

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2126/21

Titel der Drucksache

Antrag des stellv. Ortsteilbürgermeisters Schmira zur DS 1451/21 - Antrag des Oberbürgermeisters zur DS 1564/20 - Bebauungsplan SCH741 "Schmira Nord" - Aufstellungsbeschluss, Billigung des Vorentwurfs und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

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? Ja.

Stellungnahme

Änderung Anlage 3 – Begründung, Seite 15, 2.2 Städtebauliches Konzept

Punkt 1:

	<i>durchschnittliche Grundstücksgrößen</i>
<i>Einzelhäuser (freistehend)</i>	<i>ca. 450 m² bis 550 m² ab 500 m²</i>
<i>Doppelhäuser</i>	<i>ca. 350 m² bis 450 m² ab 400 m²</i>
<i>Hausgruppe (Mittelhaus)</i>	<i>ca. 250 m² bis 300 m² ab 300 m² bis 500 m²</i>
<i>Betreutes Wohnen</i>	<i>ca. 6.400 m²</i>

Stellungnahme:

Die Stadt verzeichnet derzeit eine Abwanderung von Einfamilienhaussuchenden in das Umland. Damit verliert die Stadt kontinuierlich Einkommensteuereinnahmen. Diese Verluste schränken die finanziellen Spielräume der Stadt ein. Angesichts der Spreizung der Grundstückspreise zwischen der Stadt und dem Umland ist es erforderlich bezahlbare Grundstücke anzubieten, die im Paket mit Infrastrukturqualitäten und der Tuchfühlung zur Stadt wettbewerbsfähig sind. Die Grundstücksgröße wird damit zum relevanten Faktor. Höhere Dichten führen zudem zur Senkung der Erschließungskosten pro Baugrundstück.

Aufgabe der Stadt ist es, die Ortsteilerweiterung Schmira Nord insbesondere mit dem von den Veränderungen unmittelbar betroffenen Ortsteil zu entwickeln.

Die Bereitstellung von Grundstücken mit Einfamilienhäusern ist jedoch auch ein gesamtstädtisches Problem. Die neuen Strukturen werden sich, um erfolgreich zu sein, an den aktuellen Bedürfnissen der künftigen Nutzer und den unabweisbaren Erfordernissen einer Nachhaltigkeit orientieren müssen.

Die Grenzen der Baugrundstücke, die in die Planzeichnung des Vorentwurfs eingetragen wurden, haben lediglich Hinweischarakter.

Die in der Tabelle dargestellten Größen der Baugrundstücke bilden zudem lediglich Mittelwerte des vorliegenden Gestaltplans des Vorentwurfs ab und stellen keine Mindestgrößen dar. Grundstücksgrenzen können im Rahmen der Bauleitplanung rechtlich nicht festgesetzt werden. Gleichwohl wäre im weiteren Planungsfortschritt möglich in bestimmten Bereichen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke Höchstmaße festzusetzen.

Anders als in bisherigen Planungen größerer Eigenheimgebiete gibt es bis dato noch keine Entwickler, Bauträger oder Erschließungsträger, die konkrete Investitionsabsichten hegen.

Insofern ist aus heutiger Sicht nicht mit einer großflächigen Entwicklung der Gesamtfläche "aus einer Hand" zu rechnen. Vielmehr ist anzunehmen, dass die tatsächliche Entwicklung nach Maßgabe der Erschließungskosten und -aufwendungen bzw. der Erschließungsträgerschaft über einen längeren Zeitraum in Etappen erfolgt. Die Zielstellung besteht darin, zu einem größeren Anteil auch bauträgerfreie Grundstücke anbieten zu können. Unter Berücksichtigung der nachfolgend erläuterten Aspekte sind die Größen der Baugrundstücke im aktuellen Planungstand vorerst flexibel zu halten und dürfen sich im Sinne des vorgenannten nicht an Mindestgrößen orientieren:

- Ziel ist eine gute Vielfalt der Bautypologien und Wohnformen in den jeweiligen Nachbarschaften sowie eine wirtschaftliche Erschließung. Dabei sind auch die (hohen) Kosten für den Grundstückserwerb zu berücksichtigen. Es wird auf den generellen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum in der Landeshauptstadt Erfurt hingewiesen, der nach wie vor gegeben ist.
- Des Weiteren ist eine bauliche Verdichtung bekanntermaßen ein wirksamer Beitrag zum sparsamen und schonenden Umgang mit der Ressource Boden, da somit eine adäquate Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden und kompensiert wird.
- Mit dem Bebauungsplan sollen neben öffentlichen Grünflächen vielfältige Begrünungsmaßnahmen (Pflanzmaßnahmen, Dachbegrünung) festgesetzt werden, die eine klimaökologische Ausgleichsfunktion haben und der Sicherung der natürlichen Bodenfunktion dienen.
- Zu berücksichtigen ist auch, dass es bisher in Schmira Wohngrundstücke ganz unterschiedlicher Größe gibt, so dass sich derartige Einschränkungen aus der Ortstypologie nicht ableiten lassen. Aufgrund der Entwicklungsgeschichte und anderer Rahmenbedingungen wird die Erweiterung zwangsläufig strukturell andersartig sein.

Es wird daher nicht empfohlen, der gewünschten Festlegung des Ortsteilrates zur Größe der Baugrundstücke, insbesondere die Mindestgrößen, im weiteren Bauleitplanverfahren zu folgen und diese so in die Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplans aufzunehmen.

Punkt 2:

Die Begrenzung der Höhe wird erforderlich, damit es zu keinem relevanten klimatischen Funktionsverlust der Flächen kommt. Der überwiegende Teil der Dachflächen soll als Gründach festgesetzt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch zu prüfen, ob die unmittelbar an den Altort angrenzenden Bereiche nördlich des Sandweges und östlich der Straße der LPG des 8. März aus Gründen der Ortsgestaltung als Satteldächer mit Ziegeldeckung zugelassen werden können. Die Bereiche sind in der Anlage 3 gekennzeichnet. Die Dachflächen von Gebäuden sind so zu entwässern, dass die daraus anfallende Wassermenge durch geeignete

Maßnahmen aufgefangen und für gärtnerischen Zwecke genutzt werden können bzw. bei Einleitung in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen einen Spitzenabflusswert von 0,3 nicht überschreitet. Festlegungen zur Dachform und Dachart werden nicht getroffen.

Stellungnahme:

In der Begründung des Vorentwurfs des Bebauungsplans wurde erläutert, dass der überwiegende Teil der Dachflächen als Gründach festgesetzt werden soll. Im Rahmen der Bauleitplanung ist jedoch zu prüfen, ob die unmittelbar an den Altort angrenzenden Bereiche nördlich des Sandweges und östlich der Straße der LPG des 8. März aus Gründen der Ortsgestaltung als Satteldächer mit Ziegeldeckung zugelassen werden können. Weitere Aussagen zu Dachformen sind im Vorentwurf des Bebauungsplans vorerst nicht enthalten.

Die Erforderlichkeit, die Dachflächen im Geltungsbereich überwiegend als Gründächer festzusetzen, resultiert daraus, dass im Plangebiet eine ganzheitliche Lösung zur Regenwasserbewirtschaftung erforderlich wird, zu der Gründächer einen erheblichen Beitrag leisten sollen. Mit Aufstellung des Bebauungsplans ist ein Gutachten vorzulegen, welches aus wasserwirtschaftlicher und rechtlicher Sicht Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung (Minimierung der abflusswirksamen versiegelten Flächen, lokale Rückhaltung/ Speicherung sowie Versickerung) beinhaltet. Im Rahmen dieses Gutachtens werden die planerischen Rahmenvorgaben für das Bebauungsplangebiet definiert.

Diese beinhalten u. a.

Beschränkung der baulichen Versiegelung

- bauliche Maßnahmen zur Abflussminimierung (z. B. Gründächer)
- Maßgaben zur Regenwasserversickerung
- notwendige Flächen für Retentionsräume/ Rückhalteeinrichtungen

Im Ergebnis werden Festsetzungen zu den erforderlichen Maßnahmen im Bebauungsplan, wie z. B. zu Abflussbeiwerten, Gründächern, Rückhaltung, getroffen. Gründächer sind neben der eindimensionalen Betrachtung der Regenwasserproblematik ein probates Mittel, die Bebauung umweltverträglicher zu gestalten, da die Aufheizung der Baukörper minimiert wird. Darüber hinaus tragen Gründächer auch zur Reduzierung der Temperaturen innerhalb der Gebäude bei und vermindern so Übertemperaturstunden und damit zusätzliche Klimatisierungsmaßnahmen. In Zeiten des Klimawandels und notwendiger Klimaanpassungen sprechen diese Gesichtspunkte für eine Beibehaltung des Planansatzes.

Die Entwicklung eines insgesamt ca. 17 ha umfassenden Projektes hängt entscheidend von seinen gestalterischen Elementen ab. In Abgrenzung zu kleineren Baugebieten ist es erforderlich ablesbare Teilbereiche mit eigenem Charakter durch strukturelle Vorgaben zu sichern. Dies umfasst auch jeweils eine Familienähnlichkeit der Dachlandschaft als ein wichtiges städtebauliches Element. Die Dachform ist sowohl für das Erscheinungsbild des einzelnen Gebäudes als auch für die städtebauliche Wirkung der Teilräume von hoher Bedeutung. Mit dem Entwurf des Bebauungsplans sind deshalb Festsetzungen zur Dachgestaltung, die Festlegungen zur Dachform und Dachdeckung beinhalten, zu treffen. Aus städtebaulich gestalterischen Aspekten sind diese Festlegungen zur Dachlandschaft zwingend erforderlich, auch um eine harmonische Einfügung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Fazit:

Aus den dargestellten Gründen wird eine Änderung der Begründung in den genannten Punkten, wie vom Ortsteilrat gewünscht, nicht empfohlen.

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

Heide
Unterschrift Amtsleitung

19.11.2021
Datum