Ostlandstraße Flst. Nr.2268/9 und Flst. Nr. 2268

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant in Engen in der Ostlandstraße auf Flst. Nr. 2268/9 und 2268 ein bestehendes Mehrfamilienhaus abzurechen und an dieser Stelle ein Neues zu errichten. 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.

Ursprünglich war geplant das bestehende Wohnhaus mit 4 Wohnungen, einer Grundfläche von 21x9m = 168m² und zwei Vollgeschossen und einem Satteldach mit einer Neigung von 30⁰ abzurechen und an gleicher Stelle einen Neubau mit 25,18x13,83m = 361m² mit einer Tiefgarage zu errichten. Vorgesehen war ein Neubau mit 3 Vollgeschossen und ein Attikageschoss. Die Höhe des Neubaus, bezogen auf die Ostlandstraße, soll bis zur Traufe 9,55m und mit dem Attikageschoss eine Firsthöhe von m 12,45m betragen.

Inzwischen wurde das Bauvorhaben umgeplant und das Gebäude mit 3 Geschossen, flachgeneigtem Satteldach und vorgelagerten Balkonen vorgesehen. Die Wandhöhe beträgt 8,55m vom Gelände aus bzw. 9,87m von der Straße aus gemessen. Die Firsthöhe beträgt 11,57m.

Mit dem Bauantrag sollen die beiden bestehenden Grundstücke zusammengelegt und betrachtet werden. Die GRZ und GFZ weisen eine höhere Dichte als die des Umfelds auf. Die angrenzenden Bereiche sind überplant und weisen im Bebauungsplan geringere Werte für die Dichte der Bebauung auf. Die GRZ und GFZ liegen jedoch innerhalb der in der Bau NVO zulässigen Werte.

Für den Neubau ist eine Tiefgarage mit je 10 Stellplätzen und auf dem zusammengelegten Grundstück mit je 10 Stellplätzen vorgesehen. Für die insgesamt 9 geplanten Wohnungen im Neubau und die 8 Wohnungen im Bestand ist somit mehr als ein Stellplatz je Wohneinheit vorhanden. Bei weiteren Mehrfamilienhäusern im Umfeld wurden vergleichbar 1,2 Stellplätze nachgewiesen.

Im Umfeld existieren einige kleinere Mehrfamilienhäuser – in unmittelbarer Nachbarschaft im wesentlichen Zweifamilienhäuser. Bereits die bestehenden Gebäude auf den Flurstücken 2268/9 und 2268 sind vom Bauvolumen die größten Bauten. Die zentrale Lage und gute Anbindung an die Innenstadt sprechen grundsätzlich für eine Nachverdichtung.

Ausgehend vom bestehenden Gebäude kann der geänderten Planung mit 3 Geschossen und Satteldach, von der Größe zugestimmt werden.

Der TUA nimmt die Information zur Kenntnis.

Beschluss:

Anlagen: