

# Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

## Stellungnahme der Stadtverwaltung Erfurt zur Drucksache 2566/23

### Titel der Drucksache

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN zu Drucksache 2155/23 - Antrag der Fraktionen SPD, DIE LINKE., BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN und Mehrwertstadt Erfurt zur Drucksache 0764/23 - Bebauungsplan GIS532 "Kühnhäuser Straße - Süd" - 1. Änderung; Billigung

### 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

*Der Beschlusspunkt 03 (neu) der Drucksache wird wie folgt ergänzt:  
(Ergänzungen fett markiert)*

#### *03 (neu)*

*Für den Bebauungsplan GIS532 „Kühnhäuser Straße – Süd“ – 1. Änderung werden folgende Planungsziele beschlossen:*

- 1. Flachdächer und flach geneigte Dächer (0-20°) sind vollständig mit einer Begrünung zu versehen, soweit nicht baurechtliche Belange entgegenstehen. Die durchwurzelbare Substrathöhe muss mindestens 15 cm betragen.*
- 2. Fensterlose Fassaden sowie großflächige Fassadenteile ab einer Wandgröße von 25 m<sup>2</sup> sind zu begrünen. Für bodengebundene Begrünungen ist dafür ein mindestens 50 cm breiter Pflanzstreifen wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen.*
- 3. Auf den Dächern von Gebäuden sowie Stellplatzanlagen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie herzustellen.*
- 4. Die erforderlichen internen und externen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden neu zugeordnet und auf den Baugrundstücken nach dem Maß der baulichen Nutzung eine ausreichende Begrünung gesichert. Das Anlegen eines Teiches zur Aufnahme von Niederschlagswasser wird geprüft.*
- 5. Auf der Fläche des Sondergebietes für Photovoltaik und Landwirtschaft ist im Sinne der Multicodierung von Flächen die Anlage einer Agri-Photovoltaikanlagen auf ihre Machbarkeit zu prüfen.*
- 6. Umwandlung der beiden im Norden befindlichen Sondergebiete für Gartenbau (SO 3 und SO 4) in Gewerbegebiete.*
- 7. sowie Umwandlung des bereits aufgegebenen Gartenbaubetriebes im SO 1 in ein Gewerbegebiet.*
- 8. Erstellung eines Verschattungsgutachtens für die Fläche SO 2.*
- 9. Sicherung des Lärmschutzes für die angrenzenden Ortsteile.*
- 10. Im Baufeld GE3 ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen derart zu reduzieren, dass der Frisch- und Kaltluftaustausch gewährleistet bleibt.*
- 11. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird von 0,8 auf max. 0,6 reduziert, bei gleichzeitiger Festlegung von Begrünung eines Großteils der nicht überbaubaren Flächen.*

### Stellungnahme Amt 61:

Die Stellungnahme der Stadtverwaltung zu der DS 2155/23 ist zu berücksichtigen.

Zu Punkt 10.:

Es handelt sich um einen Belang, der gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB grundsätzlich ohnehin zu untersuchen und angemessen zu berücksichtigen ist. Dies geschieht im Rahmen des zu erstellenden Grünordnungsplanes und des Umweltberichts.

Eine Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird im Entwurf des Bebauungsplanes schon allein im Rahmen der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, der Vermeidung von Verschattungen der SO Gartenbau und der Würdigung des Landschaftsbildes erfolgen.

Sofern die zuständigen Fachbehörden ein Untersuchungserfordernis für eine Klimauntersuchung sehen, wird dem Rechnung getragen.

Zu Punkt 11.:

Eine Reduzierung der GRZ von 0,8 auf 0,6 ist nicht sinnvoll. Es handelt sich um einen Bebauungsplan, der seit 2005 rechtsverbindlich ist. In diesem sind Baugebiete (Gewerbegebiete und Sondergebiete – Gartenbau) mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine GRZ-Reduzierung würde in bestimmten Bereichen eine Entschädigungspflicht der Stadt gegenüber den Eigentümern nach sich ziehen.

Eine zweckmäßige wirtschaftliche Nutzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in den Gewerbegebieten und den SO-Gartenbau wäre eingeschränkt.

Für Gewerbegebiete hat sich die GRZ von 0,8 in Deutschland bewährt. Dadurch werden flächensparende kompakte Gewerbebetriebe ermöglicht.

Eine ausreichende Begrünung der Baugrundstücke ist durch die Begrünungssatzung der Stadt gesichert. Darüber hinaus werden interne und externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festgesetzt.

Als Anlage 2 und 3 zur Beschlussfassung ist die Fassung der Anlagen 2 und 3 der DS 2155/23 erforderlich.

**Fazit:**

**Dem Änderungsantrag kann aus Sicht der Stadtverwaltung aufgrund des Punktes Nr. 11 nicht gefolgt werden.**

Änderung des/der Beschlusspunkte aus Sicht der Stadtverwaltung:

Anlagenverzeichnis

gez. Bohm

Unterschrift Amtsleitung

13.11.2023

Datum