



SITZUNGSVORLAGE
B 2012/610/2484

Fachbereich/Aktenzeichen Datum öffentlich
Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 30.05.2012

Peter Rauch

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	12.06.2012
Hauptausschuss	Vorberatung	25.06.2012
Rat	Entscheidung	25.06.2012

Entwicklung eines neuen Baugebietes im Südwesten der Stadt Oelde

A) Einleitungsbeschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans

B) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 114

C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr stimmt der vorgestellten Entwicklung eines neuen Baugebietes unter Einbeziehung besonderer energetischer Maßnahmen zu und empfiehlt dem Rat der Stadt Oelde folgende Beschlüsse zu fassen:

A) Einleitungsbeschluss zur 18. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) das Verfahren zur 18. Änderung des vom Regierungspräsidenten in Münster mit Verfügung vom 30. Dezember 1999 genehmigten Flächennutzungsplanes der Stadt Oelde einzuleiten.

Durch diese 18. Änderung soll eine rund 2,5 ha große, bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche, im Anschluss an das an der Straße „Zur Polterkuhle“ vorhandene Wohngebiet zukünftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Hiermit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden. Am südlichen Rand des geplanten Änderungsbereichs besteht eine überlagernde Darstellung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf einer Teilfläche von ca. 0,6 ha. Diese Darstellung soll zugunsten der geplanten Wohnbebauung zurückgenommen werden, um eine flächensparende Erschließung und kompakte Anlage des Baugebietes zu ermöglichen. Als Ersatzflächen sollen die bislang durch die nachrichtliche Darstellung „Vorbehaltsfläche für Straßenplanung“ blockierten Flächen zwischen den „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und den westlich liegenden „Gewerblichen Bauflächen“ in Anspruch genommen werden, da die nachrichtliche Darstellung dieser „Vorbehaltsfläche für Straßenplanung“ durch den Beschluss des Rates der Stadt Oelde vom 04.02.2002 im Zusammenhang mit der 7. Änderung des Gebietsentwicklungsplans, der unter anderem die Aufgabe der sogenannten „Westumgehung“ zum Inhalt hatte, entfallen kann. Somit können die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ in westlicher Richtung um rund 1,2 ha erweitert werden.

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 1).

B) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 114

Der Rat der Stadt Oelde beschließt gem. § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förd. des Klimaschutzes bei der Entwickl. in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“ der Stadt Oelde einzuleiten. Das Planverfahren erhält die Bezeichnung:

Bebauungsplan Nr. 114 „Westlich Zur Polterkuhle“ der Stadt Oelde

Durch diesen Bebauungsplan soll der Bereich westlich der Straße „Zur Polterkuhle“ in einer Größe von rund 2,5 ha als „Allgemeines Wohngebiet“ überplant werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

Der Änderungsbereich liegt im Südwesten des Oelder Stadtgebietes westlich der Straße „Zur Polterkuhle“ und südwestlich der Straße „Nienkamp“. Die Fläche grenzt im Norden und Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Süden befindet sich eine Waldfläche. Die östliche Grenze wird durch die an den Straßen „Zur Polterkuhle“ und Nienkamp“ bestehende Wohnbebauung gebildet.

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 114 erfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Oelde:

Flur 129	Flurstücke 356 tlw., 354 tlw. und 390 tlw.
----------	--

Der Geltungsbereich ist dem beiliegenden Übersichtsplan zu entnehmen (siehe Anlage 2).

C) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur 18. Änderung des Flächennutzungsplanes möglichst frühzeitig zu unterrichten.

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die

voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 möglichst frühzeitig zu unterrichten.

D) Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Gemäß § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planungen zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 114 zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufzufordern.

Die Verfahren werden gem. § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Beschlüsse zu A) und B) und C) sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+

Ja

Maßnahme / Fortschreibung aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: Wo 3.3 und Wo 3.4 von Seite 80

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat in seiner Sitzung vom 15.09.2011 die Verwaltung beauftragt, die notwendigen Beschlüsse für die Aufstellung eines Bebauungsplanes einschl. der erforderlichen Änderung des Flächennutzungsplans im Südwesten des Stadtgebietes vorzubereiten und bei der Planung des Baugebietes eine möglichst energiesparende Bauweise anzustreben und im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten festzuschreiben.

Neben der vorgesehenen Nachverdichtung im nördlichen Stadtgebiet im Bereich „Wibbeltstraße/Zum Drostenhof“ soll durch die Ausweisung eines neuen Baugebietes im südwestlichen Stadtgebiet die bestehende Nachfrage nach Baugrundstücken gedeckt werden. Hierdurch wird die im südlichen Stadtgebiet bestehende Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, etc.) profitieren. Geplant ist, ein rund 40 – 45 Bauplätze umfassendes Baugebiet hinter dem Baugebiet an den Straßen „Nienkamp“ und „Zur Polterkuhle“ abschnittsweise zu entwickeln bzw. zu bebauen, da gemäß den Vorgaben des Stadtentwicklungskonzeptes 2015+ eine Flächeninanspruchnahme für weitere Baugebiete nur bedarfsgerecht in einzelnen Bauabschnitten im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung sowie die Nachfrage vorzunehmen ist.

Um das neue Baugebiet möglichst bedarfsgerecht zu gestalten, wurde ein Fragenkatalog zu den Themenbereichen „Baubeginn, Haustyp, Grundstücksgröße und energetische Eigenschaften“

unter Federführung des FD Liegenschaften an die Grundstücksbewerber verschickt. Nach Auswertung dieser Abfrage ergibt sich, dass die Mehrzahl der Bewerber im nächsten Jahr bauen möchte und freistehende Einfamilienhäuser, hierbei teilweise als Stadtvilla, auf 500 bis 600 m² großen Grundstücken errichten möchte. Lediglich zwei Bewerber konnten sich vorstellen ein Doppelhaus zu errichten. Die Nachfrage nach Haustypen, die ein besseres Verhältnis zwischen Außenflächen und Bauvolumen aufweisen (= geringerer Energiebedarf), wie zum Beispiel der Typ Reihenhaus, war gleich Null.

Zu dem Themenbereich erneuerbare Energien gaben mehr als 80 % der Bewerber an, dass sie diese einsetzen werden. Rund die Hälfte der Bewerber äußerte, dass sie sich für ein Passivhaus interessieren. Auch die Nutzung von Photovoltaik ist für viele Bewerber vorstellbar. Eine eher untergeordnete Rolle spielen Null- oder Plusenergiehaustypen und der Anschluss an ein Nahwärmenetz. Da auch, wie in der letzten Ausschusssitzung berichtet, nach den Gesprächen mit der EVO aufgrund der geringen Baugebietsgröße und der geringen Verdichtung ein Nahwärmekonzept finanziell nicht darstellbar ist, sollte das Konzept einer flächendeckenden Nahwärmeversorgung nicht weiter verfolgt werden.

Vorstellbar, aber noch nicht abschließend geprüft, wäre weiterhin der Einsatz von Microblockheizkraftwerken. Dies könnte insbesondere vor dem Hintergrund, dass es auch eine Nachfrage nach Grundstücken für Mehrfamilienhäuser gibt, ein erfolgversprechender Ansatz sein, mehrere Wohneinheiten in ein kleines Nahwärmekonzept einzubeziehen. Eine abschließende Antwort der EVO als Projektpartner hierzu wird in diesen Tagen erwartet.

Weiterhin ist in eine Entscheidung die Tatsache mit einzubeziehen, dass im Zuge der Errichtung von neuen Wohngebäuden schon heute hohe Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz ggf. in Verbindung mit anlagentechnischen Maßnahmen zu erfüllen sind, um den Anforderungen EnEV2009 und des EEWärmeG2011 nachzukommen. Mit der von der Bundesregierung angekündigten nächsten EnEV-Novelle 2012 wird eine weitere Verschärfung der Anforderungen einhergehen. Plant z. B ein Bauherr eine ausschließliche Beheizung über einen Gas- oder Ölbrennwertkessel, lässt sich dies nur mit einem sehr hohen baulichen Aufwand realisieren (Dämmstoffstärken wie bei Passivhäusern und Bedarf an weiteren Kompensationsmaßnahmen planerischer und/oder anlagentechnischer Art). Da der bauliche Wärmeschutz aufgrund des bereits vorhandenen hohen Dämmstandards nur noch bedingt steigerungsfähig ist, wird eine weitere Reduzierung des Jahresprimärenergiebedarfs nur auf anlagentechnischer Seite in Verbindung mit der Nutzung erneuerbarer Energien zu erreichen sein.

Somit sollten im Rahmen des Bebauungsplans die Voraussetzungen geschaffen werden, die einerseits den Primärenergieverbrauch deutlich reduzieren und andererseits eine Nutzung erneuerbarer Energien ermöglichen.

Als Maßnahmen bzw. Festsetzungen sind daher geplant

- Festschreibung, dass nur Häuser errichtet werden dürfen, die mindestens den Passivhausstandard erfüllen
- Einplanung einer Gruppe von 2 bis 3 Mehrfamilienhäusern mit der Maßgabe, diese in ein Nahwärmekonzept bzw. Microblockheizkraftwerken-Versorgung einzubinden
- Ausschließliche Ausrichtung der Baugrundstücke und der Baufelder nach Süden, Südosten und Südwesten zur Nutzung von Solarenergie
- Keine Festschreibung einer bestimmten Dachform
- Steuerung der Gebäudehöhe über die Festsetzung von maximalen Trauf- und/oder maximalen Gebäudehöhe in Kombination mit ausreichend groß bemessenen Grundstücksflächen zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung
- Einschränkung der Möglichkeit der Errichtung von Dachgauben auf Dachflächen, die nach Süden ausgerichtet sind, um diese Flächen für die Nutzung von Solarenergie freizuhalten

Soweit diese Maßnahmen aus planungsrechtlichen Gründen nicht im Bebauungsplan festzusetzen sind oder sich im Laufe des Verfahrens geänderte Anforderungen ergeben, besteht die Möglichkeit

diese im Rahmen eines Grundstückskaufvertrags und/oder eines städtebaulichen Vertrags mit den zukünftigen Eigentümern festzuschreiben.