

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 24.07.2017

Drucksache Nr. **2017/174**  
Federführung Stadtbauamt Fachbereich  
Stadtplanung  
Sachbearbeiter Claudia Adler  
Stand 05.07.2017  
Aktenzeichen 628.1  
Mitwirkung

### **Bebauungsplan "Erweiterung Wittwais" - Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag**

Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu beschließt für den im Lageplan vom 05.07.2017 dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans „Erweiterung Wittwais“ gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).

#### **Sachdarstellung**

Ende des Jahres 2015 kam die Freifläche zwischen den Wohngebieten Wittwais und Haid als mögliche Fläche für ein neues Baugebiet in die öffentliche Diskussion. Nachdem die letzten privaten Grundstücke erworben werden konnten, hat die Stadt im Mai 2017 eine Bürgerinformation veranstaltet und erste Überlegungen zu einer Bebauung dieser Fläche vorgestellt.

Die Stadt möchte aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum eine ca. 4,8 ha große Fläche zwischen der Wittwais und der Haid entwickeln und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet schaffen. Die Fläche befindet sich auf der Gemarkung Wangen, südlich des bestehenden Wohngebietes Wittwais, westlich des Gesundheitszentrums an der Siemensstraße und nördlich des Wohngebietes Haid. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage. Änderungen oder Anpassungen des Geltungsbereiches sind im Laufe des Verfahrens noch möglich.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen-Achberg-Amtzell als geplante Gemeinbedarfsfläche (Nutzung Schule/Turnhalle/Festhalle), geplante Grünfläche (Zweckbestimmung öffentliche Grünanlage) sowie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die Erschließung könnte sowohl über die Bestandsstraßen „Oderstraße“ in der Wittwais und „Maria-Knöpfler-Straße“ in der Haid als auch über einen neu zu schaffenden Anschluss im Bereich der Verkehrsinsel der „Maria-Catharina-Reich-Straße“ erfolgen. Die Stadt bevorzugt die Schaffung einer neuen Anbindung an die Maria-Catharina-Reich-Straße.

Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich weitestgehend an die Bestandsbebauung anpassen. Es sollen sowohl Grundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser als auch für Reihen-/Kettenhäuser sowie für Geschosswohnungsbau entstehen.

Die Stadtplanung hat das Büro ZM-Stadtentwicklung aus Friedrichshafen, welches schon die Vermessung für den Bereich durchgeführt hat, mit der weiteren Bearbeitung des Planverfahrens beauftragt. Es sollen städtebauliche Entwürfe in drei Varianten entwickelt werden, um unterschiedliche Lösungsansätze aufzuzeigen. Die Vorentwürfe werden dem Gemeinderat vorgelegt und im Zuge dessen wird auch über den GOL-Antrag zur Realisierung eines Architektenwettbewerbs beraten. Sollten letztendlich weiterhin Ideen verschiedener Architekturbüros gefordert sein, wäre mit einem bereits entwickelten städtebaulichen Vorentwurf auch die erforderliche Grundlage für die Auslobung eines Wettbewerbs geschaffen. Das Büro ZM Stadtentwicklung würde im Bedarfsfall den Wettbewerb durchführen und betreuen. Zeitlich würde ein solcher Wettbewerb ca. sechs Monate in Anspruch nehmen.

Es wird geprüft, ob bei diesem Bauleitplanverfahren § 13b BauGB anwendbar ist. Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche (dem Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) von weniger als 10.000 m<sup>2</sup>, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen, im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Vorteile hierdurch wären z. B.:

- Keine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, nur nachträgliche Berichtigung erforderlich
- Keine Umweltprüfung erforderlich
- Keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es ergeben sich zunächst keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlagen**

- Übersichtslageplan für den Umgriff des Bebauungsplanes vom 05.07.2017
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen-Achberg-Amtzell
- Präsentation der Bürgerinformationsveranstaltung vom 16.05.2017