

## Niederschrift

### über die öffentliche Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses

---

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 14.12.2017  
Beginn: 17:00 Uhr  
Ende: 17:50 Uhr  
Ort, Raum: Bürgersaal des Rathauses

#### **Anwesend:**

##### Vorsitzender

Moser, Johannes

##### Mitglieder

Ellensohn, Siegfried

Kamenzin, Peter

Keller, Bernd

Schmidbauer, Jörg

Schoch, Martin

Veit, Emil

##### Stellvertreter

Isele, Anja

##### Protokollführer

Jahn, Sabine

##### Verwaltung

Distler, Matthias

#### **Abwesend:**

**Zuhörer:** 4 Bürger

**Pressevertreter:** 1 Südkurier,

## **1 Bestimmung der das Protokoll unterschreibenden Stadträte**

Das Protokoll werden die Stadträte Emil Veit und Bernd Keller unterzeichnen.

## **2 Bauanträge und Bauanfragen**

### **2.1 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage in Engen, Hegaustraße, Flst.Nr. 513 Vorlage: 304-17**

Der Antragsteller plant zwischen Scheffel- und Hegaustraße zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage zu errichten. Das Flurstück 513 befindet sich in einem unüberplanten Innenbereich von Engen und ist nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Nutzung und seiner Einfügung in die Örtlichkeit zu beurteilen.

Auf dem Grundstück bestehen ein ehemaliges Bauernhaus bestehend aus Wohn- und Wirtschaftsteil und mehrerer teils große Nebengebäude. Im Zuge der Neubebauung sollen die bestehenden Bauten abgebrochen werden. Geplant ist an der Scheffelstraße ein dreigeschossiger Neubau mit Attikageschoss und Flachdach. Es entstehen 3 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 8,40 m und Firsthöhe von 11,20 m. Zwischen dem Neubau und Scheffelstraße 12 soll eine Zufahrt zur Tiefgarage entstehen. Der geplante Neubau soll 7 Wohnungen erhalten.

Dem Neubau gegenüber soll ein weiteres Mehrfamilienhaus - ebenfalls dreigeschossig mit Attikageschoss und Flachdach - an der Hegaustraße entstehen. Geplant sind 3 Vollgeschosse mit einer Wandhöhe von 8,44 m und Firsthöhe von 11,14 m. Zwischen dem Neubau an der Scheffelstraße und an der Hegaustraße soll ein begrünter Innenhof mit Spielflächen entstehen. Der geplante Neubau soll 7 Wohnungen enthalten.

Die geplanten Neubauten orientieren sich von der Geschossigkeit und Höhe an den umliegenden Bauten. Die Wandhöhe der modernen Neubauten übersteigt die der angrenzenden Bauten teilweise, die Firsthöhe liegt jedoch deutlich unterhalb der Nachbarbebauung. Auch das Bauvolumen ist deutlich kleiner und fügt sich im Sinne des § 34 BauGB ins Umfeld ein.

Im Umfeld befinden sich Wohn- und Geschäftsnutzungen. Für das Gebiet kann eine Mischnutzung angenommen werden. Damit fügen sich die Neubauten ein. Das überplante Grundstück liegt im Überschwemmungsbereich der Hochwassergefahrenkarte des Landes. Entsprechend ist ein Nachweis der Hochwassersicherheit der geplanten Wohnbauten zu erbringen. Der Neubau an der Hegaustraße befindet sich unmittelbar im Südosten an der L191 und in einem geringen Abstand zur Bahnlinie. Auf die hier zu erwartenden Immissionen wird bei der Grundrissgestaltung reagiert, indem keine Wohnräume nach Südosten ausgerichtet sind.

Dem Bauvorhaben kann zugestimmt werden.

#### Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

### Beratung:

Stadtbaumeister Distler verweist in diesem Zusammenhang auf das Konzept des Sanierungsgebietes „Altdorf“. Das vorliegende Bauvorhaben entspreche dieser Konzeption. Ergänzend führt er noch aus, dass in der Tiefgarage 15 Stellplätze geplant seien.

Bürgermeister Moser fragt, ob nicht 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert werden können. Hierauf erwidert Stadtbaumeister Distler, dass das nur in einem Bebauungsplan festgelegt werden könne.

