

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 07.10.2013

Drucksache Nr. **2013/220**  
Federführung Stadtbauamt  
Sachbearbeiter Melanie Griebe  
Stand 19.09.2013  
Aktenzeichen 628.1  
Mitwirkung

### **1. Teiländerung des Bebauungsplanes 'Berger Höhe Mitte' im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB; Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Vorentwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Berger Höhe Mitte“ in der Fassung vom 23.09.2013 wird in der vorliegenden Form gebilligt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

#### **Sachdarstellung**

Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.07.2013 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Berger Höhe Mitte“ im beschleunigten Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB liegen vor, weil die Bebauungsplanänderung der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden.

Da das Bauleitplanungsverfahren im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, kann nach § 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung, von einem Umweltbericht, von der Angabe über die zur Verfügung stehenden umweltbezogenen Informationen, von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs.3 Nr. 2 BauGB erfolgt als Planauslage entsprechend § 3 Abs. 1 BauGB.

Eine Teiländerung des Bebauungsplans im Bereich der Flurstücke Nr. 800/5, 800/6, 800/7 und 800/8 ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich, da sich seit der Erstellung des

Bebauungsplans die baulichen Rahmenbedingungen dahingehend geändert haben, dass aus heutiger städtebaulicher Sicht eine eingeschossige Bebauung in dem Teilbereich mit den genannten Flurstücken nicht mehr erforderlich ist.

Aufgrund des angrenzenden Baurechts, welche eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung ermöglicht, und hinsichtlich der Zielsetzung des Flächensparens, wird eine Anpassung der Geschossigkeit an die angrenzenden Bebauungsplanfestsetzungen angestrebt.

Die festgesetzte Abstufung der Geschossigkeit mit einem Vollgeschoss im Bebauungsplan Berger Höhe Mitte, mit Rechtskraft vom 12.8.1969, ist dem überholten Ziel geschuldet, einen Übergang der Bebauung in die freie Landschaft zu schaffen. Der Thaddäus-Troll-Weg als auch die Gustav-Freytag-Straße sind nunmehr bebaut, so dass diese Grundstücke innerhalb des bebauten Bereiches liegen. Entsprechend des Teilbebauungsplans „Haid Mitte“ sind in der umgebenden Bebauung des Geltungsbereiches der geplanten Teiländerung „Berger Höhe Mitte“ drei Vollgeschosse zulässig. Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Berger Höhe Mitte sind zwei Vollgeschosse zulässig.

Die 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Berger Höhe Mitte“ im Bereich der Flurstücke Nr. 800/5, 800/6, 800/7 und 800/8 stellt demnach eine planungsrechtliche Anpassung an die umliegende Bebauung bzw. die angrenzenden Bebauungspläne „Haid Mitte“ und „Berger Höhe Mitte“ dar.

Neben der städtebaulichen Erforderlichkeit wird durch eine Erhöhung der Geschossigkeit auch dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprechend § 1a BauGB Rechnung getragen.

Um der städtebaulichen Höhenentwicklung der Bestandsbebauung Rechnung zu tragen, betreffen die Festsetzungen der 1. Teiländerung vorwiegend das Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB). Diese beziehen sich auf die Geschossigkeit (Änderung von einem auf zwei Vollgeschosse) sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) (Änderung von maximal 0,4 auf maximal 0,8).

Darüber hinaus wird die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe als sinnvoll erachtet, ein stadtgestalterisches und raumwirksames Pendant zur umgebenden Bebauung zu schaffen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10 m festgesetzt, die zwischen Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem obersten Dachabschluss bzw. Dachfirst gemessen wird.

Um eine optische dreigeschossige Bebauung auszuschließen, wird im Rahmen der 1. Teiländerung festgesetzt, dass bei der Errichtung eines Staffelgeschosses, diese umlaufend mindestens 2,0 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen ist. In Ausnahmefällen darf dieser Rücksprung nur zur Erschließung des Dach- bzw. Staffelgeschosses mit Treppen- oder Aufzuganlagen überschritten werden.

Um die städtebauliche Entwicklung im Bebauungsplangebiet „Berger Höhe Mitte“ zu vereinheitlichen und an die Festsetzungen der umliegenden Bebauung anzupassen, wird dem Gemeinderat empfohlen den Vorentwurf der 1. Teiländerung zu billigen und einen Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zu fassen.

## **Finanzielle Auswirkungen**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

## **Anlagen**

Vorentwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplans „Berger Höhe Mitte“ in der Fassung vom 23.09.2013

- Lageplan
- Textteil