



Gemeinsame Anfrage von Bündnis 90/Die Grünen und FDP an den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Haltern. Sitzung am 24.03.2022

An den Vorsitzenden des Stadtentwicklungsausschusses
Herrn Ralf Bürgers

Am Mühlenberg 6
45721 Haltern am See

Anfrage zur klimagerechten, sozialen, umweltschonenden und zukunftsweisenden Entwicklung des Baugebiets Nesberg

Sehr geehrter Herr Bürgers,

wir bitten darum, die folgende Anfrage an die Verwaltung als eigenen Tagesordnungspunkt auf die Tagesordnung des Stadtentwicklungsausschusses am 24. März 2022 zu setzen.

Neben den formellen Bauleitplanverfahren zum geplanten Baugebiet Nesberg halten wir es für unabdingbar, uns als Stadtgesellschaft auf eine klimagerechte, soziale, umweltschonende und zukunftsweisende Entwicklung dieses Gebietes zu verständigen. Die Verwaltung hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Unterlagen vorgelegt, die einige Anknüpfungspunkte zu den genannten Themenbereichen liefern, bspw. die Umsetzung der Gründachstrategie, die ortsnahe Versickerung des Niederschlagswasser (blau-grüne Infrastrukturen) und die Mischung verschiedener Wohnformen. Nicht alle Belange einer nachhaltigen Wohngebietsentwicklung lassen sich im Rahmen der Bebauungsplanung behandeln, sie sind auch Teil von (nachgelagerten) Fachplanungen oder vertraglichen Vereinbarungen. Nichtsdestotrotz halten wir die Diskussion und Vertiefung einiger Aspekte zu diesem Zeitpunkt des Planverfahrens für sinnvoll, da nun grundsätzliche Weichen für das Gebiet gestellt werden. Viele Menschen warten schon lange auf die Realisierung dieses Baugebietes, und es liegt in unserer Verantwortung, die Rahmenbedingungen für Quartier zu setzen, das auch in vielen Jahren noch ein attraktives Zuhause sein soll.

Wir bitten daher die Verwaltung, folgende Fragen zu beantworten:

1. Energie-/Wärmeversorgung:

- Als Planungsziel der Ausweisung des Wohngebiets Nesberg wird u.a. die „Sicherstellung einer nachhaltigen Ver- und Entsorgung des neuen Siedlungsbereichs“ genannt (2. Änderung des Flächennutzungsplanes "Baugebiet Nesberg", Begründung Vorentwurf, S.7). Welche „nachhaltigen“ Ansätze der Ver- und Entsorgung werden konkret verfolgt?

Für das Baugebiet wird die Realisierung einer zentralen Wärmeversorgung mittels eines kalten Nahwärmenetzes angestrebt. Entsprechende Untersuchungen zur technischen und wirtschaftlichen Umsetzbarkeit liegen von Seiten der Stadtwerke Haltern vor.

Das Konzept kann von Herrn Dr. Klocke im Ausschuss erläutert werden.

Grundsätzliche Voraussetzung für weitere Planungssicherheit: Flächendeckende Umsetzung/Abnahme, diese möglichst zu sichern über eine Satzung für das Baugebiet "Nesberg" mit entsprechendem Anschluss- und Benutzungszwangs; anschließend Eigentümerversammlung etc.

- Im Kapitel „Klimaschutz“ wird u.a. auf die vorgesehene Nutzung von Solarenergie und auf energiesparendes Bauen durch kompakte Baukörper verwiesen (ebd., S.8).

Aus energetischen Gründen ist ein günstiges A/V -Verhältnis anzustreben (Quotient aus der wärmeübertragenden Hüllfläche, d. h. Flächen, die Wärme an die Umwelt abgeben, wie Wände, Fenster, Dach, und dem beheizten Gebäudevolumen).

Dies ist auf Ebene der Bebauung nicht festzusetzen. Das städtebauliche Konzept schlägt Mehrfamilienhäuser und in untergeordnetem Maße Doppelhäuser vor. Der Nachfrage des Marktes geschuldet wird der Bebauungsplan schwerpunktmäßig andere Wohnformen zulassen. Jeder Bauherr sollte sich, insbesondere wenn er sich für ein freistehendes Einfamilienhaus entscheidet, im Rahmen der Konzeption seines Gebäudes dezidiert mit dem A/V – Verhältnis auseinandersetzen.

Wurde die Einrichtung eines Nahwärmenetzes geprüft und wenn ja, welche Ergebnisse liegen dazu vor? Gibt es darüber hinaus weitere Ansätze (z.B. Smart Grid)?

Die Möglichkeiten eines Nahwärmenetzes wurden geprüft. S. o.

2. Wohnformen:

- Was ist konkret unter „innovativen zukunftsweisenden Wohnformen“ zu verstehen (Bebauungsplan Nr. 75 „Nesberg“, Begründung Vorentwurf, S.7)? Wie werden diese im Bebauungsplan festgesetzt und in der Grundstückszuteilung berücksichtigt?

Die Begründung zeigt auf, dass nicht zuletzt die gute Lage nahe am Zentrum ein Potential aufweist, z. B. gemeinschaftliche Wohnformen in diesem Baugebiet anzusiedeln. Planungsrechtliche Festsetzungen dazu sind nicht vorgesehen, da sie auf Basis des § 9 BauGB nur sehr eingeschränkt möglich sind. Der Bebauungsplan ist ein Angebotsplan. In ihm sind Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser auf ganz unterschiedlichen Grundstücksgrößen vorgesehen. Auf der nachgelagerten Ausführungsebene müssen diese Angebote durch innovative Bauträger, Architekten, Bauunternehmen etc. mit Leben gefüllt werden. Wünschenswert wären entsprechende Beratungsangebote für entsprechend Interessierte.

Anders verhält es sich mit öffentlich gefördertem Wohnraum, der planungsrechtlich oder vertraglich konkretisiert werden kann. Da die Stadt selbst Grundstücke zur Vermarktung erhält, kann sie diese Prozesse aktiv mit gestalten und beeinflussen.

- Wie sollen die städtebaulichen Zielsetzungen „Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Ermöglichung von Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung“ (ebd., S. 9) erreicht werden? Wie wird bezahlbarer Wohnraum/öffentlich geförderter Wohnraum geschaffen?

S. o. sowie:

Die Stadt kann über die eigenen Grundstücke im Plangebiet das Vergabeverfahren bestimmen, das bisher von sozialen Kriterien abhängig ist.

Zudem werden beim Grundstücksverkauf keine Marktpreise erzielt, sondern normalerweise Preise in Anlehnung an den Bodenrichtwert, wodurch dieser ein Stück weit „bezahlbarer“ wird.

- Auf welcher Datengrundlage/Analyse ist man zu dem Schluss gekommen, dass der für den Nesberg beschriebene Bedarf durch Innenverdichtung nicht abzudecken ist (ebd., S.7)?

Die Aussage basiert auf Erfahrungswerten, wonach der Anteil vorhandener Baulücken gering ist und die in vergleichbaren Lagen in Haltern am See vorhandenen Baulücken meist aus eigentumsrechtlichen oder inhaltlichen Restriktionen dem Wohnungsmarkt nicht zur Verfügung gestellt werden können.

- Ist das Verhältnis 80% : 20% (Einfamilienhäuser : Mehrfamilienhäuser) der demographischen Entwicklung angemessen („Zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung gehören neben der Sicherung der Lebens- und Wohnqualität für die bereits ansässigen Bürgerinnen und Bürger u.a. auch die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sowie die Ermöglichung von Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung.“ - ebd., S.9)?

Siehe oben zu Wohnformen, sowie:

Die Betrachtung der demographischen Entwicklung muss dahingehend differenziert erfolgen, als dass die natürliche demographische Entwicklung vor allem durch Zuzüge nach Haltern am See beeinflusst wird. Haltern am See hat vor allem durch junge Familien eine hohe Nachfrage nach Einfamilienhaus-, Doppelhaus- oder Reihenhausgrundstücken zu verzeichnen, die nicht allein durch freiwerdende Häuser im Bestand gedeckt werden können. Selbst wenn es genügend Angebote an barrierefreien, altersgerechten Wohnungen gäbe, bleiben viele Menschen lieber so lange wie möglich „in den eigenen vier Wänden“ (sog. Remanenzeffekt) und das Haus steht damit dem Markt nicht zur Verfügung. Gleichwohl werden mit den geplanten Mehrfamilienhäusern barrierefreie Wohnungen – wie auch in anderen Neubaugebieten - zur Verfügung gestellt. Der angestrebte Mix und das Verhältnis aus unterschiedlichen Wohnformen werden daher begrüßt.

3. Mobilität:

- Wie soll das Konzept der „Stadt der kurzen Wege“ umgesetzt werden (ebd. S.9)? Wie wird der Radverkehr gestärkt?

Das Stichwort „Stadt der kurzen Wege“ bezieht sich insbesondere auf die zentrale Lage des Baugebietes zum Zentrum, zur Nahversorgung und zu Dienstleistungen. Das städtebauliche Konzept strebt insbesondere vor dem Gesichtspunkt der Förderung der Nahmobilität (Fußgänger und Radfahrer) eine optimale Vernetzung der Wegebeziehungen mit dem Umfeld an (sowohl in Richtung der umliegenden Siedlungsgebiete und zum Zentrum hin sowie in Richtung der Landschaft).

- Im WA 2 sind Tiefgaragen „wünschenswert“ (ebd., S. 31). Warum werden in diesem Bereich für den Geschosswohnungsbau keine Tiefgaragen festgesetzt? Wie passt die stattdessen vorgeschlagene Erhöhung der GRZ auf 0,7 (!) zum Nachweis der oberirdischen Stellplätze (ebd., S. 31) zu den formulierten städtebaulichen Zielen?
Nach erfolgter Abstimmung werden für die Mehrfamilienhäuser Tiefgaragen

zwingend festgesetzt. Damit können die bislang oberirdisch geplanten Gemeinschaftsstellplätze der MFH zum Teil in Besucherstellplätze umgewandelt werden.

- Wie soll die Ladeinfrastruktur für die wachsende Anzahl an E-Fahrzeugen vorgehalten werden?

Im Zuge der späteren Erschließungsplanung wird ein Teil der öffentlichen Parkplätze mit Ladesäulen ausgestattet.

Auf Ebene der privaten Stellplätze sind die Bauherren für den Aufbau einer entsprechenden Infrastruktur verantwortlich.

4. Klimaresiliente Planung:

- Wie wird bei der Entwicklung des Baugebietes an die Auswirkungen von Extremwetterereignissen gedacht (Hitze, Starkregen, Hochwasser, Sturm)?
- Wie ist der Bezug zum Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept genau definiert (ebd. S.10)?

Bei der Entwicklung des Baugebietes wird durch entsprechende Festsetzungen auf einen möglichst hohen unversiegelten Anteil und eine Durchgrünung geachtet. Auch die Anlage einer zentral liegenden öffentlichen Grünfläche soll die kleinklimatischen Bedingungen unterstützen. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob weitergehende klimarelevante Regelungen (wie z. B. helle Fassaden, großkronige Bäume etc.) getroffen werden sollen.

Fragen der Wasserwirtschaft werden umfänglich gutachterlich untersucht und entsprechend berücksichtigt.

Die Prävention von Sturmschäden obliegt den jeweiligen Immobilienbesitzern. Durch sachgerechte Pflege und Unterhaltung der öffentlichen Straßen und Grünflächen können sturmbedingte Schäden im öffentl. Raum minimiert werden.

5. Wie soll der Ansatz des nachhaltigen Bauens in Bezug auf die Aspekte „Baustoffe, Qualität (?), soziale Mischung, flexible Nutzbarkeit von Grundrissen und öffentlichen Freiflächen“ umgesetzt werden (2. Änderung des Flächennutzungsplanes "Baugebiet Nesberg", S.18)?

Die Verantwortung für das nachhaltige Bauen, wie es in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung als wünschenswert bezeichnet ist, liegt bei den jeweiligen Bauherren. Im weiteren Verfahren ist zu klären, ob es entsprechend den gesetzlichen Möglichkeiten Festlegungen zu Baumaterialien geben soll. Eine soziale Mischung kann durch die verschiedenen zulässigen Gebäudetypen im erdgebundenen und im Geschosswohnungsbau erreicht werden. Bei der Gestaltung von Freiflächen wird im Zuge der Erschließung/der Errichtung auf die Prinzipien der Nachhaltigkeit geachtet.

Ulrike Doeblner, Fraktionsgeschäftsführerin

Christian Kiski

Für die Fraktion Bündnis 90 /Die Grünen

Für die Fraktion der FDP