

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 02.03.2015

Drucksache Nr. **2015/067**
Federführung Stadtbauamt
Sachbearbeiter Melanie Griebe
Stand 24.02.2015
Aktenzeichen 628.1
Mitwirkung

Bebauungsplan "Bregenzer Straße": Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu beschließt für den im Bebauungsplanvorentwurf vom 24.02.2015 dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans „Bregenzer Straße“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB entsprechend des Bebauungsplanvorentwurfs vom 24.02.2015 durchzuführen.

Sachdarstellung

Für den Bereich zwischen Bregenzer Straße und Erzberger Straße südlich der Wohnanlage Rosenpark I, liegt kein Bebauungsplan vor. Die Isnyer Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinters Ebnet Teil 1“, rechtskräftig seit 1990. Für die daran anschließende Bebauung, die sog. Wohnanlage Rosenpark I wurde 2004 ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Wohnpark Bregenzer Straße“ aufgestellt. Das Gebiet westlich der Bregenzer Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorderes Ebnet“, rechtskräftig seit 1982. Eine Übersicht sowie Auszüge aus den rechtskräftigen Bebauungsplänen sind der Vorlage als Anlage beigefügt.

Das Gebiet zwischen Bregenzer- und Erzberger Straße weist eine sehr heterogene gewachsene Struktur auf. Diese ist insbesondere der verkehrlichen Situation geschuldet. Die Erzberger Straße erfüllt in seiner Funktion als Bundesstraße eine überörtlich bedeutende Erschließungsfunktion. Die Bedeutung und Verkehrsbelastung der B32 spiegelt sich in der angrenzende Bebauung wieder. Die bestehenden Strukturen und Freiflächen wurden durch große Baukörper, auch zur Abschirmung gegenüber der Straße, ersetzt.

Die Bregenzer Straße hingegen stellt eine innerörtliche Erschließungsstraße dar, welche überwiegend dem Verkehr aus dem angrenzenden Siedlungsbereich dient. Der Charakter

entspricht im Wesentlichen der einer Dorfstraße mit einer gemischten Nutzungsstruktur. Landwirtschaftliche Gebäude, Gewerbe und Wohnen prägen das Straßenbild. Die Bebauung orientiert sich zur Straße, so dass ein gefasster Straßenraum entsteht. Die Gebäudestruktur der Bregenzer Straße wird geprägt durch eine zweigeschossige Bebauung mit steilen Satteldächern. Die „historischen“ Strukturen sind noch deutlich abzulesen und bestimmen weiterhin das Gesamterscheinungsbild des Straßenzuges.

Die Bebauung der Wohnanlage Rosenpark mit seinen vier Geschossen und überwiegend Flachdächern prägen diesen Straßenzug nicht. Die Gebäude werden sowohl an der Isnyer Straße als auch der Bregenzer Straße von zweigeschossigen Gebäuden mit Satteldach umgeben, so dass die Bebauung des Rosenparks das homogene Straßenbild nicht unterbricht. Der Bebauungscharakter wird in der beigefügten Fotodokumentation ersichtlich.

Aufgrund von Nutzungsaufgaben und Grundstücksverkäufen im Bereich der Bregenzer Straße besteht die Gefahr, dass dieser Straßen- und Gebietscharakter überformt wird. Insbesondere durch die Bebauung des Wohnparks als auch der Erzberger Straße ist die Maßstäblichkeit beim „Einfügen“ nicht mehr gewährleistet.

Aus städtebaulicher Sicht ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um den Siedlungscharakter des Vorderen Ebnet zu wahren. Insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zur Altstadt ist ein sensibler Umgang mit dem Stadtbild geboten.

Hierbei sind zwei Bereiche zu unterscheiden, die Bebauung entlang der Erzberger Straße als auch die Bregenzer Straße. Beide Straßen erfüllen unterschiedliche Funktionen und sind in ihrer Bebauungsstruktur entsprechend unterschiedlich.

Die Bebauung der Bregenzer Straße bildet zusammen mit der Isnyer Straße einen städtebaulich harmonischen Eingang in die Altstadt. Zur Wahrung des Siedlungscharakters ist es daher erforderlich, den Bereich der Bregenzer Straße zu überplanen. Die Bebauung der Erzberger Straße wird durch die Funktion als Bundesstraße geprägt und wurde in den vergangenen Jahren bereits durch Neubauten entsprechend überformt.

Zur Wahrung des Gebietscharakters der Bregenzer Straße ist daher im Bebauungsplanvorentwurf eine zweigeschossige Bebauung mit steilen Satteldächern vorgesehen. Die Gebäude haben sich an der Straße zu orientieren, so dass ein gefasster Straßenraum entsteht.

Die Bebauung auf der westlichen Seite der Bregenzer Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorderes Ebnet“. Dieser sieht ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach 35-45° vor. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen daher den städtebaulichen Zielsetzungen des Quartiers und im Speziellen der Bregenzer Straße. Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet entsprechend des Bestandes festgesetzt.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch das Flurstück 373/1 begrenzt, im Westen durch die Bregenzer Straße, im Süden durch den Südring und im Osten durch die Flurstücke Nr. 371/6, 367/3, 365 (Neubebauung Reihenhäuser).

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans: 378,371/3, Teilfläche von 371/6, 370, 370/1, 367, 367/2, 364/1, 364, 364/2, Teilfläche von 365 (Reihenhausbebauung), 363 und 360/3.

Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, hier insbesondere: Sicherung einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Innenbereichs zur Wahrung des Ortsbildes, und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt nach § 3 Abs. 1 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- Bebauungsplanvorentwurf „Bregenzer Straße“ vom 24.02.2015
- Fotodokumentation vom 24.02.2015
- Bebauungsplanübersicht