

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 12.10.2020

Drucksache Nr. **2020/200**

Federführung Amt für Architektur und  
Gebäudemanagement,  
Stadtplanung, Tiefbau

Sachbearbeiter Sebastian Weiß

Stand 24.09.2020

Aktenzeichen 628.1

Mitwirkung

### **Bebauungsplan "Schillerstraße / Immelmannstraße" mit Örtlichen Bauvorschriften - Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag**

**Der Gemeinderat der Stadt Wangen im Allgäu beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Schillerstraße / Immelmannstraße“ mit Örtlichen Bauvorschriften gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB).**

**Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Abgrenzungsplan vom 28.09.2020.**

**Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.**

#### **Sachdarstellung**

Das Gebiet nördlich der Schillerstraße (Bereich westlich der Bahnhofstraße) und nördlich der Immelmannstraße ist durch eine gewachsene Siedlungsstruktur geprägt, die aus teilweise großen Grundstücken und kleinteiliger Bebauung besteht.

Durch die relativ großen Grundstücke mit teils kleinteiliger, älterer Bestandsbebauung bietet das Gebiet attraktive Nachverdichtungspotenziale. Nachverdichtungen sind im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung grundsätzlich begrüßenswert und einer Außenentwicklung vorzuziehen.

Im Bereich des Geltungsbereiches existieren mehrere ältere, nicht-qualifizierte bzw. einfache Bebauungspläne („Stadtbauplan“ von 1905, „Westlich der Klosterbergstraße“ von 1931 sowie „Südwestlich des Bahnhofs“ von 1932). Durch das hier vorliegende Planungsrecht fehlt es aktuell an den nach § 30 Abs. 1 BauGB festzusetzenden Inhalten wie die zulässige Art der baulichen Nutzung, das zulässige Maß der baulichen Nutzung und teilweise Regelungen über die überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Geltungsbereich eines nicht-qualifizierten bzw. einfachen Bebauungsplans richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach Maßgabe des § 34 BauGB.

Die Zulässigkeit von Vorhaben auf Grundlage des § 34 BauGB kann in diesem

gewachsenen und innenstadtnahen Gebiet zu einer Vielzahl städtebaulicher Spannungen führen, welche auf Ebene einer alleinigen bauordnungsrechtlichen Beurteilung nicht auszuräumen wären.

Insbesondere in historisch gewachsenen Gebieten, welche vor baulichen Veränderungen wie in diesem Fall vor einer Nachverdichtung stehen, ist eine geordnete Bauleitplanung empfehlenswert. Durch ein Bauleitplanverfahren kann eine gerechte Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gewährleistet werden.

Aus diesem Grund ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Schillerstraße / Immelmanstraße“ erforderlich.

Ziel der Bauleitplanung ist es, dem innenstadtnahen Quartier eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung und Nachverdichtung zu ermöglichen, welche den heutigen Anforderungen gerecht wird und dabei gleichzeitig den gewachsenen, städtebaulichen Charakter des Gebietes berücksichtigt.

Dies erfolgt u.a. durch Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche („Baufenster“), welche bzgl. Größe und Position gebietsverträglich gewählt werden, der Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der max. zulässigen Gebäudehöhe etc. In den örtlichen Bauvorschriften können darüber hinaus gestalterische Vorgaben getroffen werden, die sich u.a. aus der Bestandsbebauung ableiten lassen.

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans befindet sich nördlich der Schillerstraße (Bereich westlich der Bahnhofstraße) und nördlich der Immelmanstraße und umfasst folgende Flurstücke auf Gemarkung Wangen: Flurstücke 139, 140, 141, 142, 144/4, 147, 494/1, 494/4.

Der maßgebliche Abgrenzungsplan des räumlichen Geltungsbereiches ist als Anlage beigefügt.

### **Auswirkungen auf das Klima**

Nein

Ja, positiv

Ja, negativ

Begründung:

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlagen**

- Anlage 1: Räumlicher Geltungsbereich (Abgrenzungsplan) des Bebauungsplanes „Schillerstraße / Immelmanstraße“, in der Fassung vom 28.09.2020

