

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 172-17

Amt: Stadtbauamt	Datum: 03.07.2017
Verfasser: Distler, Matthias	AZ: 621.41

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Technischer- und Umweltausschuss	20.07.2017	Ö	Beschlussfassung

Bebauungsplan "Glockenziel III - 1.Änderung" und Örtliche Bauvorschriften "Glockenziel III - 1.Änderung" Engen Aufstellungsbeschluss

In der kommenden Sitzung soll eine 1.Änderung des Bebauungsplan „Glockenziel III“ beraten werden. Der Bebauungsplan „Glockenziel III“ hat am 28.09.2016 Rechtskraft erlangt. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurden gesetzliche Änderungen diskutiert, die für die Entwicklung des Baugebietes Verbesserungen ermöglichen. Dem Bebauungsplan liegt ein schalltechnisches Gutachten mit Festsetzungen zur Grundrissgestaltung für einzelne Grundstücke zu Grunde.

In der Sitzung des Gemeinderates am 21.02.2017 wurde über den geplanten Gesetzesentwurf zur Novellierung der 18. BImSchV – Sportanlagenlärmschutzverordnung informiert und die hierfür erforderliche Änderung des Bebauungsplanes „Glockenziel III“ vorgesehen. Die Verordnung zur Änderung der Sportanlagenlärmschutzverordnung wurde vom Bundesrat am 01.07.2017 beschlossen. Sie tritt drei Monate nach ihrer Verkündung, somit am 08.09.2017, in Kraft. Durch die Änderung werden die Immissionsrichtwerte (Schallpegel) in der abendlichen Ruhezeit sowie die nachmittägliche Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen um 5 dB(A) erhöht.

Für den Bebauungsplan „Glockenziel III“ bedeutet dies, dass bei einer größeren Zahl an Einfamilienhäusern die Festsetzung der Grundrissgestaltungen entfallen kann. Für den Bereich der dichteren Bebauung kann erst nach Überprüfung durch den Schallgutachter eine Aussage zur Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Inzwischen wurde für eine Vielzahl an Grundstücken eine Planung vorgelegt. Hierbei zeigte sich, dass die vorgegebene Wandhöhe zu gering festgelegt wurde. In Folge hat der TUA in einigen Fällen bereits eine Befreiung erteilt. Um eine Gleichstellung aller Bauherren zu erreichen, soll im Zuge der Änderung die Wandhöhe angepasst werden.

Auch die Definition der Wandhöhe bei Flachdachbauten hat zu Missverständnissen geführt. Durch die Formulierung „Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt Wandhöhe als maximale Gebäudehöhe“ wurde ein Attikageschoss ausgeschlossen, was dazu führen würde, dass die Bauten deutlich niedriger ausfallen würden wie die Pultdach oder Satteldachbauten.

In den örtlichen Bauvorschriften wurde die Farbe und Struktur der Dacheindeckung definiert. Aus der Begründung geht allerdings nicht hervor, dass das Ziel der Festsetzung nicht glänzende Eindeckungen ist. Bislang wurden am Markt vor allem nicht glänzende Ton- oder Betonziegel angeboten. Engobierte Ziegel galten bereits als matt glänzend. Glasierte Ziegel wurden in der Vergangenheit fast ausschließlich bei Sonderbauten eingesetzt und waren daher bei der Festsetzung nicht explizit benannt. Um das Ziel der Festsetzung heraus zu stellen, soll die

Begründung dahingehend ergänzt werden, dass entsprechend des Stadtbildes und der Dächerlandschaft keine glänzenden Dachdeckungen zugelassen werden sollen. In der Festsetzung wird empfohlen glänzende Materialien (glasierte oder glänzend engobierte) aus zu schließen.

Im Südwesten des Baugebietes wurde inzwischen festgestellt, dass ein im Plan festgelegtes Leitungsrecht nicht mit dem tatsächlichen Verlauf der Leitungen übereinstimmt. Entsprechend ist eine Anpassung vorgesehen.

Der Bebauungsplan kann nach den Vorgaben der BauNVO im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, durchgeführt werden. In der kommenden Sitzung soll der Aufstellungsbeschluss zur Änderung „Glockenziel III – 1.Änderung“ beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Technische- und Umweltausschuss beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Glockenziel III – 1.Änderung“ und Örtliche Bauvorschriften „Glockenziel III – 1.Änderung „ Engen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Anlagen:

Lageplan