

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
01.02 Grundstücksmanagement
60.01 Stadtplanung
70.07 Umweltschutz

Datum:
08.06.2021

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Bezirksausschuss	15.06.2021	Vorberatung
Umweltausschuss	16.06.2021	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	17.06.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	01.07.2021	Entscheidung

Antrag BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN zum Bebauungsplan Nr. 160 "Gewerbegebiet Letter Bülten"

Beschlussvorschlag Antrag der Fraktion „BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN“:

Es wird beschlossen, folgende Vorgaben in den Bebauungsplanentwurf zum B-Plan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ aufzunehmen und verbindlich festzusetzen:

1. Mind. 80 % der geplanten Dächer sind mit einer Photovoltaikanlage und einem Gründach abzudecken.
2. Der vorhandene Grünstreifen entlang der Straße (Wildholzhecke mit Bäumen) muss zwingend bis auf die erforderlichen Zufahrten zu den Gewerbeflächen erhalten bleiben.
3. Im Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche muss auf gesamter Länge eine Münsterländische Wallhecke angepflanzt werden.
4. Die Grundstückseigentümer haben ein Versickerungs- und Entsiegelungskonzept vorzulegen.
5. Die Grundstückseigentümer haben ein Fassaden- und Grünkonzept zu erstellen.
6. Es soll geprüft werden, inwieweit es möglich ist, den Nutzern der Fläche ein Mindeststandard an Energieeffizienz vorzuschreiben und ob eine Zusammenarbeit mit der „Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen“ möglich ist.

Alternativer Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Es wird beschlossen, die Verwaltung damit zu beauftragen, bis zur Offenlage inhaltlich und rechtlich zu prüfen, inwieweit die von der Fraktion „BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN“ gewünschten Vorgaben in dem B-Plan Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ festgesetzt werden können oder ob alternativ zu Einzelpunkten Vereinbarungen über städtebauliche Verträge bzw. im Kaufvertrag mit den Grundstückseigentümern möglich sind.

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 01.06.2021 hat die Fraktion „BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN“ darum gebeten, Vorgaben zum Umweltschutz in den Bebauungsplan aufzunehmen und verbindlich festzusetzen. Der Antrag ist als Anlage 1 der Vorlage beigelegt.

Der Antrag wird gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Coesfeld vorgelegt.

Da sich eine Beschlussfassung des Antrags einsprechend der Eingabe der Fraktion auf die Erarbeitung des Bebauungsplans schon jetzt auswirkt, ist auch der Bezirksausschuss und der Ausschuss Planung und Bauen in die Vorberatung einzubeziehen, bevor der Rat beschließt.

Begründung der Antragsteller:

Die Fraktion verweist auf den Klimaschutzplan 2050, nachdem die Bundesregierung für den Industriesektor für die Treibhausgasemissionen einen Zielwert von 140 bis 143 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten im Jahr 2030 beschlossen hat. Ausgehend von den 2018 vorläufig geschätzten 196 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalenten bedeutet dies eine Verringerung von 50 bis 53 Millionen Tonnen, beziehungsweise 27 %. Ferner verweist die Fraktion in ihrem Schreiben darauf, dass das Gewerbe in den nächsten 8 ½ Jahren die Treibhausgasemissionen um 27 % vornehmlich durch Energieeinsparung reduzieren muss. Die Maßnahmen für mehr Klimaschutz müssten dabei vor allem bei Neuplanungen berücksichtigt werden. Da das Gewerbegebiet „Letter Bülden“ an einer der stärksten frequentierten Zufahrten liegt und dadurch prominent positioniert ist sowie zugleich den Übergang in die Münsterländische Parklandschaft bildet, ist eine besondere städtebauliche und landschaftsplanerische Aufmerksamkeit erforderlich. Die Fraktion stellt daher im Sinne des Klimaschutzes und der Erreichung dieser Ziele, folgende Vorgaben in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen und verpflichtend festzusetzen.

