

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0052/21

Titel der Drucksache

Antrag des Ortsteilbürgermeisters Kerspleben zur DS 0718/20 - Bebauungsplan KER709 "Am Holzbiel" - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Öffentlichkeitsstatus der Stellungnahme

öffentlich

Zutreffendes bitte auswählen und im Feld Stellungnahme darauf Bezug nehmen:

| | |
|---|-------|
| Ist die rechtliche Zulässigkeit des Antrages gegeben? | Ja. |
| Stehen personelle und sächliche Ressourcen zur Verfügung? | Ja. |
| Liegen die finanziellen Voraussetzungen vor? | Nein. |

Zum Änderungsantrag des Ortsteilbürgermeisters von Kerspleben nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung.

Das Planverfahren ist so weit fortgeschritten, dass eine Planreife gem. § 33 BauGB durch das Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung sowie das Bauamt bereits bestätigt werden konnte. Der Erschließungsvertrag ist abgeschlossen. Baugesuche von Antragsstellern aus dem Bebauungsplangebiet sind bereits in den Ämtern eingegangen und werden entsprechend des Planstands bearbeitet.

Soweit der Stadtrat dem Änderungsantrag des Ortsteilbürgermeisters folgt, wäre die Stadtverwaltung gehalten die Drucksache zurückzuziehen. Die Planreife würde nicht mehr gegeben sein. Vorliegende Baugesuche können nicht mehr bearbeitet werden.

Die Drucksache mit ihren Anlagen müsste durch die Verwaltung geändert werden. Eine erneute Betroffenenbeteiligung wäre erforderlich.

Im Hinblick auf den Stand des Bauleitplanverfahrens, die bereits durch den Erschließungsträger getätigten Vorleistungen und Belange der Betroffenen Bauherren muss die Verwaltung darauf hinweisen, dass bei Annahme des Änderungsantrages es zu erheblichen zeitlichen Verzögerungen im weiteren Ablauf des Planverfahrens kommen wird.

Die Verwaltung empfiehlt aus den oben genannten Gründen, dem Antrag nicht zu folgen.

Im Weiteren folgen Ausführungen zu den eingeforderten Änderungen.

1.) zu 2.3. "Flachdächer" sind zu streichen

Begründung: Flachdächer sind nicht vorgesehen und stehen entgegen der jetzigen Bebauung im Altort und Wohngebiet.

Eine Nr. 2.3 ist in diesem Bebauungsplan nicht existent. Wahrscheinlich ist in dem Antrag die Bauordnungsrechtliche Festsetzung 1.1 gemeint.

Flachdächer ermöglichen eine vielseitigere Nutzung der Grundrisse der Gebäude. Bei einer Nutzung als Dachterrasse können sie den Wohnraum erweitern ohne zusätzlich Fläche zu versiegeln. Weiterhin können sie durch die festgesetzte extensive Begrünung einen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sowie zur Begrünung des Gebietes leisten. Begrünte Flachdächer können weiter zu einer besseren Anpassung der Gebäude an klimatische Verhältnisse beitragen. Auf Flachdächern können Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie unkompliziert aufgestellt und ausgerichtet werden. Die Ausrichtung der Anlagen ist dann nicht von der Stellung des Gebäudes bzw. von der Firstrichtung abhängig. Zudem ist die oben genannte Festsetzung nicht verpflichtend, sondern stellt ein Angebot an die Bauherren im Sinne einer größeren Baufreiheit dar.

2.) zu 5. aus dem B-Plan (Anlage 2) zur DS 1117/19 ist der Punkt "5. Zahl der Wohnungen" wieder aufzunehmen und einzufügen "Pro Wohngebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig".

Begründung: Es soll verhindert werden, dass Mehrfamilienbauten mit 3 oder mehr Mietparteien entstehen, wie bereits in der Vergangenheit passiert.

Im Bebauungsplanentwurf in der DS 1117/19 gab es keine Festsetzung, die die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude regelt. Diese Festsetzung existiert im Bebauungsplan KER687 (DS 1802/19) und nicht aber im Bebauungsplan KER709. Eine Begrenzung der Anzahl an Wohneinheiten ist im Bebauungsplan KER709 nicht vorgesehen. Aufgrund der Vorgaben und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der vorgeschlagenen Grundstücksparzellierung kann aber davon ausgegangen werden, dass keine Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken entstehen.

3.) zu 5.1. "je Grundstück max. 2 Parkplätze" ist zu streichen und mit "je 2 Stellplätze je WE" zu ersetzen.

Begründung: An den Straßen sind keine zusätzlichen Parkflächen ausgewiesen, daher Forderung von mindestens 2 Stellplätzen je WE auf dem Grundstück (Forderung an Stellflächen, wasserdurchlässig zu bauen- Ökopflaster)

Die Anzahl notwendiger Stellplätze richtet sich nach § 49 Abs. 1 ThürBO i.V.m. Nr. 49 VollzBekThürBO und ist im bauaufsichtlichen Verfahren nach § 63 ThürBO zu beurteilen und zu entscheiden. Für Einfamilienhäuser wird demnach in der Regel ein Bedarf von 1-2 Stellplätzen zu Grunde gelegt. Das Baugebiet ist als Einfamilienhaussiedlung geplant, parzelliert und wird als solches vermarktet. Mehrfamilienhäuser sollen hier nicht errichtet werden. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 88 Abs. 1 Nr. 7 ThürBO ist eine Begrenzung der Stellplätze in einem Baugebiet zulässig, insofern städtebauliche und Gründe des Verkehrs dies rechtfertigen oder erforderlich machen.

Gem. der Festsetzung 6 müssen alle Oberflächenbefestigungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden.

4.) zu 5.2. Grundstückseinfahrt: 5,00 m durch 5,50 m ersetzen

Begründung: Dem Ortsteilrat erscheinen 5,00m zu schmal. Im bestehenden Wohngebiet sind sogar 6,00 m vorgegeben.

Die Beschränkung der Zufahrtsbreite dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch sie soll gewährleistet werden, dass entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ein geordnetes Siedlungsbild entstehen kann und die Versiegelung der Vorgartenzone minimiert wird.

Unter dem Ansatz der gültigen Richtlinien RAST06 (Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen) und ERA05 (Empfehlung für die Anlagen des ruhenden Verkehrs) sind die Zufahrtsbreiten von 5 m als ausreichend zu bewerten. Gemäß der Richtlinie muss hierfür eine Fahrgassenbreite von 6 m zur Verfügung stehen. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche weist eine Breite von 6,5 m auf. Diese setzt sich aus der 5,5 m breiten Fahrbahn sowie eines beidseitigen 0,5 m breiten, befahrbaren Schutzstreifen (Planstraße B) bzw. einem 5 m Fahrbereich + 1,50 m überfahrbarem Gehbereich (Planstraße A) zusammen.

5.) zu 7.1./7.3. Hinzufügen einer Möglichkeit neben den angegebenen Bäumen und Sträucher auch Obstbäume bzw. -sträucher pflanzen zu dürfen. Und im Vorgartenbereich sollten außer angegebene Bäume und Sträucher auch ganz normale Rosen möglich sein.

Begründung: Die Wohnanlage und Gärten der Eigentümer sind nicht als Park gedacht, sondern Hausgärten, welche bis zu 90% mit Familien mit Kindern belegt sein werden.

Bei der Festsetzung 7.1 handelt es sich nur um die um die zeichnerisch festgesetzten Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Gemäß des Erläuterungsberichtes zum Grünordnungsplan soll mit diesem 5 m breiten Strauch- und Gehölzstreifen der zukünftige Ortsrand am östlichen und südlichen Rand des Plangebietes neu gestaltet und das neue Wohngebiet möglichst harmonisch in die umgebende Landschaft integriert werden. Durch die Anpflanzung einer standortgerechten Laubgehölzhecke unter den Aspekten Bienenweide, Vogelährgehölz, Schnittverträglichkeit und Ungiftigkeit entstehen ökologisch hochwertige Lebensräume u.a. für Vögel, Insekten sowie bodenlebende Kleinsäuger. Aufgrund dieser Zielstellung wurden die Gehölzarten ausgewählt und festgesetzt. Die Pflanzung von Obstbäumen innerhalb dieser Hecke würde dem formulierten Ziel widersprechen, da diese Bäume eine Nutzung implizieren und somit nicht innerhalb eines dichten Bestandes stehen können. Die ausgewählten Baum- und Straucharten der Festsetzung 7.3 wurden ebenfalls unter den Gesichtspunkten Bienenweide, Vogelährgehölz, Schnittverträglichkeit und Ungiftigkeit ausgewählt. Zusätzlich dazu können verschiedene Obstgehölze durch die Grundstückseigentümer ausgewählt werden. Dies wird in der Festsetzung 7.3 durch die Nennung von "Obstbäume in Sorten" gewährleistet. Zur Begrünung der Vorgärten ist im Bebauungsplan kein Bezug zu den Pflanzenlisten in den Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.3 hergestellt. Eine Bindung an diese Arten ist somit nicht gegeben. Rosenpflanzungen sind daher selbstverständlich zulässig.

6.) zu 7.4. An der Straße zum Am Holzbiel in südlicher Richtung sind ausschließlich Laubbäume (Aufzählung 7.3.) als Ersatz und keine Obstbäume (vorhandenen sind eingegangen – Klimawandel) zu pflanzen.

Begründung: Obstbäume bergen auf Straße und Gehweg eine Unfallgefahr. Außerdem sind bereits 90% des Bestandes durch die Klimabedingungen eingegangen.

Da in der Formulierung der Festsetzung Nr. 7.4 keine konkreten Arten und Sorten festgesetzt sind, können auch Wildobstbäume verwendet werden, die im Vergleich zu Zuchtsorten einen geringeren Fruchtfall aufweisen, z.B. Speierling oder Wildbirne. Diese Art der Bepflanzung,

Obstgehölze entlang von Feldfluren, ist typisch für ländliche Siedlungsgebiete. Durch die Festsetzung soll diese Charakteristik erhalten bleiben.

7.) Neuaufzunehmen unter Punkt 7:

**7.1.1. 5,00 m breite Gehölzpflanzung - Obstbauminseln mit Buschgruppen, auch Obstbüsche,
Begründung: Auf den Grundstücken an der östlichen und südlichen Seite sind nur noch 2-3 m zur Gartennutzung möglich. Warum wird nicht der stadteigene Feldweg in östlicher Richtung – neben dem Gewässer 2. Ordnung, jetzt landwirtschaftlich genutzt – zur Gehölzpflanzung verwendet?**

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung dient der landschaftlichen Einbindung des geplanten Baugebietes und dem in der Begründung genannten Ziel der Abschirmung gegenüber den Ackerflächen. In diese Fläche sind auch hohe Gehölze zu integrieren, welche im ausgewachsenen Zustand eine entsprechende Wuchsbreite erreichen sollen. Die in der Begründung genannte Abschirmung kann mit einzelnen Gehölzinseln nicht erreicht werden. Da die geplanten Baugrundstücke, entsprechend des bisherigen Parzellierungsvorschlags sehr groß sind und die Baufenster genügend Spielraum für die Ausschöpfung der Bauflächen lassen, muss die jeweilige Planung der Bauherren auf die örtliche Situation reagieren.

7.1.2. Der nichtgenutzte Wegestreifen an dem Gewässer 2. Ordnung in östlicher Richtung ist mit Hecken und Bäumen vollständig zu bepflanzen (Bäume und Sträucher nach Aufzählung 7.3.).

Begründung: Die Bepflanzung dient als Schutz vor schädlichen Klimaauswirkungen von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, besonders in der Zeit nach der Ernte und dem Umbruch der Ackerflächen von Juli bis Oktober

Der angrenzende Graben sowie der Feldweg im Eigentum der Stadt Erfurt befinden sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und sind somit kein Regelungsinhalt der Festsetzungen. Es ist nicht beabsichtigt, diese städtischen Flurstücke in den Bebauungsplan zu integrieren bzw. für die Eingrünung der privaten Baugrundstücke bereit zu stellen.

8.) Änderung zu den Gestaltungsfestsetzungen:

- zu 1.1. Dächer – Um den dörflichen Charakter des Wohngebietes zu erhalten sind ausschließlich geneigte Dächer in Süd - Nordrichtung, um den optimalen Einsatz für Solaranlagen zur Stromerzeugung und Einspeisung von ELT Energie in die Heizung bzw. Aufladen von zukünftigen ELT - Fahrzeugen zu ermöglichen, damit die CO²-Belastung gesenkt werden kann. Keine Flachdächer, wie unter 2.3. schon gefordert.
- zu 1.2. – Der Punkt 1.2. entfällt, da keine Flachdächer zulässig sein sollen."

Siehe dazu auch Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt 1.

Zusätzlich dazu: Um ein geneigtes Dach mit einer Nord-Süd Ausrichtung der Dachflächen zu erhalten, ist es notwendig die Firstrichtung oder die Stellung der Gebäude zur Straßenverkehrsfläche festzusetzen. In der Festsetzung 3.2 des Bebauungsplanes erfolgte eine Festlegung der traufständigen Stellung der Gebäude zur Planstraße A. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ergeben sich so die gewünschten Nord-Süd Ausrichtungen der Dachflächen. Die Festlegung geschah aus städtebaulichen Gründen, um in Verlängerung der Straße "Am Holzbiel" ein gleichbleibendes Erscheinungsbild der straßenbegleitenden Bebauung zu

gewährleisten.

Eine Festsetzung der Firstrichtung bzw. der Stellung der Gebäude zur Planstraße B erfolgt nicht.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. Knoblich

Unterschrift Beigeordneter

20.01.2021

Datum