

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 138-17

Amt: Stadtbauamt	Datum: 31.05.2017
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	22.06.2017	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum geänderten Bauantrag für die Sanierung und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses in Engen, Vorstadt 7, Flst.Nr. 345

Der Bauherr plant in der Vorstadt 7 ein Wohn- und Geschäftshaus zu sanieren und umzubauen. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Altstadt-Änderung“, rechtsverbindlich seit 13.04.2005 und der Örtlichen Bauvorschriften „Altstadtsatzung“, rechtsverbindlich seit 06.10.2005. Das Haus steht unter Denkmalschutz gemäß § 2 DSchG.

Für das Gebäude lag bereits ein Bauantrag vor, der am 10.10.2012 im TUA behandelt wurde. Es war geplant das Gebäude zu einem Wohnhaus mit 4 Wohnungen und 4 Garagen umzubauen. Der Bauherr hat am 17.05.2013 die Baugenehmigung erhalten.

Das Wohnhaus hat den Besitzer gewechselt. Dieser plant nun im EG und 1.OG eine gewerbliche Nutzung durch ein Dentallabor. Im 2. OG, im 1. DG und 2. DG ist eine Betreiberwohnung geplant. Durch die Umplanung entfallen im Erdgeschoss die Garage und das Gargentor mit Zufahrt von der Vorstadt, da die unteren beiden Geschosse als Gewerbeeinheit genutzt werden sollen. Nach der Umplanung verbleibt wie bisher eine Wohnung und eine gewerbliche Einheit.

In der Sitzung des TUA am 21.07.2016 wurde bereits über die Planung beraten und weder den Dachflächenfensterns noch der Negativgaube zugestimmt. In der Sitzung des TUA am 15.09.2016 wurde über eine geänderte Planung, ohne Dachflächenfenster und Dachgauben mit reduzierte Breite und Flachdach beraten und zugestimmt.

In der Sitzung des TUA am 16.02.2017 wurde über eine geänderte Planung beraten und zugestimmt. In dieser Planung sind die Dachgauben nicht mit Flachdach, sondern mit Dachziegel und einer Dachneigung von etwa 15° geplant. Die Planänderung wurde vom LRA gefordert, da nach Satzung ein Ziegeldecken auch bei Gauben vorgegeben ist. In Folge dieser Änderung widersprechen die Gauben der Altstadtsatzung bezüglich dem Abstand der untereinander liegenden Dachgauben Richtung Peterstraße (der Abstand von Gauben untereinander muss mindestens 1,25 m betragen). In der näheren Umgebung, Vorstadt 15, wurden am 09.12.2015 Dachgauben mit weniger Abstand (etwa 70 cm) genehmigt und bei Vorstadt 21 befindet sich eine ähnliche Anordnung von Dachgauben.

Der Bauherr hat erneut geänderte Pläne eingereicht. Da nun nach bald einem Jahr nach Eingang des Bauantrages erneut eine Änderung der Planung – diesmal hinsichtlich der Gaube im zweiten Dachgeschoss - gefordert wird, will der Bauherr zur Belichtung anstelle der Gaube nun zwei flächenbündige Lamellenfenster zur Belichtung der Wohnräume im 2. Dachgeschoss einbauen. Dieser Vorschlag kommt vom LDA und wird dort bei ähnlichen Fällen als denkmalgerechte Lösung betrachtet. Die Altstadtsatzung sieht diesbezüglich keine Regelung vor, so dass flächenbündige Lamellenfenster zulässig sind.

Auf die bisherigen weiteren Abweichungen vom Bebauungsplan bzw. der Altstadtsatzung und dem Vorbericht zur Sitzung vom 21.07.2016 wird verwiesen. Das Gebäude ist Einzeldenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz. Eine Beurteilung des Landesdenkmalamtes zum Vorhaben liegt noch nicht vor.

Der geänderten Planung kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Der geänderten Planung vom 22.05.2017 mit zwei flächenbündigen Lamellenfenstern wird zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan