

Aktenzeichen

Verfasser/in

Hahn, Dominik

Beratung

Datum

Bauausschuss

20.06.2022

öffentlich

Stadtrat

28.06.2022

öffentlich

Betreff

Ausnahme der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. B13 vom 22.02.2022

Sachverhalt:

Sachverhalt

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 22.02.2022 die Satzung über eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des Deckblatts Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. B1 3 beschlossen. Die Satzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung in der FLZ vom 01.04.2022 am selben Tag in Kraft getreten.

Ein im Geltungsbereich der Veränderungssperre ansässiger Gewerbebetrieb ist bei der Bauverwaltung mit einem geplanten Neubauprojekt vorstellig geworden. Der Neubau stellt ein Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB dar und ist somit vom Verbot des § 2 Nr. 1 der Veränderungssperre erfasst.

Die Verwaltung hat folgende Festsetzungen zur Dachbegrünung bzw. zu den Kompensationsmaßnahmen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Deckblatt Nr. 5 zum Bebauungsplan Nr. B 13 ausgearbeitet:

„Dachform und Dachaufbauten:

Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von maximal 15 Grad zulässig.

Die Dächer von Gebäuden im gesamten Geltungsbereich sind zu 80 vom Hundert (v.H.) der Dachfläche eines Gebäudes mit einem mindestens 10 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.

In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von der Dachbegrünung zugelassen werden. In diesem Fall sind zwingend Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Als Kompensationsmaßnahmen sollen Versickerungs- bzw. Rückhalteteiche angelegt werden. Das Volumen der Teiche wird durch den Anteil der, trotz bestehender Verpflichtung, nicht begrünten Dachfläche multipliziert mit der Höhe des Substrataufbaus bestimmt. Die Versickerungs- bzw. Rückhalteteiche sind naturnah und offen anzulegen. Zulässig sind auch Rückhalteteiche mit Grundsee und einem Überlauf in eine Mulden- bzw. Rigolenversickerung.“

Mit Mail vom 25.05.2022 hat der Bauherr einen Antrag auf Zulassung einer Ausnahme von der oben genannten Veränderungssperre eingereicht. Der Antrag enthält entsprechende Ausführungen zu Dachbegrünung / Kompensationsmaßnahmen:

Um den Vorgaben des Bebauungsplanes und dem Klimaschutz dennoch gerecht zu werden, sollen als Kompensationsmaßnahme eine PV-Anlage, sowie anstelle der Dachbegrünung Retentionsbecken und zusätzliche Baumpflanzungen auf dem Grundstück ausgeführt werden.

Im Einklang mit den verschlagenen Festsetzungen beträgt das Kompensationsvolumen knapp 300m³ Retentionsraum, welche in offener Mulde zurückgehalten bzw. sofern nicht versickernd gedrosselt abgeleitet werden sollen.

Der Antrag des Bauherrn stimmt mit den von der Verwaltung geplanten Festsetzungen überein. Auf Grund ausgeführten statischen Probleme wäre ein Festhalten an der Pflicht zur Dachbegrünung vermutlich unverhältnismäßig. Im hier vorliegenden Einzelfall erscheint die Ausnahme von der Festsetzung der Dachbegrünung hinreichend begründet.

Der Zustimmung der Ausnahme von der Veränderungssperre stehen keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegen (§ 14 Abs. 2 BauGB).

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt dem Plenum:

Der Ausnahme der Veränderungssperre wird zugestimmt unter folgenden Voraussetzungen:

- 1) Es wird nicht nur die Pflicht zur Begrünung von 75% der Dachfläche, sondern 80% durch das Anlegen von Versickerungsteichen kompensiert.
- 2) Die Versickerungsflächen sind naturnah anzulegen.

Anlagen:

Bebauungsplan B 13 D5 STR Juni