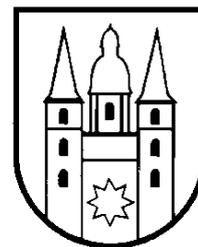


Stadt Marienmünster

Der Bürgermeister



Marienmünster, den 02.03.2021

Beschlussvorlage	Drucksache-Nr.: 442/2021 Baubereich Sachbearbeiter/in: Stefan Niemann		
4. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 der Ortschaft Vörden – Baugebiet „nördlich Windmühlenweg,, - Festlegung von Kriterien			
Beratungsfolge:			
Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	17.03.2021	öffentlich	Vorberatung

Sachverhalt:

Nördlich des Windmühlenwegs in der Ortschaft Vörden, westlich des Sportplatzes soll ein neues Baugebiet für Marienmünster entstehen. Erste Überlegungen wurden bereits in den vergangenen Sitzungen diskutiert.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung der DEKRA liegt mittlerweile vor. Ein Nebeneinander der Wohnbebauung und der Sportstätte mit vorgelagerter Parkplatzfläche ist möglich und schalltechnisch unkritisch.

Aus planerischer Sicht ist die Vorgabe einiger Kriterien/Festlegungen im Bebauungsplan sinnvoll und erforderlich. Andere Vorgaben können je nach politischem Willen und der strategischen Ausrichtung des Baugebiets zusätzlich gewählt werden.

Auch die Impulse des Vortrages von Prof. Dr. rer. nat. Johannes Üpping aus der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen vom 03.02.2021 können berücksichtigt werden und finden sich teilweise in den nachfolgenden Kriterien wieder.

In der kommenden Sitzung wird ein Entwurf zur möglichen Aufteilung des Baugebiets vorgestellt.

Planerisch sinnvoll sind nachfolgende Regelungen, deren Aufnahme vorgeschlagen wird:

- Die Festlegung als allgemeines Wohngebiet.
- Die Festlegung einer Grundflächenzahl (GFZ) von 0,4.
- Die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m bei 1-geschossiger oder 2-geschossiger Bauweise; ggf. eine maximale Höhe von 12 m für Mehrfamilienhäuser.

- Die Festlegung einer offenen Bauweise (Einzel- und Doppelhäuser sind zugelassen).
- Die Festlegung eines Regenrückhaltebeckens in der Nähe des Judenfriedhofs (nordwestliche Ecke des Baugebiets).
- Eine Festlegung zum Verbot von Steingärten.
- Je nach Erschließung: die Darstellung von Leitungsrechten.

Nachfolgende Vorgaben könnten im Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Die Festlegung einer zwingenden oder maximalen Geschossigkeit zur optimalen Ausnutzung des Baugebiets. Auch die Darstellung von Teilbereichen unterschiedlicher Geschossigkeit ist möglich (hierdurch kann gesteuert werden, ob Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser gebaut werden sollen).
- Eine der nachfolgenden Alternativen
 - o a) Verpflichtende bauliche Maßnahmen zur Erzeugung von Energie (Photovoltaik), ggf. auch mit Festlegung einer Firstrichtung zur optimalen Ausrichtung
 - o b) Verpflichtung zur Anlage von Dachbegrünung
 - o c) beliebige Dachform und Dachneigung

Die Varianten a) oder b) könnten im Bebauungsplan festgelegt werden, sollten aber besser über einzelvertragliche Regelungen (bspw. im Kaufvertrag) abgesichert werden.
- Flächen für den Gemeinbedarf/Flächen besonderer Nutzung
 - o Zur Realisierung einer Nahwärmeversorgung
 - o Für Packstationen / E-Ladestationen etc.
 - o Für einen Quartiersgarten
- Festlegungen zur Grünordnung:
 - o Gestaltung öffentlicher Flächen mit bestimmter Bepflanzung
 - o Konkrete Festlegung bestimmter Bepflanzung und genauer Anzahl auf den Baugrundstücken (bspw. Baumarten, deren Höhe PV-Anlagen nicht beeinträchtigen, Hecken, etc.)

Nachfolgende Regelungen können einzelvertraglich (bspw. über den Kaufvertrag) festgelegt werden:

- Verpflichtende Energieberatung / Bauberatung zu Energiestandards, Materialnutzung, Lüftungsanlagen zur Wärmerückgewinnung, etc.
- Verpflichtende energetische Standards für Gebäude zur Realisierung eines klimaneutralen Baugebiets
- Verbot der Nutzung fossiler Energien zur Wärmeversorgung.
- Verpflichtende PV-Anlagen oder Dachbegrünung (siehe oben).

Die Zurückhaltung weiterer Flächen für besondere Zwecke ist möglich (bspw. für ein Ärztehaus, altengerechte Wohneinheiten oder andere Zwecke).

Weitere planerische oder einzelvertragliche Vorgaben sind ebenfalls denkbar. Im Rahmen der Ausschusssitzung vorgebrachte Ideen werden geprüft und ggf. übernommen.

Bei der Festlegung von Kriterien für das neue Baugebiet ist zu beachten, dass die Vermarktungschancen sinken, je mehr Beschränkungen aufgenommen werden. Die Erfahrung der letzten Jahre zeigt, dass die Möglichkeit zur Bebauung ganz nach eigenen Wünschen und Vorstellungen, wie sie bspw. im zweiten Abschnitt des Baugebiets Unterm Steinbrink oder im zweiten Abschnitt des Steffenskampes möglich ist, bei den Bauwilligen sehr positiv aufgenommen wird. Entsprechendes Feedback wird regelmäßig vorgetragen.

Aus Sicht des Bauamtes ist eine verpflichtende Energieberatung das wichtigste Kriterium für eine zukunftsorientierte Bebauung. Eine Energieberatung im Zusammenhang mit der

Erstellung der Bauunterlagen vermittelt auch noch in einigen Jahren den zu diesem Zeitpunkt aktuellen energetischen und ökologisch sinnvollen Standard. Einschränkungen/Verpflichtungen im Bebauungsplan spiegeln dagegen nur den momentanen Trend wieder.