

Federführung:

60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung

Produkt:

01.02 Grundstücksmanagement  
30.11 Straßenverkehrliche Maßnahmen  
50.11 Wohnen  
50.23 Sicherheit und Ordnung des Verkehrs  
60.01 Stadtplanung  
60.03 Verkehrsplanung  
70.07 Umweltschutz

Datum:

15.03.2023

Beratungsfolge:

Sitzungsdatum:

Umweltausschuss	29.03.2023	Vorberatung
Ausschuss für Planen und Bauen	30.03.2023	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	27.04.2023	Entscheidung

## **KlimaQuartier NRW: Bewerbung Neubaugebiet "Wohnen an der Marienburg - Erweiterung"**

### **Beschlussvorschlag 1:**

Die derzeit in städtischem Eigentum befindlichen Grundstücke sollen im Rahmen einer Konzeptvergabe vergeben werden. Ziel ist es, verdichtetes Bauen zu ermöglichen und dem nach festgelegten Kriterien besten Architekturkonzept unter Beachtung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsbelangen den Zuschlag zu gewähren.

### **Beschlussvorschlag 2:**

Der Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ und die Konzeptvergabe orientieren sich an den Kriterien des KlimaQuartiers NRW. Die Verwaltung wird beauftragt, die Offenlage bzw. Konzeptvergabe in dem Sinne vorzubereiten.

### **Beschlussvorschlag 3:**

Es wird beschlossen, eine Bewerbung für das Baugebiet „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ als KlimaQuartier.NRW einzureichen, um damit die Maßnahme 3.5 „Aufbau einer Klimaschutzsiedlung“ aus dem Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept umzusetzen.

## **Sachverhalt:**

### **A) KlimaQuartier.NRW**

Das 2018 verabschiedete Integrierte Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept der Stadt Coesfeld enthält im Handlungsfeld 3: Wohngebäude/Private Haushalte die Maßnahme 3.5 „Aufbau einer Klimaschutzsiedlung“. „Klimaschutzsiedlungen zielen auf eine konsequente

Reduzierung der wärme- und energiebedingten THG-Emissionen in Wohnsiedlungen [...] ab. Es bestehen verschiedene Planungsleitfäden zur Gestaltung von Klimasiedlungen, in denen Anforderungen und Empfehlungen für die Siedlungsentwicklung beschrieben werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, ein Neubaugebiet oder Teile eines Neubaugebietes in Coesfeld modellhaft als Klimasiedlung zu entwickeln. Diese Siedlung soll als Vorzeigeprojekt weitere Bauherren zu einer klimafreundlichen Bauweise motivieren.“ (vgl. S. 145).

In Zusammenarbeit zwischen dem Fachbereich 60 Planung, Bauordnung und Verkehr und dem Klimamanagement wurde das Baugebiet „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ als geeignetes Gebiet für die Umsetzung der oben aufgeführten Maßnahme identifiziert. Einen geeigneten Planungsleitfaden hält das Projekt „KlimaQuartier.NRW“ der Landesgesellschaft NRW.Energy4Climate bereit. NRW.Energy4Climate bündelt als Gesellschaft des Landes Nordrhein-Westfalen die Aktivitäten in den Bereichen Klimaschutz und Energiewende.

Das im Sommer 2022 initiierte Programm baut auf den guten Erfahrungen des Programms der „Klimaschutzsiedlungen“ auf. Das KlimaQuartier.NRW ist der nun neue Standard für klimafreundliche Quartiere in NRW – für Neubauten als auch für Sanierungen im Bestand. Energetische Anforderungen an die Gebäudehülle, klimaschonende Strom- und Wärmeerzeugung sowie die Einhaltung von Nachhaltigkeitskriterien zeichnen das KlimaQuartier.NRW aus. Nachhaltige Quartiere sorgen so für einen niedrigen Energieverbrauch, senken die Emissionen und die Energiekosten.

Mit dem KlimaQuartier.NRW sollen marktnahe klimagerechte Projektlösungen initiiert werden, die den Weg zu emissionsarmen bzw. -freien, bezahlbaren und lebenswerten Quartieren für die Zukunft aufzeigen. Bei Einhaltung der durch das Programm vorgegebenen Standards erhalten Quartiere, für die eine Bewerbung bei NRW.Energy4Climate eingereicht wurde, eine entsprechende Auszeichnung als KlimaQuartier.NRW.

Welche Vorteile bietet das KlimaQuartier.NRW?

- öffentlich wirksame Auszeichnung des Quartiers als Gütesiegel für Klimafreundlichkeit und Nachhaltigkeit
- zusätzliche finanzielle Förderung durch das Land NRW, bis zu 5.000 € pro Wohneinheit
- umfangreicher Leitfaden mit von Expert:innen entwickelten Kriterien für eine klimafreundliche Quartiersentwicklung
- fachliche Begleitung und ganzheitliche Beratungsexpertise von der Idee über die Konzeptionierung und Planung bis zur Umsetzung durch NRW.Energy4Climate

Weitere Informationen sind aus den Anlagen 1-4 sowie auf der Homepage nachzulesen.

Welche Vorteile bietet die Bewerbung für die Stadt Coesfeld über die oben genannten Vorteile hinaus?

- Zeitaufwendige Arbeitsschritte für die Umsetzung der Maßnahme 3.5 „Aufbau einer Klimaschutzsiedlung“ aus dem Integrierten Klimaschutz- und Klimaanpassungskonzept, wie beispielsweise eine eigene Kriterienentwicklung für eine klimafreundliche Siedlung, entfallen.
- Die Beratung durch NRW.Energy4Climate erfolgt kostenlos.
- Der Beitrag der Kommunen zur Erreichung der Klimaneutralität in NRW ist essenziell. Kommunen haben eine Vorbildfunktion, insbesondere beim Klimaschutz. Der Gebäudesektor bietet erhebliches Potenzial, die Emissionen der Kommunen zu senken. Das Baugebiet „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ kann als Vorzeigeprojekt für weitere Projekte in Coesfeld sowie für Private, Architekt:innen und Bauinteressierte dienen; auch über die Stadtgrenzen hinaus.
- Bauherr:innen können Förderungen und zinsgünstige Kredite, z. B. „Klimafreundlicher Neubau“ der KfW für ihre Bauvorhaben in Anspruch nehmen.

- Das Programm baut auf den sehr guten Erfahrungen mit den „Klimaschutzsiedlungen“ auf. Ein Ansprechpartner berichtete, dass ein kleines Gebiet als Vorteil gesehen wird. Insbesondere in der Bewerbungs- und Umsetzungsphase ist der Klimaschutz durch Fachvorträge und Informationsveranstaltungen Gesprächsthema in der Kommune geworden. Der Mehraufwand hat sich gelohnt: Das Bebauungsplanverfahren verlief mit mehr Zuspruch.

Stephan Isa-Breker (NRW.Energy4Climate) wird per Videokonferenz der Sitzung des Ausschusses für Planen und Bauen zugeschaltet sein, um das Projekt KlimaQuartier.NRW vorzustellen und konkrete Fragen zu beantworten.

## **B) Bewerbung Baugebiet „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ als KlimaQuartier.NRW**

Bebauungsplan Nr. 126a „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ und anschließende Konzeptvergabe

Um zu klären, was eine Bewerbung des geplanten Neubaugebietes "Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ für die Stadt Coesfeld bedeuten würde und ob eine Bewerbung aufgrund der lediglich etwa 20 Wohneinheiten möglich ist, ist ein Auftaktgespräch mit Beteiligten des Projektteams sowie Vertreter:innen der NRW.Energy4Climate geführt worden. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass das Neubauprojekt für die Bewerbung als KlimaQuartier.NRW geeignet sei.

Rechtliche Gestaltungsmöglichkeiten für das Quartier „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ wären zum einen der Bebauungsplan als Satzung mit Vorgaben zum Klimaschutz, der ideal für Neubauten Vorgaben geben kann und zum anderen der Grundstückskaufvertrag, der Vorgaben zur späteren (energetischen) Nutzung enthält.

Parallel zur Bewerbung für das KlimaQuartier.NRW soll die am 08.09.2022 beschlossene Planvariante für die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 126a vorbereitet werden (s. Anlage 4). In diesem Zusammenhang soll dann intensiver auf den Prüfstand gestellt werden, was gemäß Festsetzungskatalog § 9 (1) BauGB im Bebauungsplan geregelt werden kann und welche Ziele eines KlimaQuartiers.NRW bereits in dieser Satzung gefestigt werden sollen.

Die Festsetzungsthematiken im Bebauungsplan wären zum Beispiel:

- Eine kompakte Bauweise und damit zusammenhängende Regelungen über das Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Maximalhöhen, Geschossigkeiten im Sinne flächensparendes Bauen).
- Grünflächen und weitere Implementierung von Grünfestsetzungen wie z.B. der Erhalt der östlich im Plangebiet vorhandenen Baumreihe spielen eine bedeutende Rolle auch in der Aufenthaltsqualität und das Mikroklima des Baugebietes.
- Eine Versickerung ist aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit des Bodens nicht möglich. Eine in Baugebieten gewohnte automatische Einleitung des Regenwassers in die vorhandenen Kanäle soll nunmehr auf den Prüfstand gestellt und nachhaltiger gedacht werden. Aus diesem Grunde wird der Umgang mit Regenwasser intensiv geprüft und in dem Zusammenhang eine Dachbegrünungspflicht umgesetzt werden. Ein Entwässerungskonzept soll den Umgang zur Nutzung / Verdunstung des Regenwassers regeln und auch im Rahmen des Bebauungsplans Flächen zum Regenwassermanagement gesichert werden. Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen befinden sich derzeit in Prüfung. Vorstellbar sind flache Mulden und eine extensive Dachbegrünung.
- Die regenerative Stromversorgung soll durch eine Photovoltaikpflicht unterstützt werden. Auch wenn in 2024 voraussichtlich im Rahmen der Bauordnung des Landes NRW für Neubauten eine Pflicht eingeführt werden soll, soll diese im Rahmen des Bebauungsplans bereits festgesetzt werden.
- Eine nachhaltige Wärmeversorgung kann im Bebauungsplan (nur) in der Gestalt festgesetzt werden, dass fossile Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung

nicht verwendet werden dürfen. Der Anteil erneuerbarer Energien an der Wärmeversorgung von mindestens 65 % kann laut erster Einschätzung erreicht werden. Beratender Projektpartner ist die Emergy.

