

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 172-16

Amt:	Stadtbauamt	Datum:	31.08.2016
Verfasser:	Distler, Matthias	AZ:	60.1-HA

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	15.09.2016	Ö	Beschlussfassung

Beschlussfassung zum geänderten Bauantrag für die Sanierung und Umbau eines Wohn- und Geschäftshauses in Engen, Vorstadt 7, Flst.Nr. 345

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 mit einem Dentallabor. Im 2. OG, im 1.DG und 2. DG ist eine Betreiberwohnung geplant. Durch die Umplanung entfallen im Erdgeschoss die Garage und das Garagentor 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.

In der Sitzung des TUA am 21.07.2016 wurde bereits über die Planung beraten und weder den Dachflächenfenstern noch der Negativgaube zugestimmt. Die Planerin hat nun geänderte Pläne eingereicht. Es wird auf die Dachflächenfenster verzichtet und die Gaubenbreite entspricht der bisher zugestimmten Variante. Nach wie vor soll die Negativgaube in Form eines Dacheinschnitts hergestellt werden. Die Altstadtsatzung trifft hierzu keine Regelung, entsprechend ist ein Dacheinschnitt generell zulässig. Auch bestehen im Umfeld bzw. in der Altstadt bereits Dacheinschnitte, auch bei Einzeldenkmälern. Eine Beurteilung erfolgt jedenfalls von der Unteren Denkmalbehörde.

Auf die bisherigen weiteren Abweichungen vom Bebauungsplan bzw. der Altstadtsatzung und dem Vorbericht zur Sitzung vom 21.07.2016 wird verwiesen. Das Gebäude ist Einzeldenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz. Eine Beurteilung des Landesdenkmalamtes zum Vorhaben liegt noch nicht vor.

Der geänderten Planung kann zugestimmt werden.

Beschlussvorschlag:

Den erforderlichen Befreiungen und Abweichungen

1. Überschreitung der GFZ von 2,80 auf 3,00
2. Anordnung der Gauben
3. Breite der Gaube zur Vorstadt von 2,10 m
4. Breite der Gaube zur Peterstraße von 2,50 m

wird zugestimmt.

Anlagen:

Lageplan