

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 029-25

Amt: Stadtbauamt	Datum: 05.02.2025
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	20.02.2025	Ö	Beschlussfassung

Vorstellung und Zustimmung zur Planung während der Aufstellung des Bebauungsplans "Oberdorf" Engen-Anselfingen Bauvorhaben Anselfinger Straße Flst Nr. 3

Sachverhalt:

Der Antragsteller plant in Engen – Anselfingen in der Anselfinger Straße auf Flst.Nr 3 einen Teil eines Gebäudes abzubrechen und ein Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage zu errichten. Der Antragsteller möchte über eine Bauvoranfrage die Bebaubarkeit des Grundstücks klären.

In der Gemeinderatssitzung am 28.03.2023 wurde ein Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Oberdorf“ Engen-Anselfingen gefasst. Zusätzlich wurde in der Gemeinderatssitzung am 16.04.2024 eine Veränderungssperre für den Bebauungsplan „Oberdorf“ Engen-Anselfingen erlassen.

Der Antragsteller hatte 2023 eine Bauvoranfrage für den Anbau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage gestellt. Geplant war die bestehende Scheune abzubrechen und an das verbleibende Wohnhaus einen Anbau mit 8 Wohnungen anzubauen. Der T-förmige Baukörper hätte mit dem Altbau eine Länge von ca. 32 x 11m bzw. 22m erreicht. Geplant war vom Straßenniveau zwei Vollgeschosse und ein Attikageschoss, das den Bestand einbezieht.

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

Die Nachbarschaft im Süden und Westen hat eineinhalb und zweigeschossige Wohnhäuser. Die Bestandsbauten haben Satteldächer und wirken daher weniger wuchtig. Vor diesem Hintergrund und auf Grund weiterer Anfragen und Baulücken fasste der GR am 28.03.2023 den Beschluss den Bereich zu überplanen und stimmte dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Oberdorf“ zu.

Der Antragsteller hat nun eine geänderte Planung eingereicht. Ausgehend vom ersten Entwurf wurde der Gebäudekörper gekürzt und der Abstand zur Nachbarbebauung vergrößert. Der Entwurf sieht jetzt einen Anbau mit 17,90m an den Bestandsbau mit einer Länge von 10,24m vor. Damit würde der Baukörper insgesamt eine Länge von 27,14m aufweisen und ist somit nur um etwa 3,0m länger als der Altbestand. Die Gebäudebreite ist mit 12,73m bzw. 22,15m vorgesehen.

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

bestehende Gelände mit 8,90m angegeben. 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 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, mit der geringeren Gebäudelänge und dem größeren Abstand zur angrenzenden Bebauung, ins Umfeld ein.

Die vorliegende Planung steht den Zielen des Bebauungsplanentwurfes nicht entgegen. Entlang der Anselfinger Straße entsteht eine dichtere Bebauung, zur im Süden angrenzenden Struktur mit kleineren Gebäuden bleibt ausreichend Abstand, so dass der Höhenunterschied vertretbar ist. Folglich kann der Bauvoranfrage auf Basis der Pläne vom 25.08.2024 zugestimmt und eine Ausnahme von der Veränderungssperre erteilt werden.

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

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Umweltausschuss nimmt die Planung vom 25.08.2024 zur Kenntnis und stimmt der Genehmigung der Bauvoranfrage, als Ausnahme von der Veränderungssperre, zu.

Anlagen:

Lageplan