

Niederschrift

über die öffentliche Sitzung des Technischen- und Umweltausschusses

Sitzungsdatum: Donnerstag, den 21.07.2016
Beginn: 17:00 Uhr
Ende: 18:41 Uhr
Ort, Raum: Bürgersaal des Rathauses

Anwesend:

Vorsitzender

Moser, Johannes

Mitglieder

Ellensohn, Siegfried

Kamenzin, Peter

Keller, Bernd

Nilson, Lars

Schoch, Martin

Veit, Emil

Stellvertreter

Maier, Bernhard

für Stadtrat Urs Scheller

Protokollführer

Jahn, Sabine

Verwaltung

Distler, Matthias

Abwesend:

Mitglieder

Scheller, Urs

Schmidbauer, Jörg

Zuhörer: 6

Pressevertreter:

1 Bestimmung der das Protokoll unterschreibenden Stadträte

Das Protokoll werden Stadtrat Bernd Keller und Stadtrat Emil Veit unterschreiben.

2 Bauanträge und Bauanfragen

2.1 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Anbau einer Gaube in Engen, Am Schranken 6, Flst.Nr. 402 Vorlage: 144-16

Der Bauherr plant am Schranken 6 bei einem eingeschossigen Einfamilienhaus mit Satteldach eine zusätzliche Dachgaube zu errichten. Das Vorhaben liegt im nicht überplanten Ortsetter von Engen und ist demnach gemäß § 34 BauGB nach seiner Einfügung in die Örtlichkeit, nach Art und Maß der Nutzung zu beurteilen.

Es ist geplant, an der Südseite des Wohngebäudes an Stelle einer genehmigten Satteldachgaube, die geändert ausgeführt wurde, zwei SchlepPGAuben zu errichten. Am westlichen Giebel ist noch ein Balkon, 3,76 m x 1,67 und eine Zugangstüre von 75 cm x 1,50 m hoch, geplant. Beide SchlepPGAuben haben unterschiedliche Dachneigungen und unterschiedliche Breiten, eine unterbricht die Traufe die andere nicht, reicht aber bis zum First. Der geplante Balkon in Höhe des zweiten Dachgeschosses ragt über der Dachfläche hinaus. Die Türe hat eine lichte Höhe von etwa 1,40 m.

Die Planung entspricht nicht dem örtlichen gestalterischen Standard, aber bei einer Beurteilung des Vorhabens gemäß § 34 BauGB soll nur Art und Maß der Nutzung beurteilt werden.

Da die Nutzung als 1½geschossiges Einfamilienhaus in der Umgebung überwiegt, fügt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die umgebende Bebauung ein. Dem Bauvorhaben kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.2 Beschlussfassung zur geänderten Bauvoranfrage für den Anbau an das bestehende Wohnhaus und Umbau im UG in Engen, Friedrich-Mezger-Straße 18, Flst.Nr. 2114/1 Vorlage: 141-16

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.

Bereits am 30.06.2016 wurde eine Bauvoranfrage für einen Anbau mit Flachdach eingereicht, die jedoch keine Zustimmung des TUA fand. Der Bauherr hat umgeplant und eine geänderte Entwurf vorgelegt.

Es soll ein zweigeschossiger Anbau mit Untergeschoss von 6,20 x 12,78 m mit Satteldach im Westen des Bestandes und im Süden bei untergeordneten Bauteilen flachgeneigte Pultdächer errichtet werden. Der eingeschossige Anbau von 4,38 x 4,00 m im Süden zur Acher Straße erhält ebenfalls ein Pultdach. Der Bestand soll im Anbaubereich etwa 4,00 m breit umgebaut werden.

Gegenüber der ersten Planung entspricht Dachform und Neigung der wesentlichen Bauteile den Vorgaben des Bebauungsplans. Bereits in der letzten Sitzung des TUA wurde zu den weiteren Befreiungen und Abweichungen Zustimmung signalisiert:

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.

Beschlussvorschlag:

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.

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.3 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines 8-Familien-Wohnhauses mit Tiefgarage in Engen, Hewenstraße, Flst.Nr. 1269/3 Vorlage: 139-16

Der Bauherr plant in der Ballenbergstraße ein 8-Familienhaus mit Tiefgarage zu errichten. Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des seit dem 16.04.1958 rechtsverbindlichen Straßen- und Baufluchtenplans „Maierhalden“. Darüber hinaus erfolgt eine Beurteilung gemäß § 34 BauGB nach seiner Einfügung in die Örtlichkeit, nach Art und Maß der Nutzung.

Es ist ein 23,00 m x 18,60 m großes dreigeschossiges Wohnhaus mit einem Attika-geschoss, Firsthöhe von 11,50 m, mit einem Flachdach und mit einer Tiefgarage voll unterkellert geplant.

Am 30.07.2015 hat der TUA mehrheitlich ein Bauvorhaben mit 11 Wohneinheiten abgelehnt. Das Bauvorhaben war um 0,50 m höher, und um 1,00 m länger als die jetzt eingereichte Planung. Das Gebäudevolumen war insgesamt größer. Außerdem wurde der Baukörper um 2,00 m von der Ballenbergstraße und von der Hewenstraße um 1,00 m nach Nordwesten verschoben sowie die Tiefgaragenzufahrt parallel zur Ballenbergstraße verlegt.

Das Gebäudevolumen ist insgesamt kleiner geworden, im Vergleich zur umliegenden Bebauung ist der geplante Neubau jedoch größer in der überbauten Grundfläche und Gebäudevolumen.

Der Baukörper steht im Norden und geringfügig im Osten über der Bauflucht hinaus. Der größte Teil des geplanten Mehrfamilienhauses liegt jedoch innerhalb der Bauflucht. Es wird empfohlen, eine Befreiung für die Überschreitung zu erteilen.

Unter dem Ziel einer Nachverdichtung kann jedoch dem geplanten 8-Familienhaus in zentraler Lage zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.
2. Einer Befreiung bezüglich der Überschreitung der Bauflucht
 - bis zu 6,50 m im Nordosten
 - und bis zu 1,00 m im Süd-Osten
 - bzw. bis zu 5,00 m mit den Balkonenwird zugestimmt.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler verweist nochmals auf die Planung aus den 90er Jahren, die auch wesentlich größer war und vom TUA damals befürwortet wurde. Der Straßen- und Baufluchtenplan von 1955 sei tatsächlich rechtskräftig und sei anzuwenden. Er enthalte jedoch keine Regelungen zu Größe, Gestaltung und dergleichen. Neben dem Baufluchtenplan komme daher ebenfalls § 34 BauGB – Art und Maß der Nutzung – zur Anwendung. Als Vergleich könne die Kirche, die Märkte, die Geschosswohnbauten des Baugebietes Briele betrachtet werden. Das Landratsamt fordere derzeit von den Antragstellern Unterlagen hinsichtlich der Größe nach, so dass davon ausgegangen werden könne, dass dort das Bauvorhaben kritisch gesehen werde. Stadtrat Kamenzin erklärt, dass sich das 8-Familien-Haus jetzt besser einfüge, er könne der jetzt vorliegenden Planung zustimmen und ergänzt, dass Wohnungen dringend gebraucht werden.

Bürgermeister Moser findet die jetzt geplante Zufahrt zur Tiefgarage die bessere Lösung. Auf die Bemerkung von Stadtrat Nilson, dass die Höhe des Gebäudes noch etwas reduziert werden könne, erklärt Stadtbaumeister Distler, dass das Gebäude zwar die gleiche Höhe habe, aber tiefer in das Gelände eingebettet werde. Außerdem führt er noch aus, dass es in Engen kaum noch Flächen für eine Nachverdichtung gebe. Eine Nachverdichtung an den Rand der Stadt zu verlegen würde bedeuten, dass auch mehr Verkehr durch die Wohngebiete geführt werde.

Beschluss:

1. Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.
2. Einer Befreiung bezüglich der Überschreitung der Bauflucht
 - bis zu 6,50 m im Nordosten
 - und bis zu 1,00 m im Süd-Osten
 - bzw. bis zu 5,00 m mit den Balkonenwird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.4 Beschlussfassung zum geänderten Bauantrag für den Einbau von Schleppgauben und Aufstockung eines Balkons im DG in Engen, Sporgasse 18, Flst.Nr. 173 Vorlage: 142-16

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.

In der Sitzung des TUA am 30.06.2016 wurde die zu diesem Zeitpunkt vorliegende Planung beraten und der größeren Breite der beiden Gauben auf der Nordseite sowie dem Balkon für das Dachgeschoss auf der Südseite mit Unterbrechung der Traufe wurde nicht zugestimmt. Der Bauherr hat nun geänderte Pläne vorgelegt.

Auf der Nordseite sind nun zwei Schleppgauben mit einer Breite von 1,85 m geplant. Die etwa 4,00 m x 2,00 m breite Balkonanlage soll – wie im EG- und OG-vorhanden aufgestockt werden. Der Balkonanbau soll mit schlanken Metallprofilen errichtet werden.

Vor die bestehende mittige Gaube/Wiederkehr auf der Südfassade soll die bestehende Balkonanlage der unteren Geschosse erweitert werden. Die durchgehende Traufe soll durchlaufen und im Bereich des Balkons erhalten bleiben. Da der Balkon jedoch die Traufkante verdeckt, ist eine optische Unterbrechung gegeben.

Bislang wurde der Erhalt der Traufe als wesentliches Element bei vergleichbaren Fällen aufgrund der Entscheidung des Denkmalamtes gefordert. Auf Rückfrage beim LRA Untere Denkmalbehörde, wurde darauf verwiesen, dass der vorliegende Fall durch die Wiederkehr von der Regel abweiche und daher zur Beurteilung dem Landesdenkmalamt zur Beurteilung vorgelegt werde. Vorsorglich wird daher empfohlen der Balkonanlage nicht zuzustimmen.

Zu den weiteren erforderlichen Befreiungen und Ausnahmen wurde bereits Zustimmung signalisiert:

1. Durch das Errichten von Gauben entsteht zusätzliche Geschossfläche, welche die maximal zulässige GFZ um 16,0 m² 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. Der Bauherr hat inzwischen Unterlagen nachgereicht, wonach das Dachgeschoss bereits eine eigenständige Wohnung darstellt und seinerzeit die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen wurden. Entsprechend ist kein weiterer Stellplatz oder sogar eine Ablösevereinbarung erforderlich.

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 um 16,0 m²
 2. Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse
 3. der größeren Breite von 1,85 m der beiden Gauben auf der Nordseite wird zugestimmt.
2. Den außerdem erforderlichen Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Altstadt – Änderung“ und „Altstadtsatzung“ für den Balkon für das Dachgeschoss auf der Südseite mit Unterbrechung der Traufe wird nicht zugestimmt.
3. Dem beantragten Dachflächenfenster auf der Nordseite des Gebäudes wird nicht zugestimmt.

Beratung:

Stadtrat Veit fragt nach, ob ein Balkon im Dachgeschoss möglich sei, wenn es bei der Widerkehr keine Unterbrechung der Traufe gebe.

Stadtbaumeister Distler bejaht dies und verweist darauf, dass ein Balkon nach der Altstadtsatzung durch die durchgehende Traufe so nicht möglich sei. Hier könne bei einer Genehmigung ein Präzedenzfall geschaffen werden, wenn die Denkmalbehörde bei der Art der Widerkehr nicht einen Sonderfall sehe. Hinsichtlich des beantragten Dachflächenfensters gibt er noch zu verstehen, dass bei Geschossbau für einen Rauchabzug ein Fluchtweg vorgeschrieben sei.

Stadtrat Keller äußert, dass die vorgeschriebenen Maße für einen Rauchabzug größer seien als das in den Plänen dargestellte Dachflächenfenster.

Stadtrat Kamenzin habe ein Problem mit dem Dachflächenfenster.

Bürgermeister Moser erklärt, dass er hier eher die Gefahr darin sehe, dass ein kleines Dachflächenfenster beantragt wurde, aber ein größeres zur Ausführung komme.

Deshalb werde vorgeschlagen, den Beschlussvorschlag entsprechend zu ergänzen und dem Dachflächenfenster nicht zuzustimmen.

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 um 16,0 m²
 2. Überschreitung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei Vollgeschosse
 3. der größeren Breite von 1,85 m der beiden Gauben auf der Nordseite wird zugestimmt.
2. Den außerdem erforderlichen Befreiungen und Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Altstadt – Änderung“ und „Altstadtsatzung“ für den Balkon für das Dachgeschoss auf der Südseite mit Unterbrechung der Traufe wird nicht zugestimmt.
3. Dem beantragten Dachflächenfenster auf der Nordseite des Gebäudes wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

2.5 Beschlussfassung zum Bauantrag für die Sanierung und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses in Engen, Vorstadt 7, Flst.Nr. 345 Vorlage: 143-16

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 entfällt 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.

Für die Errichtung des Vorhabens sind Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erforderlich:

1. Überschreitung der Geschossflächenzahl von 2,80 gem. Bebauungsplan auf etwa 3,00. Der Bebauungsplan sieht ein besonderes Wohngebiet vor. Zum Zweck der zu erhaltenden Wohnbauungsdichte und Erhaltung der Stadtgestalt im Kernbereich wurde in Teilbereichen die Dichte höher als in der BauNVO (GRZ = 0,60 und GFZ= 1,60) im Bebauungsplan auf 0,80/2,80 festgelegt. Die geplante Überschreitung der Geschossfläche auf über 3,00 ist als gering zu bewerten.

Von den Festsetzungen der Altstadtsatzung bestehen folgende Abweichungen:

2. Auf der Dachfläche sind unterschiedliche Gauben geplant. Da das steile Satteldach über drei Geschosse beinhaltet, sind die Gauben für unterschiedliche Geschosse vorgesehen. Nach der Altstadtsatzung sind Dachaufbauten nur im ersten Dachgeschoss zulässig. Zur Belichtung der weiteren Dachgeschosse sind Gauben zulässig, wenn diese in Größe und Anzahl den Gauben im 1. DG untergeordnet sind, eine Dachneigung von 40 Grad nicht unterschritten wird und diese nur in geringerer Anzahl als im unteren Dachgeschoss errichtet werden. Das Gaubendach soll mit dem Hauptdach unterhalb seines oberen Drittels verschneiden.
Im Bereich der Altstadt bestehen bislang an mehreren Gebäuden Dachaufbauten zu mehreren Geschossen, allerdings von der unteren Dachgeschossebene an. Vor allem die geplante Dachfläche zur Vorstadt hin weicht von der bisher vorhandenen Dachgestaltung ab, da diese Gaube im 2. DG geplant ist.
3. Im 1. DG zur Peterstraße ist eine 3,30 m breite Gaube und im 2. DG zur Vorstadt eine 2,10 m breite Gaube geplant. Bisher wurde in der Vorstadt 30 eine 2,50 m breite Gaube genehmigt. Die Altstadtsatzung sieht Gauben mit einer Breite der Ansichtsfläche pro Gaube $\leq 1,50$ m vor. Einer breiteren Gaube mit bis zu 2,50 m Breite könnte zugestimmt werden.
Im Beschluss zum Bauantrag 2012 wurde im Ausschuss einer Gaube zur Petersstraße mit maximal 2,50 m zugestimmt – allerdings ist in den genehmigten Plänen eine Gaube von 3,30 m Breite dargestellt und letztlich genehmigt. Dies widerspricht der Beschlusslage, ist aber auf wiederholten Austausch von Plänen zurückzuführen. Entsprechend kann den eingereichten Plänen hinsichtlich der Gaube zur Petersstraße nicht zugestimmt werden
4. Dachflächenfenster sind im 2. DG eines zur Vorstadt für die Belichtung eines Bades und zwei zur Peterstraße zur Belichtung eines Schlafrumes geplant. In der genehmigten Planung war ein weiteres Dachflächenfenster im 3. Obergeschoss zur Vorstadt hin vorgesehen, dass jetzt entfällt.
Dachflächenfenster sind gemäß Bebauungsplan nur ausnahmsweise zulässig, wenn ihre Gesamtbreite ab dem 2. DG höchstens 15% der Trauflänge in Anspruch nimmt und sie für den Dachraum die einzig mögliche Belichtung sind. Die Dachflächenfenster nehmen etwa 18% der Trauflänge in Anspruch.

Die Negativgauben gehören zur Gruppe verfahrensfreier Vorhaben und werden nicht in der Altstadtsatzung behandelt.

Die bisherigen Gebäudeansichten Vorstadt und Peterstraße entsprechen der Genehmigung. Es entfällt aber die Doppelgarage mit Zufahrt von der Vorstadt. Den erforderlichen Befreiungen betreffend Gaubenbreite und Dachflächenfensterbreite wurde mit der Genehmigung vom 17.05.2013 zugestimmt. Es sind keine zusätzlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Örtlichen Bauvorschriften erforderlich.

Das Gebäude ist Einzeldenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz. Eine Beurteilung des Landesdenkmalamtes liegt noch nicht vor. Aus der Vielzahl der erforderlichen Befreiungen und Abweichungen von der Örtlichen Bauvorschriften (Altstadtsatzung) wird empfohlen, dem Bauvorhaben in der derzeit vorliegenden Form nicht zuzustimmen. Ein Gespräch mit dem Landesdenkmalamt und dem Landratsamt soll klären, welche Änderungen gefordert werden. Den erforderlichen Befreiungen kann erneut zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

1. Dem Bauvorhaben und den Befreiungen
 1. Überschreitung Geschossflächenzahl um 0,2
 2. Abweichende Anordnung der Gauben
 3. Gaube im 1. DG zur Peterstraße mit einer Breite von 2,50 m
 4. Im 2. DG zur Vorstadt eine 2,10 m breite Gaube
 5. Zwei Dachflächenfenster zur Petersstraße wird zugestimmt.
2. Dem Dachflächenfenster zur Vorstadt sowie der Negativgaube im 1. DG zur Vorstadt wird nicht zugestimmt.

Beratung:

Stadtbaumeister Distler führt aus, dass zwischenzeitlich geänderte Pläne vorgelegt worden seien.

Bürgermeister Moser erklärt, dass er sich auch kleine Gauben anstelle der Dachflächenfenster vorstellen könne. Hinsichtlich der Negativgaube wird nach Diskussion vorgeschlagen, dieser ebenfalls nicht zuzustimmen.

Beschluss:

1. Dem Bauvorhaben und den Befreiungen
 1. Überschreitung Geschossflächenzahl um 0,2
 2. Abweichende Anordnung der Gauben
 3. Gaube im 1. DG zur Peterstraße mit einer Breite von 2,50 m
 4. Im 2. DG zur Vorstadt eine 2,10 m breite Gaube
 5. Zwei Dachflächenfenster zur Petersstraße wird zugestimmt.
2. Dem Dachflächenfenster zur Vorstadt sowie der Negativgaube im 1. DG zur Vorstadt wird nicht zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

**2.6 Beschlussfassung zum Bauantrag für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage in Engen-Welschingen, Auf Löbern, Flst.Nr. 174/10
Vorlage: 138-16**

Der Bauherr beantragt Auf Löbern ein Einfamilienhaus mit Garage im Untergeschoss zu errichten. Das Vorhaben liegt in einem Bereich von Welschingen, in dem der ehemalige Bebauungsplan „Oberdorf“ aus dem Jahre 1997 seine Rechtsverbindlichkeit wegen fehlendem Satzungsbeschluss verloren hat. Die Beurteilung erfolgt demnach gemäß § 34 BauGB nach seiner Einfügung in die Örtlichkeit, nach Art und Maß der Nutzung.

Es ist geplant, ein eingeschossiges Wohnhaus, unterkellert, mit ausgebautem Satteldach mit einer Dachneigung 40° zu errichten. Das Haus ist 9,22 x 8,62 m groß, hat eine Wandhöhe von 4,17 m und eine Firsthöhe von 7,78 m zum Erdgeschoss. Die Zufahrt erfolgt über ein Privatgrundstück, das zur Straße ausgebaut wurde.

Die umgebende Bebauung sind Wohnhäuser, 1 bis 2-geschossig mit Pultdächern oder Satteldächern und einer Dachneigung bis 45°. Sie haben Wandhöhen bis 6,00 m und Firsthöhen bis 10,50 m. Dementsprechend fügt sich das geplante Einfamilienhaus in die umgebende Bebauung ein.

Dem Bauvorhaben kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis: **einstimmig**

**2.7 Beschlussfassung zum Bauantrag für die Errichtung eines Werbeschildes in Engen-Stetten, Hegaublick 6, Flst.Nr. 1211/6
Vorlage: 129-16**

Der Bauherr plant einen 2,32 m breiten und 1,50 m hohen Großbildschirm auf dem Parkplatz bei der Gaststätte „Hegaublick“ zu installieren. Die Gaststätte „Hegaublick“ liegt im Landschaftsschutzgebiet Hegau. Der Werbekasten soll entlang der bestehenden Umzäunung der Gaststätte an Stahlpfosten befestigt werden, mit der oberen Kante insgesamt 2,80 m hoch. Der Bauherr möchte mit der Verkehrswacht kooperieren und 60 % des Ausstrahlungszeitraumes für Aufklärungsvideos zum Thema Zweiradsicherheit zur Verfügung stellen. Die Werbeanlage steht etwa 15,00 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße L191.

Dem Vorhaben kann unter der Voraussetzung einer positiven Beurteilung durch das Straßenbauamt zugestimmt werden. Die verkehrsrechtliche Beurteilung durch das Straßenbauamt steht noch aus.

In der Sitzung des Gemeinderates am 10.05.2016 wurde darauf aufmerksam gemacht, dass das Werbeschild bereits errichtet ist.

Beschlussvorschlag:

Dem Bauvorhaben wird nicht zugestimmt.

Beratung:

Bürgermeister Moser führt aus, dass er hier den Naturschutz nicht beachtet sehe. Stadtrat Kamenzin erklärt, dass die Werbetafel, wenn sie der Aufklärung dienen solle, an einen anderen Standort gehöre, und zwar dort wie sich die Motorradfahrer aufhalten. An dem jetzigen Standort würden sie seiner Meinung nach eher abgelenkt.

Beschluss:

Dem Bauvorhaben wird nicht zugestimmt.

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

3 Dringende Vergaben

keine

4 Mitteilungen

4.1 Mitteilung zur Bauvoranfrage zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Fertig-Doppelgarage in Engen-Bargen, Bargener Straße, Flst.Nr. 1457/1

Der Bauherr plant, mit Zufahrt von der L 225, in Bargen ein Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage zu errichten. Das Vorhaben liegt im Bereich des Ortseingangs und ist wohl dem Außenbereich von Bargen zuzuordnen. Die Beurteilung erfolgt demnach gemäß § 35 BauGB.

Gemäß FNP der VVG Engen ist der überplante Bereich eine landwirtschaftliche Fläche. Das geplante Wohnhaus soll auf dem etwa 20 m schmalen Geländestreifen zwischen dem Bargener Dorfbach und der Fahrbahn der L 225 errichtet werden. Die Zufahrt ist nur über den Fahrradweg/Wirtschaftsweg, der parallel zur Landesstraße verläuft, möglich.

Gemäß Wassergesetz muss zum Bargener Dorfbach eine 10 m breiter Streifen entlang des Gewässers bleiben. Gemäß Straßengesetz ist entlang der Straße ein 20 m breiter Streifen unbebaut einzuhalten. Demnach besteht keine freie Grundstücksfläche für die Errichtung eines Wohnhauses.

Dem Vorhaben widersprechen öffentliche Belange, so dass empfohlen wird, dem Vorhaben nicht zuzustimmen.

Der Bauantrag ist am 11.07.2016 beim Stadtbauamt eingegangen. Um die 2-Monats-Frist zu wahren (die nächste Sitzung des TUA ist am 15.09.2016), soll der Bauvoranfrage im Wege der Eilentscheidung durch Bürgermeister Moser nicht zugestimmt werden.

Stadtbaumeister Distler führt aus, dass dem Bauvorhaben vor allem das Wasser- und Straßengesetz entgegenstehen würden. Ein Teil des Wirtschaftsweges könne nicht hergegeben werden. Bei Verkauf des Grundstückes an einen Nicht-Bargener müsse seitens der Stadt ein Gewässerrandstreifen erworben werden.

Stadtrat Keller erklärt, dass es sich seiner Meinung nach eindeutig um eine Baulücke handeln würde. Dem schließen sich auch die Stadträte Veit und Nilson an.

Stadtrat Maier ergänzt, dass in Bargaen viele Häuser entlang der Straße stehen würden.

Stadtbaumeister Distler erwidert, dass die Wertung als Baulücke eine Kann-Möglichkeit sei, aber bei diesem Grundstück käme noch die Problematik mit dem Bach hinzu und deshalb sehe er hier eher einen Außenbereichsfall.

Stadtrat Keller betont, dass bei einem Bau auf diesem Grundstück für ein eventuelles Hochwasser die entsprechende bauliche Lösung gefunden werden könne.

Bürgermeister Moser gibt zu verstehen, dass das Bauvorhaben abgelehnt werden und die Meinung des Landratsamtes abgewartet werden solle. Die Ablehnung sei zu begründen mit dem Außenbereichsfall.

Stadtrat Maier könne dem Bauvorhaben zustimmen, wenn die Fläche dem Innenbereich zugeordnet werden würde.

Mit zwei Gegenstimmen wird der ablehnenden Eilentscheidung durch Bürgermeister Moser zugestimmt.

4.2 Mitteilung zum Bauantrag zur Erweiterung der vorhandenen Kfz-Werkstatt in ENGEN, Jahnstraße 41, Flst.Nr. 3432/2

Der Bauherr, ein bestehendes Autohaus im Gewerbegebiet Grub, beantragt die Erweiterung um zwei zusätzliche Arbeitsstände und einer Reservegarage. Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Hinterm Friedhof Grub“, rechtsverbindlich seit 03.11.1978.

Es soll ein 15,83 x 10,70 m großer Flachdachanbau am Hauptbetriebsgebäude mit einer Wandhöhe von 6,10 m errichtet werden. Der Standort wurde so ausgewählt, dass die bestehende An- und Abfahrt genutzt werden kann.

Für die Errichtung des Vorhabens sind Befreiungen von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erforderlich. Der Anbau liegt größtenteils außerhalb des Baufensters in einer Entfernung von 10 – 12 m zur Fahrbahn der Bundesstraße B 491. Bedingt durch die Struktur des bestehenden Betriebes ist der geplante Standort für den Betriebsablauf der geeignetste.

Gemäß Bebauungsplan „Hinterm Friedhof – Grub“ besteht für diesen Bereich ein Zufahrtsverbot von der Bundesstraße her und das Baufenster ist in 20 m Entfernung von der Straße festgelegt.

In einer Bauvoranfrage zu diesem Standort hat die Abteilung Straßenwesen und Verkehr beim Regierungspräsidium Freiburg die Zustimmung signalisiert.

Da die bestehenden Zufahrten von der Jahnstraße her genutzt werden und die anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten bleiben, kann der Erweiterung der bestehenden KFZ - Werkstatt zugestimmt werden.

Der Bauantrag ist am 11.07.2016 beim Stadtbauamt eingegangen. Um die 2-Monats-Frist zu wahren (die nächste Sitzung des TUA ist am 15.09.2016), soll dem Bauantrag im Wege der Eilentscheidung durch Bürgermeister Moser zugestimmt werden.

Der Eilentscheidung durch Bürgermeister Moser wird einstimmig zugestimmt.

4.3 Mitteilung zum Bauantrag für eine Wohnbebauung mit 32 Wohnung und Tiefgarage in Engen-Anselfingen, Goethestraße, Flst.Nr. 1888

Der Bauherr plant in der Goethestraße die Errichtung einer Wohnbebauung mit 32 Wohneinheiten und einer Tiefgarage Das Vorhaben liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Hugenberg II – 2. Änderung“, rechtsverbindlich seit 23.03.2016.

Es sollen vier, jeweils etwa 18,00 x 14,00 m große Wohnhäuser, dreigeschossig mit Attikageschoß und einem Flachdach und eine Tiefgarage für 38 Pkw errichtet werden. Die Wandhöhe beträgt 8,75 m und die Firsthöhe 11,50 m. Ein Vorentwurf wurde im TUA am 07.05.2015 vorgestellt und in einigen Bereich im Anschluss überarbeitet.

Der Tiefgarage wurde kleiner geplant. Richtung Friedrich-Hölderlin-Straße wurden 2 Stellplätze herausgenommen. Die Überschreitung der Tiefgarage in das Leitungsrecht an der östlichen Seite wurde mit den Stadtwerken abgestimmt und hier wurde ein Balkon weggelassen.

Die neue Planung wurde insgesamt den Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst.

4.4 Mitteilungsvorlage Bebauungsplan "Pflegeheim Längenbergstraße" Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Aach hat in öffentlicher Sitzung am 29.02.2016 beschlossen, einen Bebauungsplan für den Bereich der Längenbergstraße als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Pflegeheimes auf dem Grundstück Flst.Nr. 1934 an der Längenbergstraße geschaffen werden.

In der öffentlichen Sitzung am 27.06.2016 hat der Gemeinderat Aach den Planentwurf gebilligt und beschlossen, den Planentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu hören. Die Stadt Engen wurde mit Schreiben vom 13.07.15 informiert und als angrenzende Gemeinde und Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft um Stellungnahme gebeten.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich der Stadt Aach westlich der Längenbergstraße in einer innerörtlichen Freifläche. Es hat eine Größe von 1,05 ha.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der VVG Engen, Ach, Mühlehausen-Ehingen ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Im Bebauungsplan soll entsprechend der Zielsetzung, den Bau eines Pflegeheims und seniorengerechter Wohnungen zu ermöglichen, ein Sondergebiet Pflegeheim gem. § 11 BauNVO festgesetzt werden. Die künftigen Nutzungen sind somit nicht aus dem FNP entwickelt. Nach § 13 a BauGB ist die Differenz zum FNP im Zuge der Berichtigung bei der nächsten FNP-Änderung anzupassen. In der Begründung zum Bebauungsplan „Pflegeheim Längenbergstraße“ wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans im FNP als Grünfläche bezeichnet. Auf eine Anpassung in der nächsten FNP-Fortschreibung wird nicht verwiesen.

Die Stadt Engen hat zum Bebauungsplan „Pflegeheim Längenbergstraße“ folgende Anregungen:

Unter Nr. 1.3.2 der Begründung des Bebauungsplans sollte der Hinweis aufgenommen werden, dass die künftigen Nutzungen nicht aus dem FNP entwickelt sind und nach § 13 a BauGB diese Differenz zum FNP im Zuge der Berichtigung bei der nächsten FNP-Änderung angepasst werden muss. Ein entsprechender Antrag ist an die VVG zu stellen.

4.5 Mitteilung zum geplanten Neubau der Felshangsisicherung bei Engen an der Bahnstrecke Offenburg-Singen

Die Deutsche Bahn teilte mit Schreiben vom 04.07.2016 mit, dass sich der Felshang links der Bahn bei Engen an der Bahnstrecke Offenburg-Singen in einem schlechten Zustand befindet. In diesem Bereich habe es bisher Steinschläge gegeben, so dass die Betriebsabwicklung teilweise eingeschränkt war. Es ist daher seitens der DB vorgesehen, den Felshang zusätzlich zu der bereits erstellten Gabionenwand mit einem fest aufliegenden, rückverankerten Drahtnetz zu überspannen.

