

STADT GÜGLINGEN

Tagesordnungspunkt Nr. 4

Vorlage Nr. 201/2017

Sitzung des Gemeinderats

am 12.12.2017

-öffentlich-

AZ 022.31

**Bebauungsplan „Kippelberg-Nord, 1. Änderung“
- Informationen**

Beschlussantrag

Das Bebauungsplanverfahren „**Kippelberg-Nord, 1. Änderung**“ wird nach Kenntnis der aktuellen Informationen eingeleitet.

28.11.2017 / Stöhr-Klein

ABSTIMMUNGSERGEBNIS		
	Anzahl	
Ja-Stimmen		
Nein-Stimmen		
Enthaltungen		

Sachverhalt:

Bereits in der Sitzung des Gemeinderats vom 21.11.2017 wurde über das Thema einer Aufstellung des Bebauungsplanes „Kippelberg-Nord, 1. Änderung“ diskutiert.

Die Verwaltung ist nach wie vor der Ansicht, der Bebauungsplan entspricht nicht mehr den Anforderungen der modernen Architektur. Insbesondere, was die Dachform anbelangt, sowie die Festsetzung der Gebäudehöhe.

Der Gemeinderat hat in der vorgenannten Sitzung darum gebeten, noch einige Fragen zu klären.

1. Planungsschaden:

Gemäß § 42 BauGB kann ein Planungsschaden längstens 7 Jahre geltend gemacht werden. Des Weiteren kann ein Planungsschaden auch innerhalb der 7-Jahres-Frist nur geltend gemacht werden, wenn die Änderung des Plangebietes einen Nachteil erbringt. In der von der Verwaltung vorgeschlagenen Vorgehensweise ergibt sich für die Eigentümer allerdings ein Mehrwert, da den bereits bebauten Grundstücken eine weitergehende Bebauung ermöglicht wird.

2. Entsteht ein Rechtsanspruch für andere Grundstückseigentümer? Ein Rechtsanspruch auf Änderung eines Bebauungsplanes besteht nicht.

3. Kosten des Verfahrens

Die Verwaltung hat sich ein Angebot vorlegen lassen für die Änderung des gesamten Gebietes. Diese liegen bei rund 6.800 € für die Erstellung des Bebauungsplanes sowie bei 1.250 € für die Abwägungen zum Satzungsbeschluss. Jeweils zuzügl. MwSt.

4. Wer trägt die Kosten des Verfahrens?

Entschließt sich der Gemeinderat, das Verfahren in die Wege zu leiten und dabei das gesamte Gebiet zu überplanen, trägt die Stadt Güglingen die Kosten. Lediglich bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bezahlt der Vorhabensträger die Kosten. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan ist jedoch nur möglich, wenn er **einem konkreten Vorhaben** dient. Ein einzelnes Vorhaben kann nicht zum Anlass genommen werden, über ein gesamtes Plangebiet eine Änderung herbeizuführen. Vorhabenbezogene Bebauungspläne kommen innerörtlich dann in Betracht, wenn z.B. ein nie errichteter Spielplatz in Bauland umgewandelt werden soll (aktuelle Bsp. „Löcher, 2. Änderung“ oder „Täle, 1. Änderung“) oder ein einzelnes Vorhaben in einem bisher unüberplanten Gebiet umgesetzt werden soll (aktuelle Bsp. „Äußerer Riedgraben, 1. Änderung“ oder „Ob den Weingärten“).

Innerhalb eines Gebietes rein die Änderungen in den Festsetzungen für einen Bauherrn abzuändern, hält die Verwaltung nicht für empfehlenswert.

5. Können Anwohner Bedenken äußern?

Wie bei jedem Bebauungsplanverfahren wird eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. In dieser kann jeder Anwohner oder Betroffene Bedenken äußern. Diese werden dann gegenüber dem Nutzen der Änderung abgewogen.

6. Gibt es eine Garantie, dass durch die Änderung weitere Bauplätze bebaut werden?
Diese Garantie gibt es leider nicht. Die Verwaltung erhofft sich jedoch einen positiven Input.
7. Wie sieht es in anderen Bebauungsplangebiet mit den Festsetzungen zu den Dachformen aus? Wie viele Bauplätze gibt es dort noch?
In der Anlage finden Sie gebietsweise eine Übersicht über die verschiedenen Bebauungspläne. Die offenen Flächen in den Auszügen aus WebGIS stellen die Baulücken dar. Dabei ist zu beachten, dass WebGIS nur einmal jährlich aktualisiert wird. Wir haben daher versucht, alle Änderungen händisch einzutragen. Dazu sind die Angaben zur Dachneigung angegeben.
8. Wurden bereits Änderungen in anderen Gebieten beschlossen?
Auch in der Vergangenheit wurden des Öfteren Bebauungspläne geändert. Dies ist z.B. in Herrenäcker-Schlicht der Fall. Hier wurden kleinere Gebiete überplant. Genauso in Frauenzimmern, Gebiet Riedfurt-Himmelreich. Hier wurden entlang der Karl-Heim-Straße für einige Parzellen die Festsetzungen angepasst, ebenso in der Riedfurtstraße. Ebenso im Gebiet „Herrenäcker-Baumpfad, 3. Änderung“. In den dargestellten Beispielen wurde einer veränderten Architektur oder veränderten Bedürfnissen von Bauherren Rechnung getragen. Im Gebiet „Rötschle“ wurde bisher am massivsten eingegriffen, in dem die Nutzbarkeit eines Grundstückes stark herabgesetzt wurde.

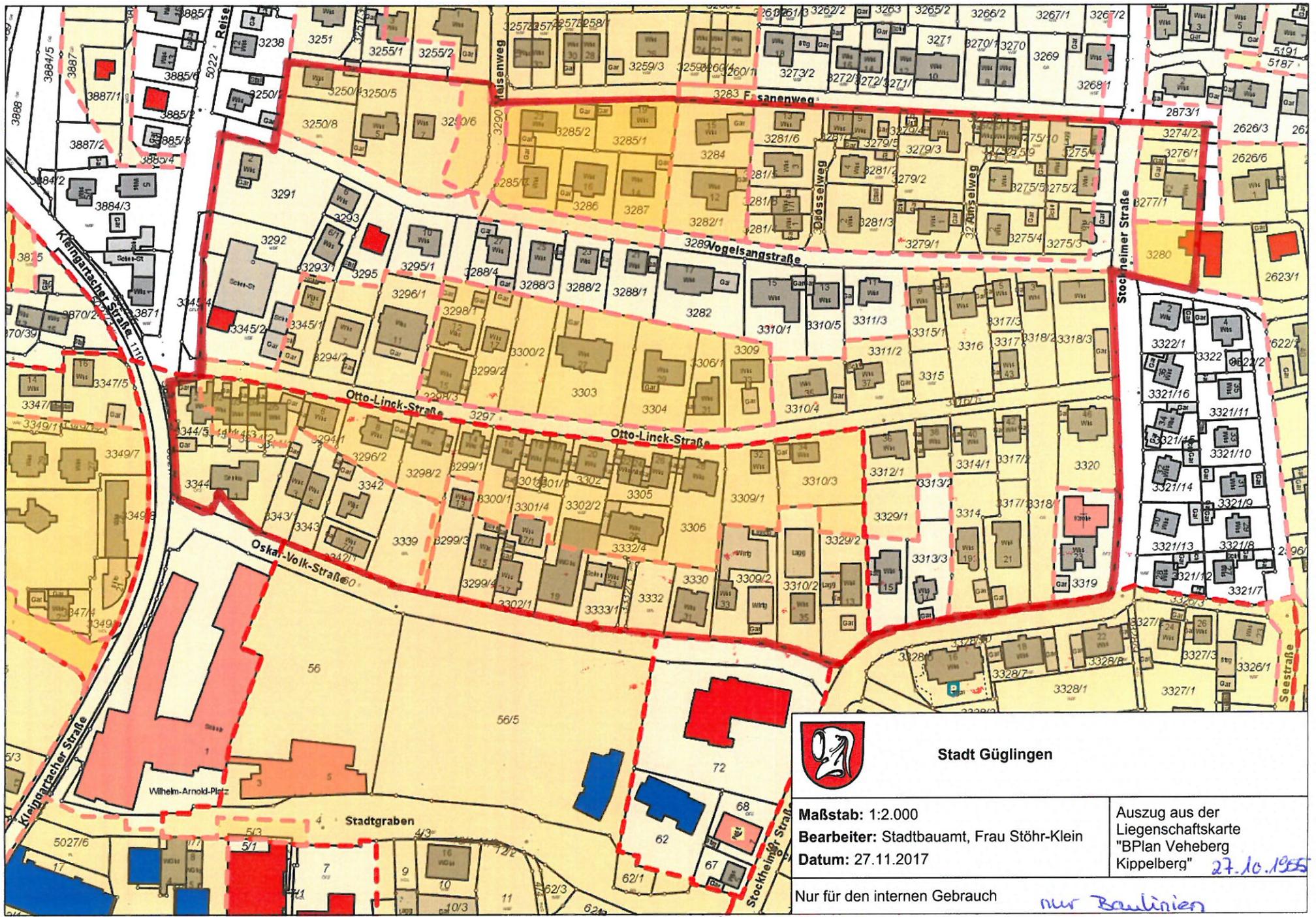
Die Verwaltung bittet darum, das Verfahren zu Änderung des Bebauungsplanes „Kippelberg-Nord, 1. Änderung“ im Wege der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB in die Wege zu leiten.

Im Verfahren könnte dann im 1. Quartal 2018 die Aufstellung, die öffentliche Auslegung sowie die Anhörung der Träger öffentlicher Belange beschlossen werden.

Bebauungspläne in Güglingen (Aufzählung nicht abschließend!)

Bebauungsplan	Rechtskräftig seit	Festsetzungen zur Dachform
Veheberg-Kippelberg	27.10.1955	Baulinienplan
Kippelberg II	21.03.1961	Baulinien und Geschossigkeit
Kippelberg III	05.04.1966	1 Vollgeschoss: FD od. 30° 2 Vollgeschosse: SD, 24°
Nordstraße	27.09.1974	Kniestock 0,3 m, DN 30°
Nordstraße 1. Änderung	27.08.1993	SD, WD, FD, DN 25-35°
Vogelsangstraße	14.02.1975	SD 25-30°
Kippelberg-Nord	07.11.1986	SD, 25-35°
Reisenberg Nord-West	12.12.1997	SD, WD, 20-35°
In der Schlicht	13.10.1961	Baulinie, Landhausstil
Herrenäcker-Schlicht	11.10.1974	z.T. FD, z.T. SD 18-22° od. 25-30°
Herrenäcker-Schlicht, 1. Änd.	07.12.1983	SD 15-20°
Herrenäcker-Schlicht, 2. Änd.	28.05.1993	SD 18-22° und 25-30°
Herrenäcker-Schlicht, 3. Änd.	26.08.1994	FD, SD, WD, GD mind. 18°
Hinter dem See	25.06.1970	FD od. SD, DN 0-22° od. 18-22°
See	Nicht rechtskräftig	SD 30-45°, PD 3-15° od. 3-10°
Seegärten	08.07.1963	Baulinienplan
Herrenäcker-Baumpfad	24.06.1988	Überholt durch die 1. Änd.
Herrenäcker-Baumpfad, 1. Änderung	26.08.1994	GD max. 30°, SD 30-45°, SD/WD 25-35°, WD 45°
Herrenäcker-Baumpfad, 2. Änderung	12.05.2000	GD max. 30°, SD 30-45°, SD/WD 25-35°, WD 35-45°
Herrenäcker-Baumpfad, 3. Änderung	17.12.2010	SD 25-45°
Herrenäcker-Baumpfad Erweiterung	17.07.2015	SD, WD 30-45°, vSD 20-45°, PD 6-15°
Steig	18.11.1971	Geschossigkeit, DN gem. § 111 I Nr. 1 LBO
Reisenberg	23.01.1974	SD 25-30° und teilw. 22-30°
Rötschle	16.01.1974	z.T. FD, z.T. 22-25°
Rötschle-Hintere Wiesen, 3. Änderung	21.06.2002	z.T. FD, SD, WD max. 30°, z.T. FD, z.T. SD, PD max. 30°
Kleingartacher Straße West	10.11.1989	SD 30-45°
Hintere Wiesen	19.03.2010	SD, vSD 20-40°
Orchideenweg	11.12.1998	SD, vPD z.T. 40°, z.T. 40-45°
Heigelinsmühle-Seebrücke	10.08.1965	SD 28 oder 30°
Heigelinsmühle II Teilweise aufgehoben und ersetzt durch die 1. Änd.	27.05.1983	SD z.T. 28-35°, 15-22°, oder 18-25°
Heigelinsmühle II 1. Änd.	06.11.1984	SD 28-35° oder 18-25°
Heigelinsmühle II 2. Änd.	06.03.1987	z.T. SD 28-35°, 15-22°, 18-25° oder WD, SD 28-35°
Heigelinsmühle II, 2. Änderung, Deckblattänd.	11.06.1990	Ohne Festsetzung (KiTa)

Nicht aufgeführt sind einige Baulinienpläne, sowie Gewerbe-/Industriegebiete



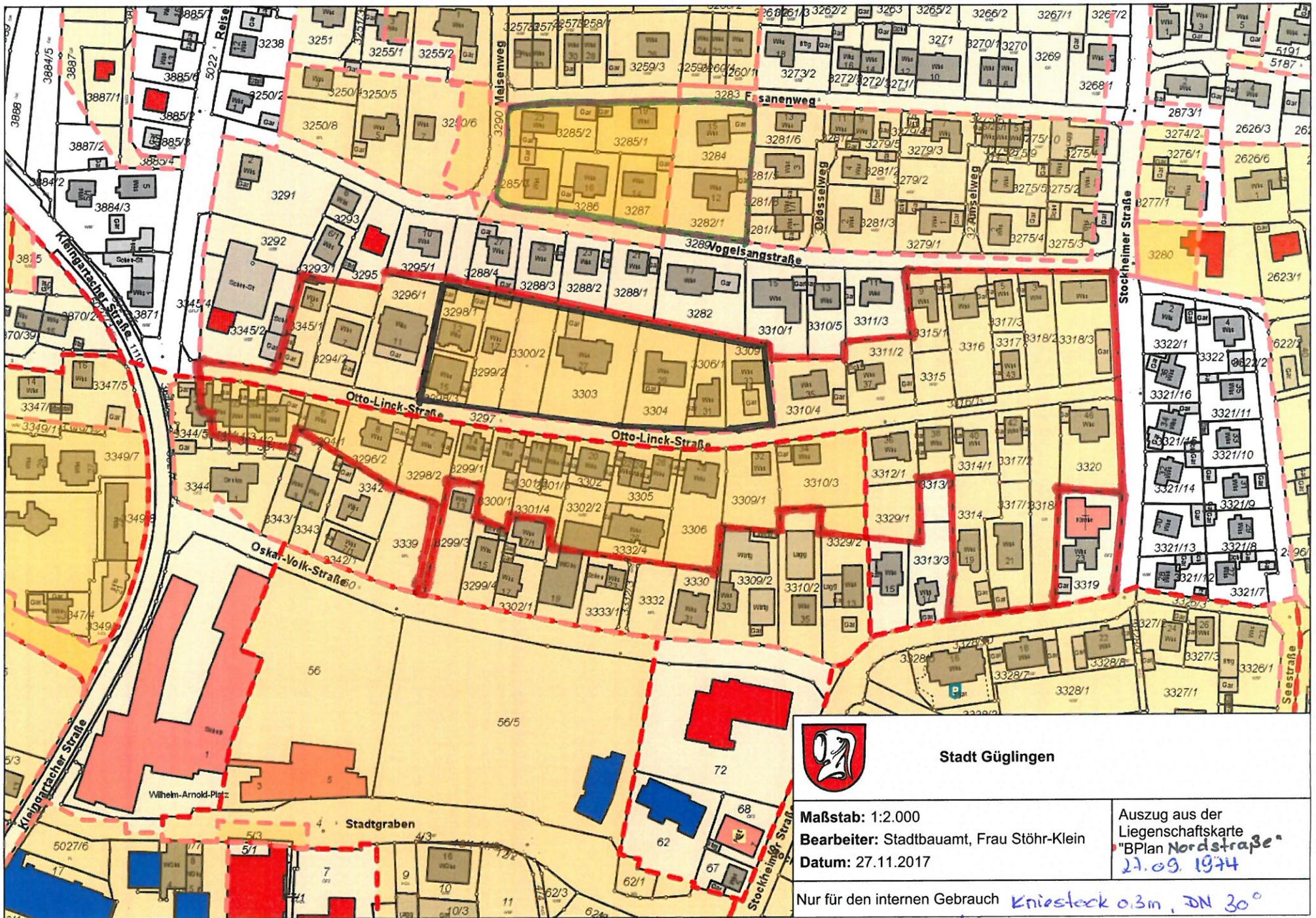
Stadt Güglingen

Maßstab: 1:2.000
 Bearbeiter: Stadtbauamt, Frau Stöhr-Klein
 Datum: 27.11.2017

Auszug aus der
 Liegenschaftskarte
 "BPlan Veheberg
 Kippelberg" 27.10.1955

Nur für den internen Gebrauch

nur Baulinien



Stadt Güglingen

Maßstab: 1:2.000

Bearbeiter: Stadtbauamt, Frau Stöhr-Klein

Datum: 27.11.2017

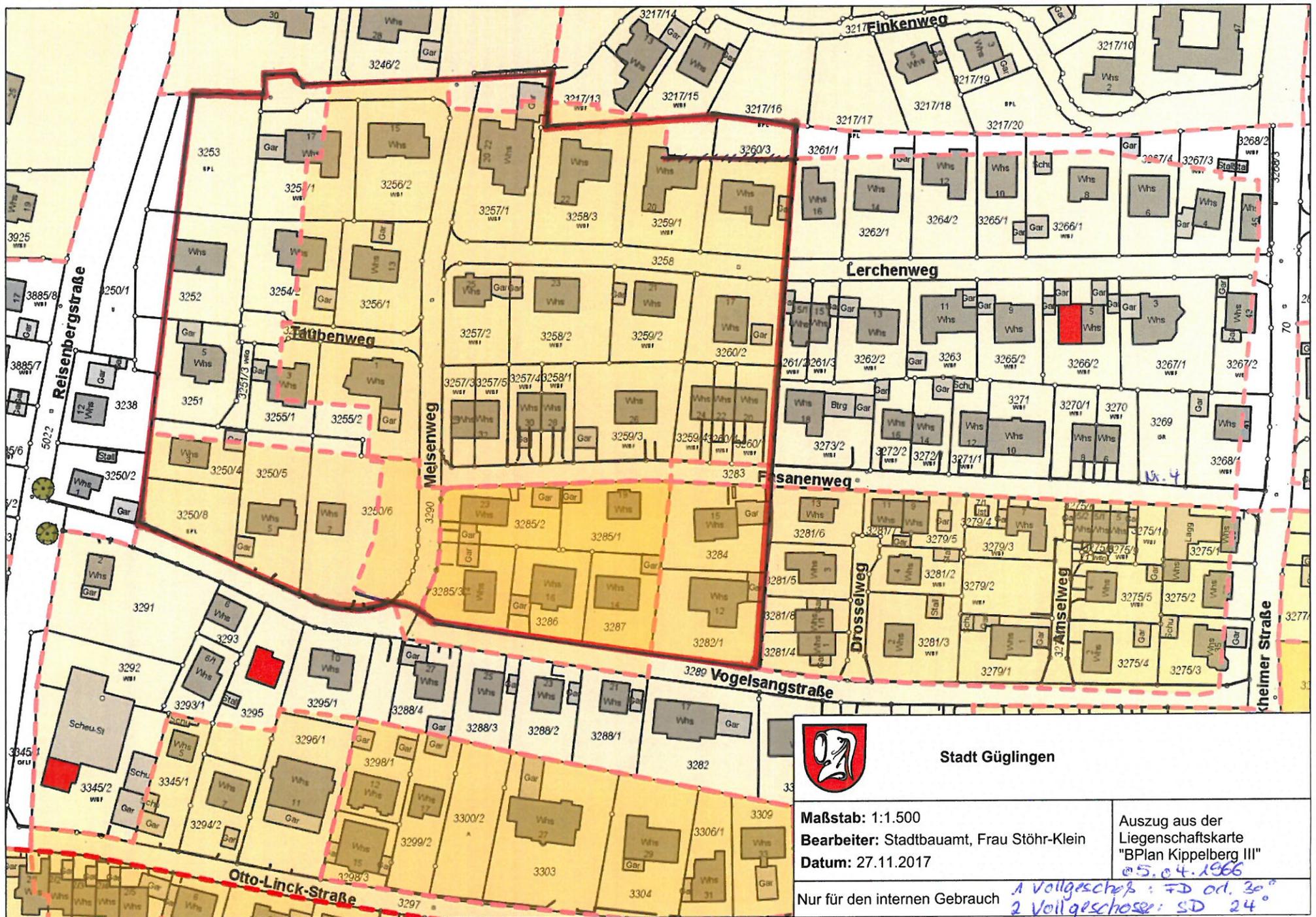
Auszug aus der
Liegenschaftskarte
"BPlan Nordstraße"
27.09.1974

Nur für den internen Gebrauch

Kniestock 0,3m, DN 30°

• BPlan Vogelsangstr.
14.02.1975
SD 25-30°

• BPlan Nordstraße i. Anordnung
27.09.1993
SD 25-30°



Stadt Güglingen

Maßstab: 1:1.500

Bearbeiter: Stadtbauamt, Frau Stöhr-Klein

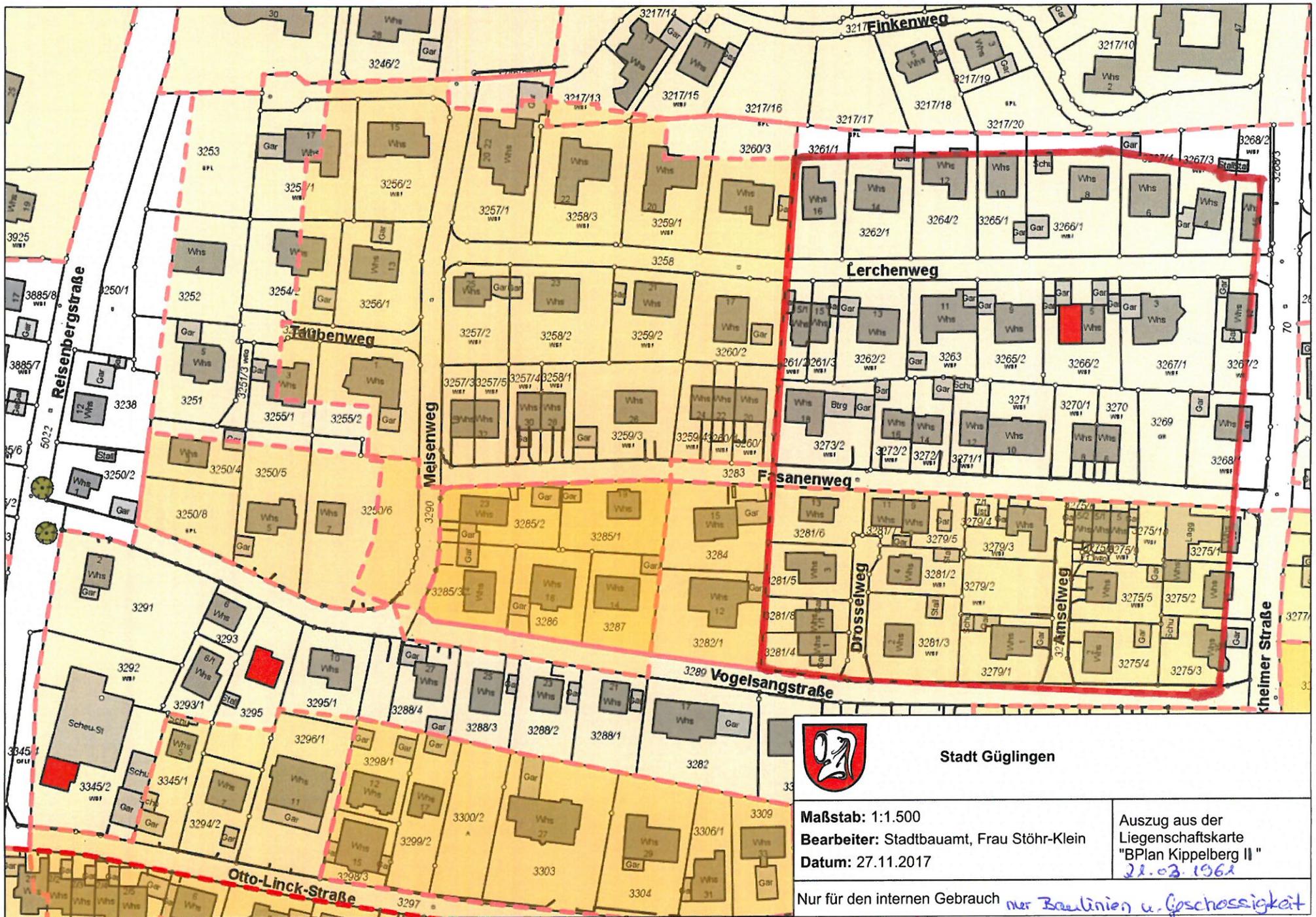
Datum: 27.11.2017

Auszug aus der
Liegenschaftskarte
"BPlan Kippelberg III"

© 5.04.1966

Nur für den internen Gebrauch

1 Vollgesch. : FD od. 30°
2 Vollgesch. : SD 24°



Stadt Güglingen

Maßstab: 1:1.500

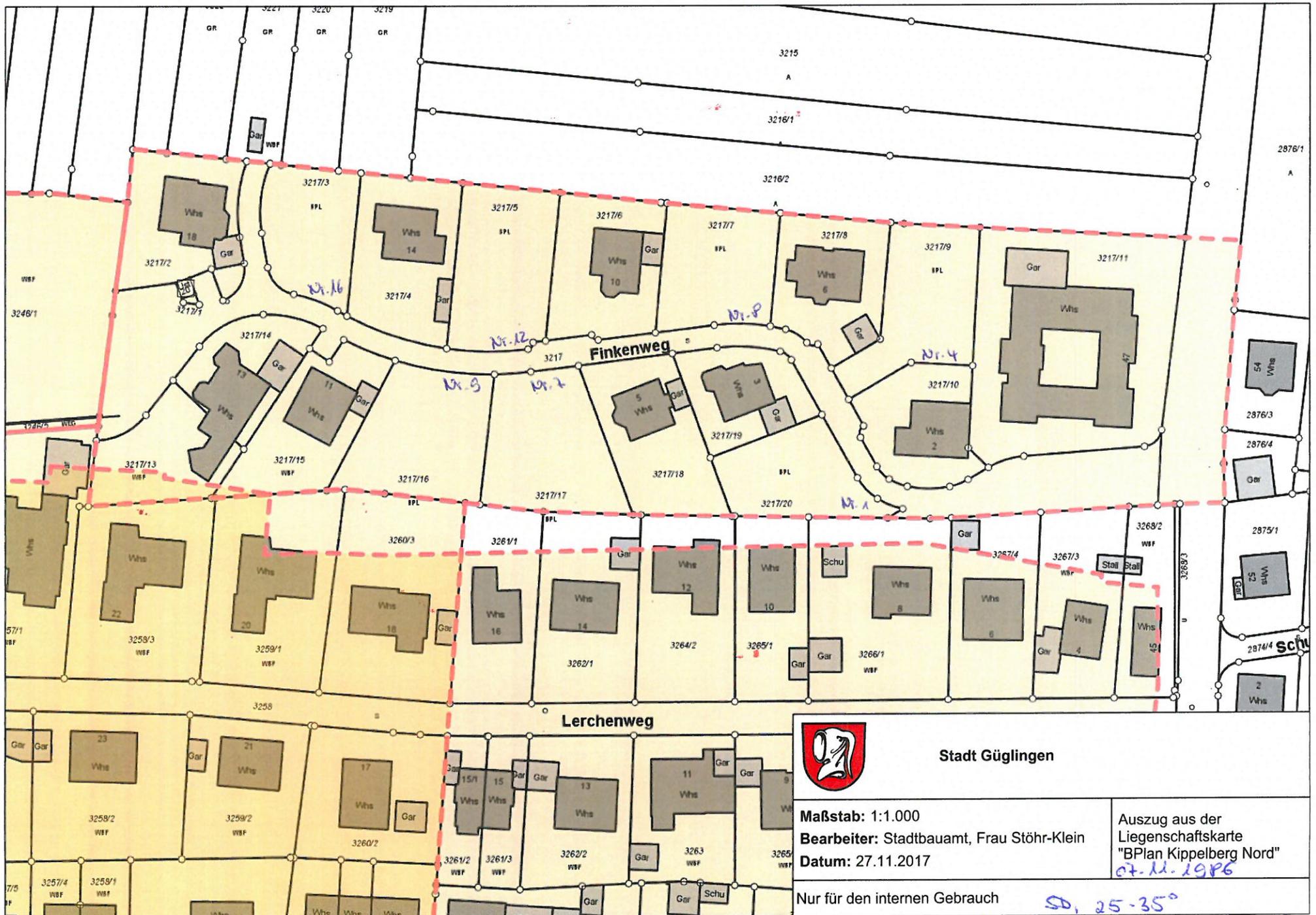
Bearbeiter: Stadtbauamt, Frau Stöhr-Klein

Datum: 27.11.2017

Auszug aus der
Liegenschaftskarte
"BPlan Kippelberg II"

21.03.1962

Nur für den internen Gebrauch *nur Baulinien u. Geschossigkeit*



Stadt Güglingen

Maßstab: 1:1.000

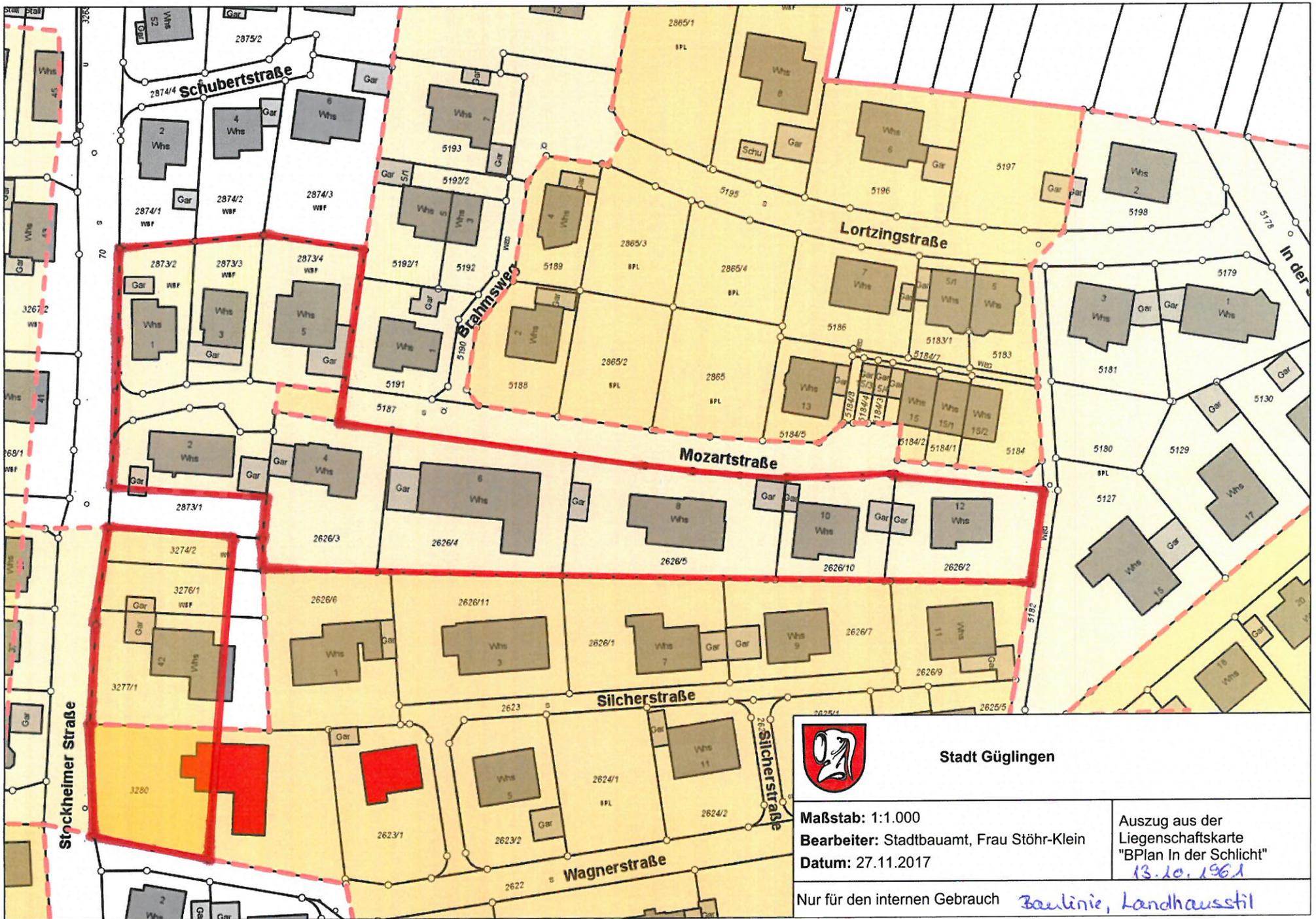
Bearbeiter: Stadtbauamt, Frau Stöhr-Klein

Datum: 27.11.2017

Auszug aus der
Liegenschaftskarte
"BPlan Kippelberg Nord"
07.11.1986

Nur für den internen Gebrauch

SD, 25-35°



Stadt Güglingen

Maßstab: 1:1.000

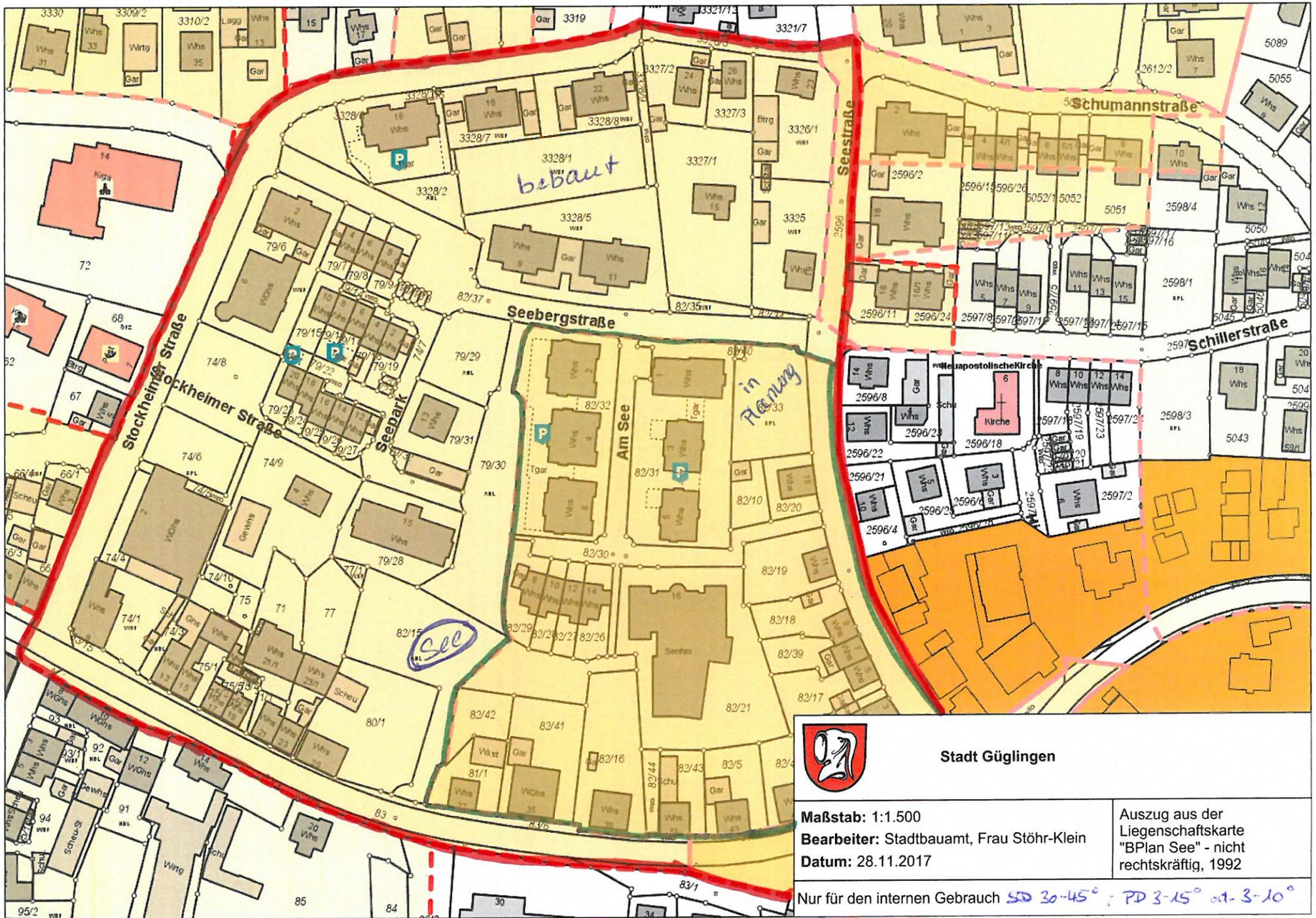
Bearbeiter: Stadtbauamt, Frau Stöhr-Klein

Datum: 27.11.2017

Auszug aus der
Liegenschaftskarte
"BPlan In der Schlicht"
13.10.1961

Nur für den internen Gebrauch

Baulinie, Landhausstil



Stadt Güglingen

Maßstab: 1:1.500

Bearbeiter: Stadtbauamt, Frau Stöhr-Klein

Datum: 28.11.2017

Auszug aus der Liegenschaftskarte "BPlan See" - nicht rechtskräftig, 1992

Nur für den internen Gebrauch *SD 30-45° ; PD 3-15° et. 3-10°*

„BPlan Seegärten“ 08.07.1963



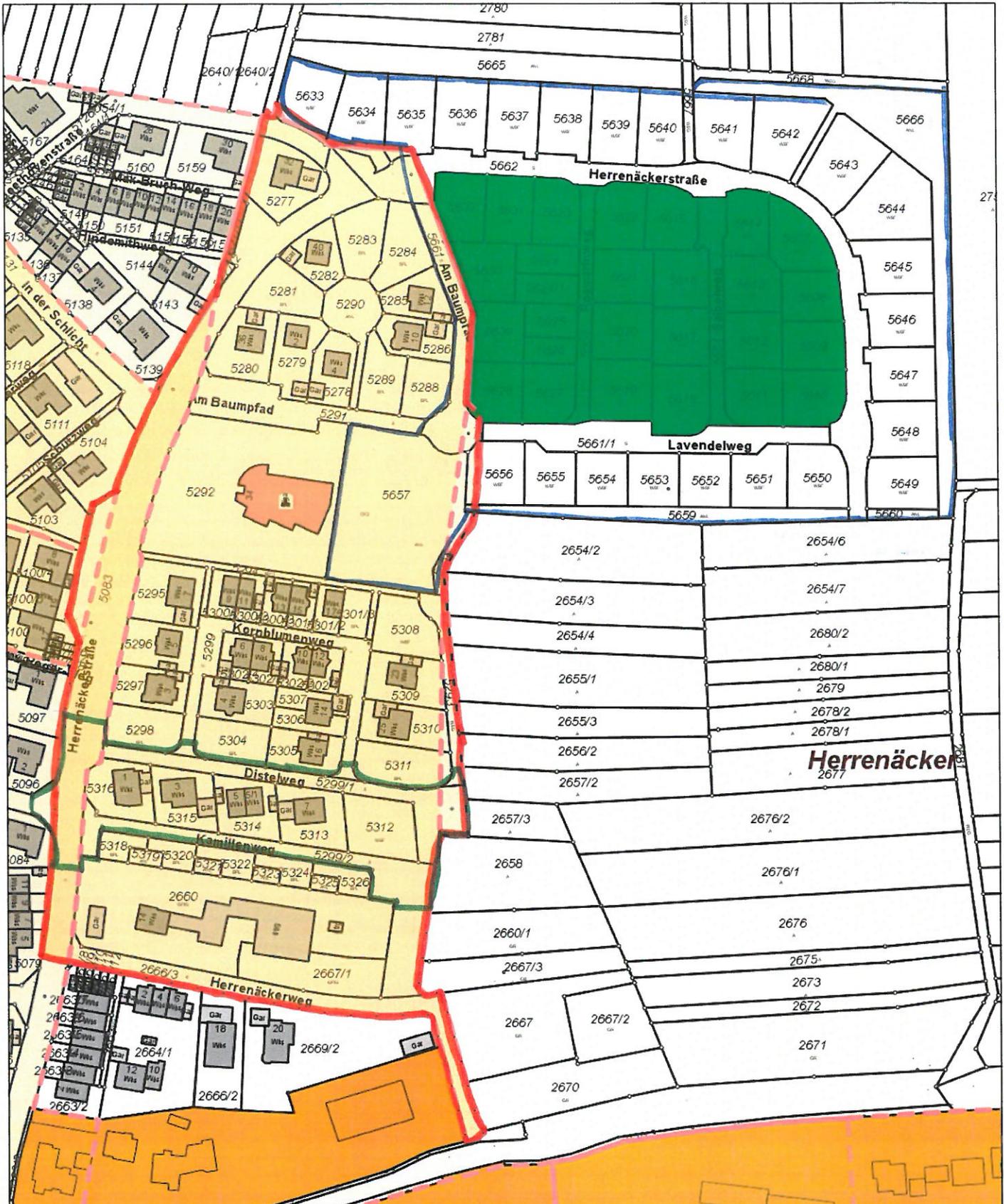
Stadt Güglingen

Maßstab: 1:2.500
 Bearbeiter: Stadtbauamt, Frau Stöhr-Klein
 Datum: 28.11.2017

Auszug aus der
 Liegenschaftskarte
 "BPlan Hinter dem See"
 25.06.1970

Nur für den internen Gebrauch

FD od. SD 0-22° od. 18-22°



Stadt Güglingen

Maßstab: 1:2.000

Bearbeiter: Stadtbauamt, Frau Stöhr-Klein

Datum: 29.11.2017

Auszug aus der Liegenschaftskarte "BPlan Herrenäcker-Baumpfad" *überholt* 24.06.1988

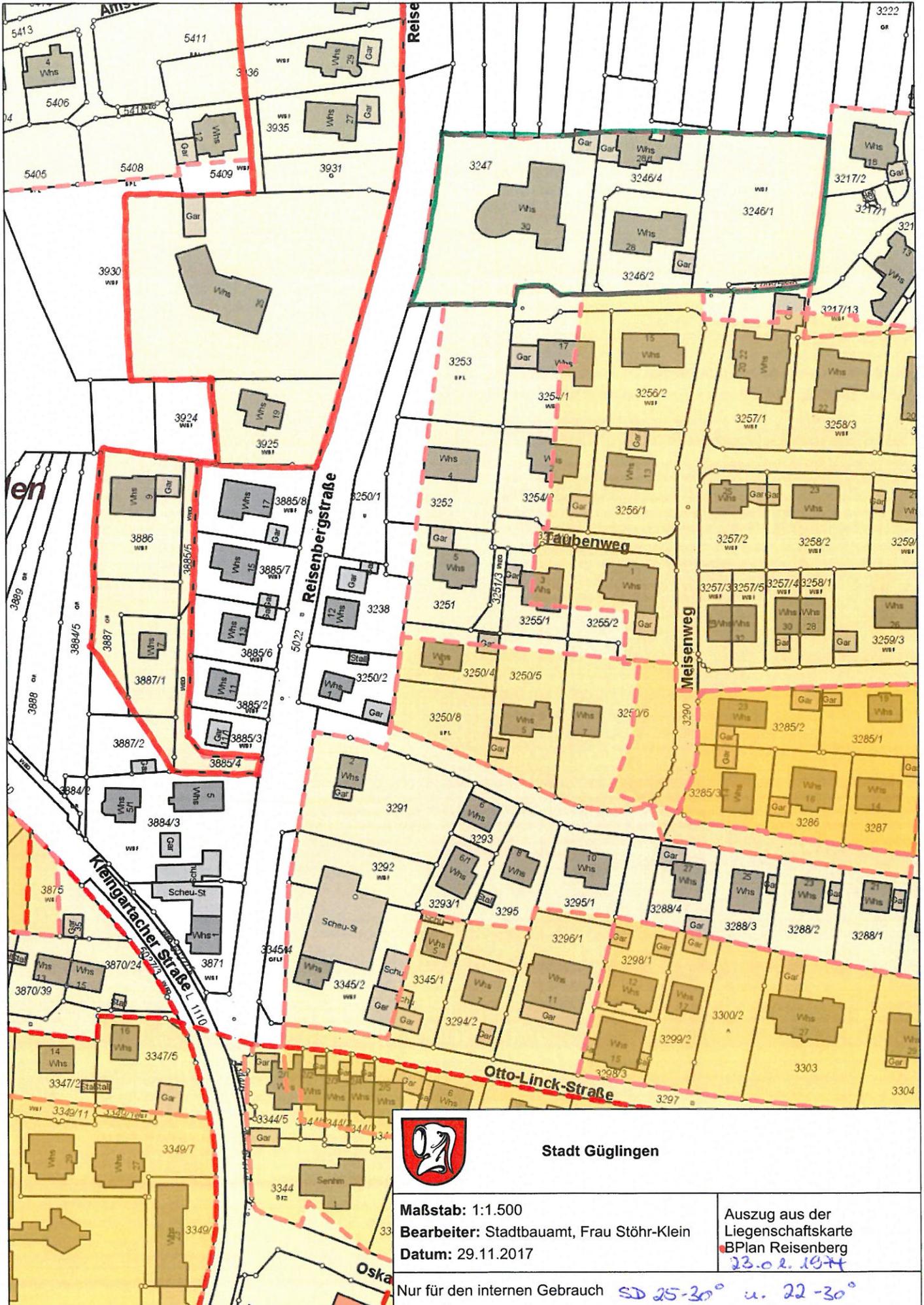
Nur für den internen Gebrauch

• Herrenäcker-Baumpfad, 1. Änd. 26.07.1994, GD max. 30°, SD 30-45°, WD 45°

• Herrenäcker-Baumpfad, Erweiterung 17.07.2015 SD WD 30-45°, vSD 20-45°, PD 6-15°

• Herrenäcker-Baumpfad, 2. Änd., 12.05.2006 GD max 30°, SD 30-45°, SD WD 25-35°, WD 35-45°

• Herrenäcker-Baumpfad, 3. Änderung, 17.12.2010 SD 25-45°



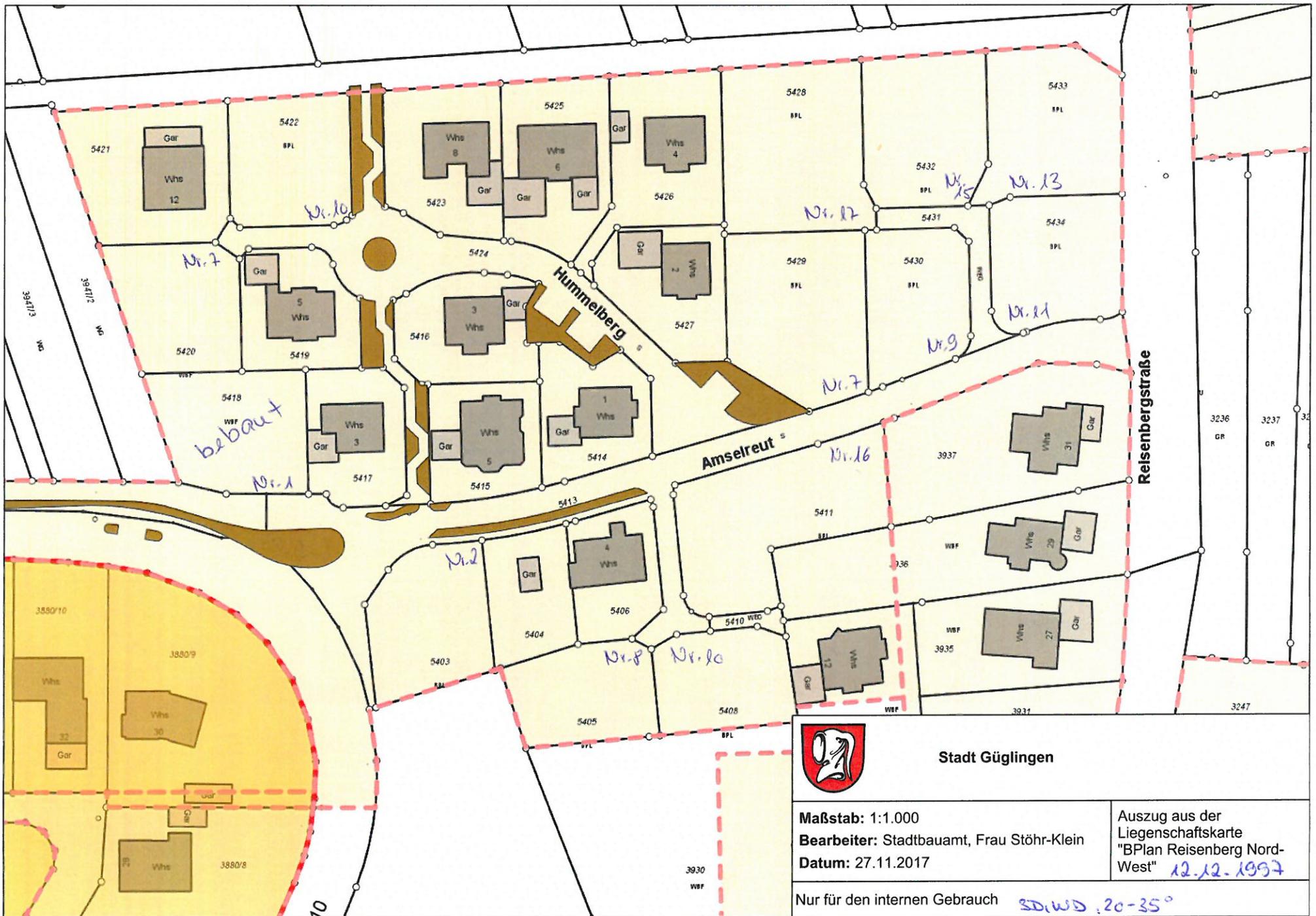
Stadt Güglingen

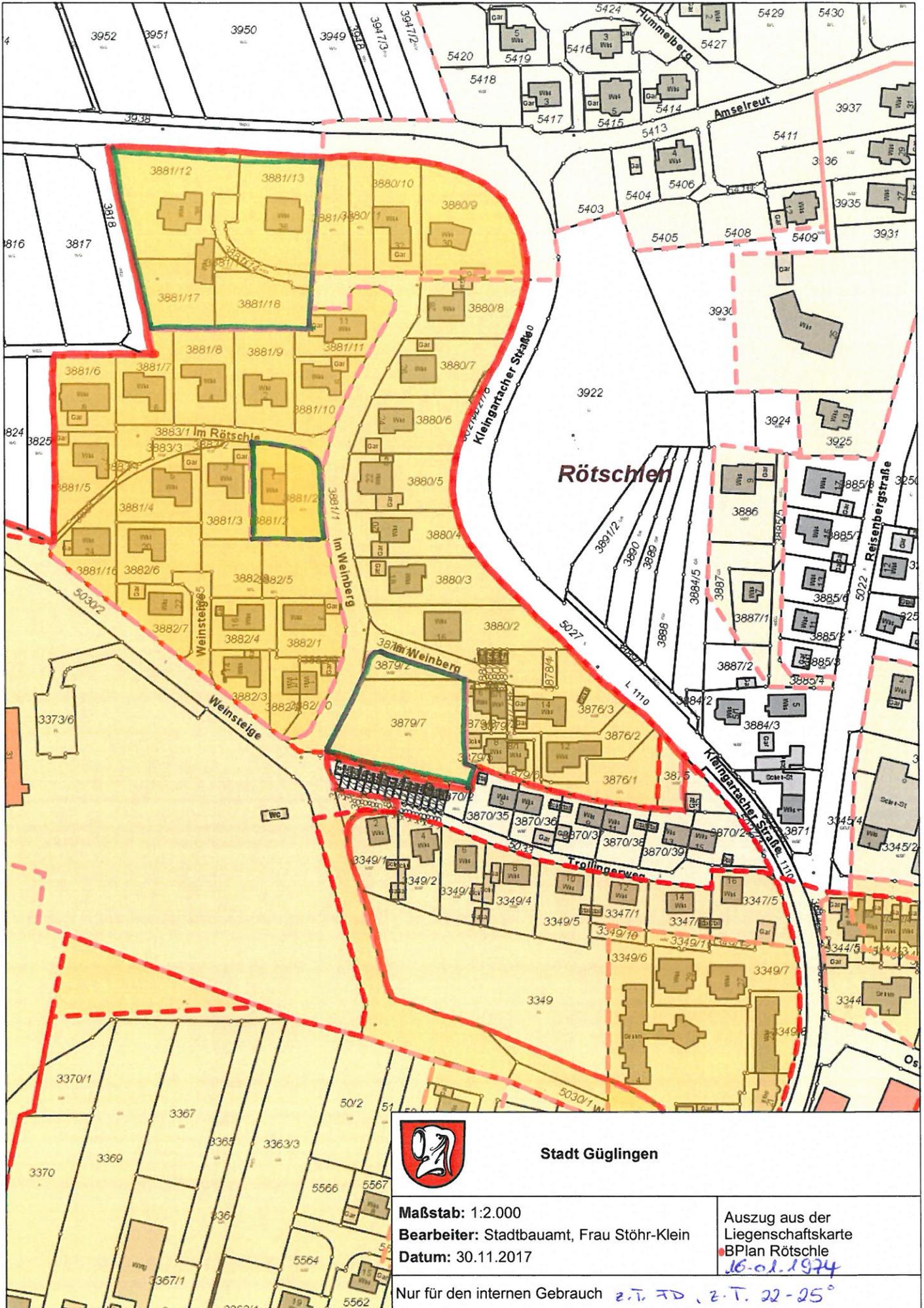
Maßstab: 1:1.500
 Bearbeiter: Stadtbauamt, Frau Stöhr-Klein
 Datum: 29.11.2017

Auszug aus der
 Liegenschaftskarte
 BPlan Reisenberg
 23.02.1977

Nur für den internen Gebrauch SD 25-30° u. 22-30°

• BPlan Steig, 18.11.1971
 geschossigkeit, DN gem. § 22 I Nr. 1 LBO





Stadt Güglingen

Maßstab: 1:2.000

Bearbeiter: Stadtbauamt, Frau Stöhr-Klein

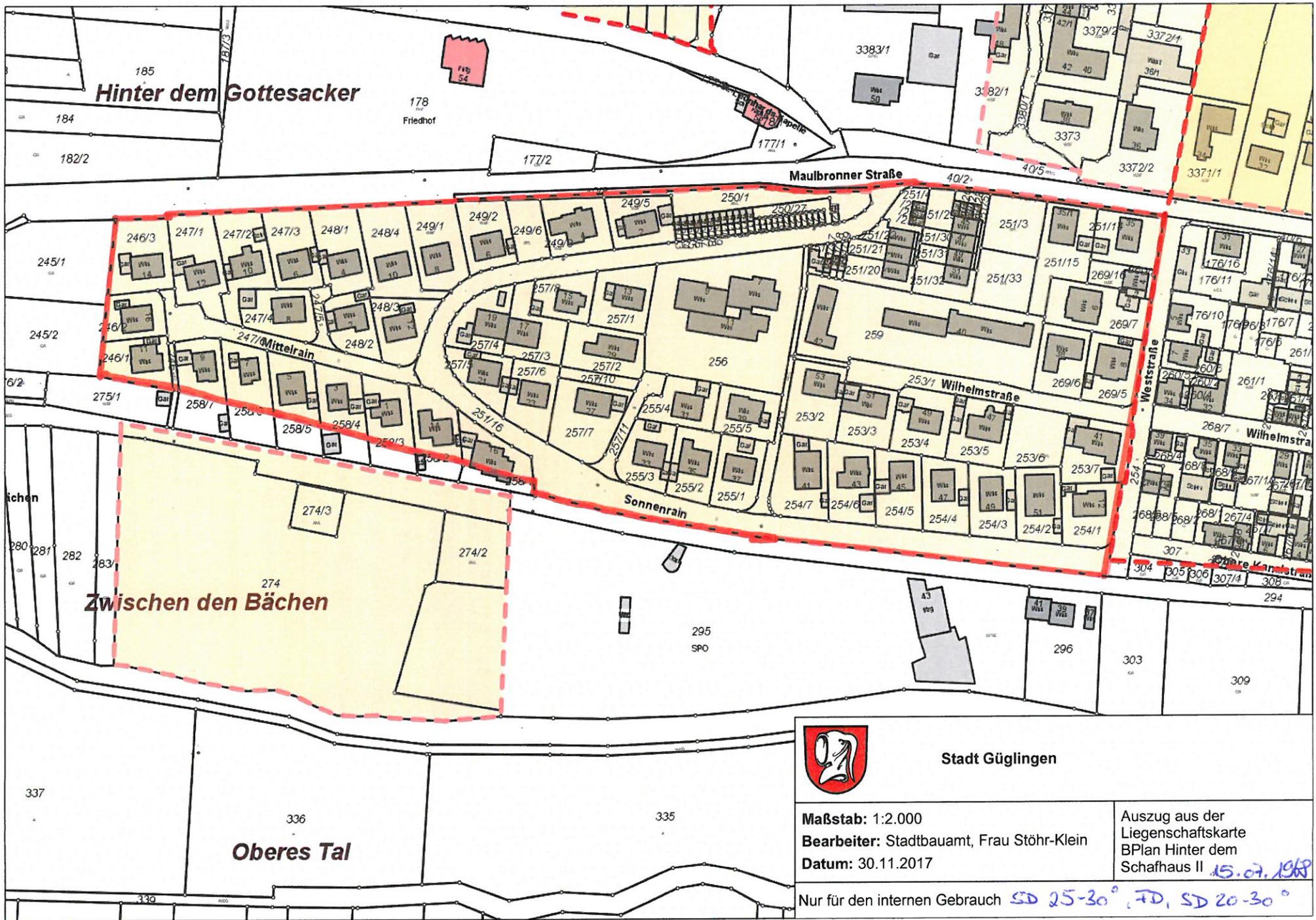
Datum: 30.11.2017

Auszug aus der
Liegenschaftskarte

• BPlan Röttschle
16.01.1974

Nur für den internen Gebrauch z.T. FD, z.T. 22-25°

• Röttschle-Hinterer Wisen 3. And., 21.06.2002
z.T. FD, SD, WD max 30°, z.T. FD, z.T. SD, PD max 30°



Stadt Güglingen

Maßstab: 1:2.000

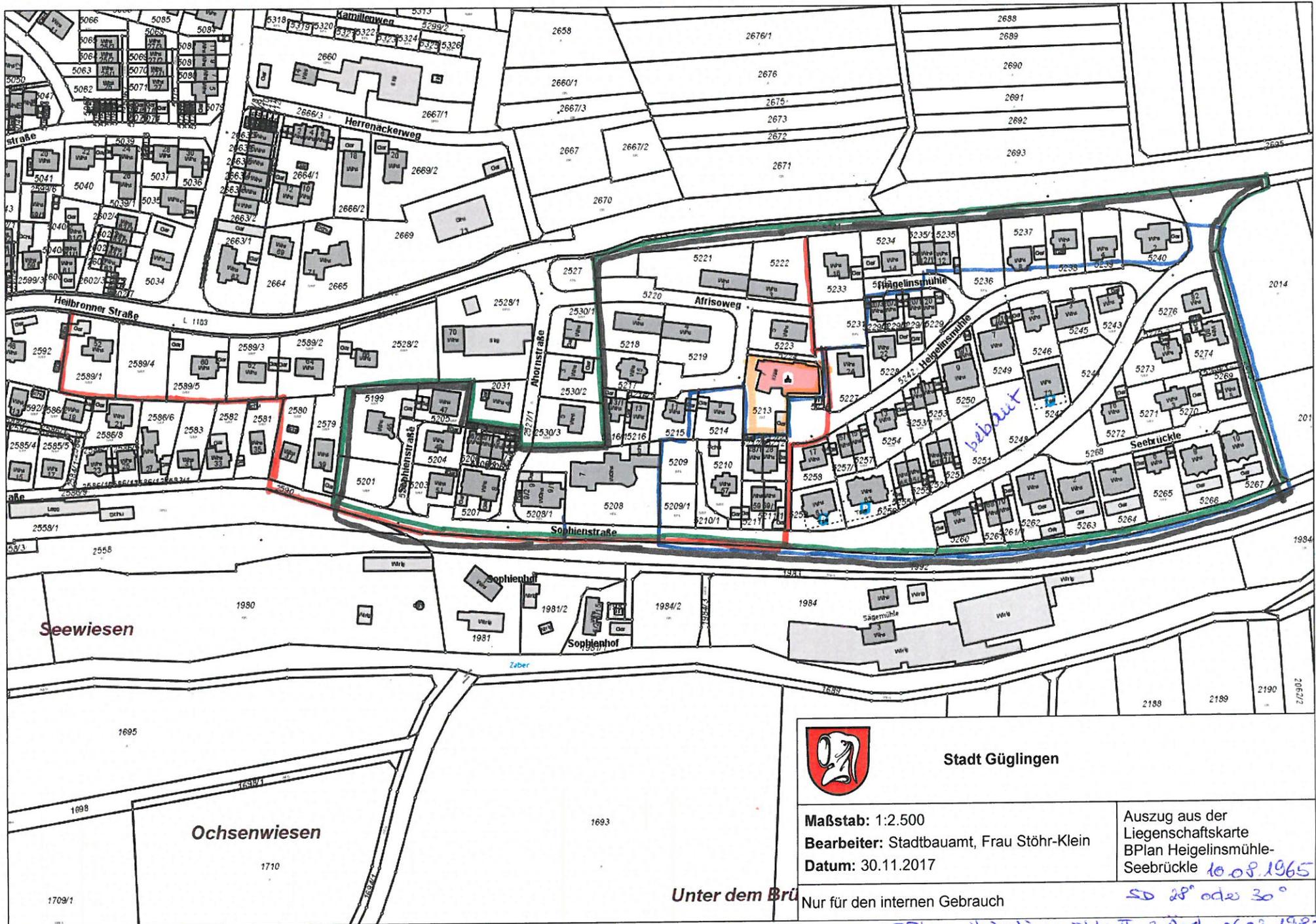
Bearbeiter: Stadtbauamt, Frau Stöhr-Klein

Datum: 30.11.2017

Auszug aus der
Liegenschaftskarte
BPlan Hinter dem
Schafhaus II

15.07.1968

Nur für den internen Gebrauch SD 25-30°, FD, SD 20-30°



Stadt Güglingen

Maßstab: 1:2.500

Bearbeiter: Stadtbauamt, Frau Stöhr-Klein

Datum: 30.11.2017

Auszug aus der
Liegenschaftskarte
BPlan Heigelinsmühle-
Seebrücke 10.08.1965

Unter dem Bräu

Nur für den internen Gebrauch

SD 28° oder 30°

• BPlan Heigelinsmühle II 27.05.1983 SD 15-20°, SD 28-35°, SD 18-25°
 • BPlan Heigelinsmühle II 1. Änd. 06.11.1984 SD 28-35°, SD 18-25°
 • BPlan Heigelinsmühle II 2. Änd. 06.03.1987 SD 28-35°, 15-20°, 18-25°, z.T. w.D. SD 28-35°
 • Deckblattänderung zur 2. Änd. 21.06.1988 ohne Neubestimmungen