Die sechs Festsetzungsthemen im Detail:

„Mindestens 80 % der geplanten Dächer sollen mit einer Photovoltaikanlage und einem Gründach abgedeckt werden.“

Optimal ist bei einer Installation von Fotovoltaik auf Gründächern der Einsatz von sogenannten Moosmatten. Vorkultivierte Moosmatten speichern bis zu 24 Liter Niederschlagswasser pro Quadratmeter. Moosmatten benötigen kaum Pflege. Sie nehmen ihre Nahrung über Regenwasser und über die Luft auf. Die so gesammelten Nährstoffe sind für ein gleichmäßiges Wachstum ausreichen. Sie eignen sich gerade für Flächen unter aufgeständerten PV- oder Solarthermieanlagen, weil auf diesen Flächen wegen der Beschattung sonst keine Pflanzen gedeihen. Sie sind auch hervorragend für Dächer mit nur geringer Traglast geeignet. Durch die Begrünung wird verhindert, dass sich das Dach durch die Sonne zu stark aufheizt. Gleichzeitig wird dadurch eine Temperatur erzielt, bei der die Solarmodule maximale Ausbeute erzielen. Ein Gründach speichert Regenwasser und verzögert den Abfluss, es verbessert den Wärme- und Schallschutz, schützt die Dachabdichtung vor Temperaturextremen, vor UV-Strahlung, vor mechanischer Beschädigung und verlängert so deren Lebenserwartung. Es verbessert auch das Mikroklima durch Staubbindung, sorgt für besseren Temperatureausgleich, für Luftfeuchtigkeitsregulierung und schafft Ersatz-Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

Stellungnahme der Verwaltung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist es möglich, Pflanz- und Erhaltungsbindungen auch für Teile baulicher Anlagen in einem Bebauungsplan festzusetzen. Eine derartiges Pflanzgebot kann nur dann festgesetzt werden, wenn es aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Das Kriterium der Erforderlichkeit ist tendenziell gegeben, da zum einen das Niederschlagswasser zurückgehalten werden kann, dem Klimaschutz bzw. der Klimaanpassung Rechnung getragen wird und da es sich um eine Maßnahme zum Ausgleich der Eingriffe in die Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB handelt.

Grundsätzlich ist es vom Gesetz her auch möglich, Photovoltaikanlagen für Dächer oder für Teile von Dächern festzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB). Allerdings erfordert dies stets ein städtebauliches Erfordernis. Das allgemeine Ziel, erneuerbare Energien zu fördern, dürfte eine Festsetzung jedoch nicht rechtfertigen. Hingegen kann der allgemeine Klimaschutz städtebauliche Aufgabe sein, z.B. wenn eine von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) wie das 2018 beschlossene Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept vorliegt. Bei einer solchen Festsetzung muss allerdings die Verhältnismäßigkeit, d.h. auch die wirtschaftliche Zumutbarkeit, geprüft werden, da sich hieraus für Grundstückseigentümer:innen Mehrkosten ergeben und in Grundrechte eingegriffen wird. Bei der Festsetzung muss dabei auch berücksichtigt werden, dass nicht alle Teile eines Daches technisch oder wirtschaftlich mit einer Solaranlage genutzt werden können.

Im weiteren Verfahren sollte daher geprüft werden, inwiefern derartige Festsetzungen zwingend erforderlich und abwägungsfehlerfrei getroffen werden können. Alternativ sollte geprüft werden, ob derartige Vorgaben auch im Rahmen städtebaulicher Verträge vereinbart werden können.

„Der vorhandene Grünstreifen entlang der Straße (Wildholzhecke mit Bäumen) muss zwingend bis auf die erforderlichen Zufahrten zu den Gewerbeflächen erhalten werden.“

Neue Gewerbegebiete, nach Möglichkeit aber auch Alte, müssen grüner werden (Grün statt Grau). Dies hilft dem Klima, dem Wohlbefinden der Gewerbetreibenden und der Tier- und Pflanzenwelt.

