

Federführung:  
60 - Planung, Bauordnung, Verkehr  
Produkt:  
60.01 Stadtplanung

Datum:  
25.03.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	03.04.2019	Kenntnisnahme

**Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen auf Aufnahme von Texthinweisen in die textlichen Festsetzungen aller aktuellen und zukünftigen Bebauungspläne  
- Überweisung Antrag aus Rat 21.02.2019  
- Zwischenbericht**

**Sachverhalt:**

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen wurde gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Coesfeld in die Tagesordnung der Ratssitzung am 21.02.2019 aufgenommen (Vorlage 042/2019). Aufgrund des fachlich komplexen Antragsinhaltes wurde beschlossen, diesen zunächst im Fachausschuss zu beraten. Der Antrag ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigelegt.

In der Begründung unterstreicht die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, dass sich der Beschluss des „Integrierten Klimaschutzkonzeptes“ vom November 2018 zeitnah in der Stadtentwicklung und Bauleitplanung, Projekten mit Nahwärme-/Klimaschutzsiedlung und Förderung der Erneuerbaren Energien und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplänen niederschlagen und nicht erst die Einstellung einer Klimaschutzmanagerin/eines Klimaschutzmanagers abgewartet werden soll. Wenn die Stadt, Investoren und die Privaten nicht den Anregungen und Empfehlungen nicht folgen, sollen „Mussbestimmungen“ diskutiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Antrag umfasst zur Erreichung von Klimaschutzzielen weitreichende Themen wie die allgemeine Stadtentwicklung bis hin zu konkreten Festsetzungen in Bebauungsplänen.

1. Mit dieser Berichtsvorlage stellt die Verwaltung deutlich heraus, dass Themen wie
  - Umsetzung von übergeordneten Klimaschutzstrategien und Maßnahmen in der übergeordneten Stadtentwicklung,
  - neue Baugebiete mit Nahwärmekonzepten oder Errichtung als Klimaschutzsiedlungen
  - oder die breite Öffentlichkeitsarbeit oder die Sensibilisierung von Architekten, Investoren und Eigentümern/Mieter zu mehr baulichen Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes in Neubau- und Bestandsgebieten

durch die zukünftige Klimaschutzmanagementstelle mit entsprechenden Zeitressourcen in Zusammenarbeit mit dem entsprechenden Dezernat II und Fachbereichen bearbeitet werden müssen.

2. Die Thematik von konkreten Festsetzungen in Bebauungsplänen soll hier nur angerissen werden und kann noch nicht beschlussreif vorbereitet werden.

*Belange Energieeffizienz und Klimaschutz aus dem Antrag:*

Neben dem Verweis auf die o.g. zukünftige Diskussion liegt seit Januar 2019 ein Ergebnis zum Wärmekonzept für das Baugebiet Meddingheide II in Lette vor (45 Ein- bis Zweifamilienhäuser / Gutachterbüro Gertec). Im Ergebnis konnte – übertragbar auf vergleichbare Baugebiete ähnlicher Struktur – in der Nutzwertanalyse festgestellt werden, dass ein zentrales Nahwärmesystem nicht empfohlen werden kann (Bewertungsschema 40 % Treibhausgase, 40 % Wärmepreis und 20 % Preisstabilität). Der hohe Aufwand an zu verlegenden Fernwärmeleitungen und der damit verbundene Wärmeverlust in einem Einfamilienhausgebiet lässt die dezentrale Wärmeerzeugung je Einzelhaus günstiger dastehen. Wird die Reduzierung des CO<sup>2</sup>-Ausstosses mehr Gewicht (%-Anteile) gegeben, verschiebt sich die Bewertung Richtung zentrale Nahwärmeversorgung (siehe Berichtsvorlage 014/2019). Angemerkt sei hier aber auch die Erkenntnis aus der stichprobenhaften Auswertung von Bauanträgen aus dem Baugebiet Meddingheide I, dass dort durchaus über das gesetzliche Maß hinaus Klimaschutz verfolgende Wärmeerzeugungskonzepte umgesetzt werden. Darauf sollte die Öffentlichkeitsarbeit in Zusammenarbeit u.a. mit Kreishandwerkerschaft verstärkt aufbauen und aufklären.

Sollen flächendeckend in Neubaugebieten (Gewerbe, Wohnen) Energiesparstandards über die derzeitigen gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EEnV) hinaus festgesetzt werden, muss dies zuvor fundiert untersucht und berechnet werden, bevor politisch darüber entschieden werden kann. Für Untersuchungen unterschiedlicher Projektvarianten müssen Haushaltsmittel eingestellt werden. Erfahrungen anderer Kommunen oder Informationen aus der Fachpresse zeigen, wenn nicht der Bundes- oder Landesgesetzgeber strengere Regeln beschließt,

- klimaschutzbewusste Entscheidungen i.d.R. nur untergeordnet über Festsetzungen in Bebauungsplänen, sondern vielmehr zielgerichtet durch von der Kommune beschlossene Festlegungen in Kaufverträgen erreichbar sind. Dazu muss die Kommune aber auch das Eigentum zuvor erwerben, eine wirksame Durchsetzung in Kaufverträgen, die ein Erschließungsträger mit den Käufern schließt, ist nach Auffassung der Verwaltung nicht möglich, da die Stadt nicht Vertragspartner ist und es ihr daher an Durchsetzungsmöglichkeiten fehlt (Nachlass auf den Kaufpreis, der bei Nichteinhaltung der Energievorgaben zusätzlich zu zahlen ist)
- wo die Stadt oder ein vertraglich gebundener Vorhabenträger Bauland an Eigentümer verkauft, die sich bewusst für über das Gesetz hinausgehende Maßgaben entscheiden,
- oder ein Bauträgervorhaben oder genossenschaftliches Bauen initiiert wird und Wohnungen/Häuser in einem gemeinschaftlich erstellten Bauprojekt verkauft/veräußert/vermietet werden (häufig in Großstädten oder Vorzeigeprojekte wie in Freiburg i. Breisgau praktiziert).

Im ländlichen Raum wie in Coesfeld ein vor genanntes Projekt zu entwickeln bedarf einer intensiven Recherche und Abstimmung, welche Partner für alternative Wärme- bzw. Energiekonzepte gebraucht werden und welche Voraussetzungen gegeben sein müssen (z.B. Stadtwerke Coesfeld, Biomasseanlage/-kraftwerk in Nähe eines geplanten Gebietes). Es wird auch immer ein Einzelprojekt bleiben, die Übertragung auf grundsätzlich alle Baugebiete ist nicht möglich.

Das nächste anstehende Wohnbaugebiet „Kalksbecker Heide“ mit ca. 75 Wohneinheiten ist seit 2-3 Jahren durch einen Projekt- und Erschließungsträger in der Vorbereitung (Aufstellungsbeschluss April 2019), ohne dass die Entwicklung seitens der Stadt an erhöhter Anforderungen an den Klimaschutz gebunden wurde. Hier besteht aus Sicht der Verwaltung Vertrauensschutz, da es sich ja nicht um eine gesetzliche Auflage handeln würde, sondern eine Maßnahme der Stadt im Rahmen der Selbstverwaltung.

Zu folgenden (Teilen von) Baugebieten könnten durch den Rat ab 2020 ergänzende Klimaschutzbelange vorbereitet und dann diskutiert werden:

- Bernings Esch (Wohngebiet und Gewerbegebiet)
- zukünftige Gewerbegebiete, die nach Änderung des Regionalplanänderung ab 2020 planerisch angegangen werden dürfen

*Belang Pflanzempfehlungen aus dem Antrag, die mehr der zukünftigen Klimaanpassung gerecht werden und Insekten Lebensraum bieten sowie Außenanlagengestaltung generell*

Werden Bebauungspläne nicht als Bebauungspläne der Innenentwicklung nach 13a BauGB aufgestellt, werden i.d.R. im Umweltbericht zum Bebauungsplan Maßnahmen im Bebauungsplan benannt, die den Eingriff in Natur und Landschaft ausgleichen sollen. Neben externen Maßnahmen oder Festsetzungen im öffentlichen Straßenraum wurden beispielhaft in folgenden Bebauungsplänen der letzten Jahre auch Festsetzungen auf Privatgrundstücken getroffen:

#### BP 137 Meddingheide I

1. Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall .... ist eine entsprechende Einsaat mit einer Gräser- / Wildkräutermischung vorzunehmen.
2. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 22 Einzelbäume heimischer bodenständiger Art der Pflanzliste 1, StU 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, auf den vorgegebenen Standorten zu pflanzen. Abweichungen von diesen Standorten sind bis zu 3,00 m zulässig. Innerhalb eines Straßenabschnittes sind Bäume einer Art zu pflanzen. Die Bäume sind mit Unterpflanzungen zu versehen.
3. Pro neu gebildetem Baugrundstück ist mindestens ein Baum heimischer bodenständiger Art der Pflanzliste 2, StU 18 - 20 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
4. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einreihige Schnitthecken, 2 x verpflanzt mit mindestens drei Pflanzungen pro laufendem Meter gemäß Pflanzliste 3 in maximal 2,00 m Höhe zu entwickeln und zu erhalten.
5. Innerhalb der mit A im Kreis gekennzeichneten Fläche ist eine Anlage für die Regenrückhaltung vorzusehen. Zusätzlich ist innerhalb der Fläche der Standort eines Schmutzwasserpumpwerkes zulässig. Die Randbereiche sind in einer Gesamtfläche von 300 qm mit Gruppen aus Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzliste 4 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ein notwendiger Bewirtschaftungsweg ist in wassergebundener Decke auszuführen. Nicht genutzte oder bepflanzte Flächenanteile sind als Extensivwiese anzulegen.
6. Innerhalb der mit B im Kreis gekennzeichneten Flächen sind Straßenseitengräben in naturnahem Ausbau anzulegen. Die Flächen sind in einer Gesamtfläche von 1.000 qm mit Gruppen aus Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzliste 4 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nicht genutzte oder bepflanzte Flächenanteile sind als Extensivwiese anzulegen.
7. Innerhalb der mit C im Kreis gekennzeichneten Fläche ist eine Versickerungsmulde anzulegen. Die Fläche ist mit einer Gräser- / Wildkräutermischung für feuchte Lagen einzusäen. Bereiche zwischen straßenseitiger Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind bis auf Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze als Grünflächen mit heimischen standortgerechten Gehölzen anzulegen.

#### BP 140 Wohnquartier östlich Erlenweg:

1. Je Baugrundstück ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung (Pflanzliste B) oder ein Obstbaum zu pflanzen.
2. Die gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzende Fläche im Osten des Plangebietes ist gemäß Pflanzliste mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und

Sträuchern flächendeckend zu bepflanzen. Die Anpflanzungen müssen dreireihig erfolgen (Abstand innerhalb einer Pflanzreihe: 1 m) und truppweise, d.h. ca. 9 Pflanzen einer Art benachbart gepflanzt werden (Pflanzliste A).

3. Die zwischen den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie der öffentlichen Verkehrsfläche und der nächstgelegenen Baugrenze befindlichen Gartenbereiche sind - abzüglich der für Garagen und ihre Zufahrten erforderlichen Flächen- zu mindestens 50 % zu begrünen. Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
4. Als Einfriedung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Buchenhecken zulässig. Zäune sind nur hinter den o.g. Abpflanzungen in maximal gleicher Höhe zulässig.

So wurden in den letzten 10 Jahren mit unterschiedlicher Prägung und Intensität Festsetzungen in Bebauungsplänen getroffen, die im Sinne des Klimaschutzes bereits Teile des Antrags positiv festsetzen.

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung (Nachnutzung Brachen, bebaute Flächen) beschränken sich Festsetzung i.d.R auf Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum in Form von heimischen Hecken, die mit gestalterischen Belangen begründet werden.

Da durch die Bauaufsicht grundsätzlich keine Schlussabnahmen mehr durchgeführt werden und Festsetzungen häufig durch die Eigentümer bei der Anlegung des Privatgartens nicht beachtet oder ignoriert werden, ist der Umsetzungsgrad der Festsetzungen z.T. gering. Die Entwicklung in der Gartengestaltung zu pflegeleichten Flächen und Gestaltungstrends wie Steingärten lässt auch in alten Wohngebieten den Versiegelungsgrad über den 60 %-Anteil in Wohngebieten nach BauNVO zunehmen. Soll hier mehr Kontrolle durchgeführt werden, muss zusätzliches Personal sowohl für die Baukontrolle als auch für die folgenden Ordnungsverfahren vorgehalten werden.

Der Gesetzgeber bzw. die Gerichte schränken den Plangeber aber auch ein, reglementierende Festsetzungen zu treffen; sie müssen rechtssicher städtebaulich begründet sein. So muss etwa die rote Farbgebung von Dachflächen als ortbildtypisch und -prägend nachgewiesen werden, da sonst die Festsetzung das Selbstbestimmungsrecht eines Eigentümers einschränkt. Als Anlage liegt das 17-seitige Arbeitspapier 1/01 des Referats 23-Städtebaurecht des brandenburgischen Bauministeriums zu „Textlichen Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan“ bei. Hier wird in der Einleitung für die Kommune als Satzungsgeber herausgestellt, dass sie

- über den nach § 9 BauGB abschließenden Festsetzungskatalog kein Festsetzungsfindungsrecht hat,
- der zulässige bodenrechtliche Bezug gewahrt bleiben muss (Schutz des Eigentums),
- Anforderungen an die Eindeutigkeit und Bestimmtheit der Festsetzungen gestellt wird
- und insbesondere das städtebauliche Erforderlichkeitsgebot beachtet und reglementierende Festsetzungen begründet werden müssen, warum gerade hier an diesem Ort die Festsetzung gefasst wird.

Grundsätzlich gilt, dass öffentliche Belange (u.a. Klimaschutz) und private Belange (u.a. Baufreiheit als Ausfluss der Garantie des Eigentums nach § 14 GG) gegeneinander und untereinander abzuwägen sind. Für jeden Bebauungsplan wird eine Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erstellt. Mit der Leistung des Ausgleichs im Rahmen der Erschließung sind die an die konkrete Nutzung des Bodens gekoppelten Umweltbelange i.d.R. ausgeglichen. Darüberhinausgehende Forderungen und Festsetzungen sind dann nur rechtssicher möglich, wenn es hierfür aus der Örtlichkeit einen besonderen Bedarf gibt. Dies war z.B. bei Überplanung der ehemaligen Freiherr-von-Stein-Kaserne zum IPNW der Fall. Allerdings wurden hier die zusätzlichen Maßnahmen zum Fledermausschutz oder zum Grundwasserschutz im Wesentlichen über die Kaufverträge zur Geltung gebracht. Wird eine Ackerfläche überplant, dürften sich kaum Ansatzpunkte für eine städtebauliche Begründung von Festsetzungen finden.

Es gibt Beispiele von Bebauungsplanfestsetzungen in andere Kommunen oder Absichtserklärungen, wo exemplarisch oder als Auftrag die Prüfung weitgehenderer Festsetzungen zu Pflanzungen, generelle Festsetzungen zu Dachbegrünungen von Flachdächern oder Fassadenbegrünung etc. gefordert bzw. angestrebt werden. Wenn dies eingefordert wird, muss dies über eine vertiefte Untersuchung hinsichtlich wirkungsvoller Maßnahmen erfolgen, die auch rechtlich fundiert festgesetzt werden können. Der FB 60 steht hier aktuell in Kontakt mit der Stadt Borken, ein fachlicher Austausch unter den Kommunen im Münsterland wäre anstrebenswert.

Erst wenn in der zweiten Jahreshälfte die zzt. vakante Stadtplanerstelle wiederbesetzt ist, kann konkret an dem Antrag gearbeitet werden.

Zum Zeitpunkt dieser Berichtsvorlage sind die aktuellen Bebauungsplanverfahren im Verfahren so weit fortgeschritten bzw. mit den Erschließungsträgern vertraglich geregelt, dass keine Ergänzungen in den textlichen Festsetzungen mehr vorgenommen werden können, ohne die Verfahren hinauszuzögern bzw. zu gefährden. Erst neue Bebauungsplanaufstellungsverfahren ab voraussichtlich 2020 bzw. wo noch keine Vertragsbindung mit einem Vorhabenträger besteht können ggf. über das heutige Maß hinaus Festsetzung beinhalten.

#### *Insektenfreundliche Beleuchtung aus dem Antrag*

Hierzu muss noch zusammen mit dem FB 70 eine Abstimmung erfolgen, ob die technischen Parameter aus dem aktuellen Beleuchtungskonzept mit der Empfehlung im Antrag „Farbtemperatur 3000 Kelvin (warmweiß)“ kompatibel und umsetzbar sind.

#### **Anlagen:**

Antrag Bündnis 90/Die Grünen

Arbeitspapier 1/01 des MIR Brandenburg zu Grünfestsetzungen in Bebauungsplänen – nur im Internet