

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 15.01.2015
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 17:45 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Moser, Johannes

Mitglieder

Ellensohn, Siegfried
Kamenzin, Peter
Keller, Bernd
Nilson, Lars
Scheller, Urs
Schmidbauer, Jörg
Veit, Emil

Protokollführer

Jahn, Sabine

Verwaltung

Bezikofer, Heike
Distler, Matthias
Freisleben, Peter
Mors, Benjamin

Abwesend:

Mitglieder

Schoch, Martin

entschuldigt - Vertreter Erika Fritschi

1 Bestimmung der das Protokoll unterschreibenden Stadträte

Das Protokoll werden Stadtrat Lars Nilson und Stadtrat Urs Scheller unterzeichnen.

2 Bauanträge und Bauanfragen

2.1 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport in Engen-Anselfingen, Im Hugenberg, Flst.Nr. 1904 Vorlage: 212-15

Der Bauherr plant Im Hugenberg ein Einfamilienhaus mit Garage und Carport zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Hugenberg II – 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 26.11.2008.

Es ist ein 10 x 8,76 m großes Wohnhaus, 2-geschossig, mit Satteldach 30° zu errichten. Die Wandhöhe beträgt 6,00 m zur Bezugshöhe, die Firsthöhe 8,58 m geplant. Das Bauvorhaben wird im Kenntnisgabeverfahren ausgeführt. Nach jüngster Rechtsprechung kann von der Festsetzung der Dachfarbe abgewichen werden, wenn eine Dachfläche mit einer Photovoltaik-Anlage belegt wird.

Der Bauherr beantragt eine Befreiung. Das Dach soll mit dunkelgrauen statt rotbraunen Dachziegeln gedeckt werden. Mit der Ausführung des Bauvorhabens wird gleichzeitig 90% der Dachfläche mit einer Photovoltaik-Anlage eingedeckt.

Im Baugebiet Hugenberg II wurden schon 2 Bauherren unter der Voraussetzung der Eindeckung von 90% der Dachfläche mit einer Photovoltaik-Anlage von der Dachfarbe befreit. Die Standorte sind im Heinrich-Heine-Ring 22 und in der Erich-Kästner-Straße 6.

Der geänderten Dachfarbe kann unter der Voraussetzung der Eindeckung von 90 % der Dachfläche mit einer Photovoltaik-Anlage zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Der geänderten Dachfarbe wird unter der Voraussetzung der Eindeckung von 90 % des Daches mit einer Photovoltaik-Anlage zugestimmt.

Beschluss:

Der geänderten Dachfarbe wird unter der Voraussetzung der Eindeckung von 90 % des Daches mit einer Photovoltaik-Anlage zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.2 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses in Engen-Anselfingen, Unterdorfstraße 13, Flst.Nr. 46 Vorlage: 213-15

Der Bauherr plant in der Unterdorfstraße 13 den Neubau eines Wohnhauses mit Garage. Das Vorhaben liegt im Ortsetter von Anselfingen, in einem Bereich ohne Bebauungsplan und muss demnach gemäß § 34 BauGB nach seiner Einfügung in die Örtlichkeit, nach Art und Maß der Nutzung beurteilt werden.

Das Vorhaben wurde am 16.12.2014 im Gemeinderat der Stadt Engen als Bauvoranfrage behandelt und zugestimmt. Die Bauvoranfrage umfasste ein etwa 11,00 x 9,24 m großes Wohnhaus mit einer Wandhöhe von etwa 6,00 m vom bestehenden Gelände und einer Firsthöhe von etwa 9,60 m. Das Wohnhaus war zweigeschossig mit einem Satteldach, Dachneigung 38°, geplant. Dazu sollte noch ein eingeschossiger Schuppen von etwa 6,50 x 4,50 m als Anbau an das Wohngebäude mit einer Überdachung des Eingangsbereiches erstellt werden.

Das jetzt im Bauantrag geplante Wohnhaus ist etwas kleiner als in der Bauvoranfrage. Das Wohnhaus soll 10,49 x 9,24 m groß, eine Wandhöhe von 5,75m und eine Firsthöhe von 9,06 m erhalten. Das Satteldach ist mit einer Dachneigung von nur 35° geplant. Das Erdgeschoss ist etwa 67cm über dem Niveau der Unterdorfstraße vorgesehen. An Stelle des Schuppens ist eine 5,86 x 3,36 m große Garage mit Flachdach, extensiv begrünt, beantragt.

