

Anlage 1 zur Sitzungsvorlage für Gemeinderat am 19.12.17
 Stadtbauamt Engen

Engen, 13.12.17

**Behandlung der Anregungen zum Bebauungsplan "Glockenziel III-1.Änderung" Engen
 zu der frühzeitigen Beteiligung von 23.11.17 bis 07.12.17**

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
1	Landratsamt Konstanz, Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz (LRA Konstanz) Amt für Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	<p>Zu dem o.g. Bebauungsplan nimmt das Landratsamt Konstanz wie folgt Stellung:</p> <p>1. Die Festsetzung unter Ziffer 3.2 Absatz 6 Satz 1 der textlichen Festsetzungen „Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Wandhöhe für die zulässige Zahl an Vollgeschossen maßgeblich“ enthält keine gesonderte Regelung und sollte daher nochmals überdacht werden.</p> <p>2. Bei der unter Ziffer 3 Absatz 5 der örtlichen Bauvorschriften aufgenommene Regelung hinsichtlich der Ausrichtung der Lüftungsöffnung von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken handelt es sich um keine gestalterische Regelung im Sinn des § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO. Es wird daher angeregt diese Regelung, mit entsprechender städtebaulicher Begründung, unter Ziffer 3.3 textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Anschluss an die allgemeinen Regelungen zu Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO aufzunehmen.</p>	<p>1. Unter Ziffer 3.2 „Maß der baulichen Nutzung“ der Bebauungsvorschriften wurde folgender Satz herausgenommen: „Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Wandhöhe für die zulässige Zahl an Vollgeschossen maßgeblich.“ Grund: Die Definition der Vollgeschosse in Verbindung mit der Höhe der Gebäude ergibt das maximale Gebäudevolumen.</p> <p>2. Die Regelung zur Ausrichtung der Lüftungsöffnung von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken wird aus den Örtlichen Bauvorschriften mit gleichem Wortlaut herausgenommen und unter Ziffer 3.3 „Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen“ der Bebauungsvorschriften eingefügt.</p>	<p>1. Unter Ziffer 3.2 „Maß der baulichen Nutzung“ der Bebauungsvorschriften wurde folgender Satz herausgenommen: „Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Wandhöhe für die zulässige Zahl an Vollgeschossen maßgeblich.“</p> <p>2. Die Regelung zur Ausrichtung der Lüftungsöffnung von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken wird aus den Örtlichen Bauvorschriften mit gleichem Wortlaut herausgenommen und unter Ziffer 3.3 „Bauweise/überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen/Stellung der baulichen Anlagen“ der Bebau-</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		3. Im Übrigen ergeben sich aus bauplanungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen	3. Wird zur Kenntnis genommen.	ungsvorschriften eingefügt. 3. Wird zur Kenntnis genommen.
2	LRA Konstanz Amt für Immissionschutz	1. Das vom Büro Planung+Umwelt erstellte „Schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Glockenziel III“ vom 26.07.16 muss überarbeitet werden. Ohne das entsprechend überarbeitete schalltechnische Gutachten ist abschließende Stellungnahme nicht möglich.	1. Das Büro Planung und Umwelt, Planungsbüro Prof. Dr. Koch, Stuttgart wurde mit der Überarbeitung des Schallgutachtens beauftragt. Das überarbeitete Schallgutachten zum Bebauungsplan „Glockenziel III-1.Änderung“ ist Bestandteil des Bebauungsplanes und liegt als Anlage bei. In der Begründung unter Ziffer 11 „Lärmgutachten“ sind die Änderungen erläutert. In den Bauvorschriften unter Ziffer 3.12 „Schädliche Einwirkung von Freizeitlärm“ wird folgendes fortgeschrieben: Mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes „Glockenziel III“ wurde das schalltechnische Gutachten überarbeitet. Folgende Änderungen haben sich ergeben: Schalltechnische Maßnahmen sind nur noch im Baufeld 1 (siehe Kennzeichnung im Baurechtsplan) erforderlich. Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gem. der Sportanlagenlärmschutzverordnung [1] werden für 5 Fassaden in den Baufeldern 1a und 1b geeignete Grundrissgestaltungen erforderlich. Schutzbedürftige Räume gem. DIN-4109-1 [9] sind ausschließlich an der schallabgewandten Seite des Gebäudes möglich (siehe Abbildung 5,	1. In der Begründung unter Ziffer 11 „Lärmgutachten“ sind die Änderungen erläutert. In den Bauvorschriften unter Ziffer 3.12 „Schädliche Einwirkung von Freizeitlärm“ wird folgendes fortgeschrieben: Mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes „Glockenziel III“ wurde das schalltechnische Gutachten überarbeitet. Folgende Änderungen haben sich ergeben: Schalltechnische Maßnahmen sind nur noch im Baufeld 1 (siehe Kennzeichnung im Baurechtsplan) erforderlich. Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gem. der Sportanlagenlärmschutzverordnung [1] werden für 5 Fassaden in den Baufeldern 1a und 1b geeignete Grundrissgestaltungen erforderlich. Schutzbedürftige Räume gem. DIN-4109-1 [9] sind ausschließlich

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>2. Nachgereichte Mail von Frau Jutzet vom 14.12.17 zum Schallschutz: Unter der Voraussetzung der Umsetzung der Schallschutzwände im Bad und die Festsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen am Immissionsort (Seite 17 im Gutachten) besteht aus meiner Sicht kein Anlass zur Nachbesserung.</p>	<p>Seite 17, schalltechnisches Gutachten vom 19.12.17). Zudem sind die Außenwohnbereiche der künftigen Gebäude bezüglich ihrer Lage an die Geräuschsituation anzupassen. Je nach Fortschritt der Bebauung kann sich die Geräuschsituation verändern. Wird durch ein vorgelagertes Gebäude die Schallschutzwirkung für das dahinter liegende Grundstück verändert und soll auf die entsprechende Grundrissgestaltung verzichtet werden, so ist der Nachweis hierfür im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>2. Die Schallschutzwände im Bad werden im Jahr 2018 umgesetzt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen am Immissionsort auf Seite 17 des Schallgutachtens sind unter Nr. 3.12 der Bauvorschriften verbindlich aufgeführt (siehe hierzu Nr. 2 Punkt 1 der Abwägung).</p>	<p>an der schallabgewandten Seite des Gebäudes möglich (siehe Abbildung 5, Seite 17, schalltechnisches Gutachten vom 19.12.17). Zudem sind die Außenwohnbereiche der künftigen Gebäude bezüglich ihrer Lage an die Geräuschsituation anzupassen. Je nach Fortschritt der Bebauung kann sich die Geräuschsituation verändern. Wird durch ein vorgelagertes Gebäude die Schallschutzwirkung für das dahinter liegende Grundstück verändert und soll auf die entsprechende Grundrissgestaltung verzichtet werden, so ist der Nachweis hierfür im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
3	LRA Konstanz Amt für Naturschutz	Es bestehen keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
			<p>Wie bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde Herrn Stich/Frau Elsner abgesprochen werden die Minimierungsmaßnahmen M8 und M11 und Kompensationsmaßnahme K1 in der Begründung zum Schutze und Ausgleich für die Feldhecke aufgenommen.</p> <p>In den Bebauungsvorschriften werden diese Maßnahmen unter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.18 „Anlage einer extensiven Blumenwiese auf den privaten Grundstücken im östlichen Plangebiet“ - 3.19 „Förderung einer mesophytischen Saumvegetation zwischen der geschützten Feldhecke und dem Baugrundstück (private Zuweg) angrenzend an das nordöstliche Plangebiet“ - 3.20 „Ergänzung der Feldhecke entlang der Mundingstraße“ ergänzt. 	
4	LRA Konstanz Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz	<p>Gegen die Planung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.</p> <p><u>1. Abwassertechnik, Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Bodenschutz:</u> Fachtechnische Belange stehen der Planung nicht entgegen.</p> <p><u>2. Altlasten:</u> Altlasten/Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.</p> <p><u>3. Oberirdische Gewässer:</u> Aufgrund der Hanglage ist bei Starkregenereignissen im Plangebiet mit wild abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Hierfür sind</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. In der Begründung unter Ziffer 6 „Erschließung/Ver- und Entsorgung wird folgendes aufgenommen: Entlang der beiden Erschließungsstraßen (Jo-</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. In der Begründung unter Ziffer 6 „Erschließung/Ver- und Entsorgung wird folgendes aufgenommen:</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		entsprechende Schutzvorkehrungen im Rahmen der Erschließung zu treffen.	hann-Peter-Hebel-Straße und Wilhelm-Hauff-Straße) wurde jeweils parallel zum Fahrbahnrand entlang der oberhalb liegenden Grundstücke eine Pflastermulde zur Ableitung des Hangwassers bzw. Oberflächenwassers hergestellt.	Entlang der beiden Erschließungsstraßen (Johann-Peter-Hebel-Straße und Wilhelm-Hauff-Straße) wurde jeweils parallel zum Fahrbahnrand entlang der oberhalb liegenden Grundstücke eine Pflastermulde zur Ableitung des Hangwassers bzw. Oberflächenwassers hergestellt.
5	LRA Konstanz Amt für Vermessung	<p>1. Im zeichnerischen Teil ist die verwendete Kartengrundlage außerhalb des Plangebiets bei der Flst Nr. 1130 und innerhalb des Plangebiets hauptsächlich durch den Fortführungsnachweis (FN) 2017/3, Gemarkung Engen vom 22.02.17 veraltet. Betroffen sind hiervon die Flurstücke mit den Nr. 3754, 3755 und 3756 sowie der Bereich zwischen und innerhalb der linken Bauzeile der Johann-Peter-Hebel-Straße und der Wilhelm-Hauff-Straße.</p> <p>2. Bei den Planzeichen fehlt die Darstellung bestehender und geplanter Flurstücksgrenzen, Flurstücknummern (jeweils ohne Normencharakter).</p> <p>3. Es wird vorgeschlagen den Titel im zeichnerischen wie auch im schriftlichen Teil um „Gemarkung“ zu ergänzen.</p>	<p>1. Dem Baurechtsplan hinter liegt die Kartengrundlage vom Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung vom 20.11.14. Die neu vermessenen Grundstücke bzw. Flurstücknummern werden nicht in den Baurechtsplan übernommen. Grund: Die dort eingetragene Grenze ist nur die geplante Einteilung der Grundstücke. Zudem würde durch die Eintragung der Flurstücknummern in die einzelnen Grundstücke der Baurechtsplan unübersichtlich werden.</p> <p>2. Die Darstellung geplante Flurstücksgrenze wird in der Legende des Baurechtsplanes eingetragen.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Die Darstellung geplante Flurstücksgrenze wird in der Legende des Baurechtsplanes eingetragen.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
6	Regierungspräsidium Freiburg, Referat 21, Bissierstr. 7, 79114 Freiburg	Es ist keine nähere raumordnerische Stellungnahme erforderlich, da die Planung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt wurde.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
7	Polizei Konstanz, Benediktinerplatz 3, 78467 Konstanz	<p>1. Auf die im Rahmen der bisherigen Anhörungen zum Bebauungsplan „Glockenziel III“ mit Schreiben vom 11.09.15 und 27.06.16 abgegebenen Stellungnahmen unsererseits wird verwiesen und hier aus verkehrspolizeilicher Sicht lediglich auf die Änderungen der verdichteten Bebauung im östlichen Bereich des Baugebiets entlang der Mundingstraße eingegangen.</p> <p>2. Die für die dortigen Geschosswohnungshäuser notwendigen Stellplätze sollen in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Hier regen wir an bereits im Bebauungsplanverfahren Aussagen für eine verkehrssichere Andienung derselben zu treffen. Für Tiefgaragen geben die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR 91 vor, dass die Rampe Neigung im allgemeinen 15 % nicht übersteigen soll. Bei im Freien liegenden Rampen soll die Neigung hierbei höchstens 10 % betragen. Hierbei sprechen wir uns regelmäßig dafür aus, dass zum Ende der Ausfahrt eine Aufstellfläche von 5 Metern mit einer max. Steigung von 5 bis 6 % gegeben ist, damit der ausfahrende Verkehrsteilnehmer problemlos übersehen kann, ob er Fußgänger oder andere Ver-</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen. Wie dem Städtebaulichen Gestaltungsplan zu entnehmen ist, werden im Baufeld 1, östliche der Mundingstraße, nur private Gehwege als fußläufige Erreichbarkeit der Gebäude erstellt. Der Bereich wird mit einer Tiefgarage versehen, lediglich entlang der Straße Im Glockenziel werden Stellplätze errichtet.</p> <p>2. Unter Ziffer 3.4 „Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen“ der Bebauungsvorschriften wird folgendes ergänzt: Bei der Anlage von Tiefgaragen sind die Vorgaben der Garagenverordnung einzuhalten. Jegliche Sichtbehinderung im Bereich der Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage muss verhindert werden.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Unter Ziffer 3.4 „Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen“ der Bebauungsvorschriften wird folgendes ergänzt: Bei der Anlage von Tiefgaragen sind die Vorgaben der Garagenverordnung einzuhalten. Jegliche Sichtbehinderung im Bereich der Ein- bzw. Ausfahrt der Tiefgarage muss verhindert werden.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>kehrsteilnehmern einen Vorrang einräumen muss. Dabei ist es notwendig, dass die entsprechenden Sichtfelder ab einer Höhe von 60 cm freigehalten sind. Auch wenn im niedrigen Geschwindigkeitsbereich, wie dies wohl bei der Ausfahrt aus einer Tiefgarage zu erwarten ist, die Unfallfolgen regelmäßig gering ausfallen, so sollte nicht unberücksichtigt bleiben, dass gerade im Zusammenhang mit verkehrsschwächeren wie Kinder und Senioren unglückliche Konstellationen auch hier teils gravierende Folgen hervorrufen können. So kam im Dezember 2014 in Konstanz ein einjähriges Kind zu Tode, das von einem vorwärts ausfahrenden Pkw überrollt wurde, maßgeblich dem Umstand geschuldet, dass das Kind vor den Pkw stürzte und dies wegen nicht vorhandener seitlicher Sichtverhältnisse vom Fahrzeugführer nicht wahrgenommen wurde. Eine ausreichende Sicht auf den zu befahrenden Bereich sowie die angrenzenden Seitenräume reduzieren die Unfallwahrscheinlichkeit hierbei maßgeblich. Vielfach wird die Sicht zum Ende der Ausfahrrampe durch seitliche Einbauten, die der Absturzsicherung dienen, eingeschränkt. Hier regen wir an, um dem aus der Tiefe auffahrenden Fahrzeugführer möglichst frühzeitig Einblick zu verschaffen, die für die Absturzsicherung notwendige Einhausung als Glasfläche auszubauen. Sollte die Breite der Tiefgaragenrampe gegenläufigen Verkehr nicht zulassen, so ist die Ein- bzw. Aus-</p>		

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>fahrt zwingend mittels einer Lichtzeichenanlage zu regeln. Hier ist eine ausreichende Aufstellfläche vorzuhalten, auf welcher der einfahrende Tiefgaragennutzer den ausfahrenden Gegenverkehr passieren lassen kann, bevor er dann das Grünlicht für die Einfahrt in die Tiefgarage erhält. Grundsätzlich muss gewährleistet sein, dass ein einfahrender Tiefgaragennutzer mit Befahren der Rampe das Vorrecht gegenüber einem ausfahrenden erhält, um sicher zu verhindern, dass rückwärts aus der Rampenzufahrt ausgefahren werden muss.</p> <p>3. Um Beteiligung im weiteren Verfahren wird gebeten.</p>	<p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p>
8	Gemeinde Hilzingen, Hauptstr. 36, 78247 Hilzingen	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Von Seiten der Gemeinde Hilzingen werden keine Bedenken und Anregungen zum Bebauungsplan und der Örtlichen Bauvorschriften „Glockenziel III-1.Änderung“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
9	Stadt Tengen, Marktstr. 1, 78250 Tengen	<p>Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Von Seiten der Stadt Tengen werden keine Bedenken und Anregungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Glockenziel III-1.Änderung“ und der Örtlichen Bauvorschriften „Glockenziel III-1.Änderung“ in Engen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
10	Gemeinde Emmingen-Liptingen, Schulstr. 8, 78576 Emmingen-Liptingen	Wir haben keine Einwände gegen die Planung.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
11	Gemeinde Mühlhausen-Ehingen, Schloßstr. 46, 78259 Mühlhausen-Ehingen	Seitens der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen bestehen keine Bedenken/Anregungen gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
12	Stadt Singen, Hohgarten 2, 78224 Singen	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Stadt Singen hat keine Anregungen zum oben genannten Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.