

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 16.07.2015
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:45 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Moser, Johannes bis 17:30 Uhr

Mitglieder

Kamenzin, Peter ab 17:30 Uhr Vorsitz übernommen

Keller, Bernd

Nilson, Lars bis 18:05 Uhr

Scheller, Urs

Schmidbauer, Jörg

Schoch, Martin

Stellvertreter

Maier, Bernhard

Protokollführer

Jahn, Sabine

Verwaltung

Distler, Matthias

Sonstige

Höfler, Armin nicht stimmberechtigtes Mitglied des Gemeinderates

Abwesend:

Mitglieder

Ellensohn, Siegfried

Veit, Emil

Zuhörer: 6

Pressevertreter: 1 Singener Wochenblatt

1 Bestimmung der das Protokoll unterschreibenden Stadträte

Das Protokoll werden Stadtrat Jörg Schmidbauer und Stadtrat Martin Schoch unterzeichnen.

2 Bauanträge und Bauanfragen

2.1 Beschlussfassung zum Bauantrag für die Nutzungsänderung der ehemaligen Gaststätte zu Wohnräumen in Engen, Bahnhofstraße 8, Flst.Nr. 422 Vorlage: 145-15

Der Bauherr plant in der Bahnhofstraße 8 die ehemalige Gaststätte in Wohnraum umzunutzen. Das Vorhaben liegt in einem Bereich ohne Bebauungsplan und muss gemäß § 34 BauGB nach seiner Einfügung in die Umgebung, nach Art und Maß der Nutzung beurteilt werden.

Die ehemalige Gaststätte liegt in einem Wohnhaus mit 9 Wohneinheiten. Durch die Baumaßnahme wird die Eingangstüre von der Bahnhofstraße zum Gasthaus und auf der Gebäuderückseite ein kleines Fenster zugemauert. Der Umbau der Räumlichkeiten erfolgt ansonsten im inneren des Wohngebäudes. Es entsteht eine zusätzliche Wohneinheit mit 96 m² Wohnfläche. Da die umliegende Bebauung von Wohngebäuden geprägt ist, ist die Umnutzung zulässig.

Dem Bauvorhaben kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Nutzungsänderung der ehemaligen Gaststätte zu Wohnraum wird zugestimmt.

Beschluss:

Der Nutzungsänderung der ehemaligen Gaststätte zu Wohnraum wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.2 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Umbau und Sanierung des Pfarrhauses in Engen, Hauptstraße 2, Flst.Nr. 118 Vorlage: 154-15

Der Bauherr plant in der Hauptstraße 2 das katholische Pfarrhaus umzubauen und zu sanieren. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Altstadt Änderung“, rechtsverbindlich seit 13.04.2005, der Örtlichen Bauvorschriften „Altstadtsatzung“, rechtsverbindlich seit 26.07.2005, und im Bereich der seit dem 07.06.1980 gemäß § 19 Denkmalschutzgesetz ausgewiesenen Gesamtanlage „Altstadt Engen“. Das Pfarrhaus ist ein Einzeldenkmal gemäß § 2 DSchG.

Es ist geplant, im Erdgeschoss zwei Fenster an der Südfassade auf 1,55 m Breite zu vergrößern und auf der Nordseite über einen Treppenaufgang vom Hof einen Zugang zum geplanten Veranstaltungsraum zu schaffen. Im Innern werden die Sanitärräume mit Zugang von der Hedwig-Sumser -Stube abgebrochen und eine neue größere sanitäre Anlage in zentraler Lage,

die auch den Veranstaltungsraum bedient, errichtet werden. Außerdem ist im EG noch ein Büro, eine Teeküche und ein Heizraum geplant.

Eine Stellungnahme des Denkmalamtes liegt noch nicht vor. Die Planung sieht jedoch nur geringe Eingriffe in das Erscheinungsbild vor. Dem Vorhaben kann unter der Voraussetzung einer denkmalrechtlichen Genehmigung, bei Einhalten der Vorgaben der Altstadtsatzung, zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

**2.3 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Einliegerwohnung und Garage in Engen, Hewenstraße, Flst.Nr. 1286/Teil
Vorlage: 155-15**

Der Bauherr plant in der Hewenstraße ein Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Garage zu errichten. Das Grundstück ist dem Innenbereich zuzuordnen und ist nach § 34 BauGB nach Art und Maß der Bebauung und der Einfügung in die Örtlichkeit zu beurteilen.

Das geplante Wohnhaus ist 15,31 x 7,86 m groß, talseits dreigeschossig mit Flachdach (UG+EG+DG), und hat eine Höhe von insgesamt 8,95 m inkl. Untergeschoss und ragt etwa 7,80 m über das vorhandene Gelände hinaus.

Als Anbau an das Wohnhaus ist eine Dreiergarage mit Fahrradabstellmöglichkeit geplant. Bedingt durch die Topographie ist das Wohnhaus etwa 1,50 – 2,00 m und im Bereich der Garagenzufahrt etwa 50 cm über das Straßenniveau geplant. Der Standort der Garagenzufahrt ist so angelegt, dass er von der Planung des südlichen Nachbargrundstückes übernommen werden kann.

Der moderne Entwurf passt zum ursprünglichen Bebauungskonzept und zur Topographie der Umgebung. Dem Vorhaben kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Beratung:

Auf die Frage von Stadtrat Maier, wie die Zufahrt zum Grundstück geregelt sei, führt Stadtbaumeister Distler aus, dass es eine gemeinsame Zufahrt mit dem zweiten Einfamilienhaus geben werde.

Stadtrat Schmidbauer erkundigt sich nach der Zahl der Stellplätze und Garagen.

Hierauf erklärt Stadtbaumeister Distler, dass beim vorliegenden Bauantrag insgesamt drei Garagen vorgesehen seien.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.4 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau einer Wohnanlage mit 2 Gebäuden, Garagen im UG, 11 Stellplätzen sowie Abbruch des bestehenden Betriebsgebäudes in Engen, Hewenstraße, Flst.Nr. 1255 Vorlage: 146-15

Der Bauherr plant in der Hewenstraße ein ehemaliges Ökonomiegebäude abzureissen und den Standort mit einem drei- und einem viergeschossigem Wohnhaus, beide mit Flachdach und mit Tiefgarage, zu bebauen. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Am Stockergässle – 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 12.09.2012, und der Örtlichen Bauvorschriften „Am Stockergässle – 1. Änderung“, rechtsverbindlich seit 12.09.2012.

Die geplanten Wohnhäuser mit Flachdach haben eine Attikahöhe von 10,55 m (dreigeschossig mit Garage) und 13,65 m (dreigeschossig zuzüglich Attikageschoss mit Garage). Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer Wandhöhe von 8,50 m und einer Firsthöhe von 14,00 m von der rechnerischen Bezugshöhe von 524 ü. NN fest. Als Dachform sind Satteldach mit 20° – 30° Dachneigung oder Pultdach mit 10° – 15° Dachneigung zulässig. Die Planung wurde im Vorfeld mit dem Landratsamt - Baurechtsamt abgestimmt und der Gemeinderat über die Planung unterrichtet.

Die vorliegende Planung macht folgende Befreiungen erforderlich:

1. Die maximale Wandhöhe ist 0,35 m unter der maximal festgesetzten Firsthöhe. Die modern gestaltete Planung bleibt unter der maximal zulässigen Firsthöhe, die von weitem betrachtet als absolute Gebäudehöhe wahrgenommen wird. Durch die gegliederten Baukörper wirken diese jedoch weniger massiv.
2. Im Süden und im Osten wird die Baugrenze überschritten. Das Baufenster verläuft schräg zur Straße. Die Planung schöpft mit dem UG die verbleibende Fläche im Osten für eine Tiefgarage aus. Im Süden steht ein Gebäudeteil über das Baufenster hinaus. Im Anschluss befindet sich der zum Krankenhaus ansteigende Hang.
3. Geringfügige Überschreitung der GRZ und GFZ - Im Bebauungsplan sind für die Wohnbebauung eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Die geplante Bebauung überschreitet diese um 2,8 % und kommt somit auf eine GRZ von 0,428, mit den Nebenanlagen (Zufahrten Stellplätze ..) wird die GRZ um 6,6 % überschritten. Die GFZ ist mit 1,2 festgelegt und erreicht einen Wert von 1,243, das entspricht einer Überschreitung von 4,3 %
4. Dachform Flachdach statt Satteldach oder Pultdach - Die Dachform ist im Bebauungsplan geregelt. Eine Abweichung ist möglich. Unterhalb der geplanten Bebauung besteht zudem ein großes Gebäude mit Flachdach.

Es wird empfohlen, den erforderlichen Befreiungen vom Bebauungsplan „Stockergässle“ zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

Den erforderlichen Befreiungen

1. Überschreitung der Wandhöhe auf max. 534,55 ü. NN bei Haus A bzw. 537,65 ü. NN bei Haus B
 2. Überschreitung des Baufensters im Süden und Osten
 3. Geringfügige Überschreitung der GRZ um 2,8 %, mit Nebenanlagen um 6,6 % und der GFZ um 4,4 %
 4. Flachdach anstelle von Sattel- oder Pultdach
- wird zugestimmt.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler führt noch ergänzend aus, dass es sich bei der Scheune um kein Einzeldenkmal handeln würde und der Abbruch somit durchführbar sei.

Stadtrat Nilson fragt nach, ob nunmehr auch ein Gehweg auf der rechten Seite der Hewenstraße eingeplant sei.

Stadtbaumeister Distler erklärt, dass man mit dem Investor im Gespräch sei, um eine gemeinsame Lösung im Zuge der Baumaßnahme zu finden, Grundstücksflächen seien aber vorhanden.

Die Frage von Stadtrat Maier, ob von vornherein beim Projekt des Investors die 5-Geschossigkeit geplant gewesen sei, wird von Stadtbaumeister Distler bejaht.

Stadtrat Scheller fragt nach der Anzahl der Wohnungen, da er 42 Stellplätze gezählt habe.

Stadtbaumeister Distler verweist darauf, dass die Zahl der erforderlichen Stellplätze aufgrund der speziellen Nutzung „Senioren Wohnen“ reduziert sei.

Beschluss:

Den erforderlichen Befreiungen

1. Überschreitung der Wandhöhe auf max. 534,55 ü. NN bei Haus A bzw. 537,65 ü. NN bei Haus B
 2. Überschreitung des Baufensters im Süden und Osten
 3. Geringfügige Überschreitung der GRZ um 2,8 %, mit Nebenanlagen um 6,6 % und der GFZ um 4,4 %
 4. Flachdach anstelle von Sattel- oder Pultdach
- wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **7 Ja-Stimmen, 1 Enthaltung**

2.5 Beschlussfassung zur Bauvoranfrage zur Modernisierung und geringfügigen Erweiterung des Gebäudes Im Doggenhardt 3, Engen, Flst.Nr. 1003/1 Vorlage: 159-15

Der Antragsteller möchte über die vorliegende Bauvoranfrage klären, ob das bestehende Wohnhaus mit Praxisräumen im Bereich des Dachgeschosses ausgebaut und erweitert werden kann. Das Anwesen liegt im Außenbereich auf Gemarkung Engen. Eine Beurteilung ist nach § 35 Abs. 2 BauGB vorzunehmen.

Das Gebäude wurde in den 70er Jahren errichtet und bis vor kurzem als Wohnhaus und Tierarztpraxis genutzt. Die Genehmigung erfolgte seiner Zeit auf Basis eines Bebauungsplanent-

wurfes, der in Verbindung mit dem Campingplatz aufgestellt wurde. Das Planungsverfahren wurde nicht weiter verfolgt, so dass heute faktisch das Anwesen dem Außenbereich zuzurechnen ist.

Der Antragsteller beabsichtigt nun die Gebäudesubstanz zu modernisieren und in einem Teilbereich das Dach anzuheben und weitere Zimmer auszubauen. Es entsteht keine weitere Wohneinheit, die Räume sollen Platz schaffen für ein mehrgenerationenwohnen in einer gemeinsamen Wohneinheit. Durch den geplanten Ausbau wird keine weitere Fläche versiegelt.

Der Bauvoranfrage kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauvoranfrage wird zugestimmt.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler verweist nochmals darauf, dass es sich hier um ein nicht privilegiertes Bauvorhaben handeln würde. Warum seinerzeit der Bebauungsplan nicht weiter verfolgt worden sei, könne heute nicht mehr nachvollzogen werden. Er sei der Meinung, dass der Antragsteller unterstützt werden solle, da es um die Erweiterung eines bestehenden und rechtmäßig errichteten Baus gehe.

Beschluss:

Der Bauvoranfrage wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.6 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Dachausbau mit Einbau einer Loggia, Dachgauben und Dachfenster in Engen, Vorstadt 15, Flst.Nr. 339 Vorlage: 156-15

Der Bauherr plant in der Vorstadt 15 den Dachausbau mit Einbau einer Loggia, Gauben und Dachfenster. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Altstadt Änderung“, rechtsverbindlich seit 13.04.2005, der Örtlichen Bauvorschriften „Altstadtsatzung“, rechtsverbindlich seit 26.07.2005, und im Bereich der seit dem 07.06.1980 gem. § 19 Denkmalschutz ausgewiesenen Gesamtanlage „Altstadt Engen“. Das Bürgerhaus ist als Einzeldenkmal gemäß § 2 DSchG in der Denkmalliste geführt.

Der Bauherr plant das Dachgeschoss des Wohnhauses auszubauen, im 1. Dachgeschoss an der Nordwestfassade sind eine Negativgaube und an der Südost-seite zwei 1,50 m breite Schleppgauben geplant. Im 2. Dachgeschoss sind eine 1,50 m breite Schleppgaube an der Nordwestseite und zwei 1,30 m breite Schleppgauben an der Südostseite vorgesehen. Desgleichen sind noch 3 Dachflächenfenster im 2. DG und Dachspitz geplant.

Für die Durchführung des Vorhabens beantragt der Bauherr Abweichungen von den Örtlichen Bauvorschriften der „Altstadtsatzung“ betreffend der Gauben im 2. DG. Nach der Altstadtsatzung sind Dachaufbauten nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Zur Belichtung der weiteren Dachgeschosse sind Gauben zulässig, wenn diese in Größe und Anzahl den Gauben im 1. DG

untergeordnet sind und eine Dachneigung des Daches von 40 Grad nicht unterschritten ist sowie diese nur in geringerer Anzahl als im unteren Dachgeschoss errichtet werden. Außerdem muss das Verhältnis der geschlossenen Dachfläche zu der durch Aufbauten veränderten Dachfläche mindestens 2 zu 1 betragen.

In der Vorstadt bestehen bei zwei benachbarten Bauten Vorstadt 21 und 17 vergleichbare Gauben in Größe und Anzahl. Entsprechend könnte dieser Abweichung zugestimmt werden. Eine Regelung zu Negativgauen/Dacheinschnitten besteht in der Altstadtsatzung nicht. Bei einem ähnlichen Vorhaben, Vorstadt 7 und in der Hauptstraße, wurde Negativgauen zugestimmt.

Dachflächenfenster sind nach der Satzung nur in Ausnahmefällen und bei untergeordneten Räumen zulässig. In der Nachbarschaft wurde gegen die vom LRA erteilte Genehmigung von Dachflächenfenstern Widerspruch eingereicht. Ob die Dachflächenfenster zulässig sind – obwohl Sie nicht der Satzung entsprechen - hat nun das Verwaltungsgericht zu entscheiden. Bis zu diesem Zeitpunkt wird empfohlen, dass den Dachflächenfenstern nicht zugestimmt wird.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bauvorhaben und der erforderlichen Abweichung von den Festsetzungen der Altstadtsatzung bzgl. der Gauben in 2.Reihe wird unter dem Vorbehalt des Einvernehmens des Denkmalamtes zugestimmt
2. Den Dachflächenfenstern wird nicht zugestimmt.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler teilt mit, dass es mit dem Bauherren und Planer ein Gespräch gegeben habe und infolge dessen nunmehr eine geänderte Planung vorliege. Das geplante Dachflächenfenster wurde aus der Planung herausgenommen und anstelle eine größere Gaube vorgesehen. Diese sei breiter geplant, da für zwei Gauben die Dachfläche zu schmal sei. Hinsichtlich der Negativgaube gibt Stadtbaumeister Distler zu verstehen, dass es bereits an einem anderen Gebäude in der Altstadt eine solche genehmigt wurde.

Stadtbaumeister Distler führt aus, dass das Landesdenkmalamt im Zusammenhang mit der Überarbeitung der Altstadtsatzung 2000-2004 zu Dachflächenfenster eine klare Absage erteilt habe. Allerdings haben bestehende Dachflächenfenster Bestandsschutz.

Beschluss:

1. Dem Bauvorhaben und der erforderlichen Abweichung von den Festsetzungen der Altstadtsatzung bzgl. der Gauben in 2. Reihe wird unter dem Vorbehalt des Einvernehmens des Denkmalamtes zugestimmt
2. Der Negativgaube und einer größeren Gaube – entsprechend der geänderten Planung - wird ebenfalls zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

**2.7 Beschlussfassung zum Bauantrag für einen Gaubeneinbau in Engen, Vögleshalde 11, Flst.Nr. 1370/1
Vorlage: 136-15**

Der Bauherr plant in der Vögleshalde 11, in einem bestehenden 8-Familienwohnhaus, den Einbau von vier Flachdachgauben. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Vögleshalde“, rechtsverbindlich seit 02.10.1964.

Es ist geplant 4 Flachdachgauben, zwei an der Nordseite und zwei an der Südseite des Satteldaches, zu errichten. Die Breite der Gauben soll je 4,65 m betragen. Durch diese soll die Belichtung in den beiden Dachgeschosswohnungen verbessert werden. Durch die Änderung entsteht kein zusätzliches Vollgeschoss.

Für die Errichtung der Gauben ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Gemäß den Bebauungsvorschriften sind Dachaufbauten nicht gestattet. Im Bereich des Bebauungsplanes bestehen unterschiedliche Formen von Dachaufbauten. In der Vögleshalde 9 (Nachbargrundstück) besteht eine 7 m breite Pultdachgaube, im Haydnweg 14 eine 9 m und eine 7 m breite Pultdachgaube und im Haydnweg 5 zwei 4,50 m breite Dreieckgauben.

Der erforderlichen Befreiung kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben und der erforderlichen Befreiung bezüglich der Dachaufbauten wird zugestimmt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben und der erforderlichen Befreiung bezüglich der Dachaufbauten wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

**2.8 Beschlussfassung zur Bauvoranfrage zur zukünftigen baulichen Nutzung der vorhandenen Gebäude und Grundstückes in Engen-Stetten, Hegaublick 2 und 4, Flst.Nrn. 1202, 1211/4, 1144
Vorlage: 149-15**

zurückgezogen

**2.9 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage in Engen-Welschingen, Ermin-Hohlwegler-Straße, Flst.Nr. 4661
Vorlage: 120-15**

Der Bauherr plant in der Ermin-Hohlwegler-Straße ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bebauungsplan „Guuhaslen“, rechtsverbindlich seit 31.10.2007.

Es ist geplant, ein etwa 10 x 10 m großes zweigeschossiges Einfamilienwohnhaus mit Satteldach, Dachneigung 30°, und eine Doppelgarage von etwa 7 x 7 m mit Flachdach zu errichten. Das Wohnhaus hat eine Wandhöhe von etwa 5,08 m und eine Firsthöhe von etwa 7,96 m.

Zur Errichtung des Vorhabens beantragt der Bauherr Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

1. Überschreitung des Baufensters mit dem Dachvorsprung um bis zu 68 cm an der Hausecke.
Die Überschreitung des Baufensters mit dem Dachvorsprung ist gemäß Rechtsprechung allgemein zulässig.
2. Lage der Garage zum Teil außerhalb des Baufensters. Die Überschreitung des Baufensters mit der Garage um etwa 5 m² in einem Eck der Garage ist durch den Zuschnitt des Grundstücks bedingt. Ihr kann zugestimmt werden.
3. Überschreitung der GRZ durch anzurechnende Anlagen um etwa 20 m² über der zulässigen Überschreitung der GRZ von 50 %.
Die Pflasterung der Terrasse und der Zuwegung zur Garage von zusammen etwa 109 m², womit die GRZ um ca. 20 m² überschritten wird, erfolgt mit wasserdurchlässigem Belag. Es erfolgt keine Vollversiegelung des Bodens. Einer Befreiung kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben und den erforderlichen Befreiungen

1. Überschreitungen des Baufensters mit dem Dachvorsprung mit 0,17 m²
2. Überschreitung des Baufensters mit Garage mit 5 m²
3. Überschreitung der GRZ um 20 m² mit Nebenflächen wird zugestimmt.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler verweist auf die Stellungnahme der Polizeibehörde hinsichtlich der geplanten Einfahrt zum Grundstück. Diese werde der Baurechtsbehörde weiter geleitet.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben und den erforderlichen Befreiungen

1. Überschreitungen des Baufensters mit dem Dachvorsprung mit 0,17 m²
2. Überschreitung des Baufensters mit Garage mit 5 m²
3. Überschreitung der GRZ um 20 m² mit Nebenflächen wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.10 Beschlussfassung zur Nutzungsänderung einer Garage mit Hühnerstall in eine Sauna mit Dusche und Ruheraum in Engen-Welschingen, Gartenstraße 2, Flst.Nr. 86/1 Vorlage: 142-15

Der Bauherr plant in der Gartenstraße 2 die Umnutzung eines Hühnerstalles mit Garage in eine Sauna mit Dusche und Ruheraum. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Ober Steinisländle“, rechtsverbindlich seit 30.03.1979.