- Wahrscheinlich ist ein kaltes Nahwärmenetz.
- Für andere Alternativen wie ein Niedrigtemperaturnetz wäre ein Erdkollektor außerhalb des Gebietes sowie eine große Wärmepumpe notwendig.

Anschließend an den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans soll die Konzeptvergabe insbesondere eine nachhaltige städtebauliche und architektonische Qualität der Gebäude und Freiflächen feinjustieren. Gleichzeitig zum Bebauungsplanverfahren sollen immer auch die Möglichkeiten im Rahmen der Konzeptvergabe mitgedacht und vorbereitet werden.

Eine Konzeptvergabe ist vergleichbar mit einem Architekturwettbewerb. In einer Konzeptvergabe werden für das Plangebiet die besten Architekturkonzepte nach festgelegten Kriterien ausgewählt. Mögliche Bewertungskriterien für eine Konzeptvergabe könnten zum Beispiel sein:

- Anforderungen an den Effizienzstandard der Gebäudehülle deutlich über den aktuellen gesetzlichen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). KfW-40-Standard in der Konzeptvergabe vorschreiben.
- Angebote für Car-/Bikesharing inklusive (halb)öffentlicher Ladesäulen.
- Konkrete Freiraumkonzepte und Umgang mit Fahrrad-/Müllsammelanlagen.

Die Stadt Coesfeld ist Eigentümerin der Flächen im Plangebiet. Neben den Festsetzungen im Bebauungsplan können somit weitere Regelungen in den anschließend aufzusetzenden Grundstückskaufverträgen Niederschlag finden wie z.B. eine Anschlusspflicht an die zentrale Wärmeversorgung.

Auch wenn sich der Rat der Stadt in seiner Entscheidung gegen eine Bewerbung (siehe Beschlussvorschlag Nr. 3) aussprechen würde, wird vorgeschlagen, sich trotzdem im Rahmen der Festsetzungen im Bebauungsplan und der Inhalte der Konzeptvergabe an den Kriterien eines KlimaQuartiers.NRW zu orientieren (s. Beschlussvorschlag 2). Somit würde ein einheitliches, nachhaltiges Konzept für die gesamte Siedlung erzielt werden.

Zudem soll festgelegt werden, dass die Reihenhaus- und auch Doppelhausgrundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe vergeben werden. (s. Beschlussvorschlag 1). Die genauen Vergabekriterien der Konzeptvergabe werden dem Rat nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans vorgelegt werden.

Das Baugebiet „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ soll aus Sicht der Verwaltung Pilotprojekt und dadurch Vorbildprojekt werden.

#### Klimagerechte Bauleitplanung

Am 23.06.2022 wurde in der Sitzung des Rates die Vorlage „Klimagerechte Bauleitplanung“ (138/2022) beschlossen. Sinnvollerweise müsste diese Vorlage zunächst bearbeitet werden, da beschlossen wurde, auf Grundlage des Mehrebenensystems und den Steckbriefen der Stadt Hamm verbindliche Standards für eine klimawandelgerechte Bauleitplanung in Coesfeld zu erarbeiten, die zunächst in der erweiterten Arbeitsgruppe Nachverdichtung + Klima beraten werden, bevor sie als Selbstbindungsbeschluss dem Rat vorgelegt werden.

Aufgrund fehlender Personalressourcen konnte dieses Projekt in 2022 nicht abgeschlossen werden. In die Prioritätenliste für 2023 wurde es mit einer hohen Priorität eingestellt und wird daher im Laufe des Jahres weiterbearbeitet.

Da das Baugebiet „Wohnen an der Marienburg – Erweiterung“ aufgrund der Wahl des § 13b-Verfahrens zeitlich befristet ist, da der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 bis zum Ablauf des 31. Dezember 2024 zu fassen ist, sollen nunmehr beide Projekte „Neubaugebiet Marienburg – Erweiterung“ sowie „Klimagerechte Bauleitplanung“ parallel bearbeitet werden. Es findet ein Erfahrungsaustausch zwischen den Projekten statt.

**Anlagen:**

1. KlimaQuartier NRW Planungsleitfaden
2. KlimaQuartier Bewerbungsformular
3. KlimaQuartier Onepager
4. KlimaQuartier Präsentation
5. Marienburg Entwurfsskizze (beschlossene Variante3 c)