

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 03.02.2014

Drucksache Nr. **2014/002**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Miriam Engemann
Stand 03.02.2014
Aktenzeichen 628.1
Mitwirkung

1. Teiländerung des Bebauungsplans 'Berger Höhe Mitte' im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB - Beschluss zur Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat billigt die Bewertung der vorgebrachten Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB) entsprechend dem in der Anlage beigefügten Abwägungsvorschlag der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.01.2014 und stimmt den Planänderungen zu.

Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu billigt in öffentlicher Sitzung den Entwurf der 1. Teiländerung des Bebauungsplans 'Berger Höhe Mitte' für die Flurstücke 800/6, 800/7 und 800/8 vom 14.01.2014 und beschließt die Durchführung der öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

Sachdarstellung

Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu hat in seiner öffentlichen Sitzung am 01.07.2013 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Teiländerung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gefasst. Die 1. Teiländerung verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Festsetzungen des bisher eingeschossig bebaubaren Teilbereichs mit den Flurstücken 800/5, 800/6, 800/7 und 800/8 an die angrenzende baurechtliche Situation einer in der Regel zweigeschossigen Bebauung anzupassen. Die Anpassung der baurechtlichen Situation an die umgebende Bestandsbebauung entspricht den Zielen einer städtebaulichen Nachverdichtung gemäß dem Grundsatz eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB).

Mit der 1. Teiländerung werden § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 der planungsrechtlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 'Berger Höhe Mitte' vom 12.08.1969 geändert. Diese Änderungen betreffen durch die Anpassung der zulässigen Geschossigkeit von einem auf zwei Vollgeschosse das Maß der baulichen Nutzung (§ 20 BauNVO). Darüber hinaus wird als Maßnahme zur Sicherung der Höhenentwicklung innerhalb der Bestandsbebauung eine Firsthöhe von maximal 10,0 m (gemäß § 18 BauNVO) vorgeschlagen.

Der Vorentwurf wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 07.10.2013 gebilligt und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand im Zeitraum vom 16.10.2013 bis 15.11.2013 als Planauslage in der Stadtplanung, Stadtverwaltung Wangen, statt.

In diesem Rahmen wurde von einem Anwohner eine Stellungnahme eingereicht, welche sich auf die Neuveranlagung des Erschließungsbeitrags gemäß Kommunalabgabengesetz im Geltungsbereich der 1. Teiländerung bezieht. Diese Neuveranlagung tritt mit der Rechtskraft der 1. Teiländerung des Bebauungsplans ein und ergibt sich aus der baurechtlichen Möglichkeit, die bisher eingeschossig bebaubaren Flurstücke im Geltungsbereich nunmehr zweigeschossig zu bebauen. Da das Flurstück 800/5 1,5-geschossig bebaut ist und eine Aufstockung künftig nicht vorgesehen ist, wird diese Neuveranlagung kritisiert.

Bezüglich dieses Anliegens wurde geprüft, ob eine Stundung der Zahlung bis zum Zeitpunkt einer zweigeschossigen Bebauung in Frage kommt. Diese Option besteht jedoch nicht. Aus diesem Grund wurde die Entnahme des Flurstücks 800/5 aus dem Geltungsbereich der 1. Teiländerung geprüft. Da durch die Entnahme des Flurstücks keine Beeinträchtigung des städtebaulichen Charakters der Bestandswohnbebauung zu erwarten ist und im gesamten Plangebiet Berger Höhe auch weiterhin eine eingeschossige Bebauung zulässig ist, wird vorgeschlagen, das Flurstück aus dem Geltungsbereich der 1. Teiländerung herauszunehmen. Der vorgeschlagene Geltungsbereich der 1. Teiländerung des Bebauungsplans 'Berger Höhe Mitte' umfasst damit die Flurstücke 800/6, 800/7 und 800/8.

Neben der Änderung des Geltungsbereichs wurden in der Entwurfsfassung vom 14.01.2014 einzelne planungsrechtliche Festsetzungen redaktionell verändert. Dies betrifft die Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO), welche nicht zwingend auf 0,8 festgelegt wird (alt: gekennzeichnet mit einem Kreis um die Ziffer), sondern einen Maximalwert von 0,8 erreichen kann. Somit ist eine eingeschossige Bebauung planungsrechtlich weiterhin möglich.

Des Weiteren wird neben der Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m eine Wandhöhe von maximal 6,5 m vorgeschlagen. Die Festsetzung der Wandhöhe soll eine optimale städtebauliche Eingliederung von Aufstockungen oder Neubauten in die Bestandsbebauung gewährleisten und eine optisch dreigeschossige Bebauung ausschließen. Die Wandhöhe von 6,5 m orientiert sich an dem Maximalwert des angrenzenden Teilbebauungsplans Haid Mitte (max. 6,0 m) bzw. nimmt auf neue Anforderungen an die energetische Ausstattung von Wohngebäuden Rücksicht.

Der Entwurf vom 14.01.2014 wird nach amtlicher Bekanntgabe für die Dauer eines Monats ausgelegt. Zeitgleich erfolgt die Behördenbeteiligung.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- 1. Teiländerung des Bebauungsplans 'Berger Höhe Mitte' mit Planteil, Textteil und Begründung, Stand 14.01.2014
- Abwägungsvorschlag Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Stand 14.01.2014
- Synopse: Änderung planungsrechtlicher Festsetzungen, Stand 15.01.2014