

Sitzungsvorlage Nr. 0280/2024



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	06.05.2024	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	14.05.2024	öffentlich

Änderung des Bebauungsplanes "Keltern" im Bereich Sonnhalde in Schlechtbach

Beschlussvorschlag

Der Bebauungsplan „Keltern“ in Schlechtbach wird im Bereich Sonnhalde geändert.

Sachverhalt

Der Ortschaftsrat Schlechtbach hat sich mit der weiteren Nutzung des Flurstücks Nr. 1022/1, Sonnhalde in Schlechtbach befasst. Bisher befindet sich auf dem Grundstück ein Spielplatz welcher jedoch kaum noch genutzt wird. Seitens des Ortschaftsrats wurde daher der Wunsch geäußert, das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen. Angedacht ist dabei eine Wohnbebauung, insbesondere für alternative Wohnformen wie Tiny-Houses, zu ermöglichen.

Das Grundstück 1022/1 liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Keltern aus dem Jahr 1957. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baufenster/Baulinien sowie Vorgarten- und Bauverbotsflächen festgesetzt. Textliche Festsetzungen gibt es nicht. Die weitere baurechtliche Beurteilung der Grundstücke richtet sich nach § 34 BauGB (Umgebungsbebauung). Für das Grundstück Flst. Nr. 1022/1 ist im Bebauungsplan ein „öffentlicher Platz“ festgesetzt. Um eine Wohnbebauung zu ermöglichen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Spielplatz auf dem Flurstück Nr. 1022/1, im Wohngebiet Keltern in Schlechtbach, wird bereits seit längerem nicht mehr genutzt. Der Ortschaftsrat des Teilorts Schlechtbach hat daher vorgeschlagen, auf der bisher als „öffentlicher Platz“ festgesetzten Fläche, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für alternative Wohnformen wie z.B. ein Tiny-House zu schaffen. Der Wunsch des Ortschaftsrats, das Grundstück einer Wohnbebauung zuzuführen, entspricht einer sinnvollen Nachverdichtung im Innenbereich und wird grundsätzlich begrüßt.

Für diese Maßnahme ist die Änderung des geltenden Bebauungsplans erforderlich. Im Zusammenhang mit einer möglichen Bebauungsplanänderung wird vorgeschlagen, gleichzeitig auf den angrenzenden Baugrundstücken zwischen den Straßen Schöngärten, Sonnenhalde und Wengertweg (s. Abgrenzungskarte) die planungsrechtlichen Voraussetzungen für moderate Nachverdichtungsmaßnahmen, z.B. durch Anbauten, zu schaffen. Dazu sollen die Baugrenzen an die bestehende Bebauung angepasst und die überbaubaren Grundstücksflächen erweitert werden.

Um den planerischen Aufwand so gering wie möglich zu halten, schlägt die Gemeindeverwaltung die Aufstellung eines sog. einfachen Bebauungsplans vor. Ein einfacher Bebauungsplan unterscheidet sich von einem qualifizierten Bebauungsplan dadurch, dass er nicht die vier Mindestfestsetzungen (Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und örtliche Verkehrsflächen) aufweist. Ein einfacher Bebauungsplan ist einem qualifizierten Bebauungsplan dennoch gleichrangig. Auch der rechtskräftige Bebauungsplan „Keltern“ ist als einfacher Bebauungsplan zu werten.

Für die Bebauungsplanänderung „Keltern, Änderung“ würden sich die Festsetzungen auf die Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) und die überbaubaren Grundstücksflächen beschränken. Zusätzlich werden weitere Regelungen z.B. zur Gestaltung der Gebäude und zur Begrünung der Grundstücke getroffen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans richtet sich nach den getroffenen Festsetzungen des Plans und im Übrigen nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Da es sich bei dem Baugebiet „Keltern“ um ein bereits vollständig aufgesiedeltes Wohngebiet handelt, wäre durch den einfachen Bebauungsplan in Verbindung mit § 34 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert

Anlage/n:

BPL_Keltern, Änderung_Abgrenzung_M750_A3