

SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**
öffentlich am 19.07.2021

Drucksache Nr. **2021/158**
Federführung Fachbereich Stadtplanung
Sachbearbeiter Claudia Adler
Stand 28.06.2021
Aktenzeichen 628.6
Mitwirkung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Schulstraße Ost" (Niederwangen) mit Örtlichen Bauvorschriften

Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat beschließt, das Bauleitplanverfahren „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Schulstraße-Ost“, Niederwangen auf Grundlage der Planunterlagen im Anhang (Anhang 1, Fassung vom 10.06.2021) weiterzuführen.

Sachdarstellung

Die Bauherrin möchte auf dem Grundstück 77/4, am Siedlungsrand von Niederwangen ein Wohnhaus erstellen. Die Genehmigung des beabsichtigten Bauvorhabens ist derzeit nicht möglich, da das Grundstück im Außenbereich liegt. Daher soll die Planung über einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwirklicht werden.

Die ursprüngliche Planung vom Juli 2019 (Anlage 2) sah ein Einfamilienhaus mit Studio, Doppelgarage und Stellplatz vor. Diese Planung wurde am 16.10.2019 öffentlich im Ortschaftsrat Niederwangen vorgestellt und ein positiver Empfehlungsbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplans und die Billigung der Planung und Freigabe zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung an den Gemeinderat gefasst. In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 04.11.2019 konnte kein positiver Beschluss gefasst werden. Im Nachgang wurden Gespräche mit der Vorhabenträgerin geführt. Diese beantragte schließlich im Dezember 2019 den Bau eines Zweifamilienhauses um die Bauleitplanung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wiederaufzunehmen.

In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am 15.06.2020 wurde auf Grundlage der Planung vom Juli 2019 und kleineren geplanten Änderungen (2-Familienhaus statt 1-Familienhaus, erweiterter umbauter Raum im UG/Hanggeschoss, zusätzlicher PKW-Abstellplatz) der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Es folgten weitere Abstimmungen und Gespräche mit der Bauherrin und Ihrem Architekten. Auf Anregung aus dem Gemeinderat hat sich die Vorhabenträgerin dazu entschieden, der Wohnraumknappheit in der Raumschaft verstärkt Rechnung zu tragen und die Planung zu einem 3-Familien-Haus weiterzuentwickeln.

Im Dezember 2020 wurden dazu erste Unterlagen eingereicht (Anlage 3). Auf Grundlage verschiedener Anregungen von Seiten des Baurechts wurde die Planung weiterentwickelt, entsprechend den Planungsunterlagen in der Fassung vom 15.03.2021 (Anlage 4).

Diese Planung sieht ein 3-Familien-Wohnhaus mit Garagen und Stellplätzen vor. Das Gebäude tritt von der Schulstraße eingeschossig, an der Südseite entsprechend der gegebenen Topografie zweigeschossig in Erscheinung. Diese Planung wurde inzwischen entsprechend der Anlage 1 weiterentwickelt.

Um mit der zukünftigen Bebauung einen großzügigen Abstand zum Bestandsgrundstück im Westen (Flst. Nr. 77/9, Schulstraße 18) zu bewahren und um die Gebäudefront von der Schulstraße weniger massiv in Erscheinung treten zu lassen wurde von den geplanten Doppelgaragen beiderseits des Hauptgebäudes Abstand genommen. Stattdessen befinden sich jetzt Stellplätze im westlichen Bereich des Grundstücks. Die Garagenbebauung beinhaltet jetzt 3 Garagenplätze und findet, um 90° gedreht, an der Ostseite des Grundstücks ihren Platz. Somit wirkt die Garagenbebauung in Richtung Schulstraße wesentlich weniger massiv. Aufgrund der topografischen Lage können im Untergeschoss noch Abstellräume und ein Fahrradraum untergebracht werden.

Die Planung entspricht im Grundsatz den Zielen der Siedlungsentwicklung der Stadt Wangen und des Teilortes Niederwangen, ortsnahe und erschlossene Flächen für den Wohnungsbau zu nutzen. In Wangen besteht ein kontinuierlicher Bedarf an Wohnungen unterschiedlicher Größe. Die Planung leistet einen Beitrag zur örtlichen Bedarfsdeckung. Somit werden Baulandpotentiale unter Nutzung der vorhandenen technischen Infrastruktur für Wohnzwecke nutzbar gemacht.

Der Ortschaftsrat Niederwangen hat in seiner öffentlichen Sitzung am 24.06.2021 den entsprechenden Empfehlungsbeschluss an den Gemeinderat gefasst.

Im nächsten Schritt könnte die Bauleitplanung weiter ausgearbeitet und die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorbereitet werden.

Auswirkungen auf das Klima

Nein

Ja, positiv

Ja, negativ

Begründung: Zusätzliche Versiegelung von bisher unbebauten Flächen.

Finanzielle Auswirkungen

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Anlagen

Anlage 1 – Planstand 06-2021

Anlage 2 – Planstand 07-2019

Anlage 3 – Planstand 12-2020

Anlage 4 – Planstand 03-2021

