

Betreff:

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

Entscheidungsvorlage

Ziele:

Für das ca. 1,3 ha große Plangebiet in Erlenstegen sollen mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 4621 „Weißenseestraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden. Angestrebt wird eine behutsame Nachverdichtung und Arrondierung von bereits weitgehend erschlossenen Flächen, die überwiegend dem Innenbereich (§ 34 Baugesetzbuch (BauGB)) zugeordnet werden können. Auf Grund der komplexen Anforderungssituation - der Verträglichkeit mit der Nachbarbebauung, der lockeren Bebauungsdichte, dem umfangreichen Baumbestand und dem Artenschutz – besteht aber planungsrechtlicher Klärungsbedarf.

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

Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung:

Der Billigungsbeschluss wurde in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 20.07.2017 gefasst. Vom 31.08.2017 bis einschließlich 02.10.2017 wurde die öffentliche Auslegung durchgeführt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde die nachstehend aufgeführte Stellungnahme zum Bebauungsplan - Entwurf aus der Bevölkerung vorgebracht. Sie ist inhaltlich in gekürzter Form wiedergegeben. Das Originalschreiben befindet sich in der Bebauungsplan - Akte, die in der Sitzung des Stadtplanungsausschusses aufliegt und dort wie vorher bereits im Stadtplanungsamt, Lorenzer Straße 30, Zimmer 502a (5. Obergeschoss) während der allgemeinen Dienststunden (Montag, Dienstag und Donnerstag von 8.30 Uhr bis 15.30 Uhr, Mittwoch und Freitag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr) eingesehen werden kann. Die fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen sind zu prüfen. Das Ergebnis ist den Beteiligten mitzuteilen (§ 3 Abs. 2 BauGB).

Zusammenfassung der Stellungnahme eines Anwohners / einer Anwohnerin:

Zur bildlichen Darstellung der Baustruktur sei zu verdeutlichen, dass das Haus in der Weißenseestraße 9 das einzige Haus in der Weißenseestraße mit zwei voll ausgebauten Geschossen sei. An allen übrigen Gebäuden würde das mindestens 45° steile Dach direkt über dem Erdgeschoss beginnen.

Es würde in der Weißenseestraße teilweise auf der Straße, teilweise auf dem Gehsteig geparkt werden.

Der Entwässerungskanal sei ab der Höhe Weißenseestraße 8 und 9 bis zum Ende privat errichtet worden. Im Jahr 2006 sei vom Leiter des Stadtentwässerungsamtes bestätigt worden, dass dieser Kanal einen kleineren Querschnitt als der öffentliche Kanal habe. Die Stadt würde den Kanal zu keiner Zeit in städtischen Eigentum übernehmen. Der Kanal sei jedoch in städtisches Eigentum übernommen worden. Es werde bezweifelt, dass der Kanal den städtischen Standards entspreche.

Es sollen drei Baugrundstücke westlich und eines östlich der Weißenseestraße entstehen. Gleichzeitig sei jedoch von fünf der vorgesehenen insgesamt sechs Baugrundstücke die Rede. Der Verdacht liege nahe, dass hier heimlich Baurecht entstehen solle.

Gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 4422 aus dem Jahr 2006 sei jetzt die Möglichkeit einer Ausweitung der überbaubaren Flächen gegeben. Die eingezeichneten Linien seien lediglich vorgeschlagene Baulinien. Es müsse damit gerechnet werden, dass die Eigentümer die vorgeschlagenen Baulinien missachteten. Dies sei eine erhebliche Beeinträchtigung für das angrenzende Grundstück.

Die vorgeschlagenen Baulinien seien in verbindliche Baulinien zu ändern und allenfalls ein untergeordneter, erdgeschossiger Baukörper ohne Nutzung im Obergeschoss als Terrasse/Balkon zuzulassen. Zudem sei das Wohngebäude östlich der Weißenseestraße - unmittelbar angrenzend an das Grundstück Weißenseestraße 8 - mit einem mindestens 45° steilen Dach und Dachtraufe parallel zur Straße zu errichten. Diese zwei Forderungen würden die bisherigen Baulinien der Bebauung aufgreifen und gleiches Recht für alle Anwohner der Weißenseestraße schaffen.

Zu den Einwänden:

Die Anmerkung zum Foto und der Parksituation in der Weißenseestraße wurden ebenso wie weitere Hinweise redaktionell in die Begründung aufgenommen. Auswirkungen auf die Planung haben diese Einwände nicht.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebiets ist sichergestellt. Das Bebauungsplangebiet ist durch öffentliche Kanalisationsanlagen vollständig erschlossen. Es werden keine zusätzlichen öffentlichen Kanäle hergestellt. Die innere Gebietserschließung erfolgt über private Entwässerungsanlagen mit Anschluss an das öffentliche Netz. Der Kanal war bereits zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens öffentlich, so dass in diesem Verfahren dazu keine Regelungen erfolgen.

Im Bebauungsplan sind zeichnerisch insgesamt sechs überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder/Bauräume) festgesetzt. Auch für die beiden Bestandsgebäude waren entsprechende Bauräume vorzusehen, um einen planungsrechtlichen Bestandsschutz herzustellen. Es besteht somit kein Widerspruch zwischen Satzung und Begründung, die zwei Baugrundstücke aus dem Bestand plus vier neue Baugrundstücke auf der Grundlage der Planung ergeben die sechs angesprochenen Baufelder.

Im Bebauungsplan sind keine vorgeschlagenen Baulinien enthalten. Hinweislich sind in den festgesetzten Baufeldern zukünftige mögliche Gebäude eingezeichnet (dünne schwarze Linien). Dies hat nur informellen Charakter. Rechtlich relevant sind die Baufelder, die mit Baugrenzen (starke, blaue Linie) klar definiert sind. Nur innerhalb der Baugrenzen ist die Errichtung eines Gebäudes zulässig. Zudem kann nicht die gesamte überbaubare Grundstücksfläche bebaut werden, da eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt ist. Mit dieser Grundflächenzahl, die unter der Grundflächenzahl für allgemeine Wohngebiete (0,4) liegt, wird die lockere Bebauung der Umgebung aufgenommen.

In der überbaubaren Grundstücksfläche südlich der Weißenseestraße sind Gebäude möglich, die nach dem Maß der baulichen Nutzung zulässig sind. Diese Maße wurden angelehnt an die rechtlichen Vorgaben im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 4422, um die dort vorhandene Baustruktur weiterzuführen. Eine eingeschossige Bauweise mit steilem, ausgebauten Satteldach, ist innerhalb der Festsetzungen möglich. Die zwei Vollgeschosse sind auch dazu erforderlich, da besonders steile Dächer mit Dachaufbauten häufig planungsrechtlich als Vollgeschoss einzustufen sind. Vorschriften zur Dachform wurden in beiden Bebauungsplänen bewusst vermieden. Die Grundstückspreise sind in diesem Bereich sehr hoch. Die Ansprüche an das dort zu errichtende Einfamilienhaus durchaus individuell. Eine hohe Flexibilität und die Möglichkeit auch moderne Baukörper mit Flachdach zu ermöglichen, sind gewollt.

Abstände und Nutzungen an der Grundstücksgrenze werden durch das Bauordnungsrecht geregelt. Eine Hauptnutzung (Balkon, Terrasse) an der Grundstücksgrenze ist nicht zulässig, wenn auf dem Nachbargrundstück nicht ebenfalls eine Hauptnutzung dort vorhanden ist.

Kosten:

Der Stadt entstehen keine Kosten, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan begründet sind. Es wurde ein städtebaulicher Vertrag mit den Eigentümern abgeschlossen.

Zeitliche Umsetzung

Nach der Prüfung der Stellungnahmen und dem Erlass der Satzung wird der Beschluss im Amtsblatt bekannt gemacht und der Bebauungsplan tritt in Kraft.

Fazit

Nach der Prüfung der Stellungnahmen soll der Bebauungsplan Nr. 4621 „Weißenseestraße“ als Satzung beschlossen werden.