



Sitzungsvorlage 165/2019 öffentlich
--

09.01.2020

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Bauen und Planung	21.01.2020

Tagesordnungspunkt

Aufstellung des Bebauungsplanes "Capeller Straße", Ortsteil Südkirchen

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Planung beschließt zu den Anregungen der Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ vom 12.12.2019, näher ausgeführt in der E-Mail vom 16.12.2019, entsprechend der Abwägungsempfehlung.

Sachverhalt:

In der Diskussion zum Bebauungsplanentwurf „Capeller Straße“ in der Ausschusssitzung am 12.12.2019 hat die Fraktion „Bündnis 90/Die Grünen“ einige Anregungen eingebracht, die in der Sitzung dann jedoch nicht näher vertieft worden sind. Diese Änderungsvorschläge wurden mit E-Mail vom 16.12.2019 an alle Ausschussmitglieder weitergegeben.

Die Verwaltung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Anregung Bündnis 90/Die Grünen	Abwägungsempfehlung
Städtebauliche Festsetzungen im Plan Überarbeiten im Hinblick auf solare Optimierung (Lage, Ausrichtung, Dachneigung etc.)	Solartechnisch können die Gebäude optimiert errichtet werden, da weder eine Hauptfirstrichtung noch eine Dachform vorgegeben sind noch andere Beschränkungen die solare Optimierung verhindern.
Festlegung eines Bereiches für Passivhäuser	Auch sogenannte Passivhäuser, deren Eigenenergiebilanz eine „Vollversorgung“ ausweist, können in diesem Gebiet errichtet werden. Die Verwaltung möchte jedoch diese Hausform nicht als verbindlich vorschreiben.
Dichtere Bebauung, um den Flächenverbrauch so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört: Keine Grundstücke über 400 m ² für Einfamilienhäuser	Der Bebauungsplan setzt keine Grundstücksgrößen verbindlich fest. Im Rahmen des Verkaufes ist zu entscheiden, ob Flächenobergrenzen für die Grundstücke festgelegt werden sollen. Der Verwaltung erscheint es nicht sinnvoll, diese Obergrenze zu setzen.
Neben EFH, DH und MFH oder Tiny-Häusern wird ein Bereich für Reihenhäuser vorgesehen	In den mit „WA 2“ gekennzeichneten Bereichen im Westen und im Südosten des Plangebietes sind auch Reihenhäuser möglich. Ein Bedarf hierfür wurde in den letzten Jahren nicht geäußert.

Anregung Bündnis 90/Die Grünen	Abwägungsempfehlung
Planstraße 6 liegt an öffentlichen Grünflächen und die angrenzenden Grundstücke (Bestand) haben ausreichend große Gärten optimal für MFH	Von allen Anliegern des Holtweges und auch den Eigentümern der Grundstücke Capeller Straße 9 und 11 wurde der Wunsch geäußert, unmittelbar angrenzend nur die niedrigere Hausform in der Nachbarschaft zu bekommen. Diesem Vorschlag ist der Ausschuss in seiner Sitzung am 12.12.2019 mehrheitlich gefolgt. Auch von den Grundstücken in den WA 2-Bereichen können die öffentlichen Grün- und Begegnungsflächen ausreichend gut und schnell erreicht werden.
Zu den textlichen Festsetzungen Dach- und Fassadenbegrünung wird in allen Bereichen erlaubt (B 1 Dacheindeckungen)	Die Fassadenbegrünung ist im gesamten Wohnbaugebiet nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig. Gründächer könnten auch aus Sicht der Verwaltung für geneigte Dächer zugelassen werden, sollten jedoch nicht zwingend vorgegeben werden.
Zu A 4 - Anzahl der Wohneinheiten wird nicht begrenzt. Ziel: Optimale Ausnutzung des umbauten Raumes und eine mögliche Umnutzung der Eigentümer in der Zukunft (Mehrere Generationen in einem Haus). Die Festlegung der Größe/umbauten Raumes reicht völlig aus, Innennutzung hat an der Stelle für das Wohngebiet und somit für den Bebauungsplan keine relevante Bedeutung	Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten ist in Nordkirchen in die Bebauungspläne eingeführt worden, nachdem Wohnhäuser im Baugebiet „Cappenberger Straße“ zulässigerweise nebeneinander mit sehr unterschiedlicher Zahl von Wohnungen ausgeführt worden sind, was zu Störungen im nachbarschaftlichen Verhältnis führte. Die Verwaltung schlägt vor, diese Regelung beizubehalten.
Zu 8 – Nachweis von Stellplätzen: Je 50 m² Wohnfläche ein Stellplatz muss	Die vorgeschlagene Regelung entspricht dem Beschluss zum Bebauungsplan

Anregung Bündnis 90/Die Grünen	Abwägungsempfehlung
für alle gelten. Warum werden EFH mit 160 m ² pro WE aber 5 Personen bevorzugt.	„Woher“.
Zusätzliche Aufgaben der Verwaltung Verwendung nachhaltiger Baumaterialien wird gefördert (z. B. über den Grundstückspreis)	Es würde einen nicht beherrschbaren Verwaltungsaufwand verursachen, für jedes Haus Materiallisten anzufordern, zu bewerten und ihren Einbau zu überprüfen. Es sollte Entscheidung der Grundstückseigentümer bleiben, welche der zugelassenen Baumaterialien sie verwenden. Über nachhaltige und ökologische Baumaterialien kann sicher eine grundsätzliche Informationsveranstaltung für Bauinteressierte stattfinden. Für das Bebauungsplanverfahren ist diese Frage nicht erheblich.
Im Sinne des notwendigen Klimaschutzes berücksichtigen die Vergabekriterien nicht nur die persönliche Situation der Bauwilligen, sondern auch das zu bauende Objekt im Hinblick auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.	Nach diesem Vorschlag könnte über die Vergabe oder die Nichtvergabe eines gewünschten Baugrundstückes erst dann entschieden werden, wenn der Bauwillige sein Objekt durchgeplant hat und Aussagen zu Energieeffizienz und Nachhaltigkeit machen kann. Das bedeutet ein völlig ineffektives Vergabeverfahren und einen nicht vertretbaren Aufwand für die Bauinteressierten mit dem Risiko, dann kein Grundstück von der Gemeinde zu bekommen. Für das Bebauungsplanverfahren ist diese Frage nicht erheblich.
Minihäuser müssen unter den gleichen Wärmestandard fallen. Tiny-Häuser orientieren sich am Wärmestandard von Wohnwagen.	Es ist noch offen, ob die Gemeinde Nordkirchen im Baugebiet „Capeller Straße“ einen Bereich für Tiny-Häuser anbieten will. Die Frage der energetischen Standards wird mit der Bauaufsicht noch geklärt.

Anregung Bündnis 90/Die Grünen	Abwägungsempfehlung
Eine Infoveranstaltung ähnlich „Nordkirchen machts klar“ zum nachhaltigen Bauen inklusiver kostenloser Individualberatung	Die Verwaltung ist gerne bereit, unmittelbar nach Vergabe der Grundstücke eine Informationsabend zum nachhaltigen Bauen anzubieten.

Finanzielle Auswirkung:

☒	Keine	
☐	Ertrag / Einzahlung	_____ €
☐	Aufwand / Auszahlung	_____ €
	Verfügbare Mittel im Produkt / Budget	_____
☐	Über-/außerplanmäßig	
☐	Deckung im laufenden Haushaltsjahr durch	

Anmerkungen: