



Schwäbisch Gmünd, 21.02.2013
Gemeinderatsdrucksache Nr. 028/2013

Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Nr. 131 C "Wohnen am Vogelhof",
Gemarkung Schwäbisch Gmünd
- Aufstellungsbeschluss**

Anlagen:

1. Übersichtsplan vom 06.02.2013
2. Bebauungskonzept „Wohnen am Vogelhof“ vom 05.02.2013

Beschlussantrag:

1. Für den im Übersichtsplan (Anlage 1) abgegrenzten Bereich ist ein Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften aufzustellen.
2. Es ist eine frühzeitige Bürger- u. Behördenbeteiligung durchzuführen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:



1. Allgemeines/Anlass der Planung/Standort

Um der nach wie vor hohen Nachfrage nach Bauplätzen, insbesondere auch im Bereich der Randlagen der Kernstadt (in attraktiven Aussichtslogen) nachkommen zu können, wurde speziell nach Möglichkeiten gesucht, an bereits vorhandene Bebauung und die somit vorhandenen Erschließungsanlagen anknüpfen zu können. Dabei wurde vor allem darauf geachtet, dass die in Frage kommenden Flächen auch keine hohe Wertigkeit für eine landwirtschaftliche Nutzung aufweisen. Dies ist im vorliegenden Planbereich an der Vogelhofstraße erfüllt. Die Stadtverwaltung befindet sich bereits in Abstimmungsgesprächen mit der Naturschutzbehörde und der Forstverwaltung.

2. Eigentumsverhältnisse

Die notwendigen Flächen werden durch die Stadt erworben.

3. Flächennutzungsplan und bauplanungsrechtliche Situation

Der Planbereich liegt angrenzend an bereits bebaute Wohnflächen entlang der Vogelhofstraße stadtauswärts Richtung Wustenriet.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Schwäbisch Gmünd – Waldstetten ist der beabsichtigte Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Im Osten auf der gegenüberliegenden Seite der Vogelhofstraße und im südlich angrenzenden Bereich befindet sich Wohnbebauung.

Im Westen schließt sich nicht bewirtschafteter Naturraum an.

Im nördlichen Bereich entlang der Vogelhofstraße befindet sich eine Feldhecke. Dieses kartierte Biotop nach § 32 Naturschutzgesetz BW (NatSchG) liegt außerhalb des Geltungsbereichs. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen.

Das Plangebiet selbst ist durch die verbindliche Bauleitplanung bisher nicht erfasst. Eine Erschließung dieser Flächen ist möglich.

4. Konzeption

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 7.400 qm, wovon ca. 6.100 qm als Fläche für ein „allgemeines Wohngebiet (WA)“ nach § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen werden sollen. Entsprechend dem Bebauungskonzept vom 05.02.2013 (Anlage 2) wären 8 Bauplätze möglich. Die attraktive Aussichtslage am Rand der Innenstadt bei gleichzeitig schneller Erreichbarkeit der B 29 macht diesen Standort sehr interessant.



5. Weiteres Verfahren

Es wird ein Bebauungsplanverfahren mit frühzeitiger Bürger- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Der Flächennutzungsplan ist für diese Flächen zu ändern.