

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 09.10.2018

für den **Rat der Stadt**

Datum: 11.10.2018

TOP: 5 öffentlich

Betr.: Bebauungsplan "Buschenkamp"
hier: Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Bezug: Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses vom 28.06.2018, TOP 9 und TOP 10

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** 250,-- €

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Buschenkamp“ wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Sachverhalt:

Im Zusammenhang mit der Entwicklung des neuen Baugebietes ist der Bebauungsplan „Berkelbrücke“ bereits beschlossen, die wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren sind zudem eingeleitet. Außerdem soll die Flächennutzungsplanänderung abschließend beschlossen werden. Um nun in die konkrete Planung für das neue Baugebiet zu gehen, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen frühzeitig die Öffentlichkeit zu beteiligen, um mit einer Entwurfsplanung die privaten Belange aufzunehmen. Das frühzeitige Beteiligungsverfahren soll ja zu einem Zeitpunkt stattfinden, in dem die Planung noch nicht so ausgereift ist, dass praktisch keine Anpassungen mehr möglich sind. Genauso ermöglicht die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden insbesondere die Abklärung, ob die Belange aus dem Umweltrecht ausreichend berücksichtigt werden.

Parallel zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes wird zurzeit auch an der Planung zur Erschließung gearbeitet. Hierbei ist insbesondere die Entwässerung des Gebietes von Bedeutung. Neben der Rückhaltung des Regenwassers aus dem Neubaugebiet ist hierbei zu berücksichtigen, dass die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen weiterhin entwässert werden können.

Mit der Entwicklung des Gebietes werden zudem Weichen für die weitere Stadtentwicklung in dem Bereich gelegt. Neben den in der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes dargestellten Wohnbauflächen könnten in fernerer Zukunft auch weitere Flächen über die neue Brücke erschlossen werden. Dabei ergeben sich Entwicklungsmöglichkeiten in unterschiedliche Richtungen. Die geplanten Straßenbreiten sollen daher eine möglichst flexible Weiterentwicklung zulassen. Ausführungen folgen in der Sitzung.

Im Bebauungsplanentwurf sind drei Grundstücke mit größeren Baufeldern für eine intensivere Bebauung vorgesehen. Die Art der Vergabe der Grundstücke muss im Rahmen des Entwurfes nicht abschließend festgelegt werden. Wichtig für die Interessenten der nördlich liegenden Grundstücke ist vor allem die geplante Höhe der Gebäude. Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen das Maß der baulichen Nutzung so festzusetzen, dass ein Geschosswohnungsbau über drei Ebenen nicht möglich ist. Vielmehr soll eine differenzierte Festsetzung dafür Sorge tragen, dass in der dritten Ebene nur eine sehr untergeordnete Nutzung stattfindet. Weitere Erläuterungen hierzu folgen in der Sitzung.

Wie bereits in der letzten Sitzung erläutert, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen diese Grundstücke in einer Art Wettbewerb zu vergeben. Da das Gebiet insbesondere für Familien konzipiert ist, könnte so ein alternatives Angebot zum klassischen Einfamilienhaus geschaffen werden. Für solche Objekte gibt es zudem im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW Mittel. Denkbar wäre auch, bei der Vergabe vorzugeben, dass z. B. ein bestimmter Prozentanteil der Wohnfläche als Sozialwohnungen errichtet werden muss. Hier wäre jedoch zu schauen, wie hoch der Bedarf für Familien wirklich ist. Geschosswohnungsbau mit vielen Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte wird verwaltungsseitig eher in den zentralen Lagen des Stadtgebietes gesehen, da hier eine dritte Geschossebene zur Realisierung erforderlich ist. Da die Vergabe dieser Grundstücke jedoch frühestens in einem Jahr ansteht, ist zu überlegen, ob die aktuellen Förderprogramme, der Fortschritt im Mietwohnungsbau und die sonstigen Rahmenbedingungen dann aktualisiert betrachtet werden sollen.

Im Nachgang zur letzten Sitzung wurden zudem die Überlegungen zum Klimaschutz mit Herrn Peter-Dosch vom Bündnis 90/Die Grünen vertieft. Dabei konkretisierte sich die Überlegung durch ein Prämiensystem einen Anreiz zu schaffen, um über das gesetzlich geforderte Maß hinaus Energieeinsparung zu betreiben. Dies könnte so aussehen, dass Bauherren, die ein Grundstück im Baugebiet von der Stadt erwerben und nachweisen, dass sie einen vorgegebenen Wärmeschutzstandard (z.B. 35 % unter dem gültigen EnEV-Standard) einhalten, eine Prämie ausgezahlt bekommen. So ließe sich ohne großen bürokratischen Aufwand viel erreichen. Für die drei o.g. Grundstücke würde dies als Voraussetzung für die Vergabe festgelegt. Die weiteren Vergabekriterien selber können zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt werden. Beschlüsse hierzu werden im Haupt- und Finanzausschuss zu fassen sein, wenn über die Vergabe und den Grundstückspreis für das Baugebiet beraten wird.

Als Platzhalter für alternative Wohnformen ist ein Grundstück neben dem Spielplatz markiert, welches in seiner Größe an den möglichen Bedarf angepasst werden könnte. Das Angebot soll sich jedoch ausdrücklich an Selbstnutzer richten und nicht als Investitionsobjekt angeboten werden. Dies wird im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend der Beschlüsse thematisiert.

Verwaltungsseitig wird vorgeschlagen mit diesen ersten Überlegungen die frühzeitigen Beteiligungsverfahren durchzuführen.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Sachbearbeiterin

Gerd Mollenhauer
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:
Plankonzept