

Mitteilung zum Bauantrag: Neubau einer Seniorenwohnanlage mit 22 Wohneinheiten und Garagengeschoss in Engen

Der Bauherr plant in Engen in der Ballenbergstraße auf Flst.Nr. 1243 den Bau einer Seniorenwohnanlage mit 22 Wohneinheiten und einem Garagengeschoss. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften „Maierhalde 1+2 Erweiterung“, rechtsverbindlich seit 06.04.1966. Am 12.05.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan für diesen Bereich gefasst, da der ursprüngliche Plan keine Festsetzungen für das Grundstück enthält.

In Folge wurde wiederholt über die Planungen auf dem Grundstück im Rat berichtet – zuletzt in der Sitzung am 27.11.2025. Hier wurde der Entwurf des jetzigen Bauantrages vorgestellt und nach eingehender Diskussion beschlossen das Bauvorhaben nach § 34BauGB unter dem Gesichtspunkt der Einfügung ins Umfeld zu behandeln.

Geplant sind zwei Gebäude mit einer Grundfläche von 23,21 x 12,97m. Die Baukörper werden im Untergeschoss durch eine gemeinsame Garage verbunden die auf dem vorhandenen Geländeniveau geplant ist. Darüber sind drei Vollgeschosse und ein Attikageschoss vorgesehen. Die Neubauten orientieren sich an der Größe und Höhe an den bestehenden Geschosswohnbauten aus den 90er Jahren, die im Norden anschließen.

Das Gelände liegt etwa 2,50m unter dem Niveau der Zufahrt von der Ballenbergstraße. Das Untergeschoss mit der Zufahrt zur Tiefgarage liegt somit tiefer so dass die drei Obergeschosse mit einer Höhe von 9,6m über dem Untergeschoss mit den Garagen wahrgenommen wird. Mit dem geplanten Attikageschoss beträgt die Gebäudehöhe 13,11m. Es sollen hier 22 Seniorenwohnungen entstehen – bedeutet alle Wohnungen sind barrierefrei geplant.

Die Geschossigkeit und Größe orientiert sich an den Geschosswohnbauten, die im Norden an die geplante Bebauung anschließt. Sowohl die Lage zu den Infrastruktureinrichtungen, wie ÖPNV und Einzelhandel, spricht auf den überplanten Grundstücken für eine verdichtete Bauweise. Die insgesamt geplanten 27 Stellplätze in der Garage und auf dem Gelände sind für die geplante Seniorenwohnanlage ausreichend und müssten Raum für Besucher aufweisen.

Ausgehend von der bestehenden Bebauung im Umfeld kann eine Nachverdichtung durch die Bebauung der Flst.Nr. 1243 befürwortet werden. Die geplanten Neubauten entsprechen von ihrer Größe her den umliegenden Bauten. Dem Antrag kann zugestimmt werden.

La