Der Felshang selber sowie die Flächen der Baustelleneinrichtung liegen komplett auf DB-eigenem Gelände. Die Zufahrt (Feldweg von der B 461) befindet sich auf städtischem Gelände. Hierzu sollte vorab der Wegezustand dokumentiert werden und eine Abnahme nach Beendigung der Arbeiten als Auflage erfolgen.

Für die Baumaßnahme ist Planrecht nach § 74 Allg. Eisenbahngesetz erforderlich. Der Antrag soll voraussichtlich Ende des 3. Quartals 2016 beim Eisenbahnbundesamt eingereicht werden. Als Baubeginn ist nach Vorlage des Planrechts Oktober/November 2017 vorgesehen. Die Bauarbeiten werden in Tagschichten von bahneigenem Feldweg aus durchgeführt.

4.6 Mitteilung zum Parken vor dem Grundstück Ballenbergstraße 1

In der Sitzung des TUA am 09.06.2016 wurde darüber informiert, dass vor dem Grundstück Ballenbergstraße 1 wieder vermehrt Fahrzeuge geparkt werden.

Wie bereits in dieser Sitzung geäußert, befindet sich der Gehweg auf Privatgelände. Eine formelle Widmung liegt nicht vor. Die unvordenkliche Verjährung kann nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden. Diese Angelegenheit wurde bereits mit dem Regierungspräsidium Freiburg be-

handelt. Die Erfolgsaussichten für ein etwaiges Verfahren beim Verwaltungsgericht wurden seitens des Regierungspräsidiums als niedrig eingestuft. Einer Kompromisslösung (Angebot für Ausnahmegenehmigung in der Schillerstraße) stimmt der Eigentümer nicht zu.

Bürgermeister Moser ergänzt, dass im Zuge der Baumaßnahme an der Unterführung und somit in diesem Teilbereich der Ballenbergstraße der Gehweg öffentlich-rechtlich abgesichert werden und die Stadt hier ihr Vorkaufsrecht geltend machen solle.

5 Anregungen und Anfragen

5.1 Straßenmarkierung bei Christopherus-Apotheke

Stadtrat Kamenzin erklärt, dass die Straßenmarkierung im Bereich der Christopherus-Apotheke schlecht sei und bittet darum, dass bei der Auffrischung der Markierung der ersten Parkbucht in Richtung Breitestraße an den Busverkehr gedacht werden solle. Wenn in diesem Bereich geparkt werde, würde ein Bus nur schwer in die Straße einbiegen können.

5.2 Bushaltestelle In den Kohlwiesen

Stadtrat Kamenzin erinnert an eine Beleuchtung im Bereich der Bushaltestelle Kohlwiesen. Die Kinder würden hier im Dunklen stehen. Eine Stromleitung wäre vorhanden und man solle bei der Stadtwerken nachfragen, ob eine Beleuchtung machbar sei.

Stadtbaumeister Distler führt aus, dass es rechtlich hierfür keine Grundlage gebe und deshalb nichts gemacht werde. Außerdem würde das nur Begehrlichkeiten andernorts nach sich ziehen. Bürgermeister Moser ergänzt, dass hier eine illegale Wohnsiedlung entstanden sei, die die Stadt so nicht haben wollte. Eine Umleitung des Verkehrs in Richtung Schwimmbad sei nicht möglich, da dies durch einen Grundstückseigentümer verhindert werde. Dieser sei nicht bereit, einen entsprechenden Streifen herzugeben. Damit wäre die Möglichkeit gegeben, die Kinder von der Straße wegzubringen.

5.3 Altstadtsatzung

Stadtrat Kamenzin bittet darum, die Altstadtsatzung auf dem Tablet zu installieren.

5.4 Mühlebach Welschingen-Binningen

Stadtrat Keller informiert darüber, dass das Mühlebächle Welschingen in Richtung Binningen bereits mehrfach bei den letzten starken Regenfällen überflutet gewesen sei und bittet um entsprechende Maßnahmen.

5.5 Hausverkauf Ermin-Hohlwegler-Straße

Stadtrat Keller teilt mit, dass er im Internet unter „Immowelt“ gesehen habe, dass eine Doppelhaushälfte in der Ermin-Hohlwegler-Straße zum Verkauf angeboten werde und bittet das entsprechend zu überprüfen.

5.6 Weitere Bebauung in Richtung Hohenhewen

Stadtrat Keller fragt nach, wie es mit der Bebauung in Richtung Hohenhewen weiter gehe. Stadtbaumeister Distler erklärt, dass er dies nachfragen und dann entsprechend im Gemeinderat berichtet werde.

Unterzeichner/in:

Datum:

Johannes Moser
Bürgermeister

Sabine Jahn
Protokollführerin

Bernd Keller
Stadtrat

Emil Veit
Stadtrat
