

Anlage 1 zur Sitzungsvorlage für Gemeinderat am 17.11.15
 Stadtbauamt Engen

Engen, 29.10.15

**Behandlung der Anregungen zum Bebauungsplan "Hugenberg II-2.Änderung" Engen-Anselfingen
 zu der Offenlage von 02.07.15 bis 03.08.15**

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
1	Landratsamt Konstanz (LRA Konstanz) Benediktinerplatz 1, 78467 Konstanz Amt für Bauplanungs- und Bauordnungsrecht	Es bestehen aus bauplanungsrechtlicher- und bauordnungsrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	LRA Konstanz Amt für Abfallrecht und Gewerbeaufsicht	Es ergeben sich keine grundsätzlichen Bedenken. Auf Grund einer zunehmenden Lärmproblematik im Zusammenhang mit insbesondere in Wohngebieten betriebenen Klimageräte und Luftwärmepumpen wird empfohlen, für diese Anlagen Aufstellungshinweise bzw. –vorgaben in den Bebauungsplan aufzunehmen. In Abhängigkeit von der Schalleistung der Geräte stellt die Einhaltung entsprechender Abstände, zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung, eine präventive und effektive Schutzmaßnahme dar. Daher empfehlen wir, die in der Abstandstabelle (Tab. 1, S. 8) genannten Abstände des Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissi-	Unter Nr. 5 „Geplante Bebauung“ der Begründung wird folgendes als Hinweis aufgenommen: Klimageräte, Luftwärmepumpen, Kühlgeräte und Mini-Blockkraftheizwerke geben bei ihrem Betrieb Geräusche ab, was bei der Aufstellung im Wohnumfeld immer wieder zu Beschwerden führen kann. In Abhängigkeit von der Schalleistung der Geräte stellt die Einhaltung entsprechender Abstände, zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung, eine präventive und effektive Schutzmaßnahme dar. Es wird deshalb empfohlen die in der Abstandstabelle (Tab. 1, S. 8) genannten Abstände des Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Anlagen“	Wird unter Nr. 5 „Geplante Bebauung“ der Begründung wie folgt als Hinweis aufgenommen: Klimageräte, Luftwärmepumpen, Kühlgeräte und Mini-Blockkraftheizwerke geben bei ihrem Betrieb Geräusche ab, was bei der Aufstellung im Wohnumfeld immer wieder zu Beschwerden führen kann. In Abhängigkeit von der Schalleistung der Geräte stellt die Einhaltung entsprechender Abstände, zur nächstgelegenen schutzbedürftigen Wohnbebauung, eine präventive und effektive Schutzmaßnahme dar. Es wird deshalb empfohlen die in

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>sionsschutz „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Anlagen“ für die jeweils relevante Gebietsart, in diesem Fall für ein WA, zu übernehmen. Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar: http://www.lai-immissionschutz.de/servlet/is/20170/Leitfaden%2028.08.2013n.pdf?command=downloadContent&filename=Leitfaden%2028.08.2013n.pdf</p>	<p>zu berücksichtigen. Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar: http://www.lai-immissionschutz.de/servlet/is/20170/Leitfaden%2028.08.2013n.pdf?command=downloadContent&filename=Leitfaden%2028.08.2013n.pdf</p>	<p>der Abstandstabelle (Tab. 1, S. 8) genannten Abstände des Leitfadens der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionschutz „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Anlagen“ zu berücksichtigen. Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar: http://www.lai-immissionschutz.de/servlet/is/20170/Leitfaden%2028.08.2013n.pdf?command=downloadContent&filename=Leitfaden%2028.08.2013n.pdf</p>
3	LRA Konstanz Amt für Kreisarchäologie	<p>Es bestehen keine Bedenken. Da sich bei der Landesdenkmalpflege Bezeichnung und Kontaktdaten geändert haben, bitte wir um eine Aktualisierung des Hinweises auf Bodenfunde gemäß folgender Formulierung: „Da möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss, ist der Beginn von Erdarbeiten frühzeitig vor Baubeginn dem Kreisarchäologen (Am Schlossgarten 2, 78224 Singen, 07731/61229 oder 0171/3661323) mitzuteilen. Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz sind etwaige Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen) umgehend dem Kreisarchäologen oder dem Landesamt für Denkmalpflege</p>	<p>Unter Nr. 4.4 „Sicherung von Bodenfunden“ der Bebauungsvorschriften werden die Kontaktdaten wie folgt geändert: aus Landesdenkmalamt Bad.-Württ., Abt. Archäol. Denkmalpflege Freiburg (Marienstr. 10, 79098 Freiburg, Tel. 0761/207120) wird Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0)</p>	<p>Unter Nr. 4.4 „Sicherung von Bodenfunden“ der Bebauungsvorschriften werden die Kontaktdaten geändert: neu: Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0)</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		(Dienststelle Hemmenhofen, Fischersteig 9, 78343 Gaienhofen, Tel. 07735/93777-0) zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist gegebenenfalls zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.“		
4	Landratsamt Konstanz Amt für Landwirtschaft	Von den geplanten Änderungen sind keine agrarstrukturellen Belange betroffen. Es bestehen daher keine Einwände gegen die Änderung des Bebauungsplanes.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5	Landratsamt Konstanz Amt für Naturschutz	Es bestehen keine Bedenken. Die Änderungen des Bebauungsplanes sind nur gestalterischer Natur und führen zu keinen Eingriffen in Schutzgüter. Da auch Bauleitpläne den artenschutzrechtlichen Vorschriften, insbesondere den Verboten des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rechnung tragen müssen, wird um Beachtung der folgenden Punkte gebeten: - Gehölzrodungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.1. bis zum 28.02. möglich. - Für eine eventuelle Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumniederdrucklampen oder LED-Lampen) in nach unten strahlenden Lampengehäusen zu verwenden. - Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Fenster bzw. große Glasflächen entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.	Unter Nr. 9 „Umwelt“ der Begründung wird um Beachtung folgender Punkte gebeten: - Gehölzrodungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.01. bis zum 28.02. möglich. - Für eine eventuelle Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumniederdrucklampen oder LED-Lampen) in nach unten strahlenden Lampengehäusen zu verwenden. - Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Fenster bzw. große Glasflächen entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Hierzu kann beispielsweise Vogelschutzglas, wie Ornilux verwendet werden. Auch ist das Anbringen von entsprechenden Folien oder die vorherige Bearbeitung der Glasflächen zur Vermeidung von Vogelschlag möglich.	Unter Nr. 9 „Umwelt“ der Begründung wird um Beachtung folgender Punkte gebeten: - Gehölzrodungen sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 01.01. bis zum 28.02. möglich. - Für eine eventuelle Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel (Natriumniederdrucklampen oder LED-Lampen) in nach unten strahlenden Lampengehäusen zu verwenden. - Zur Vermeidung von Vogelschlag sind für Fenster bzw. große Glasflächen entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Hierzu kann beispielsweise Vogelschutzglas,

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>chende Maßnahmen zu ergreifen. Hierzu kann beispielsweise Vogelschutzglas, wie Ornilux verwendet werden. Auch ist das Anbringen von entsprechenden Folien oder die vorherige Bearbeitung der Glasflächen zur Vermeidung von Vogelschlag möglich.</p>		<p>wie Ornilux verwendet werden. Auch ist das Anbringen von entsprechenden Folien oder die vorherige Bearbeitung der Glasflächen zur Vermeidung von Vogelschlag möglich.</p>
6	<p>Landratsamt Konstanz Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz</p>	<p>Es bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, es wird aber um Beachtung der unten aufgeführten Anmerkungen gebeten.</p> <p>1. Abwassertechnik: Dem Vorhaben stehen keine fachtechnischen Belange entgegen.</p> <p>2. Grundwasserschutz, Wasserversorgung: Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Es wird vorausgesetzt, dass Lösch- und Trinkwasserversorgung mengen- und druckmäßig sichergestellt werden können.</p> <p>3. Altlasten: Altlasten/Verdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.</p> <p>4. Bodenschutz: Das Plangebiet liegt innerhalb eines bestehenden Bebauungsplans. Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen keine Einwände.</p> <p>5. Oberirdische Gewässer: Die strukturverbessernde Ausgleichsmaßnahme am Mühlebach in Welschingen (Böschungsabflachung) ist im Vorfeld mit der Wasserwirtschaft abzusprechen.</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Das Gebiet ist komplett bebaut. Lösch- und Trinkwasserversorgung wurde bereits mit dem ursprünglichen Bebauungsplan „Hugenberg II“ geprüft und sichergestellt.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>4. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>5. Die Maßnahme stammt aus dem ursprünglichen Bebauungsplan „Hugenberg II“ und wurde am 17./18.02.03 durch das Baggerunternehmen Hubenschmid ausgeführt. Eine Vorort-Besichtigung durch die Untere Naturschutzbehörde Herrn Stich erfolgte am 17.02.03. Im</p>	<p>1. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>4. Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>5. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
			Vorfeld, Zeitrahmen 10/01 bis 09/02, wurde die Maßnahme mit dem Landratsamt Konstanz, Untere Naturschutzbehörde und Wasserwirtschaft, Gewässerdirektion, abgesprochen.	
7	Landratsamt Konstanz Amt für Vermessung	Im zeichnerischen Teil ist die Gemarkungsgrenze, zugleich auch Flurstücksgrenze, westlich der Flurstück Nr. 1888, Gemarkung Anselmingen, nicht erkennbar.	Die Flurstück Nr. 1888 wird im zeichnerischen Teil erkennbar gemacht.	Die Flurstück Nr. 1888 wird im zeichnerischen Teil erkennbar gemacht.
8	Polizeipräsidium Konstanz, Benediktinerplatz 3, 78467 Konstanz	Der vorliegend geänderte Bebauungsplan trifft kaum Aussagen zu den zu errichtenden Stellplätzen, insbesondere deren Andienbarkeit. Um diese verkehrssicher zu gestalten, wird vorgeschlagen den Bebauungsplan dahingehend zu ergänzen und vorzugeben, dass beim Anschluss der Grundstückszufahrten an den öffentlichen Verkehrsraum die notwendigen Sichtfelder von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Beeinträchtigung ab einer Höhe von 60 cm freizuhalten sind. Auch wenn im niedrigen Geschwindigkeitsbereich, wie dies beim Ausfahren vom Grundstück stets der Fall sein sollten, die Unfallfolgen regelmäßig gering ausfallen, so sollte nicht unberücksichtigt bleiben, dass gerade im Zusammenhang mit Kindern sowohl fußläufig als auch radfahrend 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 über-	Unter Nr. 3.4 „Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ der Bauvorschriften wird folgendes aufgenommen: Bei der Anlage von Tiefgaragen sind die Vorgaben der Garagenverordnung einzuhalten. Stellplätzen oder Tiefgaragenzufahrten sind weder im unmittelbaren Bereich des Kreisverkehrsplatzes noch innerhalb von 5 Metern davor oder danach zulässig. Die in den Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,60 m über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten. Entsprechende Sichtflächen sind bei jeder Ausfahrt vom Grundstück in den öffentlichen Verkehrsraum einzuplanen.	Unter Nr. 3.4 „Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ der Bauvorschriften wird folgendes aufgenommen: Bei der Anlage von Tiefgaragen sind die Vorgaben der Garagenverordnung einzuhalten. Stellplätzen oder Tiefgaragenzufahrten sind weder im unmittelbaren Bereich des Kreisverkehrsplatzes noch innerhalb von 5 Metern davor oder danach zulässig. Die in den Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind von jeglicher sichtbehindernden Bebauung, Benutzung, Einfriedung und Bepflanzung ab einer Höhe von 0,60 m über Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten. Entsprechende Sichtflächen sind bei jeder Ausfahrt vom Grund-

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>rollt wurde, maßgeblich dem Umstand geschuldet, dass das Kind vor den PKW stürzte und dies wegen nicht vorhandener seitlicher Sichtverhältnisse vom Fahrzeugführer nicht wahrgenommen wurde. Auch im Jahr 2011 kamen im Landkreis Konstanz drei Fußgänger, hiervon ein Kleinkind, bei einfachen Parkrangiervorgängen zu Tode. Eine ausreichende Sicht auf den zu befahrenden Bereich reduziert die Unfallwahrscheinlichkeit hierbei maßgeblich.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt im Weiteren auch eine Tiefgarage zu. Hier wird angeregt, im Bebauungsplan grundsätzlich Vorgaben aufzunehmen. Bei der Anlage von Tiefgaragen wird regelmäßig ausgesprochen, das bei der Ausfahrt zum Ende 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 Verkehrsteilnehmern einen Vorrang einräumen muss. Auch dort ist es notwendig, dass die entsprechenden Sichtfelder ab einer Höhe von 60 cm freigehalten werden. Letztlich sollte im Bebauungsplan auch festgeschrieben sein, dass die Andienung von Stellplätzen oder der Tiefgaragenzufahrt weder im unmittelbaren Bereich des Kreisverkehrsplatzes noch innerhalb von 5 Metern davor oder danach zulässig ist.</p>		stück in den öffentlichen Verkehrsraum einzuplanen.
9	Stadtwerke Engen	Bebauungsplan Hugenberg II-2.Änderung zur	Der Schutzstreifen entlang der Goethestraße	Der Schutzstreifen entlang der Goe-

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
	GmbH, Eugen-Schädler-Str. 5, 78234 Engen	Sicherung der Gas-Hochdruckleitung DN 150 auf dem Flurstück Nr. 1888: Nachdem am 13.07.15 die Besprechung in ihrem Hause stattgefunden hat, sind die Stadtwerke Engen GmbH zu folgendem Beschluss gekommen: Einen weiteren Schutzstreifen für die Gas-Hochdruckleitung DN 150 ist notwendig. Der Schutzstreifen ist parallel zur Goethestraße mit einem Achsmaß von 3 Metern einzutragen. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Der Plan zum Schutzstreifen liegt bei.	für die Gas-Hochdruckleitung DN 150 auf dem Flurstück Nr. 1888 wird in den zeichnerischen Teil übernommen.	thestraße für die Gas-Hochdruckleitung DN 150 auf dem Flurstück Nr. 1888 wird in den zeichnerischen Teil übernommen.
10	Gemeinde Immendingen, Schlossplatz 2, 78194 Immendingen	Vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren. Die Interessen der Gemeinde Immendingen sind nicht betroffen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
11	Gemeinde Emmingen-Liptingen, Schulstr. 8, 78576 Emmingen-Liptingen	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren „Hugenberg II-2.Änderung“. Die Gemeinde Emmingen-Liptingen verzichtet darauf Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
12	Gemeinde Mühlhausen-Ehingen, Schloßstr. 46, 78259 Mühlhausen-Ehingen	Seitens der Gemeinde Mühlhausen-Ehingen bestehen keine Einwendungen gegen den geplanten Bebauungsplan.	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.
13	Stadt Singen, Julius-Bührer-Str. 2, 78224 Singen	Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Stadt Singen hat keine Anregungen zum oben genannten Bebau-	Wird zur Kenntnis genommen.	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		ungsplan.		
14	Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dort- mund	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen des Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Es wird davon ausgegangen, dass bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt werden.	Wird zur Kenntnis genommen. Das Gebiet wird mit Versorgungsleitungen von den Stadtwerken Engen GmbH versorgt.	Wird zur Kenntnis genommen.
15	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlas- sung Südwest Donaueschingen	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind. Bitte lassen Sie uns den Baubeginn sofort nach bekannt werden zukommen. So entstehen keine Verzögerungen. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung getroffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach §78 TKG wird sichergestellt. Für den eventuellen Ausbau des Telekommu-	Der Baubeginn wird rechtzeitig, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem Funktionspostfach: T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de mitgeteilt. Die Stadtwerke Engen GmbH werden das restliche Gebiet Hugenberg II, wie bereits den bebauten Teil, über ein KOAX-Kabel erschließen und Internet (derzeit bis zu 50 Mbit/s), Telefonie und TV-Programme anbieten.	Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>nikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Funktionspostfachadresse: T-NI-Sw-Pti-32-Bauleitplanung@telekom.de</p>		
16	Eine Anwohnerin vertreten durch Anwaltskanzlei Kleiner & Partner	<p>Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks Goethestr. 2, Flst Nr. 391 und des Grundstück Flst Nr. 390. Im Rahmen der Auslegung dürfen wir gem. § 3 Abs. 2 BauGB für unsere Mandantin folgende Einwendungen/Anregungen zur beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes vortragen:</p> <p>1. Im Bebauungsplan „Hugenberg II“ vom 22.03.2004 ist der Planbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Um möglichst viel Sonnenenergie passiv nutzen zu können sind die Gebäude mit ihrer Längsseite nach Süden orientiert. Als Dachformen sind das Satteldach und Pultdach zulässig. Die Wandhöhe (WA) wurde auf maximal 6,00 Meter und die Firsthöhe (FH) auf maximal 10,00 Meter festgelegt. Folglich konnte das Dachgeschoss genutzt werden.</p>	<p>1. Bereits die ursprüngliche Konzeption Hugenberg II sah im Bereich der nun neuerlich überplanten Flurstücke 1888 und 1889 eine dichtere Bebauung mit Geschosswohnbauten vor. Diese wurde in Folge durch die 1.Änderung geringfügig angepasst. Die erneute Überplanung beruht darauf, dass durch den Wegfall der Hauptwasserleitung auf dem Flurstück 1888 eine bessere Anordnung der Gebäude möglich wird. Infolge des Vorsehens von nunmehr vier Baufenstern, erfolgt zudem eine Auflockerung im Vergleich zu der bisher vorgesehenen Bebauungsmöglichkeit mit zwei riegelartigen Baufenstern. Gleichzeitig werden die Dichte der Bebauung den neuen Zielen der Bundes- und Landespolitik angepasst. In Folge des rasanten Verbrauchs an Flächen wird verstärkt Nachverdichtung und Innenentwicklung gefordert. Der hier überplante Bereich erfüllt beide Kriterien: es handelt sich um eine</p>	1. Wird zur Kenntnis genommen.

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>Um eine aufgelockerte Bebauung im Ortsrandlage zu erzielen, wurden die Baufenster entsprechend angelegt. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 bzw. 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 bzw. 1,2 vorgegeben. Auf diese Weise wurde das angestrebte Bauvolumen mit ausreichender Genauigkeit eingegrenzt und festgeschrieben. Hierbei sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.</p> <p>Mit der 1.Änderung des Bebauungsplanes „Hugenberg II“ im Jahr 2008 wurde bereits die Dachneigung und die Wandhöhe bzw. Firsthöhe in nunmehrigen Planbereich abgeändert.</p> <p>2. Durch die Vorgaben im Bebauungsplan „Hugenberg II“ sollte eine Einheit mit dem bestehenden nördlich gelegenen Baugebiet „Maierhalde“ entstehen. Insbesondere sollte ein einheitliches Bild der entstehenden Siedlung erzielt werden. Es sollte eine ortsangepasste Gestaltung der geplanten Bebauung sichergestellt und die prägenden Merkmale der Gebäude im Baugebiet „Maierhalde“ langfristig erhalten bleiben.</p>	<p>Baulücke in zentraler Lage, die durch bisher geplante Bebauung und Zwangspunkte, vorgegeben durch die Hauptwasserleitung, nur mit einer geringen Dichte bebaut hätte werden können. Durch die Entwicklung des gesamten Plangebietes Hugenberg befindet sich das Grundstück nicht am Ortsrand sondern ist vielmehr dem Stadtgefüge – bestehend aus unterschiedlichen Strukturen und Nutzungen - zuzurechnen.</p> <p>2. In den vergangenen 10 Jahren hat sich das bestehende Baugebiet und dessen maßstabbildende Umgebung verändert. Durch Ersatzbauten und Nachverdichtungen entstehen und entstanden modernere Bauten und eine höhere Dichte der Bebauung. Eine Verlagerung der verdichteten Bebauung zum Verkehrsknotenpunkt und den massiveren Bauten des Krankenhauses und der dieser umgebenden Bebauung hin, ist gewünscht. Dieser Prozess steht noch am Anfang, wird aber in den kommenden Jahren zunehmen. Entsprechend wird</p>	<p>2. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>3. Mit der nunmehrigen geplanten 2.Änderung des Bebauungsplanes „Hugenberg II“ werden diese gestalterischen Vorgaben weitestgehend aufgehoben bzw. inakzeptabel verwässert.</p> <p>Der Bebauungsplan „Hugenberg II-2.Änderung“ sieht nunmehr eine Änderung der Lage der Baufenster und abermals eine Änderung der Wand- und Firsthöhe und der Dachform vor.</p> <p>Die jetzigen Änderungen sind mit den ursprünglichen Zielen des Bebauungsplanes nicht mehr in Einklang zu bringen. Darüber hinaus beeinträchtigen Sie das Grundstück unserer Mandantschaft nachhaltig.</p> <p>Die nunmehr geplante Änderung der zwei Baufenster mit der Ausrichtung „Nord-Süd“ in vier Baufenster mit der teilweisen Ausrichtung „ost-West“ widerspricht der überwiegenden Bebauung in den Gebieten „Maierhalde“ und „Hugenberg II“.</p> <p>Ebenso die nunmehr wohl gewollte massive Bebauung der vier Baufenster mit einer mehrgeschossigen Wohnbebauung. Das Gebiet ist</p>	<p>auch hier eine Diskussion über geänderte Bauformen und Dichten mit dem Gemeinderat anstehen sowie eine entsprechende Überarbeitung der bestehenden Bebauungspläne. Die bestehende Baulücke im Plangebiet Hugenberg II soll hierfür Beispielcharakter haben.</p> <p>3. In den Baugebieten Hugenberg II – IV sind in den letzten Jahren zunehmend auch architektonisch moderne Bauten entstanden. Die Forderung der Bauherren künftig mehr Gestaltungsspielraum zuzulassen und somit von den engen Vorgaben hinsichtlich Dachform, Dachdeckung etc. weg zu kommen, wird im Entwurf der 2.Änderung des Bebauungsplans Hugenberg II Rechnung getragen. Hieraus entstehende vielfältigere Möglichkeiten und sich hieraus ergebende architektonische Unterschiede entsprechen auch der Absicht der planenden Gemeinde.</p> <p>Die Begründung der planerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Hugenberg II bezieht sich vor allem auf die Bebauung des Wohngebietes Maierhalde mit Einfamilienhäusern und kleineren Geschosswohnbauten. In der Stellungnahme des Rechtsanwaltsbüros wird nicht weiter auf die unterschiedlichen Bebauungen an der Goethestraße eingegangen. Hier liegt aber das Hauptargument genau an dieser Stelle eine dichtere Bebauung zuzulassen. Es handelt sich um eine heterogene Bebauung, die</p>	<p>3. Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt. Die ursprüngliche Prägung muss beibehalten werden.</p> <p>Die weiteren geplanten Änderungen beeinträchtigen unsere Mandantschaft massiv. Die Firsthöhe soll auf 8,75 Meter und die Wandhöhe nunmehr auf 11,5 Meter maximal festgesetzt werden. Ferner soll ein Attikageschoss zulässig sein. Außerdem sind nunmehr auch Flachdächer erlaubt.</p> <p>Die zukünftigen Festsetzungen bedeuten für unsere Mandantschaft eine wesentliche Beeinträchtigung, da eine massive Bebauung mit weitergehender Verschattung des Grundstücks unserer Mandantschaft zulässig sein wird.</p> <p>Die zulässige intensivere Bebauung der Grundstücke Flst Nr. 1888 und 1889 führt auch zu einer höheren Fragmentierung und damit zusammenhängend einer höheren Lärmbelästigung für die Nachbargrundstücke. Mit der „Ost-West“-Ausrichtung wirken die Baukörper aus Sicht des Grundstücks unserer Mandantschaft wesentlich massiver, zumal auch die Firsthöhe erhöht werden soll.</p> <p>Durch die nunmehr mögliche massivere Bebauung des Grundstücks ist mit einem erheblichen Wertverlust des Anwesens Goethestr. 2 zu rechnen.</p> <p>All diese Nachteile sind bei der nunmehrigen Änderung des Bebauungsplanes „Hugenberg</p>	<p>neben verschiedene Nutzungen wie Krankenhaus mit Alten- und Pflegeheim einen Kindergarten und ein Seminarhaus aufweist. Diese Bauten sind mehrgeschossig und bestehen aus sehr großen und massiven Baukörpern. Es kann folglich nicht von einer homogenen Bauweise und Nutzung an der Goethestraße ausgegangen werden.</p> <p>Die nunmehr vorgesehene erneute Überplanung der Grundstücke an der Goethestraße belässt die zulässige GRZ und GFZ. Es werden die bisher bestehenden Baufenster verschoben und an Stelle von zwei größeren Baufenstern künftig vier gesonderte Baufenster entstehen. Dies bedeutet, dass die Dichte der Bebauung in etwa der bereits jetzt möglichen und zulässigen entspricht, durch das Vorsehen mehrere Baukörper aber aufgelockerter erscheint.</p> <p>Die Baufenster weisen einen Abstand von 6 – 11 m von der Grundstücksgrenze der Nachbarin im Südosten auf. Die Entfernung zum dort vorhandenen, aufgrund der Topographie höher stehenden Baukörper des Gebäudes der Anwohnerin, ist mehr als doppelt so groß. Auch lässt die Lage der vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten keine Verschattung des etwa 3500 m² großen Grundstücks der Nachbarin befürchten. Die hohe Hecke und die Bäume auf dem Grundstück der Anwohnerin Flst. Nr. 391 lassen im Übrigen selbst kaum Einblick zu. Die übliche Nähe der Bauten, die sich im Bereich</p>	

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
		<p>II“ nicht berücksichtigt worden. Es wird deshalb darum gebeten diese Bedenken im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>der benachbarten Ein- und Zweifamilienhäuser ergeben, ist hier bei weitem nicht gegeben. Unzumutbare Störungen sind, unabhängig davon, dass ein Anspruch auf Beibehaltung einer entsprechenden Planung nicht besteht, nicht erkennbar. Ergänzend zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang noch dass, wie bereits festgestellt wurde, sich in unmittelbarer Nachbarschaft Kindergarten, Seminarhaus und Krankenhaus befinden. Durch diese Einrichtungen ist eine stärkere Belastung an Lärm anzunehmen als durch die möglichen Geschosswohnbauten. Die Erschließung der entstehenden Wohnbebauung wird von der Goethestraße oder Im Hugenberg erfolgen. Stellplätze und Garagen an der Grundstücksgrenze zur Flst Nr. 391 werden deshalb kaum errichtet werden. Das Wohnhaus der Eigentümerin Flst Nr. 391 steht mitten im Grundstück deutlich erhöht. Bedingt durch die Topographie werden die künftigen Bauten auf dem Flurstücken 1888 und 1889 in Wand und Firsthöhe den bestehenden Baukörper nicht überschreiten. Ein Teil der Wohngeschosse liegen tiefer im Gelände und werden folglich auf das Nachbargrundstück keine Auswirkung haben. Das Grundstück Flst Nr. 391 liegt bereits jetzt in einer Gemengelage in unmittelbarer Nähe des Krankenhauses mit Alten- und Pflegeheim, Kindergarten und Seminarhaus. Durch Größe und Bebauung und seine solitäre Lage wird das</p>	

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
			Anwesen losgelöst von der umliegenden Bebauung zu bewerten sein und eher durch die steigende Zentralität an Wert gewinnen.	
17	Stadt Engen	<p>In Verbindung mit einem Bauantrag im weiteren Umfeld des Plangebietes wurde festgestellt, dass im Bereich der des Bebauungsplans Hugenberg II Ecke Goethestraße/Im Hugenberg der Straßen- und Baufluchtenplan „Maierhalden“ aus dem Jahr 1955 hier eine Teilfläche überplant. Der Straßen- und Baufluchtenplan ist seit 1958 rechtskräftig und in Folge der Überleitungsregelungen auch bis heute gültig.</p> <p>Bereits bei Aufstellung des Bebauungsplans Hugenberg II 2005 wurde davon ausgegangen, dass der Straßen- und Baufluchtenplan „Maierhalden“ seine Rechtswirksamkeit verloren hat. Die erneute Überprüfung und der Fund der Originalpläne macht es jetzt erforderlich die Rechtslage klar zu stellen.</p>	<p>In einem Parallelverfahren hat sich herausgestellt, dass der Straßen- und Baufluchtenplan „Maierhalden“ in einer Teilfläche sich mit dem Bebauungsplan „Hugenberg II“ überlappt. Um Rechtssicherheit zu erlangen soll der Straßen- und Baufluchtenplan „Maierhalden“ von 1955, rechtsverbindlich 07.03.58, in diesem Teilbereich aufgehoben werden. Die aktuelle Planung „Hugenberg II-2.Änderung“ ersetzt damit den Straßen- und Baufluchtenplan „Maierhalden“ von 1955 in diesem Teilbereich.