HALLE Die Stadt

Beschlussvorlage

TOP:
Vorlagen-Nummer: **III/2004/03923**
Datum: 30.03.2004
Bezug-Nummer.
Kostenstelle/Unterabschnitt: 1.6100.650000
Verfasser:

Beratungsfolge	Termin	Status
Beigeordnetenkonferenz	16.03.2004	nicht öffentlich Vorberatung
Ausschuss f. Planungs- u. Umweltangelegenheiten (Planungsausschuss)	13.04.2004	öffentlich Vorberatung
Stadtrat	28.04.2004	öffentlich Entscheidung

Betreff: Bebauungsplan Nr. 8.4, Halle-Büschdorf, Günter-Mayer-Straße, 1.Änderung - Aufstellungsbeschluss -Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.4, Halle-Büschdorf, Günter-Mayer-Straße, mit örtlichen Bauvorschriften.
   Die 1. Änderung beinhaltet die Änderung der Bebauung von Geschosswohnungsbau in eine Bebauung mit Einfamilienhäusern.
   Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist in dem Lageplan unter Nr. 3 dieser Beschlussvorlage räumlich bestimmt.
2. Der Stadtrat beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.4, Halle-Büschdorf, Günter-Mayer-Straße gemäß § 10 des Baugesetzbuches als Satzung und stimmt der beigefügten Begründung zu.

Finanzielle Auswirkungen: keine

Ingrid Häußler
Oberbürgermeisterin

Zusammenfassende Sachdarstellung und Begründung des Bebauungsplanes Nr. 8.4 1. Änderung Halle – Büschdorf, Guido-Kisch-Straße

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8.4 Halle - Büschdorf, Guido-Kisch-Straße ist die Umplanung des nördlichen Teil des Geltungsbereiches.

Zur Benennung der Straßen im Änderungsbereich wird darauf hingewiesen, dass der Straßenname Günter-Mayer-Straße zwischen dem Hochweg und dem Maikäferweg in Guido-Kisch-Straße, sowie östlich des Maikäferweges in Friedhofstraße geändert wurde.

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 8.4 rechtswirksam. Der Plangeltungsbereich wird gemäß dem bisher gültigen Bebauungsplan erschlossen, der Geschosswohnungsbau kann jedoch nicht realisiert werden.

Der Bedarf für neuen Geschosswohnungsbau ist unter den jetzt gegebenen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung auf absehbare Zeit nicht mehr gegeben.
Da im Stadtgebiet nach wie vor eine Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser feststellbar ist, erscheint es als planerisch insgesamt sinnvollster Ansatz, den Teil des Gebietes so umzuplanen, dass es für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern nutzbar wird.

Der Erschließungsträger und Eigentümer ist deshalb im Mai 2003 mit der Absicht den Bebauungsplan zugunsten einer Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ändern, an die Stadt herangetreten.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches am Laufkäferweg werden Flächen für Geh- und Fahrrechte und Flächen für Garagen, die für einen nicht mehr benötigten Garagenhof vorgesehen waren, gelöscht.

Zur Umsetzung der neuen Planungsabsichten sind keine Eingriffe in die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplanes erforderlich. Die Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden nicht verändert. Ebenso bleiben die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie überwiegend auch zur Bauweise unverändert. Die Änderung bezieht sich im wesentlichen nur auf die überbaubaren Grundstücksflächen und in kleinen Teilbereichen auf die Bauweise, Stellplätze und Leitungsrechte. Aus diesem Grund wird die 1. Änderung als einstufiges Verfahren durchgeführt.

Für die 1. Änderung wurde eine eingeschränkte Beteiligung der Eigentümer und der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Anregungen der Eigentümer und Nachbareigentümer sind nicht eingegangen. Die Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen ebenfalls keine Anregungen vorgebracht.

Ein Abwägungsbeschluss ist somit nicht notwendig.

Die Änderung kann unmittelbar als Satzung beschlossen werden. Da nach den Verfahrensvorschriften des BauGB zuvor der Aufstellungsbeschluss zu fassen ist, wird dieser in der Beschlussvorlage unter Nr. 1 vor dem Satzungsbeschluss vorgesehen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 8.4,
HALLE-BÜSCHDORF, GÜNTER-MAYER-STRAßE,
1. ÄNDERUNG

- AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
- SATZUNGSBESCHLUSS

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Präambel / Kurzerläuterung**
2. **Erläuterungen**
3. **Lageplan des Geltungsbereich es**
4. **Planzeichnung der 1. Änderung**
5. **Planausschnitt des bisher gültigen B-Plans Nr. 8.4 zum Vergleich**
6. **Textliche Festsetzungen der 1. Änderung**
7. **Textliche Festsetzungen des bisher gültigen B-Plans Nr. 8.4 zum Vergleich**
8. **Begründung der 1. Änderung**

1. Präambel / Kurzerläuterung

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.4 wird für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches aufgestellt. Nach dem bisherigen Planungskonzept war dieser Bereich überwiegend für Geschosswohnungsbau vorgesehen. Da hierfür kaum Nachfrage besteht, soll auf Wunsch des Eigentümers der betroffenen Flächen das städtebauliche Konzept so verändert werden, dass vermehrt frei stehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser gebaut werden können. Dies ist auch im Interesse der Stadt, da aufgrund der Gesamtsituation auf dem Wohnungsmarkt einerseits kein Bedarf an einer Beibehaltung von Flächenreserven für den Geschosswohnungsbau besteht, und andererseits nach wie vor die Notwendigkeit besteht, Interessenten für den Einfamilienhausbau im Stadtgebiet anzusiedeln. Im südlichen Teil des Änderungsbereiches am Laufkäferweg werden Flächen für Geh- und Fahrrechte und Flächen für Garagen, die für einen nicht mehr benötigten Garagenhof vorgesehen waren, gelöscht.

2. Erläuterungen

2.1 Anlass der Planaufstellung und Planverfahren

Der Bebauungsplan ist rechtswirksam. Der Plangeltungsbereich für die 1. Änderung ist gemäß dem bisher gültigen Bebauungsplan bereits überwiegend erschlossen. Eine Bebauung ist jedoch bisher nicht realisiert worden. Dies hat seinen Grund darin, dass der Bebauungsplan überwiegend für Geschosswohnungsbau ausgelegt ist. Hierfür waren jedoch keine Bauinteressenten zu gewinnen. Der Erschließungsträger und Eigentümer des bisher nicht bebauten Geländes ist deshalb im Mai 2003 mit der Absicht, den Bebauungsplan zugunsten einer Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ändern, an die Stadt herangetreten.

Diese Absicht ist aus städtebaulicher Sicht positiv zu werten. Eine Verminderung der Bebauungsdichte, die durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern erreicht wird, verbessert die Einbindung des Baugebietes in seine Umgebung, die zumeist durch eine Bebauung mit geringerer Dichte und durch die Nähe zum Landschaftsraum des Hufeisensees geprägt wird. Im Hinblick auf die Situation am Wohnungsmarkt kommt eine Umwandlung von Flächenreserven für den Geschosswohnungsbau in Flächenreserven für den Bau von Einfamilienhäusern den allgemeinen Entwicklungszielen der Stadt entgegen.

Der Investor hat einen städtebaulichen Vertrag mit der Stadt geschlossen und trägt die anfallenden Planungskosten.

Zur Umsetzung der neuen Planungsabsichten sind keine Eingriffe in die Grundzüge des bisherigen Bebauungsplanes erforderlich. Die Festsetzungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden nicht verändert. Ebenso bleiben die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie überwiegend auch zur Bauweise unverändert. Die Änderung bezieht sich im wesentlichen nur auf die überbaubaren Grundstücksflächen und in kleinen Teilbereichen auf die Bauweise, Stellplätze und Leitungsrechte (s. auch nachfolgende Ausführungen unter Nr. 2.2)

Deshalb wurde für die Änderung eine eingeschränkte Beteiligung der Eigentümer und der Träger öffentlicher Belange im Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt.

Anregungen der Eigentümer und Nachbareigentümer sind nicht eingegangen. Die Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen ebenfalls keine Anregungen vorgebracht. Ein Abwägungsbeschluss ist somit nicht notwendig. Die Änderung kann unmittelbar als Satzung beschlossen werden. Da nach den Verfahrensvorschriften des BauGB zuvor der Aufstellungsbeschluss zu fassen ist, wird dieser in der Beschlussvorlage unter Nr. 1 vor dem Satzungsbeschluss vorgesehen

2.2 Wesentliche Planungsziele

Grundlegendes Ziel der neuen Planung ist die Schaffung einer Wohnsiedlung mit einem klar gegliederten, eigenständigen Erscheinungsbild. Dabei werden die vorhandenen und geplanten Erschließungsanlagen nicht verändert. Im Einzelnen werden folgende Planungsziele verfolgt:

Baustruktur, Stellplätze und Zufahrten

Innerhalb des Änderungsbereiches sollen entlang der Günter-Mayer-Straße künftig überwiegend frei stehende Einfamilienhäuser, sowie nur noch im Mischgebiet frei stehende Einzelhäuser als dreigeschossige Stadtvillen errichtet werden.

Südlich angrenzend ist eine Baustruktur aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Doppelhäuser werden als Zeilen mit max. 4 Wohneinheiten in Ost- West- Ausrichtung vorgesehen. Die Zeilenstruktur erfordert private Gemeinschaftszufahrten.

Entsprechend der veränderten Festsetzung der überbaubaren Flächen werden auch die Festsetzungen von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen an die neue Baustruktur angepasst.

Die oberirdischen Stellplätze im Mischgebiet sollen zur Günter-Mayer-Straße hin orientiert werden. Es wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, in der die Stellplätze ebenerdig ohne Absenkung unter das Straßenniveau anzuordnen sind.

Im südlichen Teil des Änderungsbereiches am Laufkäferweg wurde ein ursprünglich vorgesehener Garagenhof nicht angelegt. Die notwendigen Stellplätze / Garagen wurden im Zuge einer Verminderung der vorgesehenen Bebauungsdichte auf den Baugrundstücken angelegt. Die nicht mehr erforderlichen Festsetzungen werden im Zuge der Änderung gelöscht.

Infrastruktur

Eine südlich der Günter-Mayer-Straße vorhandene Kabeltrasse wird durch Festsetzung einer mit Leitungsrecht zu belegende Fläche planerisch gesichert.

Der bisher auf der Westseite der Straße „Zum Hufeisensee“ festgesetzte Standort für Wertstoffcontainer wird auf die Ostseite verlagert, um ein direktes Anfahren durch den aus dem Baugebiet ausfahrenden Verkehr zu gewährleisten.

Der bisher im Einmündungsbereich Prachtkäferweg / Zum Hufeisensee festgesetzte Trafostandort entfällt wegen der verringerten Bebauungsdichte und der damit verminderten Stromabnahme.

Grünordnung

An den Grundzügen der Grünordnung aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 8.4 werden keine Veränderungen vorgenommen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.1 auf der Nordseite der Günter-Mayer-Straße sind die Straßenbäume inzwischen angepflanzt worden. Die Baumstandorte auf der Südseite sollen dem Pflanzabstand auf der Nordseite angepasst werden, um einen einheitlichen Alleecharakter zu gewährleisten.

Kinderfreundlichkeit

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung für die Planung ist erfolgt. Die Kinderfreundlichkeit wird insbesondere durch die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für junge Familien mit Kindern, die verkehrsberuhigende Gestaltung der Erschließung und die Einordnung eines Spielplatzes in den öffentlichen Grünzug am östlichen Gebietsrand, sowie eines Bolzplatzes am westlichen Gebietsrand nördlich der Günter-Mayer-Straße gewährleistet.

2.3 Umweltbelange

Durch die Planänderung wird die bisher zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB nicht erhöht. Diese umfasst für den betroffenen Bereich ca. 8.515 qm und liegt damit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle für die Vorprüfung der UVP- Pflicht. Daher ist für die Planänderung gemäß § 3b Abs. 3 UVPG keine Vorprüfung und keine UVP durchzuführen.

Die Eingriffswirkung des Vorhabens erhöht sich nicht, so dass eine Neufassung der Eingriffs-Ausgleichsbilanz nicht vorgenommen werden musste.

3. Lageplan des Geltungsbereiches

4. Planzeichnung der 1. Änderung

5. Planausschnitt des bisher gültigen B-Plans 8.4 zum Vergleich

6. Textliche Festsetzungen der 1. Änderung

Satzung der Stadt Halle (Saale)
zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8.4, Halle-Büschdorf, Günter-Mayer-Straße mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA

Aufgrund der nachfolgend aufgeführten Rechtsgrundlagen wird durch Beschlussfassung des Stadtrates der Stadt Halle vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. ..... , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B), mit örtlichen Bauvorschriften nach § 90 BauO LSA erlassen.

Baugesetzbuch
(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. 4. 2002 (BGBl. I S. 1250)
Baunutzungsverordnung
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. 4. 1993 (BGBl. I, S. 466)
Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG) vom 25. 3. 2002 (BGBl. I, S. 1193)
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) vom 5.09.2001 (BGBl.I, S.2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt
(GO LSA) vom 5.10.1993 (GVBl. LSA S. 568), zuletzt geändert durch Bodenschutzgesetz vom 19. 3. 2002 (GVBl. LSA S. 130)
Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt
(BauO LSA) vom 9. 2. 2001 (GVBl. LSA S.50/2001)
Naturschutzgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(NatSchG LSA) vom 11. 2. 1992 (GVBl. LSA S. 108), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.08. 2002 (GVBl. LSA S. 372)
Feld- und Forstordnungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt
(FFOG LSA) vom 16. 4. 1997 (GVBl. LSA S. 4769), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.03.2002 (GVBl. LSA S. 130)
Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
Landeswaldgesetz
(LandeswaldG) vom 13. 4. 1994 (GVBl. LSA S. 520), geändert durch Gesetz vom 27.08.2002 (GVBl. S. 372)

Der Satzung ist eine Begründung beigefügt.

In Ergänzung der Änderungen in der Planzeichnung werden folgende Textliche Festsetzungen für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung, <u>Teilbereich Nord</u> geändert bzw. ergänzend festgesetzt. Hier nicht aufgeführte Festsetzungen bleiben unverändert.
Geänderter bzw. ergänzter Text ist kursiv gesetzt. Streichungen sind kenntlich gemacht.

Änderung einer textlichen Festsetzung:

Festsetzung Nr. 3.2
In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
In den Baugebieten WA *3*- WA 5 und MI sind, sofern eine 1-2- geschossige Bebauung *mit Wohngebäuden, die nicht mehr als je zwei Wohnungen enthalten* erfolgt, Garagen, Carports und Stellplätze nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Wird in den Baugebieten WA *3*- WA 5 und MI ~~jedoch~~ eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern errichtet, sind Garagen und Stellplätze nur als Tiefgaragen mit gemeinsamer Einfahrt zulässig, *soweit nicht nachfolgend andere Regelungen getroffen werden.*
Tiefgaragenzufahrten sind nur in den folgenden Gebieten entlang der Haupterschließungsstraßen zulässig, und zwar ~~für die Gebiete WA 1 eine, für das WA 2 drei,~~ für das WA 3 drei, für das WA 4 eine, für das WA 5 zwei und das MI zwei Tiefgaragenzufahrten. Die Einfahrtsbereiche von der Haupterschließungsstraße zum Gebäude sind entsprechend den Tiefgaragenzufahrten anzupassen. Öffentliche Parkierungsflächen sind entsprechend zu verschieben.
Alternativ zu den Tiefgaragen können maximal 50 % der notwendigen Stellplätze (bezogen auf die Gesamtbilanz in den Baugebieten WA *3* - WA 5 und MI) *oberirdisch angelegt werden. In den Gebieten WA 3- WA 5 sind die oberirdischen Stellplätze um mindestens 0,90 m gegenüber dem angrenzenden Straßenniveau abzusenken. Die Festsetzungen über die Grundflächenzahl und deren zulässige Überschreitungen sind einzuhalten.*
Die Zufahrten zu den *oberirdischen* Stellplätzen sind im WA *3* - WA 5 und MI nur entlang der Haupterschließungsstraßen zulässig.

Ergänzung einer textlichen Festsetzung (Örtliche Bauvorschrift)

Festsetzung Nr. 13
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig, hiervon ausgenommen sind Bauschilder. Wechsellichtwerbung ist unzulässig.

7. Textliche Festsetzungen des bisher gültigen B-Plans Nr. 8.4 zum Vergleich

8. Begründung der 1. Änderung

1. Anlass und Erfordernis der Bebauungsplanänderung

Wesentlicher Anlass der Bebauungsplanänderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in Bereichen zu schaffen, die bisher für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern konzipiert sind. Es handelt sich hier um den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches an der Günter-Mayer-Straße.
Hierzu wurde zwischen der Stadt Halle und dem Grundeigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Einleitung eines entsprechenden Änderungsverfahrens vorsieht.
Die Änderung wird erforderlich, da die Bemühungen, hier überwiegend Geschossbauten anzusiedeln, erfolglos waren. Es ist auch absehbar, dass die bisher verfolgte Planungsabsicht sich in näherer Zukunft nicht umsetzen lassen wird.
Im südlichen Teil des Änderungsbereiches ist der Anlass der Änderung die Löschung von bisher festgesetzten Flächen für einen Garagenhof im Blockinnenbereich, die zur Erschließung nicht mehr erforderlich sind.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche, die räumlich wie folgt umgrenzt werden:

<u>Teilbereich Nord</u>
Die nördliche Grenze verläuft im Uhrzeigersinn beschrieben entlang der Südseite der Günter-Mayer-Straße, dann im Osten entlang der östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks Nr. 1651 und weiter an der südlichen Grenze des Flurstücks 1648 bis zum Maikäferweg, hier entlang der Westseite des Maikäferweges bis zum Marienkäferweg. Von dort verläuft die Grenze entlang der Nordseite des Marienkäferweges nach Westen bis zum Rosenkäferweg und dort weiter entlang der Ost- und Nordseite des Rosenkäferweges bis zu der Straße „Zum Hufeisensee“. Der weitere Verlauf geht über die Straße „Zum Hufeisensee“ hinweg an der Nordseite des Prachtkäferweges nach Westen bis zur westlichen Grenze des Flurstücks 224/5 und an dieser entlang nach Norden bis zur Günter-Mayer-Straße.

<u>Teilbereich Süd</u>
Der Geltungsbereich wird durch die vorhandenen Straßen „Zum Hufeisensee“, Marienkäferweg und Laufkäferweg umgrenzt.

3. Planungsrechtliche Situation und Planverfahren

Die Änderungsbereiche sind in dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 8.4 gegenwärtig als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. im östlichen Teil als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die beabsichtigten Wohnbauvorhaben und die Errichtung einer Gaststätte (im MI) sind nach der Art der baulichen Nutzung daher bereits planungsrechtlich zulässig.
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Zahl der Vollgeschosse von höchstens II in den WA-Gebieten und höchstens III + Dachgeschossausbau im Mischgebiet bestimmt. Es sind überbaubare Grundstücksflächen mit bis zu 14 m Tiefe durch Baugrenzen festgesetzt. Es ist generell die offene Bauweise, überwiegend mit Beschränkung auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, festgesetzt.
Ferner bestehen u.a. Festsetzungen zu Anpflanzungen sowie örtliche Bauvorschriften.

Die vorgesehenen Änderungen betreffen im wesentlichen eine andere Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, die sich besser für eine Bebauung mit frei stehenden Einfamilienhäusern und mit Doppelhäusern eignet (s. auch Nr. 6 a).

Ferner sollen im Mischgebiet oberirdische Stellplätze ohne Absenkung unter die angrenzende Straßenanschlusshöhe im Rahmen einer halböffentlich nutzbaren Platzgestaltung mit Außengastronomie angeordnet werden und es wird eine örtliche Bauvorschrift zur Beschränkung von Werbeanlagen eingefügt.
Im Teilbereich Süd werden Festsetzungen für einen nicht mehr nötigen Garagenhof gestrichen.

Die vorgesehenen Änderungen berühren damit die Grundzüge der Planung nicht. Die Änderungsbereiche sind von untergeordneter Größe für das gesamte Gebiet, die festgesetzte Art und das Maß der baulichen Nutzung werden nicht geändert, die übrigen Änderungen bleiben innerhalb des grundsätzlich bisher angewandten Festsetzungsrahmens. Die Änderung wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB vorgenommen.

4. Bestandsaufnahme

Der Änderungsbereich ist im Nordteil gegenwärtig unbebaut und auch nicht anderweitig baulich genutzt. Im Südteil wurde die vorgesehene Wohnbebauung bereits überwiegend erstellt.
Der Änderungsbereich Nord ist durch die bereits ausgebauten Straßen teilweise verkehrlich erschlossen, alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind angrenzend vorhanden.
Der Änderungsbereich Süd ist durch die vorhandenen Straßen vollständig erschlossen und gemäß dem bestehenden Bebauungsplan bereits überwiegend bebaut. Die notwendigen Stellplätze / Garagen wurden dabei auf den Baugrundstücken angeordnet.

5. Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Änderungsbereiches Nord sollen entlang der Günter-Mayer-Straße künftig überwiegend frei stehende Einfamilienhäuser, sowie im Mischgebiet frei stehende Einzelhäuser als dreigeschossige Stadtvillen errichtet werden.
Südlich angrenzend ist eine Baustruktur aus Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen. Die Doppelhäuser werden als Zeilen mit max. 4 Wohneinheiten in Ost- West- Ausrichtung vorgesehen. Damit ist für alle Wohnbaugrundstücke eine Ausrichtung der Gärten und Terrassen nach Süden oder Westen möglich. Die Verschattung der nördlich angrenzenden Grundstücke durch die Doppelhauszeilen ist zudem deutlich geringer als bei einer traufständigen Anordnung zu den öffentlichen Straßen. Die Zeilenstruktur erfordert private Gemeinschaftszufahrten.
Im Mischgebiet ist angrenzend an den Grünzug die Ansiedlung einer Gaststätte mit Außengastronomie vorgesehen.
Innerhalb des Änderungsbereiches Süd wird das bestehende städtebauliche Konzept, das eine Bebauung aus Reihen- und Doppelhäusern vorsieht, nicht verändert. Es wird lediglich die Festsetzung von privaten Erschließungsflächen und von Flächen für Garagen, Stellplätze und Carports aufgehoben, die zur Anlage eines Garagenhofes im Blockinnenbereich dienen sollten. Dieser wird nicht mehr benötigt, da die notwendigen Stellplätze/ Garagen auf den Baugrundstücken angeordnet werden konnten.

6. Änderungen und Ergänzungen der Festsetzungen

Es werden folgende Festsetzungsänderungen und -ergänzungen vorgenommen und nachfolgend näher begründet:

6.1 Änderungsbereich Nord

a) <u>Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise</u>

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Weise verändert festgesetzt, dass die angestrebte Zeilenstruktur mit einer Westausrichtung der Gärten bei einer Doppelhausbebauung in den Gebieten WA 1, WA 2 und WA 7 innerhalb des Änderungsbereiches ermöglicht wird. Im südlichsten Quartier des Änderungsbereiches (WA 8) zwischen Rosenkäferweg und Marienkäferweg wird lediglich das südwestliche Baufeld

nach Osten verschoben, um durch einen vergrößerten Westgarten eine Verbesserung der Wohnqualität zu erreichen.
Die Bauweise wird in einer Teilfläche des Gebietes WA 1 von „Einzel- und Doppelhäuser zulässig“ auf „Einzelhäuser zulässig“ geändert. In diesem Bereich wird durch die veränderte Anordnung der überbaubaren Flächen die Errichtung von frei stehenden Einzelhäusern möglich, die entstehenden Grundstücke sind jedoch für die Anordnung von Doppelhäusern zu klein.

b) Veränderte Festsetzung der Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen
Entsprechend der veränderten Festsetzung der überbaubaren Flächen werden auch die Festsetzungen von Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Flächen / innerhalb der seitlichen Abstandsflächen an die neue Baustruktur angepasst.

c) Zulässigkeit oberirdischer Stellplätze im Mischgebiet ohne Absenkung unter die angrenzende Straßenhöhe und Festsetzung einer Fläche für Stellplätze
Das Mischgebiet ist nach heutigem Stand für eine Bebauung mit Stadtvillen und einer Gaststätte gedacht. Für diese Bauformen und Nutzungen genügen ca. 35 oberirdische Stellplätze. Die Absenkung der Stellplätze würde an der Günter-Mayer-Straße städtebaulich zu einer Trennwirkung zwischen öffentlichem und privaten Raum beitragen, die an dieser Stelle wegen des räumlichen Zusammenhanges mit dem Grünzug und der dafür gedachten Platzgestaltung mit einer Außengastronomie kontraproduktiv wäre.
Die textliche Festsetzung Nr. 3.2 wird für das Mischgebiet dahin gehend geändert, dass oberirdische Stellplätze in diesem Gebiet nicht abgesenkt werden müssen. Es verbleibt bei der Bestimmung, wonach die notwendigen Stellplätze von Geschossbauten für die Gebiete WA 3, WA 4 WA 5 und MI insgesamt zu mindestens 50 % in Tiefgaragen unterzubringen sind. Diese Bestimmung wird jedoch nicht mehr auf die Gebiete WA 1 und WA 2 bezogen, da diese Gebiete nicht mehr für Geschossbauten vorgesehen sind. Auch hierzu wird die textliche Festsetzung Nr. 3.2 entsprechend geändert.
Die oberirdischen Stellplätze sollen zur Günter-Mayer-Straße hin orientiert werden. Es wird eine entsprechende Fläche festgesetzt, in der die Stellplätze anzuordnen sind.

d) Verschiebung festgesetzter Baumstandorte
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8.1 auf der Nordseite der Günter-Mayer-Straße sind die Straßenbäume inzwischen angepflanzt worden. Es erscheint als sinnvoll, die festgesetzten Baumstandorte auf der Südseite dem Pflanzabstand auf der Nordseite anzupassen, um einen einheitlichen Alleecharakter zu gewährleisten.

e) Einführung eines Leitungsrechtes für die EVH an der Günter-Mayer-Straße
Eine südlich der Günter-Mayer-Straße vorhandene Kabeltrasse war nach bisherigem Planungsstand im Abschnitt westlich der Straße „Zum Hufeisensee“ nicht mit einer Fläche für ein Leitungsrecht gesichert, da man nicht von einer dauerhaften Beinehaltung der Leitung ausgegangen war. Die Festsetzung einer Fläche für das Leitungsrecht wird mit der Änderung ergänzt, da eine Beseitigung der Kabeltrasse nach jetzigem Kenntnisstand nicht zu erwarten ist.

f) Verlagerung eines Standortes für Wertstoffcontainer
Der bisher auf der Westseite der Straße „Zum Hufeisensee“ festgesetzte Standort für Wertstoffcontainer wird auf die Ostseite verlagert, um ein direktes Anfahren durch den aus dem Baugebiet ausfahrenden Verkehr zu gewährleisten.

g) Wegfall eines Trafostandortes
Der bisher im Einmündungsbereich Prachtkäferweg / Zum Hufeisensee festgesetzte Trafostandort entfällt wegen der verringerten Bebauungsdichte und der damit verminderten Stromabnahme.

h) Beschränkung von Werbeanlagen auf die Stätte der Leistung

Werbeanlagen sind in den WA- Gebieten nach § 4 BauNVO, wie sie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes überwiegend festgesetzt werden, als Fremdwerbung (Plakattafeln u.ä.) unzulässig.

Um in dem voraussichtlich ebenfalls wohngeprägten Mischgebiet die Entstehung von Werbeanlagen, die dem gesamten Gebietscharakter nicht entsprechen, zu vermeiden, werden diese auch hier mit örtlicher Bauvorschrift auf die Eigenwerbung ansässiger Betriebe beschränkt. Wechsellichtwerbung, von der Störungen des nächtlichen Erscheinungsbildes einer ruhigen Wohnumgebung und der Nachtruhe ausgehen können, ist aus diesem Grund ausgeschlossen.

6.2 Änderungsbereich Süd

Die bisher festgesetzten Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie für Garagen, Stellplätze und Carports im Blockinnenbereich werden ersatzlos aufgehoben, da sie, wie bereits zuvor unter Nr. 1 - 5 dargelegt, nicht mehr erforderlich sind.

7. Umweltprüfung

7.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Vorprüfung

Durch die Planänderung wird die bisher zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauGB nicht erhöht. Diese umfasst für den betroffenen Bereich ca. 8.515 qm und liegt damit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle für die Vorprüfung der UVP- Pflicht. Daher ist für die Planänderung gemäß § 3b Abs. 3 UVPG keine Vorprüfung und keine UVP durchzuführen.

7.2 Auswirkungen auf Boden, Wasser, Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplanes führt gegenüber der bisherigen Planung nicht zu veränderten Auswirkungen für Boden, Wasser, Natur und Landschaft. Die Grundflächenzahl wird nicht geändert. Änderungen bei den zulässigen Überschreitungen der Grundflächenzahl erfolgen ebenfalls nicht. Die Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen / Anpflanzungen bleiben unverändert bestehen.

8. Stadttechnische Erschließung

Der Änderungsbereich ist durch die Günter-Mayer-Straße und den Maikäferweg bereits teilweise erschlossen. Hier sind auch die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für die Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden.

Zusätzliche Ausbaumaßnahmen öffentlicher Erschließungsanlagen sind durch die bestehenden Erschließungsverträge für das Gebiet geregelt. Sie betreffen die noch auszubauenden Straßenzüge „Zum Hufeisensee“ und Rosenkäferweg.

Sonstige Erschließungswege werden als Privatwege hergestellt und durch die Stadt nicht übernommen.

9. Flächenbilanz

Der Änderungsbereich Nord umfasst 24.586 qm. Davon sind ca. 3.040 qm öffentliche Verkehrsflächen, ca. 260 qm öffentliche Grünflächen und 21.286 qm Nettobauland.

Der Änderungsbereich Süd umfasst 5523 qm Bauland.

Diese Werte bleiben durch die Planänderung unbeeinflusst.

10. Planverwirklichung

Die Planverwirklichung wird durch den privaten Erschließungsträger erfolgen, der auch den Grundstücksverkauf betreibt. Maßnahmen der öffentlichen Hand sowie Bodenordnungsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

11. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen der Planänderung auf die Umweltqualität (insbesondere Boden, Wasser, Luft,

Vegetation und Tierwelt) sind nicht zu erwarten.

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen zur weiteren Bebauung derzeit brach liegender, aber bereits überwiegend erschlossener Baulandflächen. Die Planung wirkt sich daher für die Stadtentwicklung und bezüglich der Belange der Bevölkerung und der Wirtschaft positiv aus.

Die Kinderfreundlichkeitsprüfung für die Planung ist erfolgt. Die Kinderfreundlichkeit wird insbesondere durch die Schaffung von Wohnbaugrundstücken für junge Familien mit Kindern, die verkehrsberuhigende Gestaltung der Erschließung und die Einordnung eines Spielplatzes in den öffentlichen Grünzug am östlichen Gebietsrand, sowie eines Bolzplatzes am westlichen Gebietsrand nördlich der Günter-Mayer-Straße gewährleistet.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes wird über das vorhandene Straßennetz und die zusätzlich geplanten öffentlichen Straßen gewährleistet.

Für den städtischen Haushalt wirksame Kosten werden durch die Planänderung nicht verursacht.