

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 057-17

Amt: Stadtbauamt	Datum: 01.03.2017
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	16.03.2017	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zur Bauvoranfrage für den Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage in Engen, Hewenstraße, Flst.Nr. 1286

Der Antragsteller plant in der Hewenstraße zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage zu errichten. Bereits im März 2016 wurde hierfür ein Bauantrag eingereicht, dem jedoch von der Unteren Baurechtsbehörde im LRA Konstanz nicht zugestimmt und in Folge zurückgezogen wurde. Die Planung wurde überarbeitet. Zur Klärung der Genehmigungsfähigkeit der geänderten Pläne liegt nun eine Bauvoranfrage vor.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Straßen- und Bauflichtenplans „Maierhalden“, rechtsverbindlich seit 07.03.1958. Der Straßen- und Bauflichtenplan „Maierhalden“ trifft keine Festsetzungen für das überplante Grundstück. Die Beurteilung des Vorhabens erfolgt demnach gemäß § 34 BauGB.

Es ist geplant, 2 Wohnhäuser, etwa 15x27 m, 15x30 m, zweigeschossig mit Attikageschoß und einem Flachdach, und darunter eine Tiefgarage zu errichten. Die Wandhöhe ohne Tiefgarage beträgt etwa 8,50 Meter. Insgesamt sind 20 Wohnungen geplant.

Ein Vorentwurf mit 20 Wohneinheiten wurde im Gemeinderat der Stadt Engen am 21.04.2015 vorgestellt und einstimmig zugestimmt. Der Bauherr hatte am 29.12.2015 einen Bauantrag mit insgesamt 24 Wohneinheiten eingereicht. Die reduzierte Planung mit 21 WE wurde am 24.02.2016 vom Bauherrn vorgelegt und dem Bauantrag in der Sitzung am 17.03.2016 zugestimmt. Das LRA sah den Bauantrag kritisch und stellte keine Genehmigung nach § 34 BauGB in Aussicht. In Folge fanden mit dem LRA Gespräche statt – über die der Rat informiert wurde - um die Planung insoweit zu überarbeiten, dass eine Genehmigung in Aussicht steht.

Als ein wesentlicher Kritikpunkt wurde die Höhe der Bauten von der Hewenstraße aus angeführt. Insbesondere das freistehende Tiefgaragengeschoss wurde kritisiert. Auch wurde die Geschossigkeit im Vergleich zu den Nachbarbauten für zu hoch befunden. Die nun vorliegende Bauvoranfrage sieht im Bereich der Kopfbauten an der Hewenstraße einen Höhenversprung von einem Vollgeschoss vor und hat die Tiefgarage – entsprechend des ursprünglichen Geländes – in den Hang eingefügt. Es bleibt nur der Zufahrtsbereich sichtbar.

Die Bauvolumen und die Gebäudehöhe der umliegenden Bauten und bereits beantragte Projekte wurden ermittelt und mit dem beantragten Neubau verglichen. Außerdem wurde der im Westen anschließende Hang mit der bestehenden Bebauung mit aufgenommen und in der

Planung dargestellt. Hierbei zeigt sich, dass einige größere Bauten bereits bestehen und weitere in der Planung sind. Auch wird deutlich, dass durch den Geländeverlauf die Neubauten im unteren Bereich des Hanges liegen, die bestehenden Bauten deutlich höher im Gelände sind.

Die jetzige Planungsvariante sieht zwei Vollgeschosse und versetzt jeweils ein Attikageschoss vor. Der Entwurf vom 21.02.2017 fügt sich durch das reduzierte Bauvolumen und das Tiefersetzen im Gelände in die Umgebung ein. Entsprechend der ursprünglichen Beschlusslage wird empfohlen, der Planung zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben, Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern mit zwei Vollgeschossen und Attikageschoss und einer Tiefgarage, wird zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan