

Sitzungsvorlage Nr. 1664/2018



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Entscheidung	Gemeinderat	18.09.2018	öffentlich

**Bebauungsplan "Heidackerweg Nord"
- Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch**

Beschlussvorschlag

1. Für den im Lageplan vom 06.09.2018 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Heidackerweg Nord“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.
2. Der Aufstellungsbeschluss wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch ortsüblich im Amtsblatt der Gemeinde bekannt gemacht.
3. Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan mit Textteil und Begründung ausgearbeitet.

Sachverhalt

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand von Schlechtbach und wird begrenzt vom Heidackerweg im Westen, Feldwegen im Norden und Süden sowie freie Feldflur im Osten. Die Fläche ist derzeit mit zwei Wohngebäuden und einzelnen Nebengebäuden bebaut.

Im Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde ist das Gebiet als Mischbaufläche dargestellt (vgl. Anlage 1). In einem Teilbereich existiert der Bebauungsplan „über Flst. Nr. 578, 580 und 581“ (vgl. Anlage 2) welcher die überbaubare Grundstücksfläche definiert.

In der Sitzung am 18.07.2018 befasste sich der Ortschaftsrat Schlechtbach und anschließend der Ausschuss für Bauen, Verkehr und Umwelt mit einem Bauvorbescheid zum Neubau eines 9-Familien-Wohnhauses mit Tiefgarage und Stellplätzen im Kreuzungsbereich Hohlgasse / Heidackerweg (Vorlage Nr. 1624/2018). Das Einvernehmen konnte in dem geplanten Rahmen nicht hergestellt werden. Ein solches konnte nur in Aussicht gestellt werden, wenn sich das Gebäude im Höhenverlauf an die Nachbargebäude anpasst und das Gebäude insgesamt geringer dimensioniert wird.

Zwischenzeitlich wurde eine geänderte Planung zum Neubau eines 6-Familien-Wohnhauses vorgelegt. Die Gebäudehöhe als auch die Kubatur wurde entsprechend reduziert. Über diese Planung beriet erneut der Ortschaftsrat Schlechtbach in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 05.09.2018 mit dem Ergebnis, dass die Planung an dieser Stelle nach wie vor zu massiv sei.

Aufgrund der beengten Zufahrt zu dem Gebiet könne man sich allenfalls eine Bebauung mit Einzel-, Doppel- und/oder Reihenhäusern vorstellen. Der Ortschaftsrat sprach sich daher für die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus, um die künftige Weiterentwicklung des Teilortes in diesem Bereich zu lenken und die entsprechenden planungsrechtlichen Vorgaben zu treffen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 577, 580, 581, und Teile der Grundstücke Flst. Nr. 30, 30/1 (Heidackerweg), 30/2, 356 und 555 in Schlechtbach. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren liegen vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch. Somit wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt wurden, abgesehen.

Dem Wunsch des Ortschaftsrates entsprechend ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Bebauung von Einzel- und Doppelwohnhäusern oder auch eine Reihenhausbauung mit einer Begrenzung der max. zulässigen Wohnungen angedacht.

Im Anschluss an den Aufstellungsbeschluss wird auf dessen Grundlage ein Bebauungsplan mit Textteil und Begründung ausgearbeitet. Parallel hierzu werden die Kosten der notwendigen Erschließungsmaßnahmen (Straße, Wasser, Abwasser) ermittelt. Anschließen kann der Auslegungsbeschluss gefasst werden und die Träger und Behördenbeteiligung erfolgen.

Anlage/n:

Anlage 1: Lageplan mit Darstellung FNP

Anlage 2: Lageplan mit Darstellung Bebauungspläne

Anlage 3: Abgrenzungskarte zum Bebauungsplan