

Dez. 6 Kultur und Stadtentwicklung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0328/21

Titel der Drucksache

Antrag des Ortsteilbürgermeisters Schmira zur DS 2195/20 - Bebauungsplan SCH718 "Am Knotenberg" Teilgebiet A, Zwischenabwägung, Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung

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

In den nichtöffentlichen Sitzungen des Ortsteilrates Schmira vom 22.02.2021 und 25.02.2021 zur DS 2195/20 - Bebauungsplan SCH718 "Am Knotenberg" Teilgebiet A, Zwischenabwägung, Billigung des Entwurfs und öffentliche Auslegung, wurde diskutiert, ob die Festsetzung von Gründächern- als Flachdächer für Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich ist. Seitens des Ortsteilrates besteht der Wunsch, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans SCH718 "Am Knotenberg" Teilgebiet A auch Wohngebäude mit Satteldächern zulässig sein sollten.

Die Bauflächen in dem, als WA 1 und WA2, festgesetzten beiden Baugebieten des Geltungsbereichs SCH718 weisen insgesamt eine Größe von 23.936 m² auf. Für die neu zu errichtenden Gebäude im WA 2 werden ausschließlich Flachdächer als Gründächer festgesetzt. Das Baugebiet WA 1 umfasst auch den Bereich westlich angrenzend an die Straße Am Knotenberg, hier sind Bestandsgebäude vorhanden. Unter Berücksichtigung dieses baulichen Bestandes sind in dem WA 1 die Hauptgebäude sowohl mit Satteldächern als auch mit Flachdächern zulässig sind. Das WA 1 hat eine Größe von ca. 8.434 m² und umfasst damit ca. 35 % der Baugebietsfläche. Das WA 2 hat eine Größe von ca. 15.502 m², ca. 65 % der Baugebietsfläche.

Vor diesem Hintergrund wird nachfolgend im Einzelnen zu den Forderungen des Ortsteilrates Schmira zu den gewünschten Änderungen Stellung genommen:

Punkt 1:

Anlage 3 – Begründung Seite 14, Abs. 6, 2.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

Die Flächen in dem WA 2 sind bisher unbebaut, deshalb ist die Neubebauung ~~nur mit Flachdächern als Gründächer (siehe auch Punkt 2.8)~~ zulässig mit Flachdach als auch mit Satteldach zulässig. Damit wird eine harmonische Einfügung der Neubebauung in die Landschaft und die bestehende Bebauung erreicht.

Stellungnahme:

Den Hinweisen wird nicht gefolgt,

Begründung:

Eine Änderung der Festsetzung, dahingehend, dass auch in dem WA 2 Satteldächer und Flachdächer zugelassen werden, wird dem Stadtrat aus den nachfolgend dargestellten Gründen nicht empfohlen:

Aufgrund des Verhältnisses zwischen Auslastung und Kapazität des Eselsgrabens als maßgeblichem Vorfluter im Planungsbereich wird es erforderlich, für die zusätzlichen Versiegelungen durch die Neubebauung im Bebauungsplan Maßnahmen für die Rückhaltung des Regenwassers festzusetzen. Daher ist als Voraussetzung für die Einleitung des aus dem Planungsgebiet anfallenden Oberflächenwassers eine Regenrückhaltung zu realisieren, deren Bemessung für ein 50-jähriges Regenereignis bei einer zulässigen Einleitung von 25 l/s in den Eselsgraben vorzunehmen war. Diese Ansprüche werden sowohl durch die Rückhaltung des Regenwassers auf den Baugrundstücken als auch durch die Anordnung von zwei Regenrückhaltebecken erfüllt. In dem Bebauungsplan wurde daher die Festsetzung getroffen, die Dachflächen der Flachdächer, einschließlich Garagen, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sowie die Flachdächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 vollständig zu begrünen und so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird.

Des Weiteren wird für die privaten Baugrundstücke empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dies kann sowohl durch einen insgesamt geringen Versiegelungsgrad, wie die festgesetzten Gründächer, Oberflächenbefestigungen, die einen Spitzenabflussbeiwert von 0,5 (siehe Festsetzung 7.1) nicht überschreiten, als auch durch Vorhaltung von Zisternen zur Zwischenspeicherung von Regenwasser, erreicht werden.

Bereits seit 2010 fordert das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in § 55 die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung und in § 57 dafür sogar den Stand der Technik der über die allgemein anerkannten Regeln der Technik hinausgeht, um im Interesse der Wasserwirtschaft und des natürlichen Wasserhaushalts technisch machbare und wirtschaftliche Lösungen zu ermöglichen. Zum Stand der Technik zählen hierbei Maßnahmen an Gebäuden wie z.B. Gründächer. Neben der Rückhaltung des Regenwassers weisen Gründächer weitere Vorteile auf, sie beugen einer Aufheizung der Baukörper vor, (Minimierung von Übertemperaturstunden in den Gebäuden) und dienen als Ersatzbiotope. Genauso wichtig ist das Thema Frischluft für die Innenstadt und Klimaanpassung, worauf sich die Gründächer ebenfalls positiv auswirken.

Punkt 2:

Anlage 3 – Begründung, Seite 16, Abs. 2 und 3, 2.7 Erschließung, 2.7.1 Verkehrsflächen, der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Punkt 2.1

Die Verkehrsfläche Am Knotenberg wird mit einer Breite von 10,1 m festgesetzt. Dies erlaubt die Herstellung einer Fahrbahn mit einer Breite von 5,4–m 5,6 m sowie beidseitiger Gehbahnen. Begründung: Dies ermöglicht das Parken auf der Fahrbahn für Fahrzeuge mit einer Breite bis 2,55 m.

Stellungnahme:

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt.

Begründung:

Die Regelungen zur Querschnittsgestaltung der festgesetzten Verkehrsfläche Am Knotenberg werden in dem städtebaulichen Vertrag, der zur Sicherung der Erschließung zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger abgeschlossen werden muss, getroffen. Grundlage dafür ist die technische Erschließungsplanung, die durch den Erschließungsträger zu beauftragen ist. Daher

wird der 2. Absatz unter dem Punkt 2.7.1 der Begründung folgendermaßen geändert:

"Die Verkehrsfläche Am Knotenberg wird mit einer Breite von 10,1 m festgesetzt. Dies erlaubt die Herstellung von Fahrbahn sowie Gehbahnen in den erforderlichen Breiten. Die Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag, der zur Sicherung der Erschließung zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger abgeschlossen werden muss, getroffen."

Punkt 2.2

Die Verkehrserschließung für die geplante Bebauung östlich der Straße Am Knotenberg erfolgt von der Straße Am Knotenberg über die Planstraße A, B, C, D, die jeweils mit einer Gesamtbreite von ~~4,50m~~ 6,00m festgesetzt werden.

Stellungnahme:

Dem Hinweis wird gefolgt.

Begründung:

In der Planzeichnung sind die bezeichneten Planstraßen A, B; C, D jeweils mit einer Gesamtbreite von 6m festgesetzt. Dementsprechend wird der 3. Absatz unter dem Punkt 2.7.1 der Begründung folgendermaßen geändert:

"Die Verkehrserschließung für die geplante Bebauung östlich der Straße Am Knotenberg erfolgt von der Straße Am Knotenberg über die Planstraßen A, B; C, D, die jeweils mit einer Gesamtbreite von 6 m fest-gesetzt werden."

Punkt 3:

Anlage 3 – Begründung, Seite 17, Abs. 4, 2.8 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden

Aufgrund des Verhältnisses zwischen Auslastung und Kapazität des Eselsgrabens als maßgeblichem Vorfluter im Planungsbereich werden für die, durch die Zulassung der Neubebauung und der daraus resultierenden zusätzlichen Versiegelungen, Maßnahmen für die Rückhaltung des Regenwassers festgesetzt. ~~Die Dachflächen der Flachdächer, einschließlich Garagen, in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 sind vollständig zu begrünen und so herzustellen, Es sind Zisternen in ausreichender Dimensionierung vorzusehen, so dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird. Flachdächer sind eine Möglichkeit, auf freiwilliger Basis der Bauherren insgesamt die benannten Grenzwerte einzuhalten.~~

...

Hinweise und Empfehlungen für Bauherren (Seite 18, Abs. 2)

Des Weiteren wird für die privaten Baugrundstücke empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dies kann sowohl durch einen insgesamt geringen Versiegelungsgrad, wie die ~~festgesetzten~~ Gründächer, Oberflächenbefestigungen, die einen Spitzenabflussbeiwert von 0,5 (siehe Festsetzung 7.1) nicht überschreiten, als auch durch Vorhaltung von Zisternen zur Zwischenspeicherung von Regenwasser, erreicht werden.

Stellungnahme:

Den Hinweisen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Zum Thema Flachdächer als Gründächer siehe Ausführungen zu Punkt 1. Neben den Gründächern,

die einen wesentlichen Beitrag zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken leisten sollen, wird für die privaten Baugrundstücke empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen auf den Grundstücken selbst zurückzuhalten. Dies kann sowohl durch einen insgesamt geringen Versiegelungsgrad, Oberflächenbefestigungen, die einen Spitzenabflussbeiwert von 0,5 (siehe Festsetzung 7.1) nicht überschreiten, als auch durch Vorhaltung von Zisternen zur Zwischenspeicherung von Regenwasser, erreicht werden, was so in der Begründung des Bebauungsplans erörtert wurde.

In der Ortsteilratssitzung am 25.02.2021, an der auch der Werkleiter des Entwässerungsbetriebs und der Leiter des Umwelt- und Naturschutzamtes teilgenommen haben, wurde deutlich, dass der Entwässerungsbetrieb jedoch aktuell den Betrieb vieler sehr kleiner (dezentraler) Regenwasserrückhalteräume mit Drosselabflüssen kleiner 10 l/s, wie z.B. Zisternen auf Privatgrundstücken, nicht leisten kann. Vor diesem Hintergrund konnte eine Entwässerungslösung, bei der die Regenrückhaltung durch Zisternen auf den Baugrundstücken gewährleistet wird, auch nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Jedoch könnte auch bei der Herstellung von Zisternen zur Regenrückhaltung auf den Privatgrundstücken nicht auf die Herstellung von Gründächern verzichtet werden.

Für die technische Lösung der Regenwasserentsorgung wurde eine Regenwasserkonzeption durch ein qualifiziertes Planungsbüro erarbeitet. Diese wurde mehrfach mit den Fachämtern der Stadtverwaltung erörtert und ist Grundlage für die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers.

Punkt 4:

Anlage 3 – Begründung Seite 24, Abs. 5 und 6, 2.14 Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Thüringer Bauordnung, 2.14.1 Dächer

~~*Für die neu zu errichtenden Gebäude im WA 2 werden Flachdächer festgesetzt. Damit soll für die Neubauten ein einheitliches und zeitgemäßes Erscheinungsbild erzielt werden. Des Weiteren kann nur durch die festgesetzte Begrünung auf den Flachdächern die für die Regenwasserableitung erforderliche Rückhaltung realisiert werden, siehe auch Punkt 2.11.*~~

~~*Unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes westlich der Straße Am Knotenberg werden auf den wenigen Baugrundstücken in dem WA 1 Hauptgebäude sowohl mit Satteldächern als auch mit Flachdächern zugelassen.*~~

Auf den Baugrundstücken in dem WA 1 und WA 2 werden keine Dachtypen festgesetzt.

Stellungnahme:

Den Hinweisen wird nicht gefolgt,

Begründung:

In dem WA 1 sind bereits Satteldächer und Flachdächer zulässig. In dem WA 2 sind ausschließlich Flachdächer als Gründächer zulässig. Zum Thema Flachdächer als Gründächer siehe Ausführungen zu Punkt 1.

Punkt 5:

Anlage 2 – Planzeichnung, Festsetzung Nr. 6, Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden getroffen werden müssen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind die Dachflächen von Gebäuden so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind die Dachflächen ~~der Flachdächer~~ von Gebäuden so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird.

Stellungnahme:

Den Hinweisen wird teilweise gefolgt

Begründung:

In dem WA 1 sind Satteldächer und Flachdächer zulässig. Ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 kann jedoch nur durch Gebäude mit Gründächern erreicht werden. Um Satteldächer insbesondere für die Bestandsgebäude im WA 1 sicher zu ermöglichen, wäre es sinnvoll im WA 1 den Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nur auf die optionalen Flachdächer zu beziehen. Lediglich in diesem Umfang würde eine Änderung befürwortet werden (Einfügung unterstrichen):

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind nur die Dachflächen der Flachdächer von Gebäuden so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind die Dachflächen der Flachdächer von Gebäuden so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird. "

Punkt 6:

Anlage 2 – Planzeichnung, Teil C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 ThürBO

12.2 In den WA 2 sind Dächer auf Hauptgebäuden und Garagen/Carports ~~ausschließlich als Flachdächer~~ für alle Dachtypen zulässig.

Stellungnahme:

Den Hinweisen wird nicht gefolgt.

Begründung:

Zum Thema Flachdächer als Gründächer siehe Ausführungen zu Punkt 1.

Fazit:

Soweit der Stadtrat dem vollständigen Änderungsantrag folgen würde, wäre nach den Aussagen der zuständigen Fachämter und des Entwässerungsbetriebes die erforderliche Erschließung des Baugebietes bezüglich der Niederschlagswassers nicht mehr gewährleistet. Eine umfangreiche Änderung des Bebauungsplanentwurfes einschließlich der dem Entwurf zugrundeliegenden Gutachten wäre erforderlich.

Soweit dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, sind nachfolgende redaktionelle Änderungen an den Planunterlagen erforderlich bzw. wird folgende Beschlussfassung empfohlen: (siehe Beschlussvorschlag)

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Punkt 1: - Ablehnung

Punkt 2.1:

Der 2. Absatz unter dem Punkt 2.7.1 der Begründung (Anlage 3) wird folgendermaßen geändert:

"Die Verkehrsfläche Am Knotenberg wird mit einer Breite von 10,1 m festgesetzt. Dies erlaubt die Herstellung von Fahrbahn sowie Gehbahnen in den erforderlichen Breiten. Die Regelungen dazu werden im städtebaulichen Vertrag, der zur Sicherung der Erschließung zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger abgeschlossen werden muss, getroffen."

Punkt 2.2:

Der 3. Absatz unter dem Punkt 2.7.1 der Begründung (Anlage 3) wird folgendermaßen geändert:

"Die Verkehrserschließung für die geplante Bebauung östlich der Straße Am Knotenberg erfolgt von der Straße Am Knotenberg über die Planstraßen A, B; C, D, die jeweils mit einer Gesamtbreite von 6 m fest-gesetzt werden."

Punkt 3: - Ablehnung

Punkt 4: - Ablehnung

Punkt 5:

Die Anlage 2 – Planzeichnung, Festsetzung Nr. 6, "Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden getroffen werden müssen" wird wie folgt geändert:

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind nur die Dachflächen der Flachdächer von Gebäuden so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 sind die Dachflächen der Flachdächer von Gebäuden so herzustellen, dass ein Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschritten wird.

Anlagenverzeichnis

gez. Knoblich

Unterschrift Beigeordneter

01.03.2021

Datum