

Beschlussvorlage

Nr. 2022/FB III/3710

Aufstellung eines Bebauungsplanes für den Bereich südlich der Beethovenstraße in Edewecht für die Entwicklung eines innerörtlichen Wohnquartiers einschließlich der Möglichkeit zur Errichtung von Angeboten der Kinderbetreuung, seniorengerechten Wohnens sowie Tagespflege

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	18.01.2022	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	25.01.2022	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

Planungsüberlegungen des Investors

Für die bislang noch unbebauten Flächen südlich der Beethovenstraße in Edewecht sind umfassende Bebauungsüberlegungen an die Gemeindeverwaltung herangetragen worden. Die Überlegungen beinhalten die Entwicklung der überwiegenden Fläche zu einem Wohnquartier aus einem Mix von vorrangig Mehrparteienhäusern aber auch einigen Einfamilienhausgrundstücken.

Darüber hinaus beabsichtigt der Investor allerdings auch, auf der Fläche die baulichen Voraussetzungen für gemeinbedarfsorientierte Einrichtungen und Vorhaben zu schaffen. Insbesondere handelt es sich hierbei um die Errichtung eines Gebäudes, das für die Aufnahme einer 4- bis 5-gruppigen Kindertagesstätte geeignet wäre. Hierbei ist zu beachten, dass über die Trägerschaft für eine solche Einrichtung ein Vergabeverfahren durchzuführen ist, dessen Ausgang nicht vorhergesehen werden kann. Weiterhin sehen die Überlegungen die Errichtung einer seniorengerechten Wohnanlage/Wohngemeinschaft sowie ein Tagespflegeangebot mit angeschlossenen kleinen Seniorenwohnungen vor. Sofern keine Kindertagesstätte errichtet werden kann, wäre der Umfang der letztgenannten Nutzungen entsprechend größer. Der Vorentwurf des Gestaltungskonzeptes ist als **Anlage Nr. 1** beigefügt.

Gestaltungskonzept des Investors

Wie diesem Konzept entnommen werden kann, sollen von den Überlegungen die bislang unbebaut gebliebenen Flächen zwischen der Beethoven- und Holljestraße mit Ausnahme der alten Hofstelle Ahlers sowie deren unmittelbaren Umfeldes in Anspruch genommen werden. Die Nutzungen mit eher gemeinbedarfsorientierten Nutzungen bzw. den Nutzungen, die eventuell besondere Anforderungen an die Zielgruppe stellen (seniorengerechtes Wohnen / Tagespflege), sollen um die ehemalige Hofstelle gruppiert werden.

Die Bebauung soll überwiegend mit zwei Vollgeschossen bei einer max. Gebäudehöhe von 11 m erfolgen. Zur angrenzenden Bestandsbebauung soll eine Abstufung durch eine eingeschossige Bebauung mit einer max. Gebäudehöhe von 9 m erfolgen. Die in den letzten Bauleitplanverfahren entwickelten baugestalterischen Vorgaben (Örtliche Bauvorschriften) sollen auf dieses Quartier ebenfalls angewendet werden.

Die Einbindung in die angrenzende eingeschossige Bebauung erfolgt im Westen durch den Vorbehalt eines größeren Bebauungsabstandes. Im Bereich „Tagespflege/kleine Wohnungen“ zur östlich anstehenden Bebauung an der Holljestraße ist die Abstufung durch die fuß- und radläufige Verbindungsspanne zwischen Holljestraße und Beethovenstraße gewährleistet, mit der gleichzeitig die Durchlässigkeit des Gebiets und die Erreichbarkeit der Kindertagesstätte sowie des weiter nördlich liegenden Spielplatzes an der Wagnerstraße/Haydnstraße per Fuß und Fahrrad gefördert werden.

Die Planungsüberlegungen sollen in der Sitzung vom Investor vorgestellt werden.

Planungserfordernis

Der gesamte Bereich ist derzeit bereits vom Bebauungsplan Nr. 21 A erfasst. Die bestehenden Nutzungsziffern sowie die Gliederung der überbaubaren Flächen können den **Anlagen Nr. 2 und 3** entnommen werden.

