

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 16.04.2018

Drucksache Nr. **2018/099**  
Federführung Stadtbauamt Fachbereich  
Stadtplanung  
Sachbearbeiter Claudia Adler  
Stand 29.03.2018  
Aktenzeichen 628.6  
Mitwirkung

### **Bebauungsplan "Feld - 1. Änderung" (Ortschaft Niederwangen) mit örtlichen Bauvorschriften: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat beschließt für den im Lageplan vom 24.03.2018 dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplanes „Feld – 1. Änderung“ mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB). Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.
2. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf zum Bebauungsplan „Feld – 1. Änderung“ vom 24.03.2018 (bestehend aus Lageplan und Textteil) und beschließt, auf dessen Grundlage die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

#### **Sachdarstellung**

In den letzten Jahren sind im Stadtbauamt einige Anfragen bezüglich Erweiterungsmöglichkeiten an den Wohnhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Feld“, in Kraft seit dem 13.07.1976, eingegangen. In den meisten Fällen handelt es sich dabei um Anfragen zur Zulässigkeit von Dachaufbauten, durch welche mehr Wohnraum in den Dachgeschossen entstehen soll.

Baurechtliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans „Feld“ zur besseren Ausnutzung des Dachgeschosses wurden im Geltungsbereich zweimal durch das Stadtbauamt erteilt (Aichelbergweg 18/1 (2003) und Taborweg 16 (2005)). Beide Bauvorhaben wurden im Ortschaftsrat Niederwangen behandelt bzw. in Form von Stellungnahmen bearbeitet. Befreiungen zum Einbau von Dachgauben wurden bisher nicht erteilt.

### **Planungsrechtliche Situation in der Wohnsiedlung „Feld“:**

- Bebauungsplan „Feld“ (westlich des Taborwegs gelegen (inkl. Taborweg 11, 13, 15, 17, 19), in Kraft seit dem 13.07.1976):
  - Auszug aus den planungsrechtlichen Festsetzungen:
    - Überwiegend eingeschossige Wohngebäude mit Satteldächern bis zu 18° Dachneigung zulässig,
    - Kniestock und Dachaufbauten nicht zulässig.

### **Bisherige Beratungen im Ortschaftsrat:**

- Ortschaftsrat am 08.12.1999 (nichtöffentliche Sitzung): Vorberatung zum Wohngebiet Feld. Eine Besichtigung des Wohngebiets mit dem Ortschaftsrat wurde gewünscht.
- Ortschaftsrat am 30.08.2000 (nichtöffentliche Sitzung): Das Wohngebiet Feld wurde besichtigt und im Anschluss über das Thema „Mögliche Abweichungen von der Bauleitplanung“ beraten. Erste Überlegungen seitens des Stadtbauamtes wurden vorgestellt und im Ortschaftsrat diskutiert.  
Beschlussfassung am 30.08.2000: *„Das Stadtbauamt wird beauftragt, weitere Überlegungen in dieser Angelegenheit anzustellen.“*
- Weitere Behandlungen im Ortschaftsrat bezüglich Befreiungen von planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Feld erfolgten im Jahr 2003 (Bauvorhaben Aichelbergweg 18/1) und im Jahr 2005 (Bauvorhaben Taborweg 16).

Es gehen immer wieder Anfragen zu Abweichungen von den planungsrechtlichen Festsetzungen ein, diese wurden und werden bisher jedoch baurechtlich immer einzelfallbezogen behandelt und entschieden. Langfristig wurde eine Anpassung des Bebauungsplans „Feld“ (und des benachbarten Bebauungsplans „Feld-Erweiterung“) gewünscht.

Um Wohnraum in den oft schlecht nutzbaren Dachgeschossen zu schaffen und die Dachflächen einer sinnvollen Nutzung zuzuführen, insbesondere für Familienangehörige bzw. weitere Generationen, sollen jetzt die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Feld“ vom 13.07.1976 geändert und angepasst werden.

Es ist vorgesehen, die Dachneigung im Geltungsbereich der Planänderung auf 18° bis 35° anzupassen. Auch Dachaufbauten sollen ab einer Dachneigung von 30° unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein. Eine Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit ist nicht vorgesehen, da dies eine Beitragspflicht aller Eigentümer im Planbereich zur Folge hätte.

Das Bauleitplanverfahren wird im Regelverfahren mit zweistufiger Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt.

Der Ortschaftsrat Niederwangen wird sich in seiner öffentlichen Sitzung am 10.04.2018 mit der Planung befassen; über das Ergebnis des Empfehlungsbeschlusses wird in der Sitzung des Gemeinderates berichtet.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlagen**

Bebauungsplan „Feld – 1. Änderung“ – Lageplan (Vorentwurf) vom 24.03.2018

Bebauungsplan „Feld – 1. Änderung“ – Textlicher Teil (Vorentwurf) vom 24.03.2018

