

**Bebauungsplan Nr. 4621 „Weißenseestraße“
für ein Gebiet östlich der Günthersbühler Straße und beiderseits der Weißenseestraße
Billigung**

Entscheidungsvorlage

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

Angestrebt wird eine behutsame Nachverdichtung und Arrondierung von bereits weitgehend erschlossenen Flächen, die überwiegend 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

Der Bebauungsplanentwurf verfolgt folgende Ziele:

- Sicherung der bestehenden Wohnnutzung
- 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 fortgeführt werden. Dazu werden die überbaubaren Grundstücksflächen und die Beschränkung auf maximal zwei Vollgeschosse und zwei Wohneinheiten pro Gebäude festgelegt. Zur Sicherung der hochwertigen Wohnlage soll ein reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum vom 19.10.2015 bis zum 20.11.2015 auf Grundlage des Vorentwurfs zum Bebauungsplan Nr. 4621 durchgeführt.

Die in den Stellungnahmen vorgebrachten Äußerungen wurden geprüft und soweit möglich und erforderlich in den Bebauungsplan-Entwurf eingearbeitet.

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 Stadtgebiets bei.

Kosten

Der Stadt entstehen keine Kosten, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan begründet sind.

Zeitliche Umsetzung

Nach dem Beschluss zur Billigung soll der städtebauliche Vertrag abgeschlossen werden, daran anschließend wird die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Fazit

Der Bebauungsplan Nr. 4521 „Weißenseestraße“ soll gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen werden.