

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 03.05.2021

Drucksache Nr. **2021/096**

Federführung Fachbereich Stadtplanung
Sachbearbeiter Sebastian Weiß
Stand 07.04.2021
Aktenzeichen 628.1
Mitwirkung

Bebauungsplan "Vorderes Ebnet - 3. Änderung" mit Örtlichen Bauvorschriften - Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat billigt den Vorentwurf des Bebauungsplans „Vorderes Ebnet – 3. Änderung“ sowie die zusammen mit dem Bebauungsplan aufgestellten Örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 16.04.2021
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zum Bebauungsplanentwurf „Vorderes Ebnet - 3. Änderung“ durchzuführen

Sachdarstellung

Die Bürgerstiftung Wangen möchte im Bereich der Flurstücke 377/1 und 379 ein Wohngebäude errichten und Wohnraum vor allem für ältere alleinlebende Menschen mit kleinem Einkommen schaffen. Der Bereich liegt zwischen der Straße „Am Klösterle“ und der Oberen Argen, dem Blumenhaus Kaspar und dem Städtischen Pflegeheim Hospital „Zum Heiligen Geist“.

Um die Bebauung des Grundstücks mit einem Wohngebäude zu ermöglichen, ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes notwendig, der bisher überwiegend eine Parkplatzfläche festlegt.

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Wangen im Allgäu hat in seiner Sitzung vom 15.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Vorderes Ebnet - 3. Änderung“ beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB, hierbei gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 entsprechend.

Im vereinfachten Verfahren kann u.a. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 BauGB abgesehen werden. Dennoch empfiehlt es sich, eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

durchzuführen. Dadurch bietet sich der Öffentlichkeit frühzeitig die Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren sowie Stellungnahmen abzugeben. Darüber hinaus können frühzeitig verschiedene Belange der Fachbehörden ermittelt werden.

Städtebauliches Konzept

Die Ausrichtung des Hauptbaukörpers wurde so gewählt, dass die Wohnräume eine möglichst optimale Belichtung in Richtung Süden / Südwesten erhalten. Der Baukörper wurde so positioniert, dass eine flächensparende und effiziente Erschließung (inkl. Stellplätze) von Nordosten erfolgen kann. So kann im Süden ein attraktiver und zusammenhängender Freiraum entstehen bzw. erhalten werden.

Die festgelegte Gebäudehöhe und das Maß der baulichen Nutzung wurde gewählt, um eine möglichst flächen- und bodensparende Nachverdichtung zu ermöglichen.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird ein geneigtes Dach (Satteldachform) gewählt.

Die Wegeverbindung (Fuß- und Radweg) entlang der Oberen Argen soll weiterhin sichergestellt sein.

Im Bebauungsplanentwurf (Planteil, Textteil) sind u.a. die Art- und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche, die Gebäudehöhen, Grünflächen, Flächen mit Pflanzbindung und Pflanzgebot, Flächen für Stellplätze sowie die Verkehrsflächen festgesetzt. Darüber hinaus wurden Örtliche Bauvorschriften festgelegt.

Um dem Natur- und Artenschutz ausreichend Rechnung zu tragen, wurde durch das Büro 365° freiraum + umwelt aus Überlingen eine naturschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die entsprechenden Maßnahmen wurden im Textteil des Bebauungsplanes unter „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Zudem wurden Hinweise aufgenommen.

Die detaillierten Festsetzungen können den beigelegten Bebauungsplanunterlagen entnommen werden.

Auswirkungen auf das Klima

- Nein.
- Ja, positiv
- Ja, negativ

Begründung:

Durch den im Baugesetzbuch vorgesehenen Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sind keine Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Im Bebauungsplanverfahren sind die unterschiedlichen Belange miteinander und untereinander abzuwägen. In Kapitel 5.11 und 7.10 des Vorentwurfes der Begründung zum Bebauungsplan ist das Thema Klima berücksichtigt.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

- Vorentwurf Planteil zum Bebauungsplan „Vorderes Ebnet - 3. Änderung“, Fassung vom 16.04.2021

- Vorentwurf Textteil zum Bebauungsplan „Vorderes Ebnet - 3. Änderung“, Fassung vom 16.04.2021
- Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan „Vorderes Ebnet - 3. Änderung“, Fassung vom 16.04.2021
- Naturschutzrechtliche Untersuchung zum Bebauungsplan „Vorderes Ebnet - 3. Änderung“, Fassung vom 02.03.2021

