

68/22
Garten-, Friedhofs- und Forstamt

61/12-B-01/008
Stadtplanungsamt

Stadtkonferenz				
0	1	2	3	4
Datum: 11. NOV. 2015				
Ort: ...				
... ..				

03.11.2015 - Th - 94810

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/008 - Klosterstraße / Oststraße -

(Gebiet etwa zwischen der Klosterstraße, der St.-Benedikt-Schule, der Immermannstraße und der Oststraße) - **Stand vom 10.07.2015 -**

Äußerung gemäß § 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB

Empfehlungen für Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen

Anpassung der Festsetzung 10.1 zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

In dem allgemeinen Wohngebiet WA und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA sind insgesamt 11 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Es sind private Spielflächen von mindestens 600 qm herzustellen.

Im Mischgebiet MI 2 sind insgesamt 3 mittelgroßkronige Laubbäume (Stammumfang 20 – 25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Anpassung der Festsetzung 10.2 zur Überdeckung der Tiefgarage:

Auf Tiefgaragendecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist – soweit sie nicht durch Gebäude oder Verkehrsflächen überbaut werden – eine Vegetationstragfläche bestehend aus einer 80 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich Drainschicht fachgerecht aufzubauen. Für Baumpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 10.1 ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 1,20 m zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragensubstrat muss den FLL-Richtlinien, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt Hinweise).

Anpassung der Festsetzung 11.1 Einfriedungen:

Einfriedungen von privaten Hausgärten (Gartenbereiche, die nur einer Wohneinheit / einem Betrieb zugeordnet sind) sind ausschließlich in Form von geschnittenen Hecken, 2 x verpflanzt, mindestens 4 Stück je lfd. m, mit einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Ergänzung einer Festsetzung zur Dachbegrünung:

Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 15 Grad Dachneigung sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008, entsprechen (siehe Punkt Hinweise). Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Fotovoltaikanlagen.

Ergänzung der Hinweise:

Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, Ausgabe 2008, auszuführen (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. Bonn).

Grünplanerische Inhalte für den städtebaulichen Vertrag:

Im städtebaulichen Vertrag sind Aussagen zu den vorhandenen Straßenbäumen Oststraße und Klosterstraße sowie auf dem Vorplatz an der Immermannstraße zu treffen. Es ist zu prüfen, ob die vorhandenen Straßenbäume erhalten bleiben können, an welchen Standorten Ersatzpflanzungen vorgenommen werden müssen. Bei Erfordernis ist eine ökologische Baubegleitung durch den Investor für die Bäume im öffentlichen Straßenraum festzuschreiben. Für die Vorplatzgestaltung ist eine Entwurfsplanung einschließlich Kostenberechnung in den Städtebaulichen Vertrag aufzunehmen.

Vorschläge für Änderungen / Ergänzungen der Begründung:

Die Begründung ist entsprechend den vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen anzupassen; insbesondere die Seiten 13, 49 f, und S. 55.

Auf Seite 57, Kapitel 5.2 Natur und Freiraum sind Angaben zu den vorhandenen Straßenbäumen entlang der Oststraße und der Klosterstraße sowie dem Vorplatz an der Immermannstraße zu ergänzen. Es ist auch darzulegen, welche und wie viele Baumstandorte aufgrund des Bauvorhabens nicht erhalten bleiben können. Standorte für Ersatzpflanzungen sind zu benennen.

Auf Seite 59, Absatz 5, ist der dritte Satz wie folgt zu ändern: Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG wird durch den B-Planentwurf nicht ausgelöst.


U. Thomas