

E I N L A D U N G
zur Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses Nr. 6/2011
am Dienstag, 29.11.2011, um 17.00 Uhr,
im Veranstaltungszentrum der Stadtparkasse Wetter (Ruhr), Kaiserstraße 78

TAGESORDNUNG

A) Öffentlicher Teil

1. Einwohneranfragen
2. Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Wetter (Ruhr) „Gewerbegebiet Am Stork“
hier: Aktueller Sachstandsbericht Drucksache Nr. 60/11
3. Baugesetzbuch-Novelle 2011
hier: Änderungen durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der
Entwicklung in den Städten und Gemeinden Drucksache Nr. SBA 23/11
4. Bauanträge
5. Mitteilungen
6. Anfragen von Ausschussmitgliedern

B) Nicht öffentlicher Teil

7. Aktueller Wirtschaftsförderungsbericht
hier: mündliche Vorstellung durch die Verwaltung
8. Mitteilungen
9. Anfragen von Ausschussmitgliedern
10. Veröffentlichungen

Sollten Sie an der Sitzung nicht teilnehmen können, bitte ich Sie, Ihre Vertreterin/Ihren Vertreter und ggf. auch die Verwaltung, Tel: 02335/840-511 zu benachrichtigen.

Semelka
Stellvertretender Vorsitzender des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses

STADT WETTER (RUHR)

ÖFFENTLICHE

NICHTÖFFENTLICHE

VORLAGE DER VERWALTUNG
DRUCKSACHE-NR: 60/11

FB/FD : 4/1
Verfasser/in: Herr Sell / Frau Gräfen-Loer / Herr Zimmermann
Datum: 15.11.2011

Beratung und Beschluss	<input checked="" type="checkbox"/>	R A T	am: 20.12.2011
	<input checked="" type="checkbox"/>	Hauptausschuss	am: 13.12.2011
	<input checked="" type="checkbox"/>	Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (Fachausschuss)	am: 29.11.2011

Betreff:

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 der Stadt Wetter (Ruhr) „Gewerbegebiet Am Stork“

hier: Sachstandsbericht

Begründung:

Im folgenden erfolgt ein aktueller Sachstand über den Umsetzungsstand zum Gewerbegebiet Am Stork.

Im einzelnen wird auf folgende Punkte eingegangen:

- 1) Anlass / Änderung der verkehrlichen Erschließung
- 2) Stand des Bebauungsplanverfahrens
- 3) Grundstücksverhandlungen
- 4) Verkehrliche Auswirkungen
- 5) Zusammenfassung

Zu 1) Anlass/Änderung der verkehrlichen Erschließung

Am 11.03.2010 hat der Rat der Stadt Wetter (Ruhr) beschlossen, die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes Am Stork neu zu regeln und bei der weiteren Bebauungsplanung „Gewerbegebiet Am Stork“ die Erschließungsvariante über das bestehende Gewerbegebiet Schöllinger Feld weiterzuverfolgen und von der ursprünglichen Variante zur äußeren Erschließung über die Schwelmer Straße abzugehen.

Das Büro Kühnert wurde beauftragt die ergänzende Verkehrsuntersuchung „Anbindung Gewerbegebiet Am Stork“, Juli 2010 zu erarbeiten, die zu dem Ergebnis kommt, dass eine Erschließung des Gewerbegebietes ausschließlich über den Knotenpunkt „Schöllinger Feld/An der Kohlenbahn“ als wesentliche und alleinige Maßnahme eine bauliche Ergänzung in Form eines Bypasses an die Vogelsanger Straße aus Richtung Norden bedingt, um hier die zusätzlichen Ver-

kehrsmengen aufzunehmen. Der Bypass soll bautechnisch als parallele Rechtsabbiegespur am Kreisverkehr angelegt werden.

Für die Umsetzung des Bypasses ist der Grundstückserwerb eines Grundstücksteils des anliegenden Eigentümers im Bereich des Kreisverkehrs Schöllinger Feld erforderlich.

Die Verwaltung wurde beauftragt hierzu die erforderlichen Schritte durchzuführen sowie die erforderlichen Verhandlungen zum Grundstückserwerb zur Umsetzung des Beschlusses zu führen.

Zu 2) Stand der Bebauungsplanverfahren

Der Rat hat am 13.12.2007 den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 60 der Stadt Wetter (Ruhr) „Gewerbegebiet Am Stork“ aufzustellen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat innerhalb des Zeitraumes vom 19.05.2008 bis 06.06.2008 stattgefunden. Mit Schreiben vom 30.05.2008 wurden die Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen beteiligt. Nach Einarbeitung aller Fachgutachten in den Bebauungsplan fasste der Stadtentwicklungs- und Bauausschuss am 28.04.2009 den Beschluss zur Offenlage und zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen. Die öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung fanden im Zeitraum vom 19.10.2009 bis zum 27.11.2009 statt.

Die Beschlussfassung des Rates vom 11.03.2010 die äußere Erschließung grundsätzlich zu ändern hat zu wesentlichen Veränderungen im Bebauungsplanentwurf und zur Überarbeitung aller Fachgutachten geführt. Eine wesentliche Änderung ist neben der äußeren auch die innere Erschließung. Der südliche Teil des Grünzuges musste aufgrund Überlagerungen der Verkehrsfläche weichen. Zudem ist im Osten des Gebietes ein Brückenbauwerk geplant, um den Siepen überqueren zu können. Gleichfalls geht die neue Erschließungsstrasse über einen Teil eines bebauten Gewerbegrundstücks im bestehenden Gewerbegebiet Schöllinger Feld.

Der geänderte Planentwurf einschließlich der erforderlichen Planunterlagen wurde im Zeitraum vom 14.03.2011 bis zum 25.03.2011 einschließlich gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt. Parallel wurden die Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen beteiligt.

Im Rahmen der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind vielfältige Anregungen insbesondere durch Bürgerinnen und Bürger vorgebracht worden. Die vorgebrachten Anregungen in punkto Erschließung wenden sich mehrheitlich gegen die geänderte Führung des Verkehrs über das bestehende Gewerbegebiet Schöllinger Feld zum neuen Gewerbegebiet Am Stork.

Im nächsten Schritt müsste formell über die eingegangenen Stellungnahmen die Abwägung und Beschlussfassung erfolgen.

Da der Bypass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 „Gewerbegebiet Vogelsanger Straße“ der Stadt Wetter (Ruhr) liegt, ist hierfür ein Änderungsverfahren für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr.48 mit Beschluss vom 01.02.2011 eingeleitet worden.

In der Zeit vom 13.04.2011 bis zum 02.05.2011 wurde die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß Baugesetzbuch durchgeführt. Die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs. 2 Baugesetzbuch hat im Zeitraum vom 25.07.2011 bis zum 05.09.2011 stattgefunden. Parallel dazu hatten die Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine wesentlichen Stellungnahmen durch die Träger öffentlicher Belange oder die Öffentlichkeit abgegeben worden. Allein der Eigentümer des für die Umsetzung des Bypasses erforderlichen Grundstücksteils hat sich gegen die Umsetzung der Planung ausgesprochen und Einspruch eingelegt.

Im nächsten Schritt müsste zur Weiterführung des Verfahrens die Abwägung über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen erfolgen. Anschließend könnte der Satzungsbeschluss gefasst werden.

Zu 3) Grundstücksverhandlungen

Der Beschluss des Rates vom 11.03.2010, die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes „Am Stork“ neu zu regeln und bei der weiteren Bebauungsplanung die Erschließungsvariante über das bestehende Gewerbegebiet „Schöllinger Feld“ weiter zu verfolgen war nur möglich, weil im Vorfeld des Beschlusses die Eigentümer des Grundstücks, über welches die Erschließungsverbindung zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet „Schöllinger Feld“ und dem geplanten Gewerbegebiet „Am Stork“ erfolgen sollte, signalisiert hatten, einem notwendigen Flächenverkauf zu Gunsten der Erschließung zuzustimmen.

Ergänzend dazu hat der Eigentümer des Grundstücks, das bestimmend ist für die Zufahrt vom bestehenden Kreisverkehr in das Gewerbegrundstück, in Aussicht gestellt, sich einer Erschließungslösung unter Einbezug von Teilen seines Grundstücks für eine Bypassregelung in das „Schöllinger Feld“ nicht zu verweigern.

Auf der Grundlage des vorgenannten Beschlusses sind seitens der Verwaltung in beiden Fällen die Gespräche mit den Grundeigentümern aufgenommen worden mit dem Ziel, verbindliche Veräußerungszusagen im Sinne der Erschließungsplanung zu erhalten.

Mit dem Eigentümer des bestehenden Gewerbegrundstücks, über das der neue Erschließungsarm geführt werden soll, ist nach positivem Gesprächsverlauf seitens der Verwaltung ein Wertgutachten beauftragt worden, um eine Gesprächsgrundlage zu schaffen. Auf der Grundlage des Gutachtens wurden die Gespräche im Sinne der Erschließungsplanung grundsätzlich positiv weitergeführt.

Im Rahmen der Haushaltsplanberatungen ist dann beschlossen worden, die Erschließung des Gewerbegebietes außerhalb des städtischen Haushaltes fortzuführen. Ein Erwerb der für die Erschließung benötigten Flächen durch die Stadt war somit nicht möglich. Ein möglicher Investor hat daher Kontakt zu den Grundstückseigentümern aufgenommen und nach einer ersten Prüfung des Gesamtprojekts vorbehaltlich der Sicherung der Gesamterschließung die Übernahme der Investition in Aussicht gestellt. Ein Grundstückskaufvertrag ist aufgrund der nicht abschließend geklärten Erschließung bis zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschlossen worden.

Die durch die Verwaltung mit dem Grundstückseigentümer am bestehenden Kreisverkehr Schöllinger Feld aufgenommenen Verhandlungen sind von diesem von Beginn an verhalten geführt worden. Der Eigentümer baute zunehmend Vorbehalte gegen eine Flächenabgabe auf mit der Begründung, dass die für den Bau eines Bypasses abzugebenden Flächen seiner Meinung nach gleichermaßen für den Fortbestand seines Geschäftsbetriebes unabdingbar seien. Eine Veräußerung sei überhaupt nur dann denkbar, wenn ihm im Rahmen eines Koppelgeschäftes für einen Teil seines Restgrundstücks die Genehmigung erteilt würde, einen Gewinn bringenden langfristigen Mieter dort ansiedeln zu dürfen. Im Rahmen der gutachterlichen Prüfung eines konkreten Ansiedlungswunsches (McDonalds Drive In und Tankstelle) ist jedoch festgestellt worden, dass sich hierdurch die bereits jetzt zeitweise kritische Verkehrssituation im Bereich Köhlerstraße/Vogelsanger Straße und Kreisverkehr/An der Kohlenbahn dramatisch verschlechtern würde. Da diese Ansiedlungsfolge nicht vertretbar und das Konzept deshalb nicht genehmigungsfähig war, ist die Ansiedlung des angedachten Betriebes seitens der Verwaltung abgelehnt worden. Als Folge dieses Ergebnisses hat