

Vorlage der Verwaltung		Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 02.03.2021	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.11		Bezeichnung der Vorlage: Planungsaspekte für künftige Bebauungsplanverfahren		Datum: 11.03.2021
Vorlage-Nr: VO/0062/21				Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:				
Ö/N	Datum	Gremium		
Ö	23.03.2021	Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Verkehr und Tourismus		
Ö	20.04.2021	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften		
(11/2020)				

Sachverhalt:

Mit Beschluss des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe vom 19.11.2019 wurde die Verwaltung beauftragt *das Thema Ausweisung von Flächen zur Errichtung von Geschosswohnungsbau (sowohl sozialer als auch freier Wohnungsbau) ab sofort als einen wichtigen Punkt bei der Gestaltung von Baugebieten mit in die Planungen einfließen zu lassen.*

Aufgrund dieser Zielvorgabe erfolgt seitdem bei der Erstellung von städtebaulichen Entwürfen eine entsprechende Prüfung und in der Regel die Einplanung von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau.

Neben der Frage des Geschosswohnungsbaus gibt es verschiedene weitere Aspekte für die es im Planungsprozess sinnvoll ist eine Ziel- bzw. Richtungsvorgabe seitens des Fachausschusses für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften zu erhalten. Hierdurch kann den Vorstellungen des Ausschusses möglichst frühzeitig im Rahmen der Erarbeitung von städtebaulichen Entwürfen Rechnung getragen werden.

Im Folgenden sind Planungsaspekte aufgeführt, für die aus Sicht der Verwaltung Zielvorstellung des Fachausschusses denkbar sind. Es werden jeweils mögliche Vorgaben vorgeschlagen oder begründet warum bei dem jeweiligen Aspekt keine konkrete Vorstellung vorgegeben werden sollte.

Da im Wesentlichen auch Aspekte des Klimaschutzes und der Nachhaltigkeit behandelt werden, ist eine Vorberatung im Ausschuss für Klima, Umwelt, Verkehr und Tourismus vorgesehen.

Straßenbreite und öffentliches Grün im Straßenraum

Aus Sicht der Verwaltung sollte in der Regel eine Straßenbreite von mindestens 7,0m für die Erschließungswege zukünftiger Plangebiete vorgesehen werden. Dies ermöglicht einerseits einen Begegnungsverkehr und bietet andererseits die Möglichkeit zur Anordnung von Parkbuchten im öffentlichen Raum. Diese Parkbuchten sollten nach Möglichkeit durch Bäume eingefasst werden, um eine Durchgrünung bzw. Auflockerung des sonst monotonen Straßenraumes zu erreichen.

Grundstücksgrößen

Aus Sicht der Verwaltung sollte hier keine Zielvorstellung festgelegt werden, da sinnvolle Grundstückszuschnitte wesentlich von der Geometrie und Erschließung des jeweiligen Baugebietes abhängen. Zudem sind sinnvolle Grundstücksgrößen je Gebäudetyp (Einzel-, Doppel-, Reihenhaushaus) bzw. Anzahl der Nutzungseinheiten für Geschosswohnungsbauten und der Anzahl der verschiedenen Typen im Plangebiet abhängig.

Geschossigkeit

Ein aktuell verbreiteter Wunsch von Bauwilligen ist die Errichtung von sogenannten „Stadtvillen“, d.h. zweigeschossigen Gebäuden mit flachen Walmdächern. In einigen Bebauungsplangebieten wird durch eine Beschränkung der Bebauung auf maximal ein Vollgeschoss dieser Bautyp ausgeschlossen. Die Verwaltung schlägt daher vor in zukünftigen Plangebieten zu prüfen, ob in Teilbereichen zweigeschossige Gebäude mit einer entsprechenden Begrenzung der Firsthöhe ausgewiesen werden können.

Öffentliche Grünflächen, Spielplatzflächen

Aus Sicht der Verwaltung sollte hier keine Zielvorstellung festgelegt werden, da die Voraussetzung in Bezug auf die vorhandenen Einrichtungen im näheren Umfeld des jeweiligen Plangebietes einzeln zu prüfen sind.

Sollten beispielsweise bereits öffentliche Grünflächen in fußläufiger Entfernung vorhanden sein, wäre eine zusätzliche Zielvorgabe zur Einplanung solcher Flächen nicht zielführend.

Vorgartengestaltung

Es bietet sich die Möglichkeit für Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzender vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche) Festsetzungen zur Vermeidung von „Schotter-Vorgärten“ festzuschreiben. Hiervon sollten notwendige Zugänge und Zufahrten ausgenommen werden.

