Stadt Werder (Havel)

Bebauungsplan Nr. 079/25 „Südlicher Scheunhornweg“ der Stadt Werder (Havel)

Redaktionelle Änderung nach Aufstellungsbeschluss: Änderung der Nummerierung des Bebauungsplans zu 079/25 – bisher 078/25

Sachaufklärung zu den Anregungen des Ausschusses für Stadtentwicklung und Infrastruktur am 18.2.26

Nr.	Punkt / Forderung aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Infrastruktur am 18.2.26	Sachaufklärung / Änderung
1	Verschiebung der Gebäude im WA 2 und WA 3, so dass die Häuserflucht entlang des Scheunhornweges aufgegriffen wird	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Das Baufenster im WA-3 wird nach Osten verschoben, so dass die Gebäudeflucht der nördlichen angrenzenden bestehenden Bebauung aufgenommen wird. Die Flucht des WA-2 wird beibehalten, um die Wendeanlage unterbringen zu können. Diese benötigt einen Durchmesser von 12,0 m, um das Rangieren von Müllfahrzeugen zu ermöglichen. Zusätzlich sollen Gehwegflächen bzw. Flächen für die Begrünung des Straßenraums vorgehalten werden. Um ausreichend Platz für diese Anforderungen an den Straßenraum zu sichern, verbleibt das Gebäude im WA-2 an der geplanten Position und die bricht die von Norden kommende Bauflucht der Gebäude entlang des Scheunhornweges auf. **Anpassung der Planung**
2	„Grundflächen in qm wie im Teil „städtebauliches Konzept“ ausgewiesen. Oder wo festgelegt?“	Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ). Die konkrete Festsetzung einzelner baufensterbezogener Grundflächen ist daher nicht erforderlich. Die Summe der im Konzept dargestellten beispielhaften gebäudescharfen Grundflächen entsprechen der maximal zulässigen GRZ von 0,3, die im Bebauungsplan festgesetzt wird.

		Keine Anpassung der Planung
3	Die Beantragung der Förderung von Wohnraum ist verpflichtend? (Zu textlicher Festsetzung Nr. 3 zum förderfähigen Wohnraum)	Die Pflicht zur Herstellung von gefördertem Wohnraum wird in dem vor Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger geregelt. Der Bebauungsplan bzw. die textliche Festsetzung schaffen hierfür lediglich den planungsrechtlichen Rahmen (vgl. Arbeitshilfe Bauleitplanung (2022), Kap. B7, 1/4) **Keine Anpassung der Planung, Regelung im städtebaulichen vertrag**
4	Es sollen mehr Bäume zu pflanzen oder zu erhalten sein.	Die Anzahl der zu pflanzenden bzw. zu erhaltenen Bäume wird erhöht. Somit ist je angefangene 450 qm Baugrundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen oder zu erhalten (zuvor je angefangene 600 qm ein Baum). Es sind somit insgesamt 8 Bäume zu pflanzen oder zu erhalten. Die Pflanzung von mehr Bäumen ist aufgrund der Grundstücksgröße nicht möglich. Sofern das Planungsziel der Schaffung von Geschosswohnungsbau inklusive Tiefgarage weiterverfolgt werden soll, ist lediglich die vorgeschlagene Baumanzahl umsetzbar.**Anpassung der Planung**
5	Architektonische / gestalterische Festsetzungen • Dachüberstände zwischen 15 cm und 50 cm • WA-1: Walmdach mit Dachneigung zwischen 15 und 35 Grad • WA-2 und WA-3: Mansarddach ohne Drempel, Fußpunkt von Mansarddächern liegt innerhalb des darunterliegenden Baukörpers, untere Dachneigung bis zu 65 Grad, obere Dachneigung zwischen 15 und 35 Grad, gegenüberliegende Dachflächen sind symmetrisch auszuführen	Die Festsetzungen zu den architektonischen / gestalterischen Vorgaben der Dächer hinsichtlich des Dachüberstandes, des Fußpunktes und des Drempels sind städtebaulich nicht erforderlich. Aus der näheren Umgebung sind keine Festsetzungen dieser Art abzuleiten. Die Festsetzungen sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht erforderlich, da die städtebauliche Gestalt bereits ausreichend über die Dachform, Symmetrie und Firsthöhe gesteuert wird. **Keine Anpassung der Planung** Die Festsetzung zu den Dächern in den WA-2 und WA-3 wird hinsichtlich der Symmetrie und der zulässigen Dachneigung (untere Dachneigung bis zu 65 Grad, obere Dachneigung zwischen 15 und 35 Grad) ergänzt.

		Für die Festsetzung der Dachform in Verbindung mit der Dachbegrünung im WA-1 werden zwei Varianten vorgeschlagen. Dem Hinweis zu der Dachform im WA-1 wird in der Variante 1 gefolgt. Im Bebauungsplan wird textlich festgesetzt, dass Dächer im WA-1 als Walmdächer mit gegenüberliegenden symmetrischen Dachflächen mit Dachneigungen zwischen 15 und 35 Grad auszuführen sind. In der Variante 2 erfolgt die Festsetzung eines Flachdaches mit Dachbegrünung. **Anpassung der Planung**
6a		**Anpassung der Planung**
6b		Dem Hinweis wird teilweise gefolgt. Die gestalterischen textlichen Festsetzungen werden um die untere Dachneigung bis zu 65 Grad und die obere Dachneigung zwischen 15 und 35 Grad ergänzt. Weiterhin wird ergänzt, dass es sich um ein allseitiges Mansarddach mit gegenüberliegenden symmetrischen Dachflächen handelt. Der Drempel bei den Mansarddächern wird auf maximal 1,0 m begrenzt. Dies lässt einen gewissen Spielraum in der Gestaltung der Dachgeschosse zu. Die maximale Höhe des Daches ist bereits durch die Firsthöhe und die Dachneigung begrenzt, so dass hierdurch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen entstehen. **Anpassung der Planung** Für die Festsetzung des Fußpunktes wird hingegen kein städtebauliches Erfordernis gesehen. Vielmehr würde es die Baukosten und somit die Mietkosten erhöhen. Städtebaulich ist die geforderte Festsetzung zum Fußpunkt nicht wahrnehmbar. **Keine Anpassung der Planung**
6	Dachbegrünung (Retentionsdach) WA-1 unabhängig der Dachneigung	Retentionsdächer funktionieren in der Regel bei Dachneigungen zwischen 0 und 5 Grad.

		Für die Festsetzung der Dachform in Verbindung mit der Dachbegrünung im WA.-1 werden zwei Varianten vorgeschlagen. Variante 1 beinhaltet ein Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 15 und 35 Grad, wobei hier keine Dachbegrünung festgesetzt wird. Variante 2 beinhaltet ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung. Für die Niederschlagsentwässerung ist das Gründach nicht erforderlich, da die Niederschlagsentwässerung über Mulden im Randbereich ausreichend ist (siehe Punkt 10 sowie Niederschlagsentwässerungskonzept). **Anpassung der Planung**
7	PV auf Dachflächen mit Neigung weniger als 50 Grad; rechnerischer Ausgleich zwischen Dachflächen der Gebäude in WA-1, WA-2 und WA-3 möglich	Die Installation von PV-Modulen ist unabhängig der Dachneigung möglich. Der Anteil der Dachflächen, die mit PV-Modulen auszustatten sind, wird von 30 % auf 40 % erhöht. Der Anteil der mit PV-Modulen auszustattenden Dachflächen ist in jedem der Baugebiete separat zu erfüllen.**Keine Anpassung der Planung**
8	Zu allen Gebäuden sind die Firsthöhen anzugeben	Für die Festsetzung der Dachform im WA-1 werden zwei Varianten vorgeschlagen. Variante 1 beinhaltet ein Walmdach mit einer Dachneigung zwischen 15 und 35 Grad. Hier wird die Firsthöhe mit 44,3 Meter über NHN festgesetzt. Dies entspricht der Höhe von 13,3 m über Gelände. Variante 2 beinhaltet ein Flachdach mit extensiver Dachbegrünung. Die Dachneigung wird auf 0 bis 5 Grad festgesetzt. Die Oberkante des Gebäudes beträgt 42,0 m über NHN (11,0 m über Gelände). **Anpassung der Planung**
9	Die Gebäudehöhen beziehen sich auf das Höhenbezugssystem NHN, eine diesbezügliche mittlere Geländehöhe (Ausgangshöhe)	Eine Festsetzung der Geländehöhe im Bebauungsplan ist nicht erforderlich, da durch die Bezugnahme auf das Deutsche Haupthöhennetz (DHHN) und die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen

	ist in der Planzeichnung anzugeben. In der Begründung ist die Herleitung dieser mittleren Geländehöhe zu beschreiben.	über NHN die Höhe der baulichen Anlagen hinreichend definiert ist (vgl. Arbeitshilfe Bauleitplanung (2022), Kap. B28.1, 1/4). Die zu erwartende mittlere Geländehöhe wird in der Begründung ergänzt. Hierbei wird sich auf die bestehende Höhe der Verkehrsfläche des Scheunhornweges bezogen. Es wird dargestellt, wie hoch die künftigen Gebäude über Gelände sein werden. **Keine Anpassung der Planung, Ergänzung der Begründung**
10	Eine Regenwasserrückhaltung bei dem geplanten Retentionsdach ist in Frage gestellt, gleichzeitig sind Flächen für die Regenwasserrückhaltung/-versickerung auf dem Baugrundstück auszuweisen.	Es wurde ein Niederschlagsentwässerungskonzept einschließlich der Berechnung der erforderlichen Versickerungsflächen für den Bebauungsplan erstellt. Dieses wird als ergänzendes Gutachten in die Planunterlagen aufgenommen. Im Ergebnis des Gutachtens erfolgt der Nachweis, dass die Versickerung des anfallenden Regenwassers in den Randbereichen der Baugebiete erfolgen kann. Somit kann auf die Ausbildung von Retentionsdächern verzichtet werden. **Anpassung der Planung, Ergänzung der Begründung**