

Entscheidungsvorlage

Ausgangssituation

Für das ca. 1,3 ha große Plangebiet in Erlenstegen sollen mit der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 4621 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Grundstücke geschaffen werden.

Das Planungsgebiet grenzt an den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 4422.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens Nr. 4422 gingen Stellungnahmen einer Erbgemeinschaft ein, ihre angrenzenden, nicht in den Geltungsbereich einbezogenen Grundstücke bei den Planungen zu berücksichtigen. Um das damals laufende Bebauungsplan-Verfahren zeitlich nicht zu verzögern, hat der Stadtplanungsausschuss am 27.04.2006 beschlossen, für die entsprechenden Grundstücke ein eigenes Verfahren durchzuführen.

Angestrebt wird eine behutsame Nachverdichtung und Arrondierung von bereits weitgehend erschlossenen Flächen, die dem Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zugeordnet werden können, für deren Bebauungsmöglichkeiten aufgrund der komplexen Anforderungssituation – Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung und mögliche Bebauungsdichte, umfangreicher Baumbestand und Artenschutz - aber planungsrechtlicher Klärungsbedarf besteht.

Da das Vorhaben als Maßnahme der Innenentwicklung anzusehen ist, soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB für Rechts- und Planungssicherheit sorgen und die städtebauliche Ordnung gewährleisten.

Somit besteht keine Ausgleichspflicht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB (naturschutzrechtlicher Ausgleich).

Planung

Aus verschiedenen Bebauungsvorschlägen wurde der vorliegende Rahmenplan entwickelt, der folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der bestehenden Wohnnutzung
- behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung
- Vorschlag zur inneren Erschließung
- Erhalt des schützenswerten Baumbestands

Geplant ist die Errichtung von insgesamt vier freistehenden Einzelhäusern, welche die offene zweiseitige Reihung von Wohnhäusern entlang der Weißenseestraße und Günthersbühler Straße ergänzen.

Drei villenartige Baukörper zwischen Weißenseestraße und Günthersbühler Straße werden in die vorhandenen Strukturen eingebettet, wobei möglichst viele Grünstrukturen erhalten und der Erschließungsaufwand minimiert wird.

Ein viertes Wohngebäude entsteht im Anschluss an die vorhandene Bebauung auf der südlichen Seite der Günthersbühler Straße. Dessen Grundfläche und das Verhältnis überbauter Fläche zur Grundstücksfläche passen sich an die auf dieser Straßenseite vorhandenen Strukturen an.

Der vorhandene Familien-Eigenheimcharakter soll durch eine relativ enge Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. Grundfläche und durch die Beschränkung auf maximal II Vollgeschosse erfolgen. Wie im westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4422 soll auch im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 4621 die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei begrenzt werden, um die Entstehung von gebietsuntypischen Mehrfamilienhäusern zu verhindern.

Zur Sicherung der hochwertigen Wohnlage soll ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden.

Zusammenfassung 1. Entwurf Umweltbericht

Die vorliegende Umweltprüfung untersucht mögliche Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen, die mit der Umsetzung der im Rahmenplan dargestellten Ziele verbunden sind. Mögliche Auswirkungen betreffen hauptsächlich die Schutzgüter Boden und Wasser. Der Verlust von Sonderstandorten (Flugsanddünen), die Bodenversiegelung und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung stellen eine Beeinträchtigung dar. Neben diesen Beeinträchtigungen sind durch das Vorhaben kaum bau-, anlage- und betriebsbedingte Risiken für Mensch und Umwelt zu besorgen.

Kultur- und Sachgüter sind von der geplanten baulichen Entwicklung nicht betroffen.

Für das Landschaftsbild ist durch die beabsichtigte Bebauung eine kurzfristige Beeinträchtigung verbunden, durch die Standortwahl und die Begrenzung der Bauflächen bleiben die vorhandene Ortsrandeingrünung und der Übergang zum Reichswald erhalten. Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken für das Grundwasser sind dann gering, wenn insbesondere während der Bauphase Erdarbeiten (Aushub der Keller, Straßen- und Leitungsbau) mit der gebotenen Sorgfalt durchgeführt werden und der Versiegelungsgrad so gering wie möglich gehalten wird. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, in erster Linie der dauerhafte Verlust von unversiegeltem Grund und Boden, der Verlust an Lebensraum für Vögel der Waldrand bewohnenden Bereiche, können durch die vorgeschlagenen Maßnahmen vermieden bzw. vermindert und bei Bedarf ausgeglichen werden. Die geplante Nachverdichtung innerhalb bestehender Siedlungsbereiche und eine Anzahl von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen tragen zur nachhaltigen Entwicklung innerhalb des Stadtgebietes bei.

Kosten

Dem Stadtplanungsamt liegt die unterschriebene Grundzustimmungserklärung der Grundstückseigentümer vor, sämtliche (externe und städtische) Planungs- und Gutachterkosten für die Bauleitplanung, Kosten für die Ausarbeitung eines Städtebaulichen Vertrags bzw. Durchführungsvertrags sowie die Kosten des Monitorings und evtl. Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen.

Fazit

Für das Gebiet soll das Bebauungsplan-Verfahren Nr. 4621 eingeleitet und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden. Parallel dazu ist die frühzeitige Behördenbeteiligung durchzuführen.