

Sitzungsvorlage

Vorlage Nr.: 064-21

Amt:	Stadtbauamt	Datum:	15.04.2021
Verfasser:	Distler, Matthias	AZ:	621.41

Gremium	Termin	Ö-Status	Zuständigkeit
Gemeinderat	27.04.2021	Ö	Beschlussfassung

Änderung des Teilbebauungsplans Gewann "Maierhalden" Engen Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Sachverhalt – Anlass der Planung:

Der Teilbebauungsplan Gewann „Maierhalden“ Engen ist seit 09.12.1957 rechtsverbindlich. Er besteht aus dem Straßen- und Baufluchtenplan, welcher lediglich die Bauflucht pro Grundstück festlegt. Im dazugehörigen Gestaltungsplan sind damals die planrechtlichen Festsetzungen wie Geschossigkeit, Dachneigung und –form für das Plangebiet geregelt worden. Der Gestaltungsplan wurde aber nie zur Rechtskraft gebracht und kann somit nicht angewendet werden. Aus dem damaligen Gestaltungsplan kann eine klare Struktur für das damalige Plangebiet abgelesen werden. Die Entwicklung in den 60er/70er Jahren des Wohngebiets Maierhalden war geprägt durch das klassische Einfamilienhaus. Nach den Vorgaben des damaligen Gestaltungsplan ist auch die Bebauung im Plangebiet entstanden.

Schon der Gestaltungsplan sah entlang der Ballenbergstraße und der Hewenstraße eine dichtere Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden vor, jedoch im inneren Bereich, explizit in der Ludwig-Finckh-Straße, eine eingeschossige Bebauung. In der späteren Realisierung der Bauten zeichnet sich dieses Bild deutlich ab. Dieser planerische Grundgedanke soll aus städtebaulicher Sicht unter Zulassung einer jeweils nur moderaten zusätzlichen baulichen Entwicklung fort verfolgt werden.

Das bereits vorhandene Grundkonzept/der planerische Grundgedanke, soll danach wie folgt fortentwickelt werden:

Entlang der Ludwig-Finckh-Straße wird talseits eine zweigeschossige und bergseits eine eingeschossige Bebauung vorgeschlagen. Im Bereich der Hewenstraße und Ballenbergstraße sollen talseits max. drei Geschosse und bergseits max. zwei Geschosse in Erscheinung treten. Für das gesamte Plangebiet soll nach Bestandsaufnahme eine zu definierende Wand- und Firsthöhe vorgeschlagen werden.

Im ursprünglichen Gestaltungsplan waren ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 52° vorgesehen. Bereits die bestehende Bebauung weicht hiervon ab und weist in vielen Fällen flachgeneigte Satteldächer auf. Da sich im Umfeld die Dachformen entsprechend der zeitgenössischen Architektursprache verändert haben, sowohl Pult- als auch Flachdächer bestehen, soll mit der Änderung mehr Spielraum in der Gestaltung der Bauten entstehen und als Dachform Sattel-, Pult- und Flachdach zugelassen werden.

Da die Änderung des Teilbebauungsplans Gewann „Maierhalden“ den Straßen- und

Baufluchtenplan ersetzen soll wird vorgeschlagen anstelle der Baufluchten vergleichbare Baufenster festzulegen. Diese sollen sich an dem Ursprungsplan und den Baufluchten orientieren. Außerdem sollen Örtliche Bauvorschriften festgelegt werden. In diesen sollen die äußere Gestaltung der Gebäude, Garagen, Nebenanlagen, Werbeanlagen, Stellplatzverpflichtung, Antennenanlage und die Freiflächengestaltung geregelt werden.

Der Stadt Engen liegt aktuell ein Bauantrag für einen Abbruch und Neubau eines Mehrfamilienhauses vor. Dies widerspricht dem bisherigen Grundgedanken und dem ursprünglichen Gestaltungsplan Maierhalden sowie der Absicht diesen planerischen Grundgedanken aus städtebaulicher Sicht beizubehalten bzw. nur unter Zulassung einer nur moderaten zusätzlichen baulichen Entwicklung weiter zu verfolgen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 67.400 qm. Es liegt im westlichen Bereich von Engen und ist großteils bebaut. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen des § 13 a BauGB der Innenentwicklung sind gegeben. Das erforderliche UP-Screening gemäß § 13 a Abs.1 Nr.2 i.V.m Anlage 2 zum BauGB wird durchgeführt und nach Vorliegen des Ergebnisses der Vorprüfung des Einzelfalls gesondert öffentlich bekannt gemacht (§ 13 a Abs. 3 Satz 3 BauGB).

In der kommenden Sitzung soll der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Teilbebauungsplans Gewinn „Maierhalden“ Engen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB beschlossen werden.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung für die Änderung des Teilbebauungsplans Gewinn „Maierhalden“ Engen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Anlagen:

Lageplan