



SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

↓ Beratungsfolge	Sitzungstermin
Bau- und Umweltausschuss	15.02.2022
Verwaltungsausschuss	07.03.2022

Betreff:	Bebauungsplan Nr. 96 "Armenland der Stadt Esens hier: -Beschluss des städtebaulichen Entwurfes zum Baugebiet "Armenland" als Grundlage für den Bebauungsplan -Beschluss über die Verkehrsanbindung des Baugebietes -Beschluss über die frühzeitige Beteiligung
-----------------	---

Sachverhalt:

Der Verwaltungsausschuss hat am 02.12.2019 den Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 96 „Baugebiet Armenland“ gefasst und dem Rat empfohlen, das Baugebiet Armenland unter dem Aspekt des Klimaschutzes zu entwickeln. Der Bau- und Umweltausschuss hat sich in seiner Sitzung am 15.06.2021 mit dem Thema Klimaschutz beschäftigt und beschlossen, dass das beauftragte Planungsbüro Born & Ermel einen städtebaulichen Entwurf unter Berücksichtigung der in der Sitzungsvorlage ST 330/2019/1 genannten Punkte erstellt. Eine Energieberatung durch ein Fachbüro sollte nicht erfolgen.

Der Sitzungsvorlage sind zwei städtebauliche Entwurfsvarianten angefügt, die in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom Büro Born & Ermel erläutert werden. Die Variante II ist hinsichtlich der Gebäudestruktur weiter ausgearbeitet worden, da sie von Seiten der Verwaltung favorisiert wird.

Des Weiteren sollen in der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses mögliche Erschließungsvarianten von der Landesstraße 8 / Bensersieler Straße (Kreisverkehrsanlage oder Linksabbiegespur) erörtert werden.

Es ist bereits jeweils ein Entwurf zur Kreisverkehrsanlage und der Linksabbiegespur erstellt worden. Die Entwürfe sind der Sitzungsvorlage beigelegt.

Ebenfalls sind bereits die jeweiligen Kostenschätzungen errechnet worden. Die Bruttokosten für die Linksabbiegespur liegen bei 652.000,00 €. Zusätzlich ist mit einem Grunderwerb von 36.420,00 € zu rechnen. Für die Kreisverkehrsanlage würden schätzungsweise Bruttokosten in Höhe von 697.000,00 € anfallen. Der noch zu tätige Grunderwerb liegt hier bei 47.100,00 €.

Ziel ist es, einen gemeinsam abgestimmten Plan für die Erarbeitung des Bebauungsplan-Vorentwurfs zu erhalten, um zeitnah die frühzeitige Beteiligung durchführen zu können.

Der Bebauungsplan wird zur Entwicklung eines klimagerechten Baugebietes klimaschützende, ökologische Festsetzungen aufnehmen. Wie alle Festsetzungen in Bebauungsplänen können auch diese allerdings ausschließlich aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Trotz dieser Zielsetzung soll aber weiterhin gewährleistet werden, dass sich breite Bevölkerungsschichten die Schaffung von Eigentum auch leisten können und nicht aufgrund der durch die Festsetzungen ausgelösten Kosten davon ausgeschlossen werden. Gleiches gilt bezüglich der Schaffung von Wohnraum, der zu einem erschwinglichen Mietzins auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden kann.

In einem klimagerechten Baugebiet soll grundsätzlich eine geringe Flächeninanspruchnahme für den Verkehr und eine hohe städtebauliche Dichte, die durch das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise bestimmt wird, angestrebt werden. Für die Unterbringung einer bestimmten Geschossfläche ist bei einer offenen Bauweise (z.B. Einzelhäuser, Doppelhäuser) die Flächeninanspruchnahme häufig größer, als bei einer geschlossenen Bauweise, denn in der geschlossenen Bauweise werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

Bei der vorliegenden Planung ist der „ostfriesische, ortsbildprägende Maßstab“ und die Nachfrage berücksichtigt worden. Die Grundstücke sind gegenüber bisherigen Baugebieten verkleinert worden. Es sollen nun neben Einfamilien- und Doppelhäusern auch ein Teil Reihenhäuser sowie Mikrohäuser zugelassen werden. Im Eingangsbereich des Baugebietes sollen Mehrfamilienhäuser entstehen. Die vorgelegte Planung stellt daher einen Kompromiss zwischen Klimagerechtigkeit auf der einen Seite und Nachfrage/ Ortsbild auf der anderen Seite dar.

Damit im Baugebiet Armenland ein kühlendes Kleinklima herrschen kann, sind Grün- und Freiräume als Orte der Frischluftentstehung geschaffen worden. Sie dienen an heißen Tagen als Erholungsort und tragen dazu bei, dass das Baugebiet insgesamt nicht so stark aufheizt. Aus diesem Grunde sind die Grundstücke nicht noch kleiner zugeschnitten, um die Versiegelung aufgrund des Kleinklimas zu begrenzen. Ebenso ist ein Teil der erforderlichen Regenrückhaltebecken in der Vorzugsvariante II in Nord-Süd-Richtung angeordnet, so dass hier ein kleiner Grünzug entsteht, in den auch ein Spielplatz für das Baugebiet und der Spielplatz des Kindergarten Bärenhöhle integriert ist.

Bekanntlich ist das verstärkte Auftreten von Starkregenereignissen eine Folge des Klimawandels, welches zu lokalen Überschwemmungen führen kann. Eine Versiegelung greift in den Wasserhaushalt ein und stört den natürlichen Wasserkreislauf. In einem klimagerechten Baugebiet wird daher Niederschlagswasser möglichst am Ort des Niederschlagsereignisses zur Versickerung gebracht. Es steht dann weiterhin den Pflanzen zur Verfügung, trägt zur Grundwasserneubildung bei oder verdunstet. Da im Baugebiet Armenland eine Versickerung direkt auf der Fläche des Niederschlagsereignisses aufgrund des anstehenden Baugrunds nicht möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser über geplante Regenwasserkanäle in mehrere geplante Regenrückhaltebecken zugeleitet. Die Regenrückhaltebecken fangen den vermehrt anfallenden Oberflächenabfluss auf und leiten ihn gedrosselt, d.h. über einen längeren Zeitraum verteilt, in die umgebenden, bestehenden Gräben ab. Die Regenrückhaltebecken werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Zu diskutieren wäre, ob die Regenrückhaltebecken verbreitert werden sollen, damit flachere Böschungen ausgebildet werden können. Hierfür müssten dann aber Baugrundstücke entfallen.

Im Baugebiet Armenland sollen möglichst viele Teilflächen eines Grundstückes wasser-durchlässig belassen oder hergestellt sowie begrünt und bepflanzt werden, um dem Wasserhaushalt gerecht zu werden und das städtische Kleinklima zu verbessern. Baurechtlich gilt jedoch, dass die zulässigerweise bebauten oder genutzten Grundstücksteile auch versiegelt werden dürfen, wie z.B. Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Standplätze für Abfallbehälter etc. Daher soll für notwendige befestigte Flächen eine möglichst hohe Wasserdurchlässigkeit erreicht werden. Hierzu wird im Bebauungsplan die Vorgabe für eine wasserdurchlässige Ausführung befestigter Grundstücksfreiflächen und ebenerdiger Stellplätze (offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken o.ä.) aufgenommen.

Über die Flächenfestsetzung hinaus kann das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern etc. sowie ihre Bindung und ihre Erhaltung im Bebauungsplan festgesetzt werden. Außerdem können durch entsprechende textliche Festsetzungen auch die Begrünung und die Art der Begrünung von Straßenräumen (z.B. Allee, Straßenbegleitgrün), Dächern und Fassaden (z.B. Gebäude, Nebenanlagen) des neuen Baugebiets festgesetzt werden. Im Baugebiet Armenland soll festgesetzt werden, dass Nebenanlagen auch mit einem Grasdach ausgebildet werden dürfen. Des Weiteren sollen die Erschließungsstraßen mit Straßenbäumen versehen werden. Um die weitere Erschließungsplanung nicht einzuschränken, werden aber keine Baumstandorte festgesetzt und auch ansonsten keine weiteren Vorgaben im Bebauungsplan gemacht, sondern dieses auf die Erschließungsplanung, die von Seiten der Stadt durchgeführt wird, verwiesen.

Helle Farben bei Fassaden, Dächern und Verkehrsflächen leisten aufgrund der geringeren Wärmerückstrahlung und damit geringerer Erwärmung des Baugebietes ebenfalls einen Beitrag zum gesunden Kleinklima. Daher sollen in den örtlichen Bauvorschriften dunkle Farbtöne bei Dacheindeckungen und Fassaden ausgeschlossen werden.

In einem klimagerechten Baugebiet wird darauf abgezielt, die Luftschadstoffemissionen der Wärme- und Stromversorgung zu mindern und die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu fördern. Daher sind die Möglichkeiten der aktiven und passiven Solarwärmenutzung im Baugebiet Armenland und den städtebaulichen Entwurf eingeflossen. Um den Energieverbrauch eines Gebäudes zu reduzieren und Sonnenenergie zu gewinnen, ist in einem klimagerechten Baugebiet die Hauptfassade von Gebäuden nach Süden orientiert. Die Hauptfassade ist die längste Fassade eines Gebäudes, hinter der sich die am häufigsten genutzten Räume befinden. Ihr Fensterflächenanteil sollte aus klimatischer Sicht möglichst groß sein (70 %). Zum einen werden über die Fenster solare Wärmegewinne erzielt und zum anderen kann Tageslicht den Bedarf an künstlicher Beleuchtung reduzieren. Damit einer Überhitzung der Innenräume vorgebeugt wird, kann durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie durch Baulinien eine ausreichend große Raumtiefe gewährleistet werden. Wohnhäuser in einem Baugebiet sollten im Mittel weniger als 45° von der Südausrichtung abweichen, weil bis zu dieser Abweichung nur eine geringe Erhöhung des Heizwärmebedarfs (ca. 5 %) von Wohngebäuden verbunden ist. Durch die Ausrichtung der längsten Gebäudefassade nach Süden erzielen auch Solaranlagen den höchsten Wirkungsgrad. Die Südorientierung der Hauptfassade wird durch die Festsetzung der Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke unterstützt. Durch entsprechende Baulinien und Baugrenzen kann die Position des Gebäudes auf dem Grundstück und somit die Stellung der baulichen Anlage (z.B. Firstrichtung) bestimmt werden.

Bei der Baugebietsplanung ist zur Optimierung der solaren Orientierung eine Verschattung der wärmeaufnehmenden Fassade und der solartechnischen Anlagen zu vermeiden. Dies kann zum einen durch entsprechende Festsetzungen von nicht überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen erfolgen, wobei in Nähe der Hauptfassade auf große Gehölze, die Schattenwurf hervorrufen, verzichtet wird. Beispielsweise kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass einzelne Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht nahe der Südfassade eines Gebäudes angeordnet werden.

Im Bebauungsplan zum Baugebiet Armenland soll allerdings, um den Bauwilligen einen Spielraum zu ermöglichen, keine Firstrichtung festgelegt werden.

Eine Umsetzungspflicht und verbindliche Nutzung der Sonnenenergie kann baurechtlich nicht festgesetzt werden. Hier wäre die Möglichkeit, die Forderung in die jeweiligen Grundstückskaufverträge aufzunehmen. Dieses wäre in den Gremien der Stadt Esens zu diskutieren.

Eine Durchgrünung des Baugebietes mit klimaangepassten, heimischen Gehölzen soll gewährleistet werden. Die Gestaltung der privaten Gärten und Vorgärten kann durch entsprechende Festsetzungen beeinflusst werden. Für die Vorgärten soll ein Mindestanteil an Vegetationsfläche vorgeschrieben werden. Die Gestaltung von Vorgärten in Form von Steingärten soll vermieden werden. Hierzu werden Stein-, Kiesel- und sonstige Materialschüttungen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen ausgeschlossen. Die Vorgabe für eine insektenfreundliche Bepflanzung soll mit regionalen, heimischen Pflanzen festgesetzt werden.

Ebenso können Grundstückseinfriedungen Potenziale für einen größeren ökologischen Beitrag bieten. Es sollen daher im Baugebiet Einfriedungen nur als Gehölzhecke aus einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zugelassen werden. Eine Pflanzliste soll dem Bebauungsplan beigelegt werden. Die Einfriedungen sollen als Durchlass für Tiere einen Bodenabstand von 0,1 m einhalten. Einfriedungen in Form von Zäunen, Mauern (Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen) werden ausgeschlossen.

Ein klimagerechtes Baugebiet wird dadurch unterstützt, dass bei der Errichtung neuer Wohnhäuser Maßnahmen zur Reduzierung des Energiebedarfs und zur Nutzung erneuerbarer Energien ergriffen werden. Diese können über die Anforderungen der bundesweit einheitlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung und die Festsetzungen eines Bebauungsplanes hinausgehen. Durch eine entsprechende Beratung seiner Bauherren kann eine Kommune eine in diesem Sinne umfassende klimagerechte Siedlungsentwicklung unterstützen. Die Samtgemeinde Esens beabsichtigt einen Klimaschutzberater einzustellen, der dann ggf. diese Belange wahrnehmen oder koordinieren könnte.

Beschlussvorschlag:

1. Der Verwaltungsausschuss der Stadt Esens beschließt, dass die städtebauliche Variante II als Basis für den Bebauungsplan – Vorentwurf zu Grunde gelegt wird.
2. Die Erschließung des Baugebietes soll über einen Kreisverkehr / über eine Linksabbiegespur erfolgen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Esens, den 14.02.2022	Abstimmungsergebnis:			
gez. von Rahden	Fachausschuss	Ja:	Nein:	Enth.:
(von Rahden, Tanja)	VA	Ja:	Nein:	Enth.:
	Rat	Ja:	Nein:	Enth.:

Anlagenverzeichnis:

- 01 - Städtebaulicher Entwurf Variante 1
- 02 - Städtebaulicher Entwurf Variante 2
- 03 - Plan Kreisverkehrsanlage
- 04 - Plan Linkssabbiegespur
- 05 - Schallgutachten