Die umliegende Bebauung besteht größtenteils aus alten Bauernhäusern mit steilem Satteldach. Alle Wohnhäuser haben Satteldächer mit 40-50° Neigung. Nur ein Wirtschaftsgebäude besteht mit flacher Dachneigung. Der Neubau fügt sich nach der Änderung der Dachneigung in die umgebende Bebauung ein. Dem Bauvorhaben kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.3 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses in Engen-Bittelbrunn, Honstetter Straße, Flst.Nr. 490/1 Vorlage: 214-15

Der Bauherr plant in der Honstetter Straße ein Einfamilienwohnhaus zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des seit dem 06.10.2004 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Auf dem Obern Wörden – 2. Änderung“ und den Örtlichen Bauvorschriften „Auf dem Obern Wörden – 2. Änderung“.

Es ist geplant, ein 10,40 x 8,40 m großes 2-geschossiges Wohnhaus mit einem Satteldach, Dachneigung 25°, mit einer Wandhöhe von 4,66 m und einer Firsthöhe von 6,62 m zu errichten. Das Vorhaben ist im Kenntnissgabeverfahren geplant. Um das Vorhaben auszuführen, benötigt der Bauherr eine Befreiung bzgl. einer Abweichung von den Örtlichen Bauvorschriften.

Gemäß den Örtlichen Bauvorschriften darf die Dachneigung 30 bis 45° betragen. Nach der aktuellen Rechtsprechung kann einer Abweichung von den Örtlichen Bauvorschriften nur dann zugestimmt werden, wenn im Umfeld vergleichbare Bauten bestehen und somit von einem Härtefall auszugehen ist.

Die bestehende Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften. Der beantragten Abweichung wird daher empfohlen nicht zu zustimmen.

Beschlussvorschlag:

Einer Abweichung von den Örtlichen Bauvorschriften wird nicht zugestimmt.

Beschluss:

Einer Abweichung von den Örtlichen Bauvorschriften wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.4 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Pkw-Unterstellplatz in Engen, Spendgasse 8, Flst.Nr. 77/5 Vorlage: 215-15

Der Bauherr plant in der Spendgasse 8 ein Wohnhaus zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Altstadt – Änderung“, rechtsverbindlich seit 13.04.2005, und der „Altstadtsatzung Engen“, rechtsverbindlich seit 26.07.2005. Das Vorhaben liegt im Altstadtbereich, der als Gesamtanlage nach § 19 DSchG ausgewiesen wurde und seit dem 07.06.1980 rechtskräftig ist. Das Vorhaben wurde am 18.09.2014 im TUA behandelt. Der erforderlichen Befreiung bezüglich der Dachflächenfenster wurde nicht zugestimmt.

Der Bauherr hat umgeplant und eine neue Gestaltung des Daches vorgelegt. Die Belichtung des ersten Dachgeschosses erfolgt auf einer Breite von etwa 4,20 m und einer Höhe von etwa 0,60 m mit Biberschwanz Glasziegel auf der Ostseite und mit einer etwa 1,40 m breiten Flachdachgaube auf der Westseite.

Gemäß der Altstadtsatzung soll die Dachfläche einheitlich eingedeckt werden. Es sind Biberschwanzziegel oder Falzbiberziegel aus Ton, nicht engobiert, zu verwenden. Ausnahmsweise sind andere kleinformatische Ziegel zulässig. Glasziegel sind im Bereich der Altstadt bei einigen Gebäuden vorhanden. Es ist hierdurch eine Belichtung von nicht ausgebauten Dachböden möglich. Im vorliegenden Fall wird durch die Glasziegel der hinter der Mauer liegende Terrassenbereich belichtet.

Es gibt bislang zum vorliegenden Antrag keinen vergleichbaren Fall. Die Entscheidung der Unteren Denkmalschutzbehörde steht noch aus. Da mit kaum vergleichbaren Situationen in der Altstadt zu rechnen ist, könnte einer Struktur zur Belichtung zugestimmt werden.

Der vorliegende Antrag mit Glasziegeln scheint jedoch nicht ideal und sollte nochmals überarbeitet werden. Bis zur Sitzung könnte ein geänderter Vorschlag vorliegen. Vorsorglich soll der Antrag vorerst abgelehnt werden.

Desgleichen werden in der Ansicht der Ostseite eine Tür in der Altstadtmauer und eine Außentreppe dargestellt, was eine Überplanung des städtischen Grundstücks auf dem Felsenareal darstellt. Dieser Überplanung des städtischen Grundstücks wird nicht zugestimmt.

Beschlussvorschlag:

1. Den Glasziegeln auf der Ostseite wird nicht zugestimmt.
2. Die Überplanung des angrenzenden städtischen Grundstücks durch eine Treppe wird nicht gestattet.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler führt aus, dass das Landratsamt Konstanz bereits mitgeteilt habe, dass den geplanten Glasziegeln nicht zugestimmt werden könne. In der Altstadtsatzung seien Glasziegel nicht geregelt. Vorstellbar wären vereinzelte Glasziegel, die es auch bei anderen Gebäuden in der Altstadt gebe. Der Bauherr müsse entsprechend umplanen.

Stadtrat Nilson vertritt die Auffassung, dass die Sache mit den Glasziegeln zu engstirnig gesehen werde und fragt, was passiere, wenn die Stadt diesen zustimmen würde.

Stadtbaumeister Distler erklärt, dass das Landratsamt auf die Altstadtsatzung verweisen und in diesem Fall die Zustimmung ersetzen würde.

Bürgermeister Moser fügt hinzu, dass, wenn Glasziegel zugelassen werden sollen, letztendlich die Altstadtsatzung geändert werden müsse und verweist in diesem Zusammenhang auf die letzte Änderung, die mit sehr viel Aufwand und Diskussionen mit dem Denkmalamt verbunden war. Richtig sei natürlich, dass sich eine Stadt weiter entwickeln müsse und auch moderne Elemente einfließen sollen, aber es dürfe andererseits kein sogenannter Wildwuchs zugelassen werden.

Beschluss:

1. Den Glasziegeln auf der Ostseite wird nicht zugestimmt.
2. Die Überplanung des angrenzenden städtischen Grundstücks durch eine Treppe wird nicht gestattet.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.5 Beschlussfassung zum abweichenden Ziegelformat beim Neubau eines 6 Familienwohnhauses in Engen, Schillerstraße 3, Flst.Nr. 297/8 Vorlage: 216-15

Stadtrat Keller ist befangen und nimmt im Zuschauerbereich Platz.

Der Bauherr hat in der Schillerstraße 3 ein 6-Familienwohnhaus beantragt, die Baugenehmigung erhalten und mit dem Bau begonnen. Das Vorhaben liegt im Bereich des seit dem 13.04.2005 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Altstadt Änderung“ und der Örtlichen Bauvorschriften „Altstadtsatzung“ vom 26.07.2005.

Der TUA hatte am 26.06.2014 einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Überschreitung des Baufensters um etwa 5,00 m zugestimmt. Der Rohbau ist inzwischen fertiggestellt und der Dachstuhl aufgerichtet. Der Bauherr möchte das Dach nun mit einem kleinformatigen Ziegel decken.

Da das Bauvorhaben im Bereich der Altstadtsatzung Schutzzone B liegt, ist hierfür die Zustimmung der Stadt und des Unteren Denkmalamtes erforderlich. Die Dachdeckung ist mit einem kleinformatischen Ziegel der Firma Creaton Typ Domino in naturrot nicht engobiert geplant.

Der Ziegel entspricht in den Abmessungen der Vorgabe „Kleinformatik“ und in der Farbgebung den Vorgaben der Altstadtsatzung. Der Abweichung kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Dachdeckung mit einem kleinformatischen Ziegel der Firma Creaton Domino in Naturrot nicht engobiert wird zugestimmt.

Beschluss:

Der Dachdeckung mit einem kleinformatischen Ziegel der Firma Creaton Domino in Naturrot nicht engobiert wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

Stadtrat Keller nimmt an der Sitzung wieder teil.

**3 2.Änderung des Bebauungsplanes „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ Engen-Anselfingen
Vorlage: 217-15**

Stadtrat Kamenzin ist befangen und nimmt im Zuschauerbereich Platz.

Der Bebauungsplan „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ Engen-Anselfingen hat am 09.02.11 Rechtskraft erlangt.

Der im Teilbereich 2 angesiedelte Einzelhandelsmarkt möchte seine Verkaufsfläche um 200 m² erweitern. Als Grundlage liegt ein Einzelhandelsgutachten vor, wonach das Konkurrenzgebot und Beeinträchtigungsgesuch nach dem Einzelhandelserlass eingehalten ist. Die Erweiterung der Verkaufsfläche erfordert eine Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes.

In öffentlicher Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses (TUA) am 11.12.14 wurde die Aufstellung der 2.Änderung des Bebauungsplanes „L 191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B 491 Aacher Straße“ Engen-Anselfingen, im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung, beschlossen. Die Träger öffentlicher Belange wurden im Vorfeld über Erweiterung der Verkaufsfläche informiert. Von Seiten der Behörden wurden keine Einwendungen vorgebracht.