</p> <p>Unter der Bauvorschriften Nr. 2 „Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne“ wird folgendes aufgenommen: Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt zugleich die Aufhebung eines mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes übereinstimmenden Teilbereich des Straßen- und Baufluchtenplanes „Maierhalden“ von 1955, rechtsverbindlich 07.03.58.</p> <p>Unter der Begründung Nr. 1 „Räumlicher Geltungsbereich“ wird folgendes aufgenommen: Zur Klarstellung wird der für das bisherige Teilgebiet sich noch in Kraft befindliche Straßen- und Baufluchtenplan „Maierhalden“ von 1955, rechtsverbindlich 07.03.58 für den mit dem</p>	<p>Unter der Bauvorschriften Nr. 2 „Aufhebung rechtsverbindlicher Bebauungspläne“ wird folgendes aufgenommen: Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes erfolgt zugleich die Aufhebung eines mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes übereinstimmenden Teilbereich des Straßen- und Baufluchtenplanes „Maierhalden“ von 1955, rechtsverbindlich 07.03.58.</p> <p>Unter der Begründung Nr. 1 „Räumlicher Geltungsbereich“ wird folgendes aufgenommen: Zur Klarstellung wird der für das bisherige Teilgebiet sich noch in Kraft befindliche Straßen- und Baufluchtenplan „Maierhalden“ von 1955, rechtsverbindlich 07.03.58 für den mit dem vorliegenden räumlichen Geltungsbereich übereinstimmenden Teilbereich des Bebauungsplanes „Hugenberg II-2.Änderung“ aufgehoben. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgte Planungskonzeption ge-</p>

Lfd. Nr.	Name	Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss
			<p>vorliegenden räumlichen Geltungsbereich übereinstimmenden Teilbereich des Bebauungsplanes „Hugenberg II-2.Änderung“ aufgehoben. Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgte Planungskonzeption gewährleistet, wie sich aus der Begründung des Bebauungsplans ergibt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das fragliche Teilgebiet. Um Kollisionen mit dem sich noch in Kraft befindlichen Straßen- und Baufluchtenplan „Maierhalden“ zu vermeiden, wird dieser für einen vom nunmehrigen Bebauungsplan betroffenen Teilbereich aufgehoben. Nachteile für die betroffenen Eigentümer entstehen nicht, da sich die Möglichkeit einer baulichen Ausnutzung nicht nachteilig verändert oder gar verschlechtert. Da sich auch die Nutzungsart „Wohnen“ durch den Bebauungsplan nicht ändert, entstehen auch keine Einschränkungen für nachbarliche Interessen.</p> <p>Der Straßen- und Baufluchtenplan „Maierhalden“ von 1955 ging seinerzeit im Bereich des Flurstücks 379, heute Flurstücke 1888/1889 von einer Ortsrandlage aus. Die Grundstücke liegen entsprechend der mittlerweile entstandenen Wohnbauentwicklung Innerorts in zentraler Lage. Daraus leitet sich die Notwendigkeit einer Neubewertung hinsichtlich einer möglichen Bebauung ab.</p>	<p>währleistet, wie sich aus der Begründung des Bebauungsplans ergibt, eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das fragliche Teilgebiet. Um Kollisionen mit dem sich noch in Kraft befindlichen Straßen- und Baufluchtenplan „Maierhalden“ zu vermeiden, wird dieser für einen vom nunmehrigen Bebauungsplan betroffenen Teilbereich aufgehoben. Nachteile für die betroffenen Eigentümer entstehen nicht, da sich die Möglichkeit einer baulichen Ausnutzung nicht nachteilig verändert oder gar verschlechtert. Da sich auch die Nutzungsart „Wohnen“ durch den Bebauungsplan nicht ändert, entstehen auch keine Einschränkungen für nachbarliche Interessen.</p> <p>Der Straßen- und Baufluchtenplan „Maierhalden“ von 1955 ging seinerzeit im Bereich des Flurstücks 379, heute Flurstücke 1888/1889 von einer Ortsrandlage aus. Die Grundstücke liegen entsprechend der mittlerweile entstandenen Wohnbauentwicklung Innerorts in zentraler Lage. Daraus leitet sich die Notwendigkeit einer Neubewertung hinsichtlich einer möglichen Bebauung ab.</p>