Stadtrat Kamenzin führt aus, dass das Vorhaben größer werde als er erhofft habe. Seiner Meinung nach müsse jedoch noch geklärt werden, ob der Gehweg in der Hegaustraße, der zum Grundstück des Bauherren gehöre, durch die Zufahrt zur Tiefgarage für den Fußgängerverkehr dann nicht mehr zugänglich sei.

Stadtbaumeister Distler erklärt, dass dies noch geprüft werde.

### Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

### **3 Information über mögliche Grundrissstrukturen als Alternative zur Sanierung der alten Stadthalle Vorlage: 310-17**

Bereits 2004 wurde über eine anstehende Sanierung der alten Stadthalle in der Jahnstraße diskutiert. Infolge der Gründung des Gymnasiums und der dadurch notwendigen weiteren Sporthalle wurde das Thema zurückgestellt. Auf Grundlage des Baubeschlusses vom 26.07.2011 wurde an der Grundschule Engen die neue Stadthalle gebaut und im März 2014 in Betrieb genommen. Seither dient die alte Stadthalle ausschließlich als Sporthalle.

Aufgrund der Bedürfnisse für den Schulsport soll erneut über eine Sanierung bzw. ein Neubau an der Stelle der alten Stadthalle diskutiert werden. In der kommenden Sitzung werden verschiedene Konzepte von der Sanierung über verschiedene Hallentypen und Anordnungen am bestehenden Standort vorgestellt.

Ziel ist eine erste Vorauswahl für eine anschließende Diskussion mit den Schulen und Vereinen zu treffen. Im Jahr 2018 soll dann ein Entwurf ausgearbeitet werden und auf Basis einer ersten Kostenschätzung und Zeitplanung das weitere Vorgehen beschlossen werden.

### Beratung:

Bürgermeister Moser führt eingangs aus, dass eine Sanierung der alten Stadthalle nicht rentabel sei und deshalb ein Neubau mit zwei Normspielfeldern, die es in unterschiedlichen Varianten gebe, zu favorisieren.

Stadtbaumeister Distler stellt ausführlich die möglichen Grundrissstrukturen als Alternative zur Sanierung der alten Stadthalle vor (Anlage zum Protokoll).

Bürgermeister Moser spricht sich für eine Halle von 22 m x 44 m aus. Bei dieser Größe seien viele Sportarten möglich.

Stadtrat Kamenzin verneint eine Sanierung der Stadthalle. Seiner Meinung nach könne auch ein Neubau an anderer Stelle erfolgen, z.B. als Abschirmung zum Friedhof und eventuell sei auch ein Kleinspielfeld auf der verbleibenden Freifläche ausreichend.

Stadtrat Schoch spricht sich ebenfalls für einen Neubau an anderer Stelle aus. So könne die neue Halle gebaut werden und erst danach der Abbruch der alten Halle erfolgen.

Stadtrat Keller ergänzt, dass über eine Überdachung des Weges Schule-Halle nachgedacht werden solle.

Bürgermeister Moser fasst abschließend zusammen, dass die Tendenz zu einer Halle in der Größe 22 m x 44 m gehe und ein Neubau der Halle vor dem Abbruch der alten Stadthalle erfolgen soll. Das Vorhaben solle gemeinsam mit der Schule und den Vereinen besprochen werden. Danach könne eine Kostenschätzung erstellt und abschließend abgewogen werden zwischen einer Sanierung und einem Neubau der Halle.

#### **4 Dringende Vergaben**

Keine

#### **5 Mitteilungen**

##### **5.1 Mitteilung zum Bauvorhaben für den Neubau eines Pflegeheims mit betreutem Wohnen in Engen-Anselfingen, Außer-Ort-Straße, Flst.Nr. 181**

Der Bauherr plant auf Flst.Nr. 181 in Anselfingen, in der Außer-Ort-Straße ein Pflegeheim mit betreutem Wohnen zu errichten. Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans L191/B491. Für das Grundstück wurde der Bebauungsplan durch einen vorhabenbezogener Bebauungsplan ersetzt, der ein SO Alten- und Pflegeheim ausweist.

Das Bauleitplanverfahren entspricht dem nun vorliegenden Entwurf und Bauantrag für den 4- bzw. 5-geschossigen Gebäuderiegel westlich der L191 – Außer-Ort-Straße in Engen-Anselfingen. Die Zufahrten und Stellplätze, die Lage im Gelände, die Höhenentwicklung und die Erschließung wurden im Vorfeld miteinander abgestimmt. Die zuletzt im Zuge des Bauleitplanverfahrens gezeigten Pläne entsprechen dem jetzt vorliegenden Antrag.

Das Vorhaben entspricht dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## 5.2 Mitteilung zu Bauanträgen, die nicht im TUA behandelt wurden (Juli - Dezember 2017)

Eingangsdatum	Flst.Nr. Ort	Bauart	Genehmigung vom
01.08.2017	335/3, Auf der Höhe 15, Anselfingen	Einbau einer Gaube	06.10.2017
10.08.2017	3752, Wilhelm-Hauff-Straße, Engen	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage im KG und Stellplatz <b>KENNTNISGABEVERFAHREN</b>	
14.08.2017	335/3, Auf der Höhe 15, Anselfingen	Einbau einer Gaube	09.11.2017
15.08.2017	2003/10, Gerwigstraße 24, Engen	Aufstellung eines Brandschutzcontainers	07.11.2017
07.09.2017	3745, Johann-Peter-Hebel-Straße, Engen	Neubau eines Zweifamilienhauses <b>KENNTNISGABEVERFAHREN</b>	
08.09.2017	291, Schillerstraße 2, Engen	Änderung der Außenwerbung nach Besitzerwechsel	07.11.2017
12.10.2017	3755, Johann-Peter-Hebel-Straße, Engen	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage <b>KENNTNISGABEVERFAHREN</b>	
13.10.2017	3734, Johann-Peter-Hebel-Straße, Engen	Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage und Abstellraum <b>VEREINFACHTES VERFAHREN</b>	
27.10.2017	181, Außer-Ort-Straße, Anselfingen	Neubau eines Pflegeheims mit betreutem Wohnen	
09.11.2017	3493/Teil, Friedrich-List-Straße, Welschingen	Neubau eines Zimmereibetriebes mit Halle, Fahrzeughalle und Nebenräumen	
28.11.2017	1254, 1246/2, Hegaustraße 4, Engen	Aufstellen eines neuen Werbelogaufstellers	

## 5.3 Mitteilung über den Bebauungsplan "Im Amtsgarten" Stadt Tengen Frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Tengen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 13.11.17 beschlossen, den Bebauungsplan „Im Amtsgarten“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen.

Die Fläche liegt am Rand der Altstadt zwischen den Straßen „Im Amtsgarten“ und der Marktstraße (K 6132). Östlich der Straße „Im Amtsgarten“ liegt ein Teil der historischen Altstadt Tengen mit einer mittelalterlichen geschlossenen Bebauung.

Die Stadt Engen wurde mit Schreiben vom 22.11.17 als angrenzende Gemeinde benachrichtigt und um Stellungnahme gebeten.

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um den Bedarf an Baugrundstücken im Ortsteil Tengen abdecken zu können. Dringender Wohnbedarf ist gegeben, da im Ortsteil Tengen keine öffentlichen Baugrundstücke zur Verfügung stehen und mehrere konkrete Bauabsichten bestehen. Um die weitere Entwicklung nicht zu blockieren, sieht die Stadt Tengen dringenden Handlungsbedarf, baldmöglichst baureife Grundstücke bereitstellen zu können.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,03 ha. Es soll, im Anschluss an die historische Bebauung der Altstadt, mit einer Häuserzeile begonnen werden. Dann folgt eine Bebauung mit Einfamilienhäusern oder kleinere Mehrfamilienhäuser. Im südlichen Bereich könnte auch die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern erfolgen, um dem Bedarf an Wohnungen im Geschosswohnungsbau Rechnung zu tragen. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und wird im Zuge der nächsten Änderung angepasst.

Die Stadt Engen hat gegen den Entwurf des Bebauungsplanes „Im Amtsgarten“ keine Anregungen vorzubringen. Die Belange der Stadt Engen und der VVG Engen werden nicht berührt.

#### **5.4 Mitteilung Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Tengen Öffentliche Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Gemeinderat der Stadt Tengen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 19.12.16 den Entwurf zur Fortschreibung vom Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Tengen gebilligt und die Verwaltung beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden durchzuführen. Die Stadt Engen wurde am 13.01.17 benachrichtigt und hat am 16.02.17 in öffentlicher Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses (TUA) berichtet. Die geplante Ausweisung von Entwicklungsflächen wurde mit Interesse zur Kenntnis genommen und auf den Abgleich der Entwicklungsflächen mit den umliegenden Städten und Gemeinden hingewiesen.

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderates der Stadt Tengen wurde am 13.11.17 der aktuelle Entwurf zur Fortschreibung des FNP mit Umweltbericht und Anlagen gebilligt und die Offenlage beschlossen.

Die Stadt Engen wurde mit Schreiben vom 16.11.17 benachrichtigt und als angrenzende Gemeinde bis 18.12.17 um Stellungnahme gebeten.

Als Entwicklungsflächen für die Fortschreibung des FNP's war für Tengen und die 9 Ortsteile folgendes vorgeschlagen:

20,04 ha Wohnbaufläche, 1,09 ha Mischbaufläche, 6,79 ha gewerbliche Baufläche, 1,99 ha Sonderbaufläche, 1,53 ha Gemeinbedarfsfläche und 3,81 ha landwirtschaftliche Fläche.

Von den ursprünglich 26 geprüften Flächen wurden 8 im Laufe des Verfahrens aufgegeben, eine weitere ist bereits im FNP enthalten und wird aktuell entwickelt. Wohnbauflächen in den Ortsteilen Büßlingen, Watterdingen, Weil und dem Hauptort Tengen wurden im Laufe des Verfahrens in ihrer Ausdehnung angepasst und reduziert um Konflikte zu minimieren und zu vermeiden. Den größten Anteil an Erweiterungsflächen nehmen die Wohnbauflächen mit 13,02 ha ein (sieben Flächen), gefolgt von den Gewerbeflächen mit einem Umfang von gesamt 6,45 ha (drei Flächen). Sonderbauflächen werden in einer Größe von 2,81 ha ausgewiesen (Campingplatz), ferner nimmt eine

Fläche für Gemeinbedarf 1,53 ha und eine Mischbaufläche 1,09 ha ein. Es werden zudem fünf geplante Wohnbau- und Gewerbeflächen im Umfang von 3,81 ha aus dem FNP herausgenommen und weiter als landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Zur Fortschreibung des FNP der Stadt Tengen hat die Stadt Engen folgende Anregungen und Stellungnahme vorzubringen:

Auch für die Raumschaft und in der VVG Engen, zu welcher die Orte Engen, Mühlhausen-Ehingen und Aach gehören, ist eine starke Entwicklung festzustellen und ein weiterer Bedarf an Entwicklungsflächen zu erwarten.

Für die Fortschreibung des FNP Tengen ist ein Abgleich der Entwicklungsflächen mit den umliegenden Städten und Gemeinden entsprechend erforderlich.

Wir bitten Sie uns weiterhin am Verfahren zu beteiligen.

### **5.5 Information über den Abbruch der Mühle in Engen-Neuhausen**

Nach Information des Landratsamtes muss der Bauherr dem Landratsamt für das Entfernen der Asbestplatten ein Unternehmen mit dem notwendigen Sach- und Fachkundenachweis benennen, bevor der Abbruch fortgesetzt werden kann. Dies ist noch nicht erfolgt.

### **5.6 Umlauf zur Deckenerneuerung im Landkreis Konstanz K 6127, Neuhausen bis zur L 191**

Das Schreiben des Landratsamtes Konstanz, Nahverkehr und Straßen, vom 06.12.2017 zur Deckenerneuerung im Landkreis Konstanz (K6127, Neuhausen bis zur L 191) wird im Umlauf zur Kenntnis gegeben.

### **5.7 Umlauf zur Fachaufsichtlichen Überprüfung der Vorgehensweise des Landratsamtes Konstanz im Zusammenhang mit der Asphaltmischanlage in Welschingen**

Das Schreiben des RP Freiburg, Abteilung Umwelt, vom 14.11.2017 zur Fachaufsichtlichen Prüfung der Vorgehensweise des Landratsamtes Konstanz im Zusammenhang mit der Asphaltmischanlage in Welschingen wird im Umlauf zur Kenntnis gegeben.

### **5.8 Rückbau Sporgasse 18**

Bürgermeister Moser informiert noch darüber, dass das Landratsamt Konstanz den Rückbau der zusätzlich errichteten Dachflächenfenster beim Gebäude Sporgasse 18 verfügt habe

## 6 Anregungen und Anfragen

Keine

**Unterzeichner/in:**

**Datum:**

-----  
Johannes Moser  
Bürgermeister

-----

-----  
Sabine Jahn  
Protokollführerin

-----

-----  
Emil Veit  
Stadtrat

-----

-----  
Bernd Keller  
Stadtrat

-----