Das Gebäude wurde am 14.12.1961 als Hühnerstall mit Garagen genehmigt, errichtet und genutzt. Nach der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Jahre 1966 wurde ein Baufenster im Bereich des Wohnhauses festgesetzt. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 sowie Anlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Durch diese Festsetzung wurden bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht im Bauwuch (Häuserzwischenraum) oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ausnahmsweise möglich.

Dies entsprach der ursprünglichen Nutzung Hühnerstall und Garage. Hauptgebäude mit Wohnräumen sind nach Bebauungsplan außerdem erst in einem Mindestabstand von 4,00 m von der Grundstücksgrenzen in Ausnahmefällen aber mindestens 3,00 m, zulässig. Entgegen der ursprünglichen Genehmigung wurde ein Schornstein eingebaut. Jetzt sollen eine Sauna, Dusche, Waschbecken, Toilette und ein Ruheraum eingebaut werden.

Das Errichten eines Gebäudes mit Wohnraum gänzlich außerhalb des Baufensters widerspricht den Grundzügen der Planung im Bebauungsplangebiet. Das LRA verweist aber darauf, dass ausnahmsweise Nutzungen zugelassen werden können, die dem Wohnen zuzuordnen sind, aber nicht eine dauerhafte Eignung zum Aufenthalt aufweisen. Dies könne bei einer Sauna unter gewissen Umständen der Fall sein. Die Arbeiten sind, soweit von außen ersichtlich, bereits ausgeführt.

Sofern die Grundzüge der Planung nicht betroffen sind, kann dem Bauantrag zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.11 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau/Erweiterung einer Industriehalle mit Bürogebäude in Engen-Welschingen, Gottlieb-Daimler-Straße 11, Flst.Nr. 2410/1, 4674, 4675 Vorlage: 160-15

Der Bauherr plant in der Gottlieb-Daimler-Straße 11 den Neubau und Erweiterung einer Industriehalle mit Bürogebäude. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Welschingen 2.Erweiterung und Änderung“, rechtsverbindlich seit 06.10.2004. Das Vorhaben soll im vereinfachten Verfahren ausgeführt werden.

Eine erste Planung wurde 2013 eingereicht und später ruhendes Verfahren beantragt. Die Planung wurde nicht weiter verfolgt. Der Bauherr hat 2015 umgeplant und eine geänderte Planung vorgelegt. Es soll die vorhandene Produktionshalle um 30,40 m x 21,10 m und mit einer Wandhöhe von 6,00 m sowie Firsthöhe von 7,32 m erweitert werden. Das Satteldach hat eine Dachneigung von 7°. Als Anbau am Bestand ist noch eine 15,00 x 6,49 m großes Gebäude für

eine Beisanlage und ein Anbau an der Produktionshalle von 10 x 12,59 m für Büros, zweigeschossig geplant. Der Büroanbau mit Flachdach hat eine Wand-, Firsthöhe von 6,00 m.

Für die Errichtung des Vorhabens ist eine Befreiung erforderlich. Der Anbau am Bestand überschreitet mit etwa 2,00 m das Baufenster. Die Überschreitung des Baufensters erfolgt an der straßenabgewandten Seite des Vorhabens. Die Überschreitung des Baufensters ist als gering, ist jedoch aus betrieblichen Abläufen erforderlich.

Der Überschreitung des Baufensters um bis zu 2,00 m kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben und einer Überschreitung des Baufensters mit dem Erweiterungsanbau wird zugestimmt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben und einer Überschreitung des Baufensters mit dem Erweiterungsanbau wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

3 Beschlussfassung zur Entwicklung eines Mischgebietes in Engen-Stetten Vorlage: 157-15

Der Ortsteil Stetten weist aktuell einige Betriebe auf, die sich im Ort befinden, jedoch keine Entwicklungsmöglichkeiten haben. Zudem gehen von den Betrieben Emissionen aus, die vermehrt zu Diskussionen mit Anliegern führen. Stetten ist in seiner Lage und Topografie bezüglich baulicher Entwicklungsmöglichkeiten sehr eingeschränkt und außerdem vom Landschaftsschutzgebiet Hegau umschlossen.

Um die vorhandenen Betriebe in Stetten erhalten zu können, ist beabsichtigt, nach Entwicklungsmöglichkeiten im Ortsrandbereich zu suchen und gegebenenfalls durch Planungsverfahren hier Bauland zu schaffen.

Da die Stadt über keine Flächen verfügt ist als erster Schritt vorgesehen, auf Grundstückseigentümer zuzugehen, um entsprechende Grundstücke erwerben zu können. Im Anschluss wäre ein Bebauungsplanverfahren und eine Anpassung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der TUA stimmt grundsätzlich dem Entwicklungsziel eines Mischgebietes für die Entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe in Engen-Stetten zu.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler führt aus, dass die Betriebe hinsichtlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten an ihre Grenzen gelangen. Einige Betriebe haben baurechtliche Probleme, da die derzeitige Nutzung nicht der seinerzeitigen baurechtlichen Genehmigung entspreche. Stadtbaumeister

Distler zeigt anhand eines Planes zwei mögliche Entwicklungsflächen auf. Im Bereich 1 sei durch die Kreisstraße die Erschließung teilweise vorhanden.

Stadtrat Scheller schlägt vor, dass die Stadt Flächen käuflich erwerben, auch die bereits genutzten, und dann wieder rückverkaufen solle.

Stadtbaumeister Distler erklärt, dass es anders geregelt werden müsse. Die Eigentümer hätten hier dann einen geldwerten Vorteil und müssten sich eventuell finanziell beteiligen. Außerdem sollen nur unbebaute Flächen gekauft werden.

Stadtrat Scheller fragt nach den Auswirkungen für die bestehenden Firmen im Ortskern. Müssen diese bei Anbauten in das neue Gebiet aussiedeln.

Stadtbaumeister Distler erklärt, dass geprüft werden müsse, welche Nutzung jetzt überwiege und danach könnte auch eine weitere Entwicklung vorhandener Betriebe scheitern, d.h. der Bestand bleibe, aber eine Erweiterung sei dann nicht möglich. Dann müsse an eine Umsiedlung gedacht werden. Als Beispiel nennt er hier den Bereich Steinisländle in Engen-Welschingen.

Stadtrat Maier würde den Bereich 2 bevorzugen, da hier schon eine exponierte Halle stünde.

Stadtbaumeister Distler erklärt, dass das Landratsamt auf die Ausweisung nur eines Standortes bestehe. Vorerst solle die Möglichkeit des Grundstückserwerbes geprüft werden. Außerdem habe man den Firmen auch angeboten, ihren Standort nach Engen zu verlegen. Diese wollen jedoch am Standort Stetten festhalten. Deshalb müsse eine Lösung für die Stettener Firmen gefunden werden.

Stadtrat Keller vertritt die Auffassung, dass den Stettener Betrieben die Möglichkeit gegeben werden müsse, am Standort zu verbleiben.

Stadtbaumeister Distler gibt zu verstehen, dass den Stettenern signalisiert werden solle, dass nach entsprechenden Flächen gesucht werde und sie jetzt gefordert seien, durch den Verkauf eine Entwicklung im Ort zu ermöglichen.

Beschlussvorschlag:

Der TUA stimmt grundsätzlich dem Entwicklungsziel eines Mischgebietes für die Entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe in Engen-Stetten zu.

Beschluss:

Der TUA stimmt grundsätzlich dem Entwicklungsziel eines Mischgebietes für die Entwicklung der vorhandenen Gewerbebetriebe in Engen-Stetten zu.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

4 Beschlussfassung zur Vergabe der Abbrucharbeiten beim Neubau des Eingangsbereiches im Erlebnisbad Vorlage: 158-15

In der TUA-Sitzung vom 16.10.2014 wurde über den Bestand informiert, über ein Raumprogramm und erste Planungsüberlegungen diskutiert.

Auf der Grundlage des Raumprogramms wurde von der Verwaltung ein Entwurf für den Eingangsbereich des Erlebnisbads gefertigt und eine Kostenschätzung erstellt. In der Sitzung des TUA vom 05.03.2015 wurde beides erläutert und der Beschluss gefasst, dass nach diesem Entwurf das Baugesuch gefertigt werden soll.

In der GR-Sitzung vom 07.07.2015 wurde der Baubeschluss für den neuen Eingangsbereich mit Umkleiden, Sanitärräumen und Kiosk gefasst.

Mit der Baumaßnahme soll nach Ende der Badesaison im September 2015 begonnen werden. Die Abbrucharbeiten sollen laut Bauzeitenplan vom 07. September bis 02. Oktober 2015 durchgeführt werden.

Die Arbeiten wurden beschränkt ausgeschrieben. Die Angebotseröffnung findet am 09.07.2015 statt. Die Bindefrist für das Angebot endet am 06.08.2015.

Der Vergabebeschluss erfolgt als Tischvorlage.

4.1 Beschlussfassung zur Vergabe der Abbrucharbeiten beim Neubau des Eingangsbereiches im Erlebnisbad Vorlage: 158-15/1

Es wurden 5 Firmen angeschrieben (beschränkte Ausschreibung). Insgesamt gingen 2 Angebote ein:

1. Firma Braun, Eigeltingen	29.182,73 €
2. Bieter	39.856,08 €

Die Angebote wurden sachlich und rechnerisch geprüft, die Preise sind angemessen.

Die Verwaltung schlägt vor, der Firma Braun, Eigeltingen, den Auftrag zur Angebotssumme von 29.182,73 € zu erteilen.

Die erforderlichen Mittel stehen auf der Haushaltsstelle 5710-940000.001 zur Verfügung.

Kostenspiegel:

Baukosten lt. Kostenanschlag	30.105,10 €
Baukosten lt. Angebot	<u>29.182,73 €</u>
Einsparung	922,37 €

Beschlussvorschlag:

Der TUA beschließt, der Firma Braun, Eigeltingen, den Auftrag zur Angebotssumme von 29.182,73 € zu erteilen.

Beratung:

Stadtrat Maier bittet zu prüfen, ob bei den 2teiligen Kollektoren (Wasser/Strom) die Kosten-/Nutzenrechnung aufgehe.

Beschluss:

Der TUA beschließt, der Firma Braun, Eigeltingen, den Auftrag zur Angebotssumme von 29.182,73 € zu erteilen.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

**5 Bebauungsplan "Krankenhaus" Engen und Anselfingen
Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 a
Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie Anhörung der Träger öffentli-
cher Belange nach § 4 BauGB
Vorlage: 150-15**

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 24.03.15 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Krankenhaus“ beschlossen. Eine erste Planung wurde ausgearbeitet und dem Technischen- und Umweltausschuss am 11.06.15 vorgestellt. Die Planung wurde gebilligt und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Der Vorentwurf für den Bebauungsplan „Krankenhaus“ wurde vorab noch rechtlich überprüft hinsichtlich der Einstufung als Sondergebiet Klinikgebiet. Die sich hieraus ergebenden Anmerkungen wurden in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet.

In der kommenden Sitzung soll die überarbeitete Planung vorgestellt und gebilligt werden. Die Verwaltung soll beauftragt werden nun die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Umweltausschuss billigt die Planung und beschließt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.

Beschluss:

Der Technische- und Umweltausschuss billigt die Planung und beschließt die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 13 a Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

6 Dringende Vergaben

Keine

7 Mitteilungen

7.1 Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ Gemarkung Hilzingen und 4.Änderung/ Fortschreibung des Flächennutzungsplanes Öffentliche Auslegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus“ Gemarkung Hilzingen und 4.Änderung/ Fort- schreibung des Flächennutzungsplanes Öffentliche Auslegung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange

In öffentlicher Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses am 16.04.15 wurde über die Aufstellung und frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus“ Gemarkung Hilzingen und der im Parallelverfahren begonnenen 4.Änderung/Fortschreibung des Flächennutzungsplanes berichtet. Es wurden im Hinblick für die Stadt Engen und die VVG Engen keine Anregungen vorgebracht.

Erneut wurde die Stadt Engen mit Schreiben vom 15.06.15 über die Offenlage informiert und als angrenzende Gemeinde um Stellungnahme gebeten.

Im Zuge der Offenlage wurden die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung eingearbeitet. Das Plangebiet wurde von bisher 0,52 ha Fläche geringfügig auf 0,58 ha Fläche vergrößert, was keine Auswirkungen auf die Stadt Engen hat. Der Umweltbericht wurde angepasst und eine Potentialermittlung der Fledermäuse musste durchgeführt werden. Negative Auswirkungen auf die Bauleitplanung haben sich daraus nicht ergeben.

Die Stadt Engen und die VVG Engen haben auch im Zuge der Offenlage keine Anregungen bezüglich der Aufstellung des Bebauungsplanes „Feuerwehrgerätehaus“ Gemarkung Hilzingen und der erforderlichen Anpassung des Flächennutzungsplanes.

7.2 Bebauungsplan "Am Freizeitzentrum I - 1.Änderung" der Gemeinde Immendingen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Bebauungsplan "Am Freizeitzentrum I - 1.Änderung" der Gemeinde Immendingen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen des Auslegung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Immendingen hat in seiner Sitzung am 08.06.15 den Beschluss zur Auslegung des Bebauungsplans „Am Freizeitzentrum-1.Änderung“ gefasst. Im Rahmen der Auslegung wurde die Stadt Engen mit Schreiben vom 24.06.15 informiert und als angrenzende Gemeinde um Stellungnahme gebeten.

Das Gebiet ist durch den Bebauungsplan „Am Freizeitzentrum“, rechtsverbindlich seit 29.11.13, abgedeckt. Zu diesem Bebauungsplan wurde die Stadt Engen gehört und hatte in der öffentlichen Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses am 12.09.13 folgendes beschlossen und mitgeteilt: Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel bedarf einer Prüfung der sich

daraus ergebenden Folgen für die umliegenden Gemeinden. Eine solche Grundlage war dem damaligen Bebauungsplan nicht beigelegt, wurde aber im laufenden Verfahren erstellt und nachgereicht.

Erneut soll für den mittleren Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Freizeitzentrum“ die 1. Änderung durchgeführt werden. Grund ist, dass eine Drogeriemarktkette angefragt hat und dort einen Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von 790 m² und Nebenflächen mit ca. 150 m² sowie 45 offene Stellplätze errichten möchte. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist diese Fläche als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Einen Teil dieser Fläche soll in Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel umgewandelt werden. Hiermit will die Gemeinde auf eine nachhaltige Stabilisierung des Nahversorgungsstandorts abzielen.

Mit Aufgabe der Firma Schlecker ist in diesem Segment das Angebot weitgehend weggebrochen. Bezüglich des im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplan-Änderung anzusiedelnden Drogeriemarktes ist auf die Gesamtwirkung des Standortes in Kombination aus Vollsortimenter, Discounter und Drogeriemarkt in Bezug auf Konzentrations-, Kongruenz-, Beeinträchtigungs- und Integrationsgebot einzugehen. Hierzu wurde eine „Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Drogeriemarktes in Immendingen“ durch die GMA Ludwigsburg vom Februar/Mai 2015 erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass negative Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche in Immendingen und Geisingen sowie Städten und Gemeinden im Umfeld auch in Verbindung mit den benachbarten Lebensmittelmärkten ausgeschlossen werden können.

Im GMA-Gutachten wurde für Engen die Fa. Rossmann untersucht. Engen liegt in der Zone II. Es wird mit einer Umsatzumlenkung von 0,3 Mio. €, dies bedeutet 7-8 % im Kernsortiment gerechnet. Dieser Prozentsatz liegt unterhalb des Grenzwertes nach dem Einzelhandelserlass.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Fläche für Sportanlagen ausgewiesen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst werden, es ist kein Parallelverfahren zur Änderung erforderlich.

Gegen den Bebauungsplan "Am Freizeitzentrum I -1.Änderung" der Gemeinde Immendingen hat die Stadt Engen keine Anregung.

7.3 Mitteilung zu Bauanträgen, die nicht im TUA behandelt wurden (Januar – Juli 2015)

Mitteilung zu Bauanträgen, die nicht im TUA behandelt wurden (Januar – Juli 2015)

Eingangs-Datum	Flst.Nr. Ort	Bauart	Be-freiungen	Genehmigung vom
26.01.15	490/1, Honstetter Straße, Bittelbrunn	Neubau eines Einfamilienwohnhauses KENNTNISGABEVERFAHREN		
27.01.15	4672, Wilhelm-Maybach-Straße 6, Welschingen	Errichtung einer einseitigen Wandwerbeanlage		16.03.15

Eingangs-Datum	Flst.Nr. Ort	Bauart	Be-freiungen	Genehmigung vom
04.02.15	4659, Ermin-Hohlwegler-Straße, Welschingen	Neubau eines Wohnhauses mit Pkw-Garagen		04.05.15
06.02.15	4663, Ermin-Hohlwegler-Straße, Welschingen	Neubau eines Einfamilienhauses mit Carport VEREINFACHTES VERFAHREN		
18.02.15	2000, Trilportstraße, Anselfingen	Neubau eines Wohnhauses mit Garage und Carport KENNTNISGABEVERFAHREN	Ja (geringfügig mit Dachüberstand)	07.04.15
25.02.15	2003, Trilportstraße, Anselfingen	Neubau eines Wohnhauses mit Garage KENNTNISGABEVERFAHREN		
26.02.15	1976, Am Zielhag, Anselfingen	Nachtrag zur Vollunterkellerung statt Teilkeller		23.04.15
26.02.15	1999, Trilportstraße, Anselfingen	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage KENNTNISGABEVERFAHREN		
05.03.15	2006, Trilportstraße, Anselfingen	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage und Carport VEREINFACHTES VERFAHREN		06.05.15
24.03.15	1998, Trilportstraße, Anselfingen	Neubau eines Wohnhauses mit Doppelgarage VEREINFACHTES VERFAHREN		22.05.15
30.03.15	1996, Trilportstraße 4, Anselfingen	Einfamilienwohnhausneubau mit Doppelcarport und Abstellraum KENNTNISGABEVERFAHREN		
13.04.15	1996, Trilportstraße 4, Anselfingen	Einfamilienwohnhausneubau mit Doppelcarport und Abstellraum KENNTNISGABEVERFAHREN		
21.04.15	535, Mundingstraße 16, Engen	Umbau und Erneuerung von Eingangs-, Umkleide- und Sanitärbereich sowie Kiosk		
05.05.15	1994, Im Hugenberg, Anselfingen	Neubau eines Wohnhauses mit Pkw-Doppelgarage		
13.05.15	4665, Ermin-Hohlwegler-Straße, Welschingen	Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage VEREINFACHTES VERFAHREN		
18.05.15	1841, Hinterbildstraße 17, Barga	Neubau eines Satteldaches auf bestehende Garage		
26.05.15	2005, Trilportstraße, Anselfingen	Neubau eines Wohnhauses mit Garage VEREINFACHTES VERFAHREN		
10.06.15	1971, Zum Alpenblick, Anselfingen	Neubau eines Wohnhauses KENNTNISGABEVERFAHREN		

Eingangs-Datum	Flst.Nr. Ort	Bauart	Be-freiungen	Genehmigung vom
12.06.15	2003, Trilportstraße, Anselfingen	Neubau eines Wohnhauses mit Garage KENNTNISGABEVERFAHREN ÄNDERUNGSPLANUNG		
01.07.15	36, Neuhewenstraße 24, Stetten	Abbruch Schuppen KENNTNISGABEVERFAHREN		
01.07.15	36, Neuhewenstraße 24, Stetten	Neubau Schuppen KENNTNISGABEVERFAHREN		

8 Anregungen und Anfragen

8.1 Dachbegrünung Baugebiet Seestraße/Im Weihergrund

Stadtrat Schmidbauer gibt zu verstehen, dass im Baugebiet Seestraße/Weihergrund seines Wissens nach eine Dachbegrünung der Garagen vorgeschrieben sei und bemerkt, dass dies bei den bereits erstellten Bauvorhaben nicht geschehen sei.
Stadtbaumeister Distler erklärt, dass die Überprüfung Sache der Baurechtsbehörde sei.

8.2 Friedhof Bittelbrunn

Stadtrat Schoch informiert, dass bei der Wasserstelle beim Friedhof in Bittelbrunn der Wasserhahn tropfe.

Unterzeichner/in:

Datum:

Johannes Moser
Bürgermeister

Sabine Jahn
Protokollführerin

Jörg Schmidbauer
Stadtrat

Martin Schoch
Stadtrat