

## Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 252-24

Amt: Stadtbauamt	Datum: 27.11.2024
Verfasser: Distler, Matthias	AZ:

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	12.12.2024	Ö	Beschlussfassung

### **Vorstellung und Zustimmung zur Planung während der Aufstellung des Bebauungsplans "Eduard-Ege-Straße" Bauvorhaben Zimmerholz St. Georgstraße 1 Flst Nr. 34**

#### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück Flst Nr. 34 wurde am 19.01.2023 eine Anfrage für den Umbau eines Bauernhauses in ein Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten eingereicht. Da der Bereich zu diesem Zeitpunkt nicht überplant war musste eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen.

Aus städtebaulicher Sicht und zur Steuerung einer sinnvollen Nachverdichtung für den gewachsenen Bereich des Ortsteils wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 28.03.2023 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Eduard-Ege-Straße“ Engen-Zimmerholz gefasst. Weiter wurde zur Wahrung der öffentlichen Interessen und Ziele in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates am 25.04.2023 eine Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes „Eduard-Ege-Straße“ Engen-Zimmerholz erlassen und am 04.05.2023 bekannt gemacht.

Nach erfolgten Gesprächen mit dem Antragsteller wurde in der Sitzung des TUA am 22.06.2023 die Überlegung einer Nutzungsänderung in ein Boardinghaus (gewerbliche Vermietung von Wohnräumen auf Zeit) vorgestellt, welchem der TUA nicht zugestimmt hatte.

Entsprechend des Aufstellungsbeschlusses wurde eine Bestandsaufnahme und Strukturanalyse des Plangebietes vorgenommen und die Besonderheiten des Plangebietes herausgearbeitet und in öffentlicher Sitzung des TUA am 14.12.2023 vorgestellt. Um eine stimmige Struktur mit einer sinnvollen Nachverdichtung für das Gebiet „Eduard-Ege-Straße“ Engen-Zimmerholz bewahren zu können, wurde die frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Der Antragsteller hat daraufhin neue Planüberlegungen für die Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes in 4 Wohneinheiten vorgenommen, welcher er aktuell als Bauantrag zur Entscheidung vorgelegt hat.

Mit dem Umbau und der Nutzungsänderung in 4 Wohneinheiten und der Angabe von 2 vorhandenen und 8 geplanten Stellplätzen werden die Ziele des Bebauungsplan „Eduard-Ege-Straße“ Engen-Zimmerholz eingehalten. Der Bauantrag entspricht somit den Vorgaben des Bebauungsplanentwurfs und ist damit trotz der Veränderungssperre genehmigungsfähig.

Der Technische- und Umweltausschuss nimmt die Planung zur Kenntnis. Als Ausnahme von der Veränderungssperre soll der vorliegende Bauantrag genehmigt werden.

**Beschluss:**

Der Technische- und Umweltausschuss nimmt die Planung zur Kenntnis und stimmt der Genehmigung des Bauantrages auf Umbau und Nutzungsänderung eines Wohnhauses in 4 Wohneinheiten, als Ausnahme von der Veränderungssperre zu.

**Anlagen:**