

Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung

Schriftliche Unterrichtung über die Allgemeinen Ziele, Zwecke
und voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4429 für das Gebiet beiderseits der Ebenseestraße soll die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein in verschiedenen Bauepochen gewachsenes Einfamilienhausgebiet in attraktiver Wohnlage mit hohem Grün- und Baumbestand. Die Villenkolonie Ebensee wurde 1910 gegründet und vor dem 1. Weltkrieg errichtet. Sie steht unter Ensembleschutz nach dem Denkmalschutzgesetz. Der Charakter des Einfamilienhausgebietes soll in seinen wesentlichen Grundzügen (Freiflächenanteil) mit seinem hohen Wohnwert auf Dauer erhalten und planungsrechtlich eindeutig gesichert werden. Es ist vorgesehen, die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude auf maximal 3 WE und den Anteil der gewerblichen Nutzfläche – Räume für freiberuflich Tätige – auf maximal 20 % der Wohnfläche zu beschränken. Sinnvoll wären ferner Festsetzungen über die Mindestgröße der Baugrundstücke und die Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Die Erfahrungen der letzten Jahre zeigten, daß im Rahmen der Genehmigungsverfahren bei Einzelvorhaben (Bauberatung) unter Beachtung der vorhandenen Baulinien und der bestehenden Bebauung der Umgebung eine städtebauliche Nachverdichtung den Bau von größeren Wohngebäuden mit einer Vielzahl von Eigentumswohnungen und entsprechender Versiegelung durch Tiefgaragen nicht wirksam und effizient verhindert werden konnte. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4429 sollen mit Hilfe textlicher Regelungen (einfacher Bebauungsplan im Sinne des § 30 Abs. 3 Bundesbaugesetz) der Einfamilienhauscharakter rechtlich eindeutig gesichert und dieser Zielsetzung entgegenstehende Festsetzungen aufgehoben werden. Im übrigen gilt Bestandsschutz.