

Sitzung	Technischer Ausschuss - öffentlich - 12.07.2016		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Schalmen 3. Änderung" - Offenlegungsbeschluss		
Anlagen	3		
Kontierung			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-069/15	Sitzung TA-Ö	Datum 14.07.2015

Erläuterungen:

Der bisherige Titel „Schalmen 2. Änderung“ wird zu „Schalmen 3. Änderung“, da neben der vereinfachten Änderung der Bebauungsvorschriften im Jahr 2008 auch eine Änderung des zeichnerischen Teils im Jahr 1979 durchgeführt wurde.

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. Das Wohngebiet ist bereits seit Jahrzehnten erschlossen und bebaut. Nur einige wenige private Baulücken wurden nie auf den Markt gebracht und sind unbebaut. Diese Baulücken konzentrieren sich zwischen der Julius-Hall-Straße und der Erschließungsschleife Auf Schalmen und umfassen vier Einfamilienhausplätze sowie sechs Reihenhauspätze.

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 von Interessenten gab und bereits Grundstücke verkauft wurden, konnte, aufgrund der bestehenden Festsetzungen, lediglich ein Bauvorhaben umgesetzt werden.

Der Technische Ausschuss hat daher im Juli vergangenen Jahres beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern um die Festsetzungen an heutige Bauwünsche anzupassen.

Der hier für die Offenlage zu beschließende Entwurf sieht durchgehende Baufenster entlang der Nord-Süd ausgerichteten Erschließungsstraßen vor. Einzig die nordwestlichen Grundstücke wurden aufgrund der Ost-West ausgerichteten Firstrichtung mit eigenem Baufenster versehen. Um sich in das Erscheinungsbild der Straßenräume weiter einzufügen wurden die Firstrichtungen der übrigen Bebauung jeweils an der vis-a-vis Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite ausgerichtet. Die weitere Bebaubarkeit der Grundstücke soll mit offener Bauweise, Zweigeschossigkeit als Obergrenze und einer Traufhöhe von 3,80 m möglichst flexibel gestaltet werden.

Als Anlage angefügt sind der zeichnerische Teil (**Anlage 1**), die textlichen Festsetzungen (**Anlage 2**) und die Begründung (**Anlage 3**). Da die Bebauungsplanänderung

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und keine negative Beeinträchtigung der Umwelt zu erwarten ist, wurde auf eine Umweltprüfung verzichtet.

5
BM

Beschlussvorschlag:

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes „Schalmen 3. Änderung“ wird beschlossen.

Beratung: