



Sitzungsvorlage

M 2022/610/5169
öffentliche Sitzungsvorlage

Federführung

Fachdienst Stadtentwicklung, Planung, Bauordnung

Auskunft erteilt Herr André Leson
Telefon 02522 / 72-415
E-Mail andre.leson@oelde.de

Antrag der CDU-Fraktion: Baugebiet „Am Weitkamp II“

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termin
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung	Kenntnisnahme	07.04.2022

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachverhalt

Mit Schreiben vom 23.03.2022 hat die CDU-Fraktion beantragt, die Tagesordnung der kommenden Sitzung des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung, Wohnen und Digitalisierung um den Punkt „Beschleunigung/Priorisierung der Erschließung des Baugebietes „Am Weitkamp II“ zu erweitern.

Die CDU hat in ihrem Anschreiben 5 Fragen formuliert, um deren Beantwortung sie in diesem Zusammenhang bittet.

1.) Aktueller Sachstand zur Erschließung des Baugebietes Weitkamp II

Die Entwicklung des Baugebietes Weitkamp II wurde am 23.09.2019 durch den Aufstellungsbeschluss für ein Bauleitplanverfahren gestartet. Mit diesem Projektstart wurden diverse Arbeiten verwaltungsintern angestoßen. Es wurden erste Gutachten beauftragt, Entwässerungs- und Erschließungsmöglichkeiten geprüft, liegenschaftliche Grundvoraussetzungen finalisiert und zum Abschluss gebracht und auch die Klärung externer Rahmenbedingungen, wie z.B. die verkehrliche Anbindung an die Wiedenbrücker Straße (Kreisstraße) und das Erfordernis der Umlegung des vorhandenen Flugplatzes, wurde angestoßen.

Parallel dazu wurde im Fachdienst 610 begonnen, an einem städtebaulichen Entwurf für das Baugebiet zu arbeiten. Aus der Politik kam dann der Wunsch, anders als in bisherigen Bauleitplanverfahren, schon zum Zeitpunkt des städtebaulichen Entwurfes an den Planungen und angedachten Festsetzungen beteiligt zu werden und nicht erst im Rahmen der Beschlussfassung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, wie es ansonsten bisher üblich war.

Diese Beteiligung startete am 28.01.2021 in der damaligen Planungsausschusssitzung. Die folgenden umfangreichen Abstimmungen zwischen Verwaltung und Politik endeten am 02.11.2021 mit einem entsprechenden Beschluss im Rat.

Seit diesem Zeitpunkt sind die Rahmenbedingungen für das aus dem städtebaulichen Entwurf zu entwickelnde Bauleitplanverfahren bekannt und im Fachdienst 610 wurde mit den Arbeiten zur Aufstellung des Bebauungsplanes begonnen. Auch die Straßenführung und damit die Möglichkeiten der verkehrlichen und abwassertechnischen Erschließung wurde mit dem Ratsbeschluss abschließend festgelegt, so dass die entsprechenden Kanal- und Straßenplanungen im Fachdienst 661 wiederaufgenommen und fortgesetzt werden konnten.

Die Kanalplanung liegt inzwischen vor und wird derzeit hydrodynamisch im Zuge der parallel laufenden Arbeiten zur Erstellung eines übergeordneten Zentralabwasserplanes (ZAP) geprüft. Aktuell geht die Verwaltung davon aus, dass ein genehmigungsreifer Entwurf im Laufe des Monats Mai vorliegt. Dieser muss dann mit der Aufsichtsbehörde abgestimmt und als wasserrechtlicher Antrag dort eingereicht werden. Für den gesamten Bereich des Schmutzwassers betrifft dies die Bezirksregierung Münster; die Genehmigung der Anträge im Bereich der Niederschlagsentwässerung erfolgt durch den Kreis Warendorf. Gesetzlich möglich ist eine Genehmigungsfrist von maximal 6 Monaten. Nach aktueller Aussage der Genehmigungsbehörden wird diese Frist aufgrund der Vielzahl der dort vorliegenden Anträge auch vollumfänglich benötigt.

Die Grundlagen der Straßenplanungen sind ebenfalls durch den Fachdienst 661 erarbeitet worden. Aktuell wird eine Fremdvergabe der weiteren Leistungsphasen an ein externes Ingenieurbüro vorbereitet, da knappe Personalkapazitäten im Tiefbau ansonsten zu einer Verzögerung des Projektes führen würden. Die Anbindung mittels Kreisverkehr an die Wiedenbrücker Straße wurde im Grundsatz mit dem Kreis Warendorf als Straßenbaulastträger abgestimmt.

Derzeit noch in der Bearbeitung sind die liegenschaftlichen Fragen für die Anbindung, da für den Bau des Kreisverkehrs noch Grunderwerb zu tätigen ist.

Verglichen mit anderen Baugebieten ist beim Weitkamp II neben den neu formulierten Festsetzungen im Bereich der ökologischen Bauleitplanung auch erstmals in Oelde der Bau eines Nahwärmenetzes geprüft worden.

Diese Abstimmung und Prüfung wird v. a. durch die Stadtwerke Ostmünsterland (SO) vorgenommen und musste in den Zeitplan zur Umsetzung des Baugebietes integriert werden. Ein solches Objekt war und ist für alle Beteiligten absolutes Neuland und hat ebenfalls zu einem nicht unerheblichen Zeitaufwand geführt. Die SO mussten zunächst ein geeignetes externes Ingenieurbüro suchen, um dann einen entsprechenden Förderantrag beim Bund einreichen zu können. Erst nachdem die Förderzusage vorlag (15.10.2021), konnte förderunschädlich weiter an dem Projekt gearbeitet werden. Aktuell ist die Machbarkeit eines solchen Nahwärmenetzes nachgewiesen und SO und Verwaltung befassen sich mit den Möglichkeiten einer rechtsverbindlichen Implementierung des Netzes in den weiteren Planungen und einer wirtschaftlichen Umsetzung, die sowohl für die SO als auch für die Bewohner/innen des Gebietes zu einem Mehrwert führen soll. Im nichtöffentlichen Teil dieser Ausschusssitzung wird es dazu weitere Informationen geben.

2.) Weiterer Zeitplan bis zum Baustart für Bauwillige

Die frühzeitige Beteiligung im Bauleitplanverfahren soll im April starten. Der Beschluss zur allgemeinen Offenlage ist derzeit für den Rat am 12.09.2022 vorgesehen. In der letzten Ratssitzung des Jahres 2022 könnte dann der Satzungsbeschluss gefasst werden. Danach ist der Bauleitplan noch zu veröffentlichen und könnte somit im ersten Quartal 2023 Rechtskraft erlangen. Parallel dazu muss die Genehmigung der Bezirksregierung zur Flächennutzungsplanänderung erfolgen. Auch diese könnte am Ende des 1. Quartals 2023 vorliegen.

Die Entwässerungsanträge sollen im Mai 2022 vorliegen und dann die Abstimmung mit den Genehmigungsbehörden erfolgen. Unter Einbeziehung der 6-monatigen Genehmigungsfrist dürften die wasserrechtlichen Bescheide zum Ende des Jahres 2022 vorliegen.

Unter der Voraussetzung, dass bis dahin auch die Straßenplanung zum Abschluss gebracht werden konnte und alle liegenschaftlichen Fragen geklärt sind, kann demnach Anfang 2023 die Baumaßnahme ausgeschrieben und vergeben werden. Der frühestmögliche Beginn der Erschließungsarbeiten wäre etwa Anfang des 2. Quartals 2023 zu terminieren.

Aus diesem Zeitstrahl ergibt sich unter Berücksichtigung einer normalen Bauzeit für die Erschließungsarbeiten der frühestmögliche Baubeginn für die Bauwilligen gegen Ende 2023. Aktuell ist vorgesehen mit der Grundstücksvermarktung im Frühsommer 2023 zu beginnen.

Dabei soll nicht unerwähnt bleiben, dass die angegebenen Zeitpunkte auch voraussetzen, dass das geplante Nahwärmenetz in diesem Zeitraum errichtet werden kann. Die SO sind dabei abhängig von entsprechenden Förderzusagen des Bundes und auch die vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt und den SO sind bis dahin noch zu klären.

3.) Was sind die wesentlichen Hürden bei der Entwicklung des Baugebietes?

Eine große Hürde war die Abstimmung und Festlegung der vorzunehmenden Festsetzungen mit der Politik. Diese konnte inzwischen abgeschlossen werden.

Wie bereits oben angesprochen, führt auch die geplante Umsetzung eines Nahwärmenetzes zu deutlich erhöhtem Abstimmungsaufwand und, bedingt durch zeitliche Fristen des Förderrechts, zu gewissen zeitlichen Verzögerungen. Ein Beispiel für den Abstimmungsaufwand ist die gemeinsame Nutzung der Straßenparzelle für die abwasser- und wärmetechnischen Erschließungsanlagen. Ein Nahwärmenetz hat eine Vielzahl von Einbauten in der Straßenparzelle zur Folge, was zwangsläufig zu Kollisionen mit dem Kanalnetz führt.

Parallel dazu muss auch noch eine Trasse für Telefon-, Strom- und Wasserleitungen freigehalten werden. Dies bedingt eine gute Abstimmung untereinander und führt zu Aufwand, der bei Verlegung einer „normalen“ Gasleitung anstelle des Nahwärmenetzes nicht annähernd so groß wäre. Da die Nahwärmeversorgung über Abwärme der Kläranlage gespeist wird, die Stadt derzeit parallel aber auch an einem Um- bzw. Neubau der Kläranlage arbeitet, müssen auch hier alle Szenarien aufeinander abgestimmt werden, damit das Nahwärmenetz auch nach Abschluss der Arbeiten auf der Kläranlage noch sicher mit Wärme versorgt werden kann.

Die entwässerungstechnische Erschließung des Baugebietes ist ebenfalls nicht trivial. Dies betrifft v. a. die Niederschlagsentwässerung. Zwar ist ein Regenrückhaltebecken schon vorhanden, bedingt durch das nicht vorhandene Geländegefälle und die Zwangspunkte der bereits vorhandenen Entwässerungsanlagen musste allerdings ein Entwässerungskonzept erarbeitet werden, was nur geringe Leitungslängen und Leitungstiefen zulässt, dennoch aber hydraulisch sicher das Niederschlagswasser ableiten kann. Auch dieses Problem konnte aber inzwischen gelöst werden.

Generell besteht im Fachdienst 661 schon seit längerer Zeit das Problem, dass vakante Ingenieurstellen nicht nachbesetzt werden können. Aktuell fehlen dort zwei volle Planungsstellen, weshalb der Fachdienst bei vielen Maßnahmen derzeit quasi den Flaschenhals bildet. Die Personalvakanz geht leider einher mit einer Vielzahl von Projekten und dem Erfordernis, sich v.a. auch um die Sanierung des Bestandsnetzes zu kümmern (Verkehrssicherungspflichten). Dennoch hat man sich Anfang 2022 im Zuge von fachdienstübergreifenden internen Priorisierungsgesprächen gemeinsam mit der Bürgermeisterin darauf verständigt, dem Neubaugebiet Weitkamp II, zu Lasten von eingeplanten Sanierungsmaßnahmen, die höchste Priorität zu geben.

4.) Welche Optionen haben wir, um dieses Projekt deutlich zu beschleunigen? Können externe Dienstleister helfen? Können andere Projekte im Tiefbau für eine Priorisierung von Weitkamp II verschoben werden?

Wie bereits oben aufgezeigt, wird dieses Projekt verwaltungsintern mit höchster Priorität bearbeitet. Es wurden schon andere Projekte im Fachdienst 661 zugunsten des Baugebietes Weitkamp II verschoben. Für den Bereich der Straßenplanung wird aktuell eine Fremdvergabe der nächsten anstehenden Ingenieurleistungen vorbereitet, um keine Zeit zu verlieren. Eine weitere Beschleunigung ist aus Sicht der Verwaltung nicht möglich. Eine Beschleunigung könnte nur dann erreicht werden, wenn die Genehmigungsbehörden ihre Genehmigungsfristen nicht vollständig ausreizen würden. Wäre das der Fall, könnte ggf. eine frühere Ausschreibung der Erschließungsarbeiten erfolgen, wobei in Kauf zu nehmen wäre, dass diese Arbeiten dann vor Rechtskraft des Bauleitplanes ausgeschrieben würden. Normalerweise sollte diese Konstellation vermieden werden, da erst die Rechtskraft des Bebauungsplanes auch die Sicherheit mit sich bringt, um verbindlich Leistungen aus schreiben zu können.

Generell ist die Verwaltung immer bemüht, so viel wie möglich mit eigenem Personal zu planen. Die Vergabe von Ingenieurleistungen führt leider häufig nur in Teilen zur gewünschten Entlastung und ist v.a. sehr teuer einzukaufen. Außerdem ist der Fremdvergabe auch immer ein förmliches Vergabeverfahren vorzuschalten, welches ebenfalls Zeit und Kapazitäten bindet.

Die externe Planung entlastet natürlich die eigenen Ingenieure im Bereich der Planungsleistungen. Die Abstimmung mit anderen Behörden, Versorgern und auch die hausinterne Abstimmung zwischen Stadtplanung und Tiefbau bleibt jedoch vollständig in

eigenen Händen, weshalb der Gewinn an freien Kapazitäten durch eine Fremdvergabe begrenzt ist. Die vollständige Vergabe der Ingenieurleistungen an einen externen Dienstleister führt in der Regel zu Kosten in Höhe von 15 – 20 % der Baukosten. Auch dies ist ein Grund, warum die Verwaltung versucht, soweit möglich Ingenieurleistungen selber durchzuführen und Fremdvergaben in erster Linie auf spezielle Gebiete, die verwaltungsintern nicht abgedeckt werden können, zu begrenzen.

5.) Wie sieht die aktuelle zeitliche Grobplanung für die Entwicklung weiterer Baugebiete im Stadtgebiet aus (Hammelmann-Gelände, Stromberg, Lette)?

Die Bebauungsplanung für das ehemalige Hammelmann-Gelände hat der Rat in seiner Sitzung am 02.11.2021 auf den Weg gebracht. Ein städtebaulicher Entwurf liegt vor. Derzeit befindet sich noch immer das Problem der Grundwasserverunreinigung bzw. der erforderlichen Grundwassersanierung in der Abstimmung zwischen Eigentümerin, Gutachter und Kreis. Verwaltungsintern ist die weitere Bearbeitung des Bebauungsplanverfahrens im Zuge der Priorisierungsgespräche ab dem 3. Quartal 2022 eingeplant worden.

Für die geplanten Neubaugebiete in Lette und Stromberg sind die Flächen gesichert. In beiden Fällen liegen erste städtebauliche Entwürfe vor und die generelle Entwässerungsmöglichkeit der Flächen wurde geprüft. Tiefergehende Planungen wurden noch nicht angestellt und sind derzeit aufgrund der Vielzahl der Projekte auch nicht leistbar. Im Zuge der Priorisierungsgespräche wurde klar vereinbart, dass ein Beginn der vertiefenden Planungen nicht vor 2023 möglich ist. Vor 2024 wird demnach auch nicht mit einer Bautätigkeit zu rechnen sein.

Anlage

Anlage 1 - Antrag der CDU-Fraktion zum Baugebiet Weitkamp II