

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 09.05.2016

Drucksache Nr. **2016/109**  
Federführung Stadtbauamt  
Sachbearbeiter Ludwig Petzoldt  
Stand 27.04.2016  
Aktenzeichen 628.1  
Mitwirkung

### **Bebauungsplan "Bregenzer Straße" mit örtlichen Bauvorschriften: Billigung des Planentwurfs und Beschluss über die Durchführung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu billigt die Bewertung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) entsprechend der Auswertung vom 21.04.2016 und stimmt den Planänderungen zu.
2. Der Gemeinderat billigt den Entwurf des Bebauungsplans „Bregenzer Straße“ sowie den Entwurf der zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften jeweils in der Fassung vom 21.04.2016.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

#### **Sachdarstellung**

##### Anlass und Ziel der Planung:

Für den Bereich der östlichen Seite der Bregenzer Straße liegt kein Bebauungsplan vor. Aufgrund von Nutzungsaufgaben und Grundstücksverkäufen im Bereich der Bregenzer Straße besteht die Gefahr, dass der Straßen- und Gebietscharakter überformt wird. Aus städtebaulicher Sicht ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, um den Siedlungscharakter des Vorderen Ebnetes zu wahren. Insbesondere aufgrund der räumlichen Nähe zur Altstadt ist ein sensibler Umgang mit dem Stadtbild geboten.

Die Bregenzer Straße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße, welche überwiegend dem Verkehr aus dem angrenzenden Siedlungsbereich dient.

Die Gebäudestruktur der Bregenzer Straße wird geprägt durch eine zweigeschossige Bebauung mit steilen Satteldächern.

Der Charakter entspricht im Wesentlichen dem einer Dorfstraße mit einer gemischten Nutzungsstruktur. Landwirtschaftliche Gebäude, Gewerbe und Wohnen prägen das

Straßenbild. Die „historischen“ Strukturen sind noch deutlich abzulesen und bestimmen weiterhin das Gesamterscheinungsbild des Straßenzuges.

Die Bebauung auf der westlichen Seite der Bregenzer Straße liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vorderes Ebnet“. Dieser sieht eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldach und einer Dachneigung von 35 - 45° vor.

Zur Wahrung des Gebietscharakters der Bregenzer Straße ist daher im Bebauungsplanvorentwurf ebenfalls eine zweigeschossige Bebauung mit steilen Satteldächern vorgesehen. Die Gebäude orientieren sich an der Straße, so dass ein gefasster Straßenraum entsteht. Die Baufenster nehmen die bestehenden Baustrukturen entlang der Bregenzer Straße und des rückwärtigen Grundstücks auf. Die Art der baulichen Nutzung wird als Mischgebiet entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit den städtebaulichen Zielsetzungen des Quartiers und im Speziellen der Bregenzer Straße.

#### Verfahrensstand:

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.03.2015 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Bregenzer Straße“ gefasst. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form einer Planauslage im Zeitraum vom 16.03.2015 bis einschließlich 24.04.2015 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum vom 19.01.2016 bis einschließlich 22.02.2016. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind in der beigefügten Synopse dargestellt.

#### Hochwasserschutz:

Die aktuelle und für die Planung verbindliche Hochwassergefahrenkarte aus dem Jahr 2015, erarbeitet durch die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (LUBW), liegt dem Bebauungsplanentwurf vom 21.04.2016 zugrunde. Als festgesetzte Überschwemmungsgebiete gelten Bereiche, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100). Durch die Maßnahmen des Hochwasserschutzes sind die HQ100-Flächen geschützt; bei HQExtrem sind diese Flächen nicht geschützt.

#### Lärmbelastung:

Zur Überprüfung der schalltechnischen Verträglichkeit der Nutzungen entlang des Südrings kann auf die Emissionswerte aus der Lärmaktionsplanung zurückgegriffen werden; hier wurden die entsprechenden Bereiche mit den Lärmwerten ermittelt.

Die Bereiche der Grenzwerte für den Nachtwert  $L_{night}$  von 50 dB(A) aufwärts und 24-Stundenwert von 60 dB(A) aufwärts sind identisch.

Mit den Daten aus der Lärmaktionsplanung kann der Bereich festgesetzt werden, in dem der Nacht-Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) einzuhalten ist. Dieser Wert ist gemäß DIN 18005-1, Schallschutz im Städtebau, in Mischgebieten einzuhalten.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

## **Anlagen**

- 1 Bebauungsplan „Bregenzer Straße“ mit örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 21.04.2016, bestehend aus:
  - 1.1 Bebauungsplan mit Planteil (ohne Maßstab), Textlichen Festsetzungen mit Planzeichenerklärung, Geltungsbereich, Planungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und Örtlichen Bauvorschriften,
  - 1.2 Begründung
- 2 Synopse: Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Abwägungsvorschlag in der Fassung vom 21.04.2016, Stadt Wangen