Da durch das Bebauungskonzept sowohl hinsichtlich der Geschossigkeit als auch der inneren Gliederung und Erschließung bis hin zu der im Nordosten des Bereichs im derzeitigen Bebauungsplan rein planerisch gesicherten Spielplatzfläche eingegriffen wird, wäre für die Umsetzung der Planungen die Änderung des Bebauungsplanes bzw. die Aufstellung eines auf die Planungen abgestellten qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

Verfahrensart

Grundsätzlich kann die Neugliederung und bauliche Aktivierung der Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden. In bauleitplanerischer Hinsicht wäre hierdurch das Planungsinstrument des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB eröffnet.

Aufgrund der besonderen topografischen Gegebenheiten als Südrandlage zum Esch mit den damit einhergehenden erheblichen Höhenunterschieden innerhalb des Plangebiets sind hier für die Oberflächenentwässerung hydraulische Berechnungen und eine Neuauslegung des Entwässerungssystems erforderlich. Auch Regenrückhaltemöglichkeiten oder dezentrale Entwässerungsvorrichtungen (z. B. Versickerungsrigolen etc.) sind im Zuge der Planung zu prüfen und zu berechnen. Da die Fläche bislang nicht bebaut und unversiegelt ist, sollten die Umweltauswirkungen der Planung ausreichend betrachtet werden, so dass sich insgesamt ein umfassendes Bauleitplanverfahren anbietet, in dem alle Aspekte vollständig abzuprüfen sind.

Weitere Planungsrahmenbedingungen

Im Vorfeld wurden neben den stadtplanerischen Rahmenbedingungen mit dem Investor bereits auch die weitergehenden Fragestellungen, von der Gruppenzahl der

geplanten KiTa über den Einsatz erneuerbarer Energien bis hin zu Planungskosten und der Heranziehung zu den Kosten der sozialen Infrastruktur sowie der Bereitstellung geförderten Wohnraums erörtert. Hierzu wird die Verwaltung in der Sitzung weitere Ausführungen machen.

Fazit

Insgesamt kann festgehalten werden, dass die Planungsüberlegungen eine gute Vervollständigung des Wohnraumangebotes für den Ort Edewecht darstellen kann und dabei verschiedene Zielgruppen angesprochen werden. Neben der Erhöhung des Angebots an Kinder-Betreuungsplätzen sind auch Angebote für Senioren mit der Planung verbunden. Für den Bereich der Planungsüberlegungen gemäß der Anlage Nr. 1 (Geltungsbereich) sollte daher ein Bebauungsplan aufgestellt werden, mit dem in bauleitplanerischer Hinsicht das noch zwischen Investor und Gemeinde im Detail zu erarbeitende Bebauungskonzept umgesetzt werden kann.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Mit der Planung kann an relativ zentraler Stelle des Ortes Edewecht dem unbestrittenen Bedarf an Wohnraum in verschiedener Ausprägung sowie der Nachfrage von Betreuungsangeboten für Kinder wie auch für die ältere Generation nachgekommen werden.

Auch wenn es sich hier um eine innerörtliche Fläche handelt, die von Bestandsbebauung umgeben ist, löst eine erstmalige bauliche Inanspruchnahme dennoch Klimaauswirkungen aus. Diese können, zusammen mit den weiteren Umweltauswirkungen der Planung im Umweltbericht zum Bebauungsplan fachgerecht bewertet werden.

Unabhängig davon können durch Regelungen zur Nutzung erneuerbarer Energien im Bebauungsplan sowie über den städtebaulichen Vertrag die Klimaauswirkungen verringert werden.

Die Inanspruchnahme dieser durch ihre Lage baulich vorgeprägten und gut verkehrlich erschlossenen Fläche löst bei entsprechend verdichteter Bebauung geringere Klimaauswirkungen aus, als eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle des Gemeindegebiets in Siedlungsrandlage oder im Außenbereich.

Finanzierung:

Im Fall einer Bauleitplanung sind die Kosten der Planung sowie die Kosten der sozialen Infrastruktur sowie die Erschließungskosten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der zurzeit geltenden Fassung soll für den sich aus der Beratungsvorlage 2022/FB III/3710 ergebenden Bereich der Bebauungsplan Nr. 201 aufgestellt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Vorentwurf zu erarbeiten und möglichst in der nächsten Sitzung des Bauausschusses zur Vorbereitung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB zur Beratung vorzulegen.

Anlagen:

- Vorentwurf Gestaltung (gleichzeitig Geltungsbereich)
- Übersicht zur derzeitigen Planungssituation
- Übersicht mit Angaben zu den Nutzungsziffern