In der kommenden Sitzung wird die Planung vorgestellt, die Planung soll bewilligt werden und die Verwaltung beauftragt, die Offenlage durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der TUA billigt die Planung und beschliesst die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler geht kurz auf die geplante Erweiterung des Einzelhandelsmarktes ein und verweist auf die bereits vorliegenden Stellungnahmen des Landratsamtes, des Regionalverbandes, des Regierungspräsidiums, des Einzelhandelsverbandes und der Industrie- und Handelskammer sowie auf das GMA-Gutachten.

Beschluss:

Der TUA billigt die Planung und beschliesst die Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

Stadtrat Kamenzin nimmt an der Sitzung wieder teil.

4 Dringende Vergaben

keine

5 Mitteilungen

5.1 Mitteilung zum Bauantrag zum Umbau und Erweiterung des Eiscafé und Pizzeria Capri unter Einbeziehung der ehemaligen Discounter-Fläche, Einbau einer Café-Bar in Engen, Breitestraße 24, Flst. Nr. 425/2

Der Bauherr plant in der Breitestraße 24 den Umbau und die Erweiterung des Eiscafé und der Pizzeria unter Einbeziehung des ehemaligen Schlecker-Discounters und den Einbau einer Café-Bar.

Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Breitestraße“, rechtsverbindlich seit 01.12.2010. Die bestehende Eisdiele wird mit dem ehemaligen Discounterbereich verbunden. Im neuen Bereich wird eine etwa 130 m² große Pizzeria/Restaurant, eine 50 m² große Café-Bar und eine 40 m² große Küche eingebaut. Der Pizzaservice erfolgt über dem ehemaligen Discountereingang.

Der Bebauungsplan setzt am überplanten Standort ein besonderes Wohngebiet fest. Gemäß § 4a Abs.2 BauNVO sind Schank- und Speisewirtschaften in Besonderen Wohngebieten allgemein zulässig.

Das Vorhaben ist demnach zulässig, es sind keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich.

5.2 Bebauungsplan "Weiden - Hinter der Mühle - Ried" der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen, Ortsteil Mühlhausen Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen hat in seiner Sitzung am 24.06.13 beschlossen, den Bebauungsplan „Weiden - Hinter der Mühle - Ried“ aufzustellen.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Mühlhausen. Südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Bahnlinie Konstanz-Tuttlingen sowie der Bahnhof der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen. Im Westen grenzt die Ehinger Straße (K6127) und die dort vorhandene Bebauung, im Osten befinden sich die neueren Wohnbaugebiete entlang der Albert-Riesterer-Straße, Bachweg und von-Rost-Straße und im Norden schließt eine landwirtschaftliche Nutzung an. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 9,7 ha. Im Flächennutzungsplan der VVG Engen ist die Fläche als gemischte Baufläche, Wohnbaufläche sowie Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen hat sich in einem Bereich, der bislang noch nicht durch eine verbindliche Bauleitplanung überdeckt war und daher dem bebauten und unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist eine Gemengelage von unterschiedlichen Nutzungen entwickelt. Im Einzelnen sind sowohl Wohnnutzung und landwirtschaftliche Nutzung als auch gewerbliche Nutzungen nebeneinander vorzufinden. Diese gewachsenen Siedlungsstrukturen bringen es mit sich, dass insbesondere durch Lärm- und Geruchsimmissionen immer wieder städtebauliche Spannungen in Form von Nutzungskonflikten auftreten. Unmittelbar nördlich an den Siedlungsbestand grenzt eine landwirtschaftliche Hofstelle, die nicht im Außenbereich liegt. Der Landwirt beantragte die Errichtung einer Biogasanlage und stellte einen Bauantrag für Stallungen, was die bereits bestehenden Konflikte in Form von Lärm und Gerüchen verschärft haben. Ein weiterer Plananlass ergibt sich aus der jüngsten Novellierung des Wassergesetzes. Das durch das Plangebiet verlaufende Gewässer überflutet im Hochwasserfall weite Teile der Bestandsbebauung des Ortes. Die Hochwasserkonzeption wird derzeit durch ein Ingenieurbüro erarbeitet und dann in den Bebauungsplan aufgenommen.

In der frühzeitigen Beteiligung werden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gehört und um Stellungnahme gebeten. Die Stadt Engen wurden mit Schreiben vom 07.01.15 benachrichtigt.

Bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes "Weiden - Hinter der Mühle - Ried", Gemarkung Mühlhausen hat die Stadt Engen keine Anregungen vorzubringen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan der VVG Engen entwickelt.

6 Anregungen und Anfragen

Keine

.....
Johannes Moser
Vorsitzender

.....
Sabine Jahn
Protokollführerin

.....
Lars Nilson

.....
Urs Scheller