

van Horrick, Johannes

Beschlussvorlage

- 0159/20 -

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	23.08.2021	nicht öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Klima	01.09.2021	öffentlich / Empfehlung
Ortsbeirat des Stadtteiles Sorga	07.09.2021	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	09.09.2021	öffentlich / Entscheidung

Betreff: **Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. S05 1. Änderung "Hinter der Kirche" in
Sorga.
Hier: Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. S05 1. Änderung "Hinter der Kirche"
Beschluss, aus der Ideenplanung des Architekten ein
Bebauungsplanentwurf zu erstellen und dafür die
Bauleitplanung durchzuführen.**

Sachverhalt:

Auf vier freien Grundstücken in Sorga (Flur 15 87/4 , 8775, 87/6 und 87/7) neben der Evangelischen Kirche an der Straße „Über den Gärten“ möchte ein Investor eine Bebauung durch Reihenhäuser realisieren.

Diese sollen in einer Serienproduktion errichtet werden, so dass die Eigenheime auch für junge Familien interessant sind. Die Stadtplanung hält im Grundsatz die höhere Ausnutzung von Baugrundstücken im Innenbereich aus Ökologischen Gründen schon für sinnvoll.

Die Grundstücke liegen im Bebauungsplan Nr. So.5 1. Änderung „Hinter der Kirche“, wo eher eine Einzelhausbebauung vorgesehen ist. Da die Vorschläge des Investors sicherlich der Beratung bedürfen, ist eine 2. Änderung für den betreffenden Bereich anzustreben.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt zunächst die Kosten Bauleitverfahren

Projektplanung:

Nach der grundsätzlichen Zustimmung durch die Gremien zum Aufstellungsbeschluss ist ein Bebauungsplanentwurf mit einer Projektplanung zu erstellen.

Risiken/ Auswirkungen/ Klimarelevanz:

Risiken

Stadtinterner Personalaufwand im Verfahren. Keine finanziellen Risiken für Stadt, weil keine zur Erschließung notwendigen Vorleistungen erbracht werden müssen.

Auswirkungen

Die verdichtete Bebauung von Baulücken ist im Sinne des Klimaschutzes Neubauten von Einzelhäusern vorzuziehen.

Im vergangenen Jahrzehnt war ein stetiger Einwohnerzuwachs in Bad Hersfeld zu verzeichnen. Dieser Trend wird anhalten. Es besteht die Aufgabe Wohnraum zu schaffen und Projekte zur Wohnraumentwicklung zu fördern. Bei Realisierung des Projekts wird der Bedarf an Wohnraum gedeckt.

Klimarelevanz

Jede Baumaßnahme und der sich anschließende Gebäudebetrieb sind umwelt- und klimarelevant. Die Auswirkungen auf die Umwelt und das Klima sollen durch einen hohen Dämmstandard für die Gebäudehülle und ein Energiekonzept mit idealerweise vollständig regenerativem Anteil minimiert werden. Die dafür notwendigen Investitionen sollen wirtschaftlich realisierbar sein und auf Dauer geringe Betriebskosten verursachen.

Lt. Baubeschreibung ist der Gebäudeenergiestandard KfW-55 geplant. Beheizt werden soll jedes Reihenhäuser mit einer Gasbrennwerttherme mit solarthermischer Unterstützung.

Selbst wenn zum derzeitigen Zeitpunkt der gesetzliche Rahmen eine fossile Energieträgernutzung zulässt, werden dem Architekten/Investor im Verfahren der Änderung des Bebauungsplanes und des sich anschließenden Baugenehmigungsverfahrens, sowie für die Verhandlungen zum städtebaulichen Vertrag folgende Maßnahmen empfohlen:

- Techn./wirtschaftl. Variantenvergleiche für das Energiekonzept dezentrale, solarunterstützte Gasttherme je Wohneinheit vs. dezentraler/zentraler Versorgung z.B. über Wärmepumpe. Die Einbindung eines Energieberaters ist deshalb bereits zum heutigen Stand der Vorplanung notwendig, damit die sich anschließenden Entwurfs- und Genehmigungsplanungen zügig abgeschlossen und von vornherein klimaschonendes Konzept beinhalten.
Die kompakte Bauweise der Wohneinheiten und der relative hohe Energiestandard lassen Kosten- und Finanzierungsvorteile für eine zentrale Beheizung erkennen. Für die Realisierung einer wirtschaftlichen zentralen Anlagenkonzeption sollte im Rahmen der städtebaulichen Vertragshandlungen auch die Optionen für ein Energieliefercontracting über ein Dienstleistungsunternehmen/Energieversorgungsunternehmen geprüft werden.
- Ertragsprognose für PV-Dachanlagen z.B. als Gemeinschaftsanlage oder im Contracting), auch unter der Maßgabe des Eigenstromverbrauchs

(Einspeisung/Gebäudestrom/E-Mobilität) und Speicherung. Die Dachflächen beider Gebäuderiegel sind nach Süden ausgerichtet und haben mit 35 Grad eine ideale Neigung.

Auf Kosten-Nutzen-Analyse für überdachter Carports ausweiten. Bringt verschattete Stellplätze und die Möglichkeit der Flächenausnutzung zur regenerativen Energieerzeugung.

- Stromanschlusskabel oder Leerrohre zu allen Kfz- und Fahrradstellplätzen herstellen. Bisher sind lediglich 2 Stellplätze je Gebäuderiegel mit Ladesäulen vorgesehen. Eine nachträgliche Installation einer sogenannten Wallbox ist damit ohne weitere Erdarbeiten für künftige Bauherren möglich. Die forcierte Förderung der Elektromobilität wird einen raschen Bedarf an häuslichen Lademöglichkeiten zur Folge haben. Aktuelle Studien belegen, dass Nutzer ein Laden zu Hause priorisieren und auch hier der höchste Bedarf entsteht. Mit PV-Anlagen überdachte Carports mit Speicher tragen zur Entlastung der öffentlichen Stromnetze bei.
- Alternative Grünflächenplanung mit ergänzender Baumanordnung für Verkehrs- und Freiflächen.
- Vorgaben für die Gartengestaltung, mit Ausschluss reiner Steingärten.
- Die Regenwassernutzung für die Gartenbewässerung auf Anwendungen zur Toilettenspülung optional in die Planung mit einzubeziehen.

Beschlussvorschlag:

Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. S05 1. Änderung "Hinter der Kirche" Sorga wird gefasst.

Für die weitere Projektplanung durch den Architekten sind das geplante dezentrale Heizkonzept je Wohneinheit mit fossilem Erdgas vs. dezentralen und zentralen, regenerativen Versorgungsmöglichkeiten, der Einsatz von Fotovoltaik zur regenerativen Energieerzeugung und Eigenstromnutzung, ein elektr. Anschlusskonzept je Parkeinheit für Kraftfahrzeuge und Fahrräder technisch/wirtschaftlich, sowie die Grün- und Freiflächenplanung zu prüfen.

Aus der Ideenplanung des Architekten ist ein Bebauungsplanentwurf für die 2. Änderung zu erstellen und dafür die Bauleitplanung durchzuführen.

Anlagen:

- Lageplan
- Geländeschnitt
- Visualisierung der Anlage
- Bau- und Nutzungsbeschreibung

Mitzeichnung:

gez. Fehling, Thomas (Bürgermeister) am 19.08.2021
gez. Mai, Michael (Klimaschutzbeauftragter (K)) am 19.08.2021
gez. Claus, Fabian (Sitzungsdienst (12)) am 19.08.2021
gez. Steidel, Werner (Stabsstelle Justitiariat (30)) am 18.08.2021
gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 18.08.2021