

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 06.12.2016		
Beratungspunkt	Bebauungsplan "Schalmen 3. Änderung" - Satzungsbeschluss		
Anlagen	5		
Kontierung			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 4-069/15 4-074/16	Sitzung TA-Ö TA-Ö	Datum 14.07.2015 12.07.2016

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. Das Wohnbaugebiet 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 im Wesentlichen zwischen der Julius-Hall-Straße und der Erschließungsschleife Auf Schalmen und umfassen vier Einfamilienhausplätze sowie sechs Reihenhauspätze.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen dieser Wohnbauplätze orientieren sich an städtebaulichen Maßstäben der späten 60er Jahre. Kleine Baufenster im Verhältnis zu übergroßen Baugrundstücken, niedrige Traufhöhen oder veraltete Dachgestaltungen entsprechen nicht mehr den Wohnwünschen heutiger Bauherren. Obwohl es konkrete Anfragen von Interessenten gab konnte in den letzten Jahren und Jahrzehnte lediglich ein Bauvorhaben umgesetzt werden.

Der Technische Ausschuss hat daher im Juli des vergangenen Jahres beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern um die Festsetzungen an heutige Bauwünsche anzupassen und die überdimensionierten Bauplätze für kleinteiligere Wohnformen zu öffnen.

Der Entwurf sieht durchgehende Baufenster entlang der Nord-Süd ausgerichteten Erschließungsstraßen vor. Einzig die nordwestlichen Grundstücke erhalten aufgrund der beengten Situation zwischen den bebauten Nachbargrundstücken zwei Baufenster. Zur besseren Ausnutzung dieser Baufenster soll die Firstrichtung hier – entsprechend der weiteren Bebauung entlang der Straße Auf Schalmen – West-Ost ausgerichtet werden. Um sich in das Erscheinungsbild der weiteren Straßenräume einzufügen, wurden die Firstrichtungen der übrigen Bebauung jeweils an der Bebauung der gegenüberliegenden Straßenseite ausgerichtet. Die weitere Bebaubarkeit der Grundstücke soll mit einer offenen Bauweise, einer 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**), die Begründung (**Anlage 3**), die Abwägungstabelle (**Anlage 4**) sowie die Satzung (**Anlage 5**). 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.

$\frac{1}{5}$
BM

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan „Schalmen 3. Änderung“ wird entsprechend den Abwägungsvorschlägen der Abwägungstabelle nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Beratung: