

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 30.06.2016
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:05 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Moser, Johannes

Mitglieder

Ellensohn, Siegfried
Kamenzin, Peter
Keller, Bernd
Nilson, Lars
Scheller, Urs
Schoch, Martin
Veit, Emil

Stellvertreter

Steiner, Gerhard

Protokollführer

Jahn, Sabine

Verwaltung

Distler, Matthias

Abwesend:

Mitglieder

Schmidbauer, Jörg

Verwaltung

Bezikofer, Heike

Zuhörer: 1 Bürger

Pressevertreter:

1 Bestimmung der das Protokoll unterschreibenden Stadträte

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

2 Bauanträge und Bauanfragen

2.1 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Anbau einer Außentreppe und Einbau einer Gaube in Engen-Anselfingen, Hauserhof 2, Flst.Nr. 1745 Vorlage: 126-16

Der Bauherr plant am Hauserhof 2 eine Außentreppe anzubauen und eine Dachgaube zu errichten. Das Vorhaben liegt im Außenbereich von Anselfingen und ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Es ist geplant, das Wohnhaus eines landwirtschaftlichen Betriebes über einem 1997 genehmigten Anbau durch eine Gaube mit vorgelagertem Balkon zu erweitern. Außerdem ist vorgesehen, das Dachgeschoss auszubauen und durch eine zusätzliche Außentreppe separat zu erschließen.

Der im Dachgeschoss entstehende zusätzlich geschaffene Wohnraum soll durch die nächste Generation der Landwirte genutzt werden. Um eine geregelte Übergabe der Hofstelle zu ermöglichen, ist die Schaffung weiterer Wohnräume erforderlich. Gemäß § 35 Abs. 1 ist von einer Privilegierung auszugehen, die jedoch vom Landwirtschaftsamt geprüft wird. Da es um einen Ausbau im Bestand geht, kann davon ausgegangen werden, dass die Erschließung gesichert ist.

Da die Planung vor allem vorhandene Flächen nutzen will, bestehen keine Bedenken. Die Erschließung des Vorhabens besteht. Dem geplanten An- und Ausbau des bestehenden Wohnhauses als privilegiertes Vorhaben im Außenbereich kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt

Beschluss

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.2 Beschlussfassung zur Bauvoranfrage für einen Anbau an das bestehende Wohnhaus und Umbau im UG in Engen, Friedrich-Mezger-Straße 18, Flst.Nr. 2114/1 Vorlage: 127-16

Der Bauherr plant in der Friedrich-Mezger-Straße einen Anbau an das bestehende Wohnhaus und Umbau des bestehenden Wohnhauses. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Köpferplatz“, rechtsverbindlich seit 26.11.1965.

Es soll ein zweigeschossiger Anbau mit Untergeschoss von 6,20 x 12,78 m mit flachgeneigtem Pultdach im Westen des Bestandes und einen eingeschossigen Anbau mit Pultdach von 4,38 x 4,00 m im Süden zur Acher Straße errichtet werden. Der Bestand soll im Anbaubereich etwa 4,00 m breit umgebaut werden.

Zur Klärung der Bebaubarkeit mit dem geplanten Vorhaben stellt der Bauherr eine Bauvoranfrage. Für die Errichtung des Vorhabens ist ein Antrag auf Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans erforderlich:

1. Überschreitung der Baugrenze mit dem Wohngeschoss zur Acher Straße um 1,78 m.
Gemäß Bebauungsplan liegt die Baugrenze auf dem südlichen Grundstück mit einem Abstand von 20,00 m zur qualifizierten Straße B491. Auf dem Nachbargrundstück Friedrich-Mezger-Straße 16 wird die Baugrenze um 2,42 m überschritten. Bei den Grundstücken Friedrich-Mezger-Straße 22, 24 und 26 sind Wohnräume, wie Schlafzimmer und Wohnzimmer, etwa 15,00-16,00 m von der B491 entfernt und bei Friedrich-Mezger-Straße 20 beträgt die Distanz etwa 18,00 m. Da die Überschreitung der Baugrenze keinen Präzedenzfall schafft, kann diese als gering betrachtet und zugestimmt werden.
2. Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl von 0,25 und der Geschossflächenzahl von 0,40. Nach der BauNVO sind im WA eine GRZ von 0,4 und GFZ von 1,2 zulässig. Im Sinne einer Nachverdichtung ist die geringe Überschreitung vertretbar. Die vorgelegte Planung hat eine GRZ von 0,256 und eine GFZ von 0,47. Beim Nachbargebäude, Friedrich-Mezger-Straße 16, wurde die GRZ von 0,25 auf 0,27 überschritten. Der Befreiung kann zugestimmt werden.
3. Grenzabstand von 2,50 m statt 5,00 m zum Nachbargebäude Friedrich-Mezger-Straße 16. Der geplante Grenzabstand von 2,50 m würde der aktuellen LBO entsprechen. Der Abstand zwischen den benachbarten Wohngebäuden beträgt 10,00 m. Beim Nachbargebäude Friedrich-Mezger-Straße 20 beträgt der Seitenabstand 1,90 m bzw. 2,90 m. Der Befreiung kann zugestimmt werden.
4. Flach- und Pultdach bei den Anbauten. Gemäß Bebauungsplan sind Satteldächer festgelegt.
Im weiteren Umfeld, Friedrich-Mezger-Straße 5 und 28, befinden sich Gebäude mit Pultdächern, die jedoch im Bereich eines anderen Bebauungsplans liegen, der diese Art Dächer zulässt. Das geplante Flachdach mit einer Dachneigung von 2° würde sich nicht ins unmittelbare Umfeld einfügen und widerspricht den Vorgaben des Bebauungsplans. Es wird empfohlen, dem Flachdach nicht zuzustimmen. Das Flachdach sollte umgeplant werden.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bauvorhaben und den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Köpferplatz“
 1. Überschreitung der Baugrenze zur Acher Straße um 1,78 m
 2. Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten GRZ um 0,006 und GFZ um 0,07 und
 3. Unterschreitung des im Bebauungsplan festgelegten Grenzabstandes von 2,50 m wird zugestimmt.

2. Der Befreiung von Dachform und Dachneigung wird nicht zugestimmt.

Beratung:

Bürgermeister Moser sieht noch ein Problem hinsichtlich der Unterschreitung des Grenzabstandes und schlägt deshalb vor, den Beschlussvorschlag dahingehend zu ergänzen, dass nur dann zugestimmt werde, wenn keine Nachbareinwendungen vorgebracht werden.

Beschluss

1. Dem Bauvorhaben und den erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Köpferplatz“
 1. Überschreitung der Baugrenze zur Aacher Straße um 1,78 m
 2. Überschreitung der im Bebauungsplan festgelegten GRZ um 0,006 und GFZ um 0,07 und
 3. Unterschreitung des im Bebauungsplan festgelegten Grenzabstandes von 2,50 m wird zugestimmt, sofern seitens der Nachbarn keine Einwendungen diesbezüglich vorgebracht werden
2. Der Befreiung von Dachform und Dachneigung wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.3 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Einbau von Schleppgauben und Aufstockung eines Balkons im Dachgeschoss in Engen, Sporgasse 18, Flst.Nr. 173 Vorlage: 125-16

Der Bauherr plant in der Sporgasse 18 den Einbau von Schleppgauben und Aufstocken eines Balkons im Dachgeschoss. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplans „Altstadt - Änderung“, rechtsverbindlich seit 13.04.2005, und der Örtlichen Bauvorschriften „Altstadtsatzung“ vom 26.07.2005.

Auf der Nordseite sind zwei Schleppgauben mit einer Breite von 2,50 m und auf der Südseite eine 1,25 m breite Gaube geplant. Auf der Südseite soll die etwa 4,00 m x 2,00 m breite Balkonanlage im EG- und OG-Bereich aufgestockt werden. Der Balkonanbau soll mit schlanken Metallprofilen errichtet werden. Durch den Ausbau des Dachgeschosses entsteht eine zusätzliche Wohnung.

Für die Umsetzung des Vorhabens sind Befreiungen und Ausnahmen erforderlich:

1. Durch das Errichten von Gauben entsteht zusätzliche Geschossfläche, welche die maximal zulässige GFZ von 2,1 um 0,05 (2,4 %) überschreitet. Die Überschreitung erfolgt durch den größeren Bereich mit einer lichten Höhe von 2,30 m im Gaubenbereich. Die Überschreitung ist minimal, ihr kann zugestimmt werden.
2. Das Dachgeschoss wird zu einem zusätzlichen Vollgeschoss, statt zwei nun drei Vollgeschosse.
Das ausgebaute Dachgeschoss hat auf mehr als $\frac{3}{4}$ des Geschosses eine lichte Höhe von 2,30 m. In der Altstadt bestehen bei verschiedenen Gebäuden vergleichbare Strukturen. Bei

den tiefen Gebäuden mit steilen Dächern wird das Dachgeschoss meist zum Vollgeschoss. Da der Ausbau sich im Wesentlichen auf den Bestand bezieht, kann der Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse zugestimmt werden.

3. Die maximale Gaubenbreite von 1,50 m wird bei den beiden Gauben der Nordseite überschritten. Gemäß Altstadtsatzung ist die Gaubenbreite auf 1,50 m begrenzt. In Einzelfällen wurden einzelne breitere Gauben genehmigt. Da es hier aber um zwei Gauben geht – u.a. eines der Fenster zur Belichtung des Abstellraums genutzt werden soll – wird empfohlen, der Befreiung nicht zuzustimmen.
4. Für die weitere Wohneinheit ist ein zusätzlicher Kfz-Stellplatz erforderlich. Wenn sich notwendige Kfz-Stellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten herstellen lassen, so kann die Baurechtsbehörde gemäß § 38 Abs. 6 LBO mit Zustimmung der Gemeinde zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung zulassen, dass der Bauherr einen Geldbetrag an die Gemeinde zahlt. Dieser Betrag muss von der Gemeinde innerhalb eines angemessenen Zeitraumes für die Herstellung von öffentlichen Parkeinrichtungen eingesetzt werden. Im Zuge der Altstadtsanierung wurde das Parkdeck Maxenbuck gebaut und somit die Voraussetzung der Ablöse geschaffen.
5. Vor die bestehende mittige Gaube auf der Südfassade soll die bestehende Balkonanlage der unteren Geschosse erweitert werden. Hierdurch wird die durchgehende Traufe unterbrochen. Da die Traufe als wesentliches Element bei vergleichbaren Fällen aufgrund der Entscheidung des Denkmalamtes erhalten bleiben musste, wird auch beim vorliegenden Antrag empfohlen, der Planung mit unterbrochener Traufe nicht zuzustimmen.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bauvorhaben und den Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadt – Änderung“ und der Altstadtsatzung:
 1. Überschreitung der max. zulässigen GFZ von 2,1 um 0,05
 2. Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse
 4. Ablösung notwendiger Stellplätzewird zugestimmt.
2. Den außerdem erforderlichen Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Altstadt – Änderung“ und „Altstadtsatzung“
 3. der größeren Breite der beiden Gauben auf der Nordseite.
 5. dem Balkon für das Dachgeschoss auf der Südseite mit Unterbrechung der Traufewird nicht zugestimmt.

Beratung:

Bürgermeister Moser gibt zu verstehen, dass es ein wichtiges Anliegen der Stadt sei, den Ensembleschutz der Altstadt zu erhalten und man berechenbar bleiben müsse.

Auf die Frage von Stadtrat Scheller, wie hoch der Betrag für die Stellplatzablösung sei, erklärt Stadtbaumeister Distler, dass schon lange kein Ablösebetrag mehr erhoben worden sei. Darüber müsse neu beraten werden.

Stadtrat Veit stellt den Antrag, getrennt über Punkt 1 und 2 des Beschlussvorschlages zu beschließen.

Beschluss:

1. Dem Bauvorhaben und den Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Altstadt – Änderung“ und der Altstadtsatzung:
 1. Überschreitung der max. zulässigen GFZ von 2,1 um 0,05
 2. Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse
 4. Ablösung notwendiger Stellplätzewird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2. Den außerdem erforderlichen Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Altstadt – Änderung“ und „Altstadtsatzung“
 3. der größeren Breite der beiden Gauben auf der Nordseite.
 5. dem Balkon für das Dachgeschoss auf der Südseite mit Unterbrechung der Traufewird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **8 Ja-Stimmen, 1 Gegenstimme**

2.4 Beschlussfassung zum Bauantrag für die Errichtung einer beleuchteten Plakatwerbetafel in Engen-Anseltingen, Anselfinger Straße 2, Flst.Nr. 180/6 Vorlage: 123-16

Der Bauherr plant in der Anselfinger Straße 2 die Errichtung einer beleuchteten Plakatwerbetafel für wechselnde Produktwerbung (3,80 m x 2,80 m). Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften „L191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B491 Aacher Straße – 1. Änderung“ in Engen und Anseltingen, rechtsverbindlich seit 02.10.2012.

Es ist geplant, eine 3,80 m x 2,80 m große, freistehende, beleuchtete Plakatwerbetafel für wechselnde Produktwerbung an der Grundstücksgrenze zu Flst.Nr. 179, Ausfahrt in die Landesstraße L191, mit einer Höhe von 1,50 m über dem Gelände (Gesamthöhe der Anlage 4,30 m über dem Boden) zu errichten.

Die Örtlichen Bauvorschriften „L191 Richard-Stocker-Straße, Hegaustraße, Außer-Ort-Straße und B491 Aacher Straße – 1. Änderung“ legen gemäß § 3 Werbeanlagen (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO) fest: im Misch-, eingeschränkten Gewerbe- und Sondergebiet sind Werbeanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig. Ausgenommen hiervon können Werbeanlagen am Ort der Leistung, auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden. Da am geplanten Grundstück nur Wohnnutzung besteht, ist eine Werbeanlage außerhalb des Baufensters (am Ort der Leistung) nicht zulässig.

Am gleichen Standort wurde eine Werbetafel für einen Plakatanschlag, Ansichtsfläche 3,76 m x 2,55 m, im TUA der Stadt Engen am 13.09.2007 behandelt und nicht zugestimmt. Der Widerspruch des Bauherrn wurde vom RP Freiburg am 07.12.2010 zurückgewiesen. Am 22.11.2012 wurde im TUA der Antrag eines anderen Bauherrn am selben Standort behandelt. Der Bauherr hatte eine 3,67 m Breite und 2,76 m hohe Werbeanlage, 1,20 m über dem Gelände, auf der Stützmauer des Grundstücks senkrecht zur Straße geplant. Da die Werbeanlage den Festset-

zungen der Örtlichen Bauvorschriften betreffend der zwingenden Lage im Baufenster entgegensteht, konnte ihr nicht zugestimmt werden.

Der jetzige Antragsteller beantragt die Plakatwerbetafel in gleicher Lage wie beim Antrag aus dem Jahre 2012. Da die Örtlichen Bauvorschriften für Mischgebiete die Lage zwingend im Baufenster festlegt, kann einer Abweichung nicht zugestimmt werden. Zudem greift die Werbetafel in den Verkehr ein, da sie in nur ein paar Meter Abstand zur Straßenkreuzung L 191 geplant ist und im Bereich einer Grundstückszufahrt entstehen würde.

Beschlussvorschlag:

Der Errichtung einer Plakatwerbetafel für wechselnde Produktwerbung wird nicht zugestimmt.

Beschluss

Der Errichtung einer Plakatwerbetafel für wechselnde Produktwerbung wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.5 Beschlussfassung zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit Garagen in Engen-Anselfingen, Auf der Höhe, Flst.Nr. 204/1 Vorlage: 118-16

Stadtbaumeister Distler teilt mit, dass die Bauherrschaft ruhendes Verfahren beantragt habe.

3 Dringende Vergaben

keine

4 Mitteilungen

4.1 Mitteilung zur Bebauung des Grundstücks Flst.Nr. 1269/3 (Ballenberg-/Hewenstraße)

Stadtbaumeister Distler stellt die geänderte Planung vor. Geändert wurden unter anderem die Zufahrt zur Tiefgarage, das Gebäude mit kleinerem Kubus weiter nach Süd/Westen verschoben. Nunmehr seien 8 Wohneinheiten vorgesehen. Da das Gebäude weiter in das Gelände eingebettet, wirke es in der Höhe reduzierter. Noch müsse seitens der Bauherrschaft der Nachweis hinsichtlich der Einfügung in die Umgebung geführt werden. Dies betreffe vor allem die Grundflächenzahl. Zu prüfen sei, ob eventuell eine durch eine Bebauungsplanänderung die Bebaubarkeit des Grundstückes geregelt werden könne.

Bürgermeister Moser sieht die Bauflucht als störend und vertritt die Auffassung, dass die Sicht des Landratsamtes abgewartet werden solle. Er könne sich vorstellen, das Gebäude weiter in Richtung Hewenstraße zu schieben. Den Bebauungsplan wegen einem Bauvorhaben zu ändern, würde er nicht eher problematisch sehen.

Stadtrat Kamenzin äußert, dass er es gut finde, dass die Planung nunmehr ein Stockwerk weniger vorsehe. Er könne mit dieser Planung leben.

Der TUA nimmt von der geänderten Planung Kenntnis.

4.2 Mitteilung über Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten auf der Hochspannungsfreileitung "220-kV-Ltg. Gurtweil-Stockach"

Die Stadt Engen wurde über die Durchführung dieser Maßnahme informiert. Die Arbeiten sollen ab Mitte Juni bis August 2016 durchgeführt werden. Unter anderem werden die Stahlprofile an den Hochspannungsmasten ausgetauscht und in seltenen Einzelfällen Fundamentarbeiten ausgeführt.

Für die Abwicklung der Arbeiten benötigt die ausführende Firma Zugang zu den Maststandorten. Im Rahmen dieser Maßnahme ist es erforderlich, die einzelnen Maststandorte mit Fahrzeugen und Maschinen anzufahren. Nach Beendigung der Maßnahme wird sich die Firma bezüglich der Flurschadenregulierung wieder mit der Stadt in Verbindung setzen.

4.3 Mitteilung zu einem geänderten Planungsentwurf zum Bauantrag Hewenstraße, Flst.Nr. 1286

Stadtbaumeister Distler führt aus, dass nach Aussage des Landratsamtes das Volumen, Massigkeit sich nicht in die Umgebung einfüge und deshalb keine Baugenehmigung erteilt werden könne.

Nunmehr habe der Bauherr eine geänderte Planung vorgelegt, die sich vor allem darin auszeichne, dass die Zufahrt zur Tiefgarage geändert wurde und dadurch auch das UG nicht mehr in Erscheinung trete. Um Baurecht zu schaffen, wäre es vorteilhafter, einen Bebauungsplan oder auch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Diese Meinung würde vor allem durch das Landratsamt vertreten. Es handelt sich hier sicher um ein schwieriges Grundstück, aber für eine Bebauung mit nur 1-Familien-Häusern wäre zu schade. Diese Planung müsse allerdings noch überarbeitet werden, um einen entsprechenden Bebauungsplan zu erstellen.

Bürgermeister Moser schlägt vor, in der nächsten Sitzung einen Ideenvorschlag zur Bebauung des Grundstückes vorzustellen.

Auf die Frage von Stadtrat Kamenzin, ob es sich beim Untergrund des Grundstückes um Erde oder Fels handle, erklärt Stadtbaumeister Distler, dass dort Erde vorhanden sei. Stadtrat Kamenzin führt aus, dass es doch dann möglich sein müsse, mit den Gebäuden noch weiter runter zu gehen.

Stadtbaumeister Distler verneint dies, da diese Planung das nicht zulasse.

Bürgermeister Moser ergänzt, dass das Gebäude auch weiter zur Hewenstraße und dann tiefer gestellt werden könne. Er schlägt vor, ein Stangengerüst zu stellen, um das Volumen besser erkennen zu können. Auf jeden Fall müsse das Haus A tiefer werden. Dieses Stimmungsbild solle dem Planer mitgeteilt werden.

5 Anregungen und Anfragen

Stadtrat Nilson informiert darüber, dass im Bereich der Baustelle in der Hewenstraße keine Straßensperrung erfolgt sei und auch keine entsprechenden Hinweisschilder stehen würden. Für den Verkehr würde es zu erheblichen Behinderungen kommen.

Bürgermeister Moser sichert zu, dass gleich morgen das Ordnungsamt danach schauen werde.

Unterzeichner/in:

Datum:

Johannes Moser
Bürgermeister

Sabine Jahn
Protokollführer

Lars Nilson
Stadtrat

Urs Scheller
Stadtrat
