

**Sitzungsvorlage Nr. 1705/2018**



<b>Federführendes Amt:</b>	Bauamt		
<b>Behandlung</b>	<b>Gremium</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	07.11.2018	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	20.11.2018	öffentlich

**Bebauungsplan "Gartenäcker - 1. Änderung" in Michelau - Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch**

**Beschlussvorschlag**

1. Für den im Lageplan vom 07.11.2018 dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch der Bebauungsplan „Gartenäcker – 1. Änderung“ 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. Der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften werden auf die Dauer 1 Monats öffentlich ausgelegt (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch)
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch).

**Sachverhalt**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Michelau, zentral innerhalb des Baugebiets Gartenäcker. Es wird im Norden und Osten von der Gartenäckerstraße begrenzt.

Auf dem Grundstück Gartenäckerstraße Nr. 16 (Flst. Nr. 610/1) ist ein Anbau geplant, der teilweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans „Gartenäcker“ liegen würde. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung des Bauvorhabens im Wege der Befreiung sind gemäß der zuständigen Baurechtsbehörde nicht gegeben.

Die Gemeinde hat diesen Umstand zum Anlass genommen, das Wohngebiet zwischen Gartenäckerstraße, Haselweg und Steinenberger Straße allgemein auf sein mögliches Nachverdichtungspotential zu untersuchen.

Auf den Grundstücken entlang des Haselwegs ermöglicht der bestehende Bebauungsplan bereits ausreichende Bebauungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich, die bislang nicht vollständig genutzt wurden. Die Gebäude Steinenberger Straße 17 und 19 sowie das Grundstück Gartenäckerstraße 29 sind durch den Bebauungsplan „Gartenäcker“ (Steinenberger Straße 17 und 19 und Flst. 606/1) überplant. Dieser Bebauungsplan bietet auf den genannten Grundstücken bereits ausreichende Nachverdichtungsmöglichkeiten. Auf den Grundstücken 12, 16 und 18 bietet der rechtskräftige Bebauungsplan im rückwärtigen Bereich Bebauungsmöglichkeiten, die noch nicht vollständig genutzt wurden. Allerdings können auch die großzügigen nichtüberbaubaren Flächen entlang der Gartenäckerstraße für eine Nachverdichtung genutzt werden, ohne die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans „Gartenäcker“ zu beeinträchtigen. Mit der Bebauungsplanänderung soll das Nachverdichtungspotential auf den dabei ermittelten Flächen aktiviert werden.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 609/2 (Gartenäckerstraße 18), 610/1 (Gartenäckerstraße 16) und 613/2 (Gartenäckerstraße 12). 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.

Entsprechend der bestehenden Nutzung im Gebiet „Gartenäcker“ wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten mit der Nachbarschaft, sind die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO) allgemein ausgeschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Die Baufenster werden zwar erweitert, die im Bebauungsplan „Gartenäcker“ vorgesehene städtebauliche Struktur soll jedoch erhalten bleiben. Die maximal zulässige Gebäudelänge wird auf 17 m beschränkt. Dies entspricht in etwa der Obergrenze der im Wohngebiet bereits bestehenden Gebäudelängen. Die mögliche Kubatur der Gebäude ist durch das Zusammenspiel der festgesetzten Bauweise, der Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen, der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse sowie der zulässigen Dachneigung eindeutig begrenzt.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Gartenäcker – 1. Änderung“ des Ing. Büros Käser vom 07.11.2018 wurden diese Vorgaben berücksichtigt.

Einzelheiten sind dem beiliegenden Textteil sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Nach dem Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Anlage/n:

Anlage 1: Bebauungsplan "Gartenäcker- 1. Änderung - Lageplan

Anlage 2: Bebauungsplan "Gartenäcker- 1. Änderung - Textteil

Anlage 3: Bebauungsplan "Gartenäcker- 1. Änderung - Begründung