Stellungnahme der Verwaltung

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist es möglich, in einem Bebauungsplan Flächen von der Bebauung freizuhalten und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen festzusetzen. Hierzu wäre es allerdings erforderlich, dass die bisherige Abgrenzung des Bebauungsplanes nach Norden erweitert wird, sodass auch die Flurstücke 211, 174, 175 und 216 der Flur 7 in der Gemarkung Lette in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülten“ aufgenommen werden (s. Anlage 2). Andernfalls könnten im B-Plan keine Festsetzungen hierzu getroffen werden, da sich der Bereich außerhalb des Geltungsbereiches befindet. Die Flächen sind jedoch ohnehin bereits im städtischen Eigentum und ein Verkauf ist derzeit nicht geplant, sodass der vorhandene Grünstreifen erhalten bliebe und lediglich durch einzelne Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken unterbrochen würde. Die Verwaltung prüft derzeit, inwiefern es sinnvoll ist, den Bereich in dem B-Plan einzubeziehen, die gewerblichen Zufahrten verbindlich festzusetzen und den restlichen Grünstreifen als öffentliche Grünfläche festzusetzen. Vor diesem Hintergrund wird auch zu prüfen sein, inwiefern es dann noch zwingend erforderlich ist, ein Erhaltungsgebot für die Wallhecke mit Bäumen festzusetzen.

„Im Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche muss auf gesamter Länge eine Münsterländische Wallhecke angepflanzt werden.“

Auch diese Maßnahme hilft die klimatischen Bedingungen in dem Gewerbegebiet zu verbessern und kann zusätzlich als Ausgleichsmaßnahme angesetzt werden. Sie ist auch ein Schutzwall für Tiere im Übergang zur landwirtschaftlichen Fläche. Auch als Windschutz für beide Nutzungsbereiche (Gewerbegebiet und Ackerfläche) erfüllt sie hier ihre Aufgabe.

Stellungnahme der Verwaltung

Ebenso wie im Vorfeld beschrieben, ist es gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB möglich, Pflanzgebote in einem Bebauungsplan festzusetzen, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern. Eine solche Festsetzung kann aus den genannten Gründen und auch zur Schaffung eines attraktiven Ortseingangs sinnvoll sein. Für diesen Bereich ist nach der bisherigen Konzeption ohnehin die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vorgesehen, die im Eigentum der Stadt verbleibt. Es wird allerdings zu prüfen sein, inwiefern ein Pflanzgebot, wie es von der Fraktion gefordert wird, mit dem Entwässerungskonzept vereinbar ist. Das Konzept sieht einen 15,00 m breiten

Grünstreifen inkl. Böschung für einen Mischwasser- und Notentwässerungskanal im Süden des Plangebietes vor. Im weiteren Verfahren ist dies noch mit den Abwasserwerken abzustimmen.

„Die Grundstückseigentümer haben ein Versickerungs- und Entsiegelungskonzept vorzulegen“

Bezogen auf das Themenpaar Wasser & Boden richtet sich der Fokus in Gewerbegebieten insbesondere auf den Umgang mit Regenwasser. Gerade Funktionsflächen sind hier der Einfachheit halber überwiegend asphaltiert und auch das Regenwasser, das auf die Hallendächer fällt, wird zumeist direkt in die Kanalisation geleitet. *Niederschlagswasser möglichst an der Stelle des Anfalls zu versickern, wird im Zuge des Klimawandels immer dringlicher.*

Dies ist bei Starkregen aber oft nicht möglich. So kann, um die Abflusssysteme vor Überlastung zu schützen bzw. deren Dimension zu begrenzen, die vorübergehende Speicherung von Regenwasser in Rückhalteräumen eine Lösung darstellen. Zusammen mit *Entsiegelungs- und gezielten Begrünungsmaßnahmen bilden Sie wichtige Schritte auf dem Weg zu einem nachhaltigen, klimagerechten Gewerbegebiet.*

Die Mobilisierung der Unternehmen für solche Maßnahmen eröffnet eine zusätzliche Handlungsoption, um die von Bürger*innen und Stadtverwaltung gefürchteten Überflutungsschäden abzumildern. Sogenannte *Retentionsmulden* eignen sich hervorragend als Oberflächenentwässerung von versiegelten und teilversiegelten Flächen, wie z. B. Parkplätzen, Geh- und Fahrwegen. *Rasengittersteinen, Ökopflaster oder Schotterrasen*, anstelle von Asphalt und Betonpflaster entlasten Kommunen durch neu geschaffenes Versickerungspotenzial. Ganz nebenbei wird das Erscheinungsbild des Gebietes „grüner“ und einladender und wertet den Gewerbestandort auf. Darüber hinaus lassen sich natürlich die meisten Bodenfunktionen bewahren, wenn gar nicht erst versiegelt wird und Gebäudeerweiterungen beispielsweise in die Höhe anstatt in die Breite geplant werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Laufe des Bauleitplanverfahrens wird es noch zu prüfen sein, inwieweit eine derartige Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich zulässig und abwägungsfehlerfrei ist. Aus Sicht der Verwaltung wird ebenfalls noch geprüft, ob es möglich ist, mit den künftigen Eigentümer:innen der Grundstücke entsprechende Vereinbarungen in städtebaulichen Verträgen zu treffen.

„Die Grundstückseigentümer haben ein Fassaden- und Grünkonzept zu erstellen.“

Eine Begrünung ist grundsätzlich für alle Außenwände, Trennwände mit Gitterstruktur, Zäune, repräsentative Gebäude (Kundencenter) geeignet. Beachtet werden müssen Boden- und Bodenwasseranschluss, ggf. Bodenverbesserung, ausreichende Tragkraft der Primärkonstruktion, Auswahl der Rankkonstruktion, Auswahl der Pflanzen insbesondere bei fugenreichen Fassaden, ausreichender Abstand zu sensiblen Bauteilen und gegebenenfalls die Wasserversorgung. Eine Förderung der biologischen Vielfalt wäre ein positives Ergebnis, die Reduktion der Luftbelastung (Feinstaubbindung, Kohlenstoffbindung, Sauerstoffproduktion) ein weiterer Vorteil.

Als Einsatzmöglichkeit käme auch die Anlage von kleinen Plätzen oder Bereichen, die durch entsprechende Grüngestaltung einen Naherholungswert aufweisen und für Erholungspausen von Mitarbeiter*innen der Unternehmen genutzt werden können. Das Grünkonzept sollte natürlich auch generell eine Eingrünung der Grundstücksgrenzen vorsehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Auch bei dieser Forderung ist noch zu prüfen, inwieweit der abschließende Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB es ermöglicht, die Grundstückseigentümer:innen über einen Bebauungsplan zur Erstellung eines Fassaden- und Grünkonzeptes zu verpflichten oder ob dies lediglich über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden kann. In ersten Gesprächen mit einem künftigen Unternehmen in dem Gebiet ist beispielsweise bereits eine Bereitschaft

signalisiert worden, die Fassaden der baulichen Anlage aufgrund der prominenten Stellung im städtischen Kontext ansprechend zu gestalten. Inwieweit sich dies mit Rankkonstruktionen o.Ä. verbinden lässt, muss in weiteren Gesprächen abgestimmt werden.

„Zudem soll geprüft werden, inwieweit es möglich ist den Nutzern der Fläche ein Mindeststandard an Energieeffizienz vorzuschreiben und ob eine Zusammenarbeit mit der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen möglich ist.“

Stellungnahme der Verwaltung

Im laufenden Verfahren wird noch zu prüfen sein, inwieweit eine Zusammenarbeit mit der deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen sinnvoll und möglich ist. Ebenso wird geprüft, ob Nutzer:innen ein gefordertes Maß an Energieeffizienz über einen B-Plan vorgeschrieben werden kann oder ob dies in städtebaulichen Verträgen vereinbart werden kann.

Anlagen:

1. Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN
2. Potenzielle Erweiterung des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 160 „Gewerbegebiet Letter Bülden“