

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses

Sitzungsdatum: Dienstag, den 04.02.2020
Beginn: 18:00 Uhr
Ende: 18:17 Uhr
Ort, Raum: Markdorf Bürgersaal im Rathaus

Anwesend:

Vorsitz

Herr Georg Riedmann

Mitglieder

Herr Uwe Achilles

Herr Jonas Alber

Herr Joerg Bailer

Frau Johanna Bischofberger

Herr Dietmar Bitzenhofer

Herr Bernd Brielmayer

Herr Arnold Holstein

Herr Tobias Kreidler

Herr Joachim Mutschler

Frau Christiane Oßwald

Herr Alfons Viellieber

Herr Erich Wild

Protokollführung

Frau Salome Kimmig

von der Verwaltung

Herr Michael Schlegel

Abwesend:

Tagesordnung:

5. Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

**5.1. Erweiterung des Dienstleistungszentrum und Aufstockung des Betriebsgebäudes auf dem Flst.Nr. 3510/11, Planckstraße 10
Vorlage: 2019/527**

**5.2. Nutzungsänderung von Gewerberäumen im Erdgeschoss in eine Wohnung auf dem Flst.Nr. 158/11, Bussenstraße 9
Vorlage: 2020/583**

6. Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

**6.1. Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flst.Nr. 3576, Brunnerstraße 5
Vorlage: 2020/578**

**6.2. Errichtung einer seitlichen Treppenanlage inklusive Aufzug, Balkonverbreiterungen, barrierefreie Veränderung des Baukörpers sowie Wärmedämmverbundsystem an der Außenwand auf dem Flst.Nr. 2937, Posenerstraße 3
Vorlage: 2020/584**

**6.3. Anbau eines Windfangs am Wohnhaus auf dem Flst.Nr. 2504, Am Azlenberg 4/1
Vorlage: 2020/582**

7. Bekanntgabe eines Antrages zur Kenntnisnahme

**Errichtung eines Einfamilienhaus auf dem Flst.Nr. 1624, Drosselweg 33
Vorlage: 2020/579**

5. Bauanträge innerhalb eines Bebauungsplanes

5.1. Erweiterung des Dienstleistungszentrum und Aufstockung des Betriebsgebäudes auf dem Flst.Nr. 3510/11, Planckstraße 10

Vorlage: 2019/527

Beratungsunterlage

Planung

- *Aufstockung Verwaltungsgebäude*
- *Grundmaße: ca. 15,30 m auf 15,80 m*
- *Aufstockung um 1 weiteres Vollgeschoss im nordöstlichen Gebäudeteil*
- *Erweiterung von 4 (Bestand) auf 5 Geschosse*
- *Herstellung eines Flachdachs, begrünt, Gebäudehöhe 15,50 m (Bestand 12,60 m)*
- *Staffelgeschoss mit Rücksprung um 1,20 m an vier Hausseiten*
- *Fortführung des bestehenden Treppenhauses (Osten, Bestandshöhe Aufzugsschacht max. 16,52 m)*
- *Herstellung von 3 neuen Kfz-Stellplätzen*
- *Konstruktion aus Holz und Stahlbeton*

Bebauungsplan

„Riedwiesen, Teilgebiet III“ (rechtskräftig: 5.11.2003)

WH max. 10,00 m, GH 12,00 m, offene Bauweise (max. 50 m Länge), Flachdachbegrünung

Befreiungen

Überschreitung der nordöstlichen Gebäudehöhe um ca.3,50 m (Gebäudehöhe ca. 15,50 m anstelle von max. 12,00 m)

Stellungnahme der Verwaltung

Die beantragte Befreiung der Gebäudehöhe übersteigt die Vorgaben des Bebauungsplans. Gemäß den Örtlichen Bauvorschriften Punkt 2.4.2 ist jedoch eine Überschreitung der Gebäudehöhe um 3 m für technische Einrichtungen, Anlagen der Haustechnik u.a. bis 20% der Gebäudegrundfläche zulässig. Des Weiteren grenzt das Bebauungsplangebiet im Norden an ein Wohngebiet an. Eine Zustimmung zur Höhenüberschreitung an diesem Gebäude kann Folgewirkungen auf zukünftige Planabsichten in diesem Bereich auslösen.

Als Begründung für eine Genehmigung der Höhenbefreiung kann aus Sicht der Verwaltung die Zulässigkeit für eine mögliche Teilüberschreitung für technische Einrichtungen herangezogen werden, somit sollten die Grundzüge der Bebauungsplanung gewahrt bleiben. Dementsprechend kann aber nicht das gesamte neue Geschoss an den Außenkanten bis zur max. zulässigen Höhe hochgezogen werden – das neue Dachgeschoss muss gegenüber den darunterliegenden Geschossen Großteiles um mind. 1,20 m zurückrücken. Weiterreichende

Aufstockungen an diesem Kopfbau können dem Bauherrn nicht in Aussicht gestellt werden, da sonst die Grundzüge der Planung nicht mehr berücksichtigt werden.

Immer wieder werden von einzelnen Gemeinderäten die Möglichkeiten für moderate Gebäudeerhöhungen im Gewerbegebiet gewünscht. Im vorliegenden Fall könnte diese Planung den geäußerten Wünschen entsprechen. Für weitere Erweiterungen an diesem Gewerbegrundstück wurden dem Bauherrn Aufstockungsmaßnahmen im Bereich der mittleren Halle und des südwestlichen Kopfbaus empfohlen, welche aber sicherlich große Eingriffe in die Bausubstanz in den laufenden Betrieb bedeuten würden.

Die Verwaltung empfiehlt dem Technischen Ausschuss das Einvernehmen für diese Befreiung zu erteilen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der o.g. Befreiungen zu.

Herr Stadtrat Holstein erklärt sich für befähigt und rückt vom Sitzungstisch ab.

Diskussion

Frau Stadträtin Oßwald teilt mit, dass der Gemeinderat schon öfters signalisiert habe, dass bei einer Aufstockung mitgegangen werden könne. Dabei dürfe die Nachbarschaft allerdings nicht beeinträchtigt werden. Dies sei hier nicht der Fall, somit sei die Befreiung aus ihrer Sicht kein Problem. Herr Stadtbaumeister Schlegel betont, dass hier in der Beschattung nur Gewerberäume seien und keine Wohnbebauung. Herr Stadtrat Bitzenhofer unterstreicht, dass zunehmend Gewerberäume benötigt werden und hier ein guter Kompromiss vorliege. Trotz allem äußert Herr Stadtrat Achilles, dass er befürworte, dass die allgemeine Planungssicherheit gegeben werden sollte. Herr Bürgermeister Riedmann erwidert, dass die Verwaltung momentan ausgelastet sei und die Überarbeitung von Bebauungsplänen so schnell nicht zu realisieren sei.

Beschluss

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis und stimmt der o.g. Befreiungen einstimmig zu.

Herr Stadtrat Holstein kehrt an den Sitzungstisch zurück und nimmt an den weiteren Beratungen teil.

5.2. Nutzungsänderung von Gewerberäumen im Erdgeschoss in eine Wohnung auf dem Flst.Nr. 158/11, Bussenstraße 9
Vorlage: 2020/583

Beratungsunterlage

Planung

- *Nutzungsänderung des EG von Gewerbenutzung zu Wohnen*
- *Abmessung: ca. 13 m auf 10,50 m*
- *im Gebäude dann 2 Wohneinheiten*
- *Garage im Keller, 2 Stellplätze*

Bebauungsplan

„Dölln I“ (rechtskräftig: 12.12.1979)
Gebietscharakter – allgemeines Wohngebiet

Stellungnahme der Verwaltung

Die Umnutzung dient der Schaffung von Wohnraum. Die erforderlichen 3 Stellplätze wurden nachgewiesen. Die Außenansichten des Gebäudes bleiben unverändert. Es wird vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss erteilt das Einvernehmen zum Bauantrag gemäß § 30 BauGB.

Herr Stadtrat Bitzenhofer erklärt sich für befangen und rückt vom Sitzungstisch ab.

Beschluss

Der Technische Ausschuss erteilt einstimmig das Einvernehmen zum Bauantrag gemäß § 30 BauGB.

Herr Stadtrat Bitzenhofer kehrt an den Sitzungstisch zurück und nimmt an den weiteren Beratungen teil.

6. Bauanträge außerhalb eines Bebauungsplanes

6.1. Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem Flst.Nr. 3576, Brunnerstraße 5 **Vorlage: 2020/578**

Beratungsunterlage

Planung

- *Einfamilienwohnhaus*
- *Grundmaße ca. 10 m x 6,3 m und Anbau EG 6 m x 5 m*
- *Satteldach, Dachneigung 35°, Anbau mit Flachdach*
- *FH 6,65 m (Bestand war 8,12 m)*
- *eingeschossig – DG ist kein Vollgeschoß, Vollunterkellerung*
- *Eingang auf der Westseite*
- *Terrasse im Süden*
- *Holzkonstruktion, Keller aus Beton*

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu.

Diskussion

Herr Stadtrat Viellieber äußert, dass er an dieser Stelle zustimmen werde, sich allerdings eine größere Bebauung gewünscht habe.

Beschluss

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB einstimmig zu.

6.2. Errichtung einer seitlichen Treppenanlage inklusive Aufzug, Balkonverbreiterungen, barrierefreie Veränderung des Baukörpers sowie Wärmedämmverbundsystem an der Außenwand auf dem Flst.Nr. 2937, Posenerstraße 3
Vorlage: 2020/584

Beratungsunterlage

Planung

- *Bestand Mehrfamilienhaus:*
 - *Grundmaße Bestand ca. 11,30 m auf 10,50 m*
 - *Satteldach, Bestand WH 5,50 m, FH 9,15 m*
 - *3 Wohneinheiten, Vollunterkellerung*

- *Modernisierung und barrierefreie Veränderung eines Einfamilienhauses:*
 - *Errichtung einer seitlichen Treppenanlage inklusive Aufzug im Norden, Grundmaße 6,24 m auf 2,55 m, Höhe ca. 8,50 m*
Kabinenaufzug ohne Aufzugsschacht im Nordosten
Dachform flach bzw. geneigt gemäß Ansicht Nord-Ost
 - *Balkonverbreiterung von EG und OG im Süden*
Grundmaße Erweiterung 6,0 m auf 1,10 m (Endmaße 6,00 m auf 2,50 m)
 - *Neubau Balkon DG 6,0 m auf 2,50 m mit Schleppgaube gemäß Schnitt A-A*
 - *barrierefreie Veränderung des Baukörpers*
 - *Wärmedämmverbundsystem an der Außenwand, Stärke 0,15 m*

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Hinweis: Im Lageplan fehlen die Balkone auf der Südostseite.

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Die Maßnahmen dienen der energetischen Sanierung und der Förderung von Barrierefreiheit. Die Verbreiterung der Balkone steht in angemessenem Verhältnis zum bestehenden Gebäude. Gauben in vergleichbarer Größenordnung sind in der Umgebung üblich. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu.

Diskussion

Herr Stadtrat Holstein fragt nach, ob es sich hier um einen Kabinenaufzug ohne Aufzugsschacht handle. Für Herrn Stadtbaumeister Schlegel sehe es aus wie ein Podestaufzug mit Geländer.

Beschluss

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB einstimmig zu.

6.3. Anbau eines Windfangs am Wohnhaus auf dem Flst.Nr. 2504, Am Azlenberg 4/1 **Vorlage: 2020/582**

Beratungsunterlage

Planung

- *eingeschossiger Anbau*
- *Lage: Nordseite des bestehenden Wohnhauses
4,05 m von der Ostseite des Gebäudes eingerückt*
- *Nutzung: Windfang/Diele*
- *Abmessung: ca. 4,14 m auf 2,88 m*
- *Satteldach, DN 20°, FH 4,54 m*
- *Holzständerkonstruktion*

Bauplanungsrechtliche Situation

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Für das Quartier wurde bisher kein Bebauungsplan erstellt. Die Zulässigkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Vorhaben fügt sich aus Sicht der Verwaltung in Höhe, Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung ein. Es wird deshalb vorgeschlagen, dem Bauvorhaben zuzustimmen.

Beschlussvorschlag

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB zu.

Beschluss

Der Technische Ausschuss stimmt dem Bauantrag gemäß § 34 BauGB einstimmig zu.

7. **Bekanntgabe eines Antrages zur Kenntnisnahme**
Errichtung eines Einfamilienhaus auf dem Flst.Nr. 1624, Drosselweg 33
Vorlage: 2020/579

Details siehe Beratungsunterlage.

Kenntnisnahme

Der Technische Ausschuss nimmt den Bauantrag gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zur Kenntnis.

Nach dem keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, schließt Herr Bürgermeister Riedmann die öffentliche Sitzung um 18:17 Uhr.

gez. Georg Riedmann
Vorsitzender

gez.
Protokollführer

Technischer Ausschuss