

Sitzung	Technischer Ausschuss - öffentlich - 14.07.2015
Beratungspunkt	<b>Bebauungsplan "Schalmen", 2. Änderung - Aufstellungsbeschluss</b>
Anlagen	1
Finanzposition	
vorangegangene Beratungen	

### Erläuterungen:

Der aus dem Jahr 1970 stammende Bebauungsplan „Schalmen“ regelt die Art und das Maß der baulichen Nutzung des Wohngebietes Schalmen (Auf Schalmen, Albert-Schweitzer-Straße, Julius-Hall-Straße, Pestalozzistraße) sowie die Mischnutzung zwischen der Pestalozzistraße und der Friedrich-Ebert-Straße. Eine vereinfachte Änderung aus dem Jahr 2008 regelte nachträglich lediglich die Werbeanlagen im Bereich des Mischgebietes. Das Wohngebiet ist bereits seit Jahrzehnten erschlossen und bebaut. Nur einige wenige private Baulücken wurden nie auf den Markt gebracht. Diese Baulücken konzentrieren sich im Wesentlichen zwischen der Julius-Hall-Straße und der Erschließungsschleife Auf Schalmen. Sie umfassen vier Einfamilienhausplätze und sechs Reihenhausplätze. Das sind insgesamt 0,6 ha Wohnbauflächenpotenzial in bester Lage.

Seit einigen Monaten wird im Zuge einer Erbschaftsfolge nun rund die Hälfte dieser Flächen am Markt angeboten. Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Wohnbauplätze richten sich jedoch nach städtebaulichen Maßstäben der späten 60er Jahre. Kleine Baufenster, niedrige Traufhöhen oder veraltete Dachgestaltungen entsprechen nicht mehr den Wohnwünschen heutiger Bauherren. Obwohl es konkrete Anfragen gab und bereits Grundstücke verkauft wurden, konnten aufgrund der bestehenden Festsetzungen kein Bauvorhaben umgesetzt werden.

In Absprache mit allen Eigentümern der unbebauten Flächen ist nun vorgesehen, den Bereich zu überplanen. Da eine solche Bebauungsplanänderung neben der Schaffung einer neuen städtebaulichen Qualität vor allem die Bebaubarkeit dieser Flächen attraktivieren soll, ist vorgesehen die Planungen eng mit den Eigentümern abzustimmen.

Möglich wird diese Überplanung nur durch den räumlichen Zusammenhang der einzelnen freien Flächen. Die zu überplanende Fläche macht rund ein Zehntel der Wohnbaufläche des gesamten Wohngebietes aus.

Um das zu überplanende Areal kompakt zu halten, wurden zwei Bestandsgebäude mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Eigentümer wurden über die Planungsabsichten der Stadt in Kenntnis gesetzt und werden auch eingeladen, sich in die Planungsüberlegungen mit einzubringen. Die Sicherung der Bestandsgebäude wird jedoch in jedem Fall Berücksichtigung in der Bebauungsplanänderung finden.

$\frac{1}{5}$   
BM

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung (§ 2 Abs. 1 BauGB) der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Schalmen“ sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 Abs. 1 BauGB) und Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wird zugestimmt.

Beratung: