

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Ortschaftsrat Schomburg**  
öffentlich am 28.11.2017  
**Gemeinderat**  
öffentlich am 04.12.2017

Drucksache Nr. **2017/276**  
Federführung Stadtbauamt Fachbereich  
Stadtplanung  
Sachbearbeiter Claudia Adler  
Stand 20.11.2017  
Aktenzeichen  
Mitwirkung

### **Bebauungsplan "Hogenberg" mit Örtlichen Bauvorschriften in Haslach; Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Beschlussvorschlag**

- a) Der Gemeinderat der Stadt Wangen beschließt für den im städtebaulichen Entwurf vom 15.11.2017 dargestellten Bereich die Aufstellung des Bebauungsplans „Hogenberg“ mit Örtlichen Bauvorschriften.  
Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt.
- b) Der Gemeinderat der Stadt Wangen billigt den städtebaulichen Entwurf vom 15.11.2017 und beschließt auf Grundlage dieses städtebaulichen Entwurfs die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

#### **Sachdarstellung**

Die Nachfrage nach Wohnraum ist sowohl in der Stadt Wangen als auch in den Ortschaften anhaltend hoch. Nachdem die Stadt Wangen mittlerweile im Besitz eines Großteils der Flächen im Bereich der Straßen „Am Hogenberg“ und „Rembrechtser Straße“ ist, soll in diesem Bereich die Wohnbebauung erweitert werden. Der 2,4 ha große Bereich befindet sich auf der Gemarkung Schomburg, im Ortsteil Haslach, nördlich der Ortsmitte. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem Lageplan im Anhang. Änderungen oder Anpassungen des Geltungsbereiches sind im Laufe des Verfahrens noch möglich.

Um weiterhin Baugrundstücke zur Verfügung stellen zu können, sollen mit der Aufstellung des Bebauungsplanes in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Baugebiet geschaffen werden. Die Grundstücke sollen den örtlichen Bedarf an Wohnraum decken und die anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken lindern.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Gemäß § 13b BauGB können Bebauungspläne mit einer zulässigen Grundfläche (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 sind z. B.:

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

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden, die in dieser Verfahrensart auch entfallen kann, wird jedoch nicht verzichtet.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen-Achberg-Amtzell als geplante Mischgebietsfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung angepasst.

Die Erschließung der geplanten Wohnbauflächen erfolgt von Süden über die Straße „Am Hogenberg“. Innerhalb des Gebietes werden die einzelnen Wohnbauflächen durch ein rasterförmiges Straßensystem erschlossen, welches im Norden an den landwirtschaftlichen Weg angebunden ist.

Den zentralen Mittelpunkt des neuen Baugebietes bildet der Bereich um die Feuerwehr. Hier entsteht eine Art Quartiersplatz mit Spielmöglichkeiten. Auch die zentrale Retention und öffentliche Parkplätze sind hier angesiedelt. Über Fußwege ist der Bereich mit den anderen Erschließungsstraßen verbunden. Die Bebauungstypen reichen von Einzelhäusern im östlichen Bereich über Reihenhäuser und Kettenhäuser im mittleren Bereich bis hin zu Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich. Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich am in der Umgebung vorhandenen Bestand orientieren.

Der Ortschaftsratsrat tagt am 28.11.2017. In der Gemeinderatsitzung am 04.12.2017 wird über das Ergebnis der Ortschaftsratsitzung informiert.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

### **Anlagen**

- Abgrenzungsplan mit Umgriff des Plangebiets vom 08.06.2017
- städtebaulicher Entwurf in der Fassung vom 15.11.2017
- Ausschnitt des Flächennutzungsplans der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Wangen-Achberg-Amtzell