„Schotter-Vorgärten“ und ähnliche versiegelte Flächen schaden nicht nur der Artenvielfalt und beschleunigen das Insektensterben, sie wirken sich auch negativ auf das Mikroklima aus, da die Steine die Wärme speichern und wieder abstrahlen, während Pflanzen den Boden beschatten und für Verdunstungskühle sorgen. Darüber hinaus verringert sich die Fläche, die zur Versickerung von Niederschlägen geeignet ist. Insbesondere bei Starkregenereignissen, bei denen die Niederschlagsmengen die Kapazität der Kanalisation überschreiten, können große Wassermassen nur oberflächlich abfließen. Darüber hinaus ist festzustellen, dass durch die zunehmende "Versteinerung" der Vorgärten die stadtgestalterisch gewünschte Durchgrünung der Straßenräume mehr und mehr verloren geht. Hierdurch entsteht häufig ein monotones Wohnumfeld ohne jegliche Aufenthaltsqualität.

Die Verwaltung schlägt vor Festsetzungen zur Unterbindung von „Schotter-Vorgärten“ in künftige Planungen einfließen zu lassen. Mit solchen Festsetzungen wird eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht und ein Beitrag zum Mikroklima geleistet.

Einfriedungen zur Straßenseite

Für private Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sollte mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche eine Vorgabe zur Eingrünung vorgesehen werden. Mit einer solchen Festsetzung wird eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht und ein Beitrag zum Mikroklima geleistet.

Die Verwaltung schlägt vor entsprechende Festsetzungen in künftige Planungen einfließen zu lassen.

Dachbegrünung

Es bietet sich die Möglichkeit insbesondere für Flachdächer bzw. Dächer mit max. 5° Dachneigung von Geschosswohnungsbauten und Garagenbauten eine extensive Bepflanzung der Dächer mit standortgerechten Vegetationen festzusetzen.

Mit der Festsetzung von extensiven Gründächern wird der Aufheizung der Dachflächen in den Sommermonaten entgegengewirkt. Zusätzlich bildet ein Gründach in der Heizperiode eine zusätzliche Isolationsschicht. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude verringert sich und der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht gemindert, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt. Zudem haben staubbindende und kaltluftbildende Eigenschaften der Dachbegrünung positive Einflüsse auf das Mikroklima. Des Weiteren bietet die Dachbegrünung Flora und Fauna einen weiteren Lebensraum innerhalb der Bauflächen.

Die Verwaltung schlägt vor für Flachdächer bis zu 5° Dachneigung Vorgaben zur Dachbegrünung in künftige Planungen einfließen zu lassen.

Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Um eine Durchgrünung der zukünftigen Baugebiete zu erreichen und um die negativen ökologischen Auswirkungen zu reduzieren, die von der Versiegelung durch die neuen Gebäude und Nebenanlagen ausgehen, sollte neben den oben genannten Vorgaben zur Begrünung der Baugebiete auch die Festsetzung eines zusätzlichen maßvollen Pflanzgebot für die privaten Grundstücksflächen mit heimischen Gehölzen in zukünftige Planungen einfließen.

Solaranlagen

Aus Sicht der Verwaltung sollte hier keine Zielvorstellung festgelegt werden.

Der Einsatz erneuerbaren Energien zur Versorgung privater Eigenheimen etc. ist aus ökologischer Sicht sinnvoll und wünschenswert. Aufgrund der stetigen und rasanten Weiterentwicklung der technischen Möglichkeiten ist jedoch eine Festschreibung von Vorgaben im Rahmen der textlichen Festsetzung von Bebauungsplänen, die über Jahrzehnte Gültigkeit haben nicht sinnvoll. Zudem müssten entsprechende Festsetzungen im Einzelfall durch städtebauliche Aspekte begründet sein.

Anreize zur Umsetzung bzw. zum Einsatz von Solaranlage und / oder anderer Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sollten daher besser im Rahmen von Grundstücksverhandlungen oder durch Hinweise auf entsprechende Förderprogramme erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Klima, Umwelt, Verkehr und Tourismus empfiehlt dem Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergabe und Liegenschaften die Verwaltung zu beauftragen die im Sachverhalt dargestellten Planungsaspekte mit den dargestellten Zielvorstellungen bei künftigen Bebauungsplanverfahren in die Ausarbeitung der städtebaulichen Entwürfe und der weiteren Planunterlagen einfließen zu lassen.

Kosten und Finanzierung:

Durch den Beschluss entstehen keine Kosten

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. FBL 301 /
Bieker

Gez. Techn. Beige. /
Thies

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten