

Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 0493/21

Titel der Drucksache

Antrag Fraktion CDU zur Drucksache 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

Zu dem Änderungs-/Ergänzungsantrag der CDU – Fraktion nimmt die Verwaltung folgendermaßen Stellung

Punkt 1:

Anlage 3 – (Begründung), Entwässerung

Die Dachflächen von Gebäuden sind so zu entwässern, dass die daraus anfallende Wassermenge durch geeignete Maßnahmen bei Einleitung in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen einen Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschreitet.

Stellungnahme:

Diesem Punkt kann teilweise gefolgt werden.

Begründung:

Mit der Änderung der Festsetzung 6 in der nachfolgenden Fassung, kann gewährleistet werden, dass die Erschließung im Plangebiet gesichert werden kann, auch ohne Herstellung von Gründächern. Alternativ zum Gründach kann auch das davon abfließende Regenwasser auf den Grundstücken gespeichert und gedrosselt an den Kanal abgegeben werden. Der zugehörige Nachweis müsste dann jedoch vom Planer erbracht werden.

Gleichwohl empfiehlt die Verwaltung, die Dachflächen der Gebäude, einschließlich der Dächer der Garagen, vollständig zu begrünen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Gründächer stellen eine sichere Lösung für die Grundstücksentwässerung dar. Neben der eindimensionalen Betrachtung der Regenwasserproblematik sind Gründächer ein probates Mittel, die Bebauung in der Klimaschutzzone 1 umweltverträglicher zu gestalten, da die Aufheizung der Baukörper minimiert wird. Darüber hinaus tragen Gründächer auch zur Reduzierung der Temperaturen innerhalb der Gebäude bei und reduzieren so Übertemperaturstunden und damit zusätzliche Klimatisierungsmaßnahmen. In Zeiten des Klimawandels und notwendiger Klimaanpassungen sprechen auch diese Gesichtspunkte für eine Beibehaltung des Planansatzes. Die Gründächer sind in die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung eingeflossen. Sollte darauf im Bebauungsplan verzichtet werden, sind zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen festzulegen und im Grünordnungsplan nachzuweisen, der Bebauungsplan wäre entsprechend anzupassen.

Unter Berücksichtigung dieses Tatbestandes wird empfohlen, lediglich die Festsetzung 6 der Planzeichnung (Anlage 2) folgendermaßen zu ändern:

"Die Dachflächen von Gebäuden sind so zu entwässern, dass die daraus anfallende Wassermenge durch geeignete Maßnahmen bei Einleitung in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen einen Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschreitet."

Die Begründung (Anlage 3) Seite 17, Punkt 2.8, 2. Satz 2 ist anzupassen und wird folgendermaßen geändert:

"Die Dachflächen von Gebäuden, einschließlich Garagen, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ~~sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1~~ sind ~~vollständig zu begrünen und so herzustellen~~ zu entwässern, dass die daraus anfallende Wassermenge durch geeignete Maßnahmen bei Einleitung in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen einen Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschreitet ~~nicht überschritten wird.~~"

Punkt 2:

Anlage 3 – (Begründung), Dachform

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, in Anlage 3 zur Begründung des Entwurfes zum Bebauungsplan eine Streichung aller Festlegungen zur Dachform und -art vorzunehmen.

Stellungnahme:

Diesem Punkt wird nicht gefolgt.

Begründung:

Einer Streichung aller Festlegung zur Dachform kann nicht gefolgt werden und ist auch nicht praktikabel. Allein aus städtebaulich gestalterischen Aspekten, sollte hier eine Beschränkung auf Satteldächer und Flachdächer erfolgen, die jedoch zu begrünen sind (siehe Stellungnahme zu Punkt 1).

In dem WA 1 sind bereits Satteldächer und Flachdächer zulässig, die Orientierung erfolgt hier am baulichen Bestand im Plangebiet selbst sowie nördlich und südlich angrenzend, hier erfolgt keine Änderung. In dem WA 1 sind im Bestand bereits mehrere Wohngebäude vorhanden, wie die Gebäude Am Knotenberg Nr. 3, 5, 7, 25, die bereits Satteldächer aufweisen.

In dem WA 2 sind entsprechend der vorliegenden Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans nur Flachdächer zulässig. Auch Satteldächer können mit entsprechenden Vorkehrungen bis zu einem Winkel von 45° fachgerecht begrünt werden. Insoweit könnten unter Maßgabe der Einhaltung dieser Parameter im WA 2 neben den Flachdächern auch Satteldächer zugelassen werden. Die Summe der Festsetzungen zu Gebäude-, First- und Traufhöhen sowie zu Dachaufbauten beziehen sich jeweils auf Satteldächer und Flachdächer. Für die Zulassung anderer Dachformen wären weitergehende Festsetzungen erforderlich, die umfangreiche Ergänzungen/ Änderungen der Planunterlagen nach sich ziehen würden.

Um auch in dem WA 2 Satteldächer zuzulassen, erfolgt eine Änderung der Festsetzungen Nr. 7.3, 12.1 und 12.2, Planzeichnung (Anlage 2) sowie der Begründung (Anlage 3):

Festsetzung Nr. 7.3:

"Die ~~Flachdächer~~ Dachflächen von Gebäuden einschließlich ~~die Flachdächer der~~ Dachflächen von Garagen sind vollständig als extensiv oder intensiv begrünte Dächer mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm auszubilden."

In der Begründung wird auf Seite 21, Punkt 2.11, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, 3. Absatz, Satz 1, folgendermaßen gefasst:

"Die Dachflächen von Gebäuden einschließlich der Dachflächen von Garagen sind vollständig als extensiv oder intensiv begrünte Dächer mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm auszubilden."

Festsetzung Nr. 12.1

"In den WA 1 und WA 2 sind Dächer auf Hauptgebäuden und Garagen/ Carports als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-45° und als Flachdächer zulässig."

Festsetzung Nr. 12.2 (entfällt)

~~"In den WA 2 sind Dächer auf Hauptgebäuden und Garagen/ Carports ausschließlich als Flachdächer zulässig."~~

In der Begründung wird auf Seite 24, Punkt 2.14.1, Dächer, Abs. 1 und 2 folgendermaßen geändert:

"Für die neu zu errichtenden Gebäude ~~im~~ in den WA 1 und WA 2 werden auch unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes westlich der Straße Am Knotenberg im Plangebiet selbst sowie nördlich und südlich angrenzend Flachdächer und Satteldächer festgesetzt. Damit soll für die Neubauten ein einheitliches und zeitgemäßes Erscheinungsbild erzielt werden. ~~Des Weiteren kann nur durch die festgesetzte Begrünung auf den Flachdachflächen die für die Regenwasserableitung erforderliche Rückhaltung realisieren 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."~~

Punkt 3:

Anlage 3 – (Begründung), Erschließung

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, in Anlage 3 zur Begründung des Entwurfes zum Bebauungsplan die Verkehrsfläche Am Knotenberg mit einer Breite von 10,1 m festzusetzen. Dies erlaubt die Herstellung von Fahrbahn sowie Gehwege 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.

Stellungnahme:

Diesem Punkt wird gefolgt.

Begründung:

Die Verkehrsfläche Am Knotenberg wurde mit einer Breite von 10,1m festgesetzt. 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.

In der Begründung wird auf Seite 16, Punkt 2.7.1, Verkehrsflächen, der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, 2. Absatz folgendermaßen geändert:

"Die Verkehrsfläche Am Knotenberg wird mit einer Breite von 10,1 m festgesetzt. Dies erlaubt die Herstellung ~~einer von~~ Fahrbahn ~~mit einer Breite von 5,1m~~ sowie ~~beidseitiger~~ 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 4:

Anlage 3 – (Begründung), Erschließung

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 6,00m festgesetzt werden.

Stellungnahme:

Diesem Punkt wird gefolgt.

Begründung:

In der Planzeichnung sind die bezeichneten Planstraßen A, B; C, D jeweils mit einer Gesamtbreite von 6m festgesetzt. In der Begründung wird auf Seite 16, Punkt 2.7.1, Verkehrsflächen, der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, 3. Absatz 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 ~~4,5~~ 6 m festgesetzt werden."

Fazit:

Mit den vorgeschlagenen Änderungen der CDU- Fraktion an den Planunterlagen wäre formal die Erschließung des Plangebietes gesichert. Gleichwohl wird damit das Problem auf jeden einzelnen Bauherrn verlagert, da jeder Bauherr die Entwässerung seines Grundstücks über eigenes Entwässerungsgutachten nachweisen muss.

Daher empfiehlt die Verwaltung dringend, nicht auf das Gründach zu verzichten. Bei einem Verzicht auf das Gründach wäre auch ein Defizit an Ausgleichsflächen zu verzeichnen, neue Ausgleichsflächen sind nachzuweisen und der Grünordnungsplan wäre anzupassen.

Soweit den Vorschlägen der Verwaltung zum Umgang mit dem Änderungsantrag gefolgt wird, sind nachfolgende Änderungen an den Planunterlagen erforderlich bzw. dazu wird folgende Beschlussfassung empfohlen: (siehe Beschlussvorschlag)

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Punkt 1:

Die Festsetzung 6 der Planzeichnung (Anlage 2) wird folgendermaßen geändert:

"Die Dachflächen von Gebäuden sind so zu entwässern, dass die daraus anfallende Wassermenge durch geeignete Maßnahmen bei Einleitung in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen einen Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschreitet."

Die Begründung (Anlage 3) Seite 17, Punkt 2.8, 2. Satz 2 wird folgendermaßen geändert:

"Die Dachflächen von Gebäuden, einschließlich Garagen, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind vollständig zu begrünen und so herzustellen zu entwässern, dass die daraus anfallende Wassermenge durch geeignete Maßnahmen bei Einleitung in die öffentlichen Entwässerungseinrichtungen einen

Spitzenabflussbeiwert von 0,3 nicht überschreitet ~~nicht überschritten wird.~~"

Punkt 2:

Die Festsetzungen 7.3, 12.1 und 12.2 der Planzeichnung (Anlage 2) werden folgendermaßen geändert:

Festsetzung 7.3:

"~~Die Flachdächer~~ Dachflächen von Gebäuden einschließlich ~~die Flachdächer der Dachflächen~~ von Garagen sind vollständig als extensiv oder intensiv begrünte Dächer mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm auszubilden."

Festsetzung 12.1:

"In den WA 1 und WA 2 sind Dächer auf Hauptgebäuden und Garagen/ Carports als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-45° und als Flachdächer zulässig."

Festsetzung Nr. 12.2 (entfällt)

~~"In den WA 2 sind Dächer auf Hauptgebäuden und Garagen/ Carports ausschließlich als Flachdächer zulässig."~~

Die Begründung (Anlage 3) Seite 21, Punkt 2.11, 3. Absatz, Satz 1 wird folgendermaßen geändert:

"Die Dachflächen von Gebäuden einschließlich der Dachflächen von Garagen sind vollständig als extensiv oder intensiv begrünte Dächer mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm auszubilden."

Die Begründung (Anlage 3) Seite 24, Punkt 2.14.1, 3. Abs. 1 und 2 wird folgendermaßen geändert:

"Für die neu zu errichtenden Gebäude ~~im~~ in den WA 1 und WA 2 werden auch unter Berücksichtigung des baulichen Bestandes westlich der Straße Am Knotenberg im Plangebiet selbst sowie nördlich und südlich angrenzend Flachdächer und Satteldächer festgesetzt. Damit soll für die Neubauten ein einheitliches und zeitgemäßes Erscheinungsbild erzielt werden. ~~Des Weiteren kann nur durch die festgesetzte Begrünung auf den Flachdachflächen die für die Regenwasserableitung erforderliche Rückhaltung realisieren 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."~~

Punkt 3:

Die Begründung (Anlage 3) Seite 16, Punkt 2.7.1 Absatz 2 wird folgendermaßen geändert:

"Die Verkehrsfläche Am Knotenberg wird mit einer Breite von 10,1 m festgesetzt. Dies erlaubt die Herstellung einer von Fahrbahn ~~mit einer Breite von 5,1m~~ sowie beidseitiger 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 4:

Die Begründung (Anlage 3) Seite 16, Punkt 2.7.1 Absatz 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 4,5 6 m fest-gesetzt werden."

Anlagenverzeichnis

Heide
Unterschrift Beigeordneter

16.03.2021
Datum