



Drucksachen-Nr.

5706/2020-2025

Datum:

27.02.2023

**An den Bezirksbürgermeister als Vorsitzender der
Bezirksvertretung Heepen**

Antrag

Aufnahme in die Tagesordnung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Heepen	20.04.2023	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Änderungen zum Entwurfsbeschluss des Bebauungsplans Nr. III/A19
"Kanzelstraße / Studiostraße"**

Beschlussvorschlag:

Im Bebauungsplan Nr. III/A19 „Kanzelstraße / Studiostraße“ sind folgende Änderungen aufzunehmen:

1. Erhalt der schützenswerten Rotbuche im Bereich der Studiostraße durch Anpassung des Baufensters.
2. Anpflanzung von jeweils einem Hausbaum auf den Grundstücken im Bereich WA 1 je 400m² abgeschlossenes Baugrundstück.
3. Herstellung der privaten Stellflächen mit versickerungsfähigem oder begrüntem Pflaster.
4. Ausweitung der Verpflichtung zum Pflanzen eines Baumes je 4 Stellplätze auf die vorhandene Stellplatzanlage und Herstellung von versickerungsfähigem Pflaster im späteren Kronen- bzw. Wurzelbereich der Bäume.
5. Verpflichtung zur 2-Geschossigkeit im WA 1.
6. Reduzierung der oberirdischen Stellplätze vor dem Längsgebäude an der Kanzelstraße durch Stellplätze unter dem Gebäude.
7. Festlegung der Dachform im Bereich WA 2 als Flachdach.
8. 33% geförderter Wohnungsbau

Begründung:

Zu 1. Erhalt der schützenswerten Rotbuche im Bereich der Studiostraße durch Anpassung des Baufensters.

Es ist zu prüfen, ob sich durch eine Staffelung der Gebäudefront im südöstlichen Bereich die vorgenannte Buche erhalten lässt. Es erscheint möglich, dass durch die Anpassung des Baufensters wesentliche Einschränkungen in der Nutzung des Baugrundstückes durch den Baum vermieden werden. Auch wenn die Ersatzpflanzung durch die neue Baumschutzsatzung geregelt wird, ist der Erhalt der alten Rotbuche mit einem Umfang von ca. 200 cm immer höherwertiger als die Ersatzpflanzung mit einem Stammumfang von 20-25 cm.

Zu 2. Anpflanzung von jeweils einem Hausbaum auf den Grundstücken im Bereich WA 1 je 400m² abgeschlossenes Baugrundstück.

Diese Bäume wirken durch den Schattenwurf im Sommer der Erhitzung von Oberflächen entgegen und dienen dem Klimaschutz in besonderer Weise. Hausbäume sind in vielen neuen B-Plänen bei Grundstücken über 400 m² bereits vorgesehen.

Zu 3. Herstellung der privaten Stellflächen mit versickerungsfähigem oder begrüntem Pflaster.

Durch die Verwendung von versickerungsfähigem oder begrüntem Pflaster wird der oberflächige Wasserabfluss auf den privaten Stellflächen deutlich reduziert. Durch Verdunstungseffekte kommt es zu zusätzlichen positiven Klimaeffekten (Sickersteine, Rasengittersteine, lockere Kiesbeläge, Schotterrassen (d.h. Abflussbeiwerte $<0,25$ bzw. $0,4$; zus. Einsparung von Entwässerungsgebühren)).

4. Ausweitung der Verpflichtung zum Pflanzen eines Baumes je 4 Stellplätze auf die vorhandene Stellplatzanlage und Herstellung von versickerungsfähigem Pflaster im späteren Kronen bzw. Wurzelbereich der Bäume.

Diese Bäume wirken durch den Schattenwurf im Sommer der Erhitzung von Oberflächen entgegen. Die Wasserversorgung der Bäume im Parkplatzbereich ist unbedingt durch entsprechenden Zufluss von Regenwasser aus den versiegelten Flächen und durch versickerungsfähiges Pflaster sicherzustellen. Die Bepflanzung führt außerdem zu einer deutlichen Verbesserung des Wohnumfeldes.

5. Verpflichtung zur 2-Geschossigkeit im WA 1

Bisher besteht die Festlegung, dass im WA 1 nur maximal 2 Vollgeschosse gebaut werden dürfen. Da im näheren Umfeld bereits Gebäude mit 2 Vollgeschossen vorhanden sind, sollten zur besseren Ausnutzung der Flächen und zur Schaffung von weiterem Wohnraum eine eingeschossige Bauweise ausgeschlossen werden.

6. Reduzierung der oberirdischen Stellplätze vor dem Längsgebäude an der Kanzelstraße durch Stellplätze unter dem Gebäude.

Da das Gelände von der Kanzelstraße zur Studiostr. eine deutliche Steigung von ca. 3,00m aufweist, könnten die vorgelagerten oberirdischen Stellplätze ohne den Bau einer „Tiefgarage“ unter dem Gebäude ebenerdig von der Kanzelstraße aus platziert werden.

Dies führt zu einer Reduzierung der Flächenversiegelung und zu einer deutlichen Verbesserung des Wohnumfeldes.

7. Festlegung der Dachform im Bereich WA 2 als Flachdach

Bisher ist in dieser Baugruppe die Dachform Flachdach oder Satteldach möglich.

Aufgrund der erheblichen klimatischen Vorteile von begrünten Flachdächern und der damit weiter verbundenen Fähigkeit, Regenwasser zu speichern sollen dort keine Satteldächer angeboten werden.

8. 33% geförderter Wohnungsbau

Zur Schaffung von ausreichend bezahlbarem Wohnraum soll die Verwaltung mit dem Investor / Eigentümer Verhandlungen aufnehmen, damit der Anteil von gefördertem Wohnraum entsprechend den neueren städtischen Regelungen auf die 33% Quote angehoben werden.

Unterschrift:

gez. Kreye