

Sitzung	Technischer Ausschuss - öffentlich - 22.11.2016		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Hungerbühl", 6. Änderung - Offenlegungsbeschluss		
Anlagen	3		
Kontierung			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-038/16	Sitzung TA-Ö	Datum 19.04.2016

Erläuterungen:

Das Grundstück der Neuapostolischen Kirche in der Saverner Straße 1 wird bereits seit geraumer Zeit nicht mehr kirchlich genutzt. Es soll auf Initiative eines privaten Bauherrn einer Wohnbebauung zugeführt werden. Hierzu beschloss der Technische Ausschuss am 19. April 2016 den Bebauungsplan „Hungerbühl“ zu ändern.

Städtebaulich soll mit der Bebauungsplanänderung einerseits die sich westlich anschließende und homogen ausgestaltete Einzelhausbebauung fortgeführt werden. Auf der anderen Seite muss jedoch auch eine Beziehung zwischen der im Osten beginnenden dreigeschossigen Zeilenbebauung gefunden werden.

Um den Anschluss an die bestehende Einzelhausbebauung zu gewährleisten, wurden die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften größtenteils aus dem ursprünglichen Bebauungsplan entwickelt. So wurden beispielsweise die Festsetzungen des Satteldaches oder etwa die Art und das Maß der baulichen Nutzung übernommen. Auf der anderen Seite soll mit der nicht festgesetzten Firstrichtung oder den großzügigeren Baufenstern eine zeitgemäße Flexibilität gewährleistet werden.

Zum anderen kann mit den tieferen Baufenstern auch ein baulicher Zusammenhang zwischen den beiden Baukörpern der Nachbargrundstücke vermittelt werden. Um zu verhindern, dass im westlichen Grundstück, welches ein tieferes Baufenster besitzt, ausschließlich im rückwärtigen Bereich gebaut werden kann, ist zusätzlich eine Baulinie in der Straßenflucht festgesetzt.

Des Weiteren soll auch die geplante Gebäudehöhe in der Höhenentwicklung der benachbarten Gebäude vermitteln. Die maximale Gebäudehöhe wird daher auf ein Höchstmaß festgesetzt, welches zwischen den Höhen der beiden nachbarlichen Gebäude liegt.

Aufgrund der kleinteiligen Bebauungsplanänderung wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

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

5
BM

Beschlussvorschlag:

Der öffentlichen Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Hungerbühl“, 6. Änderung, wird zugestimmt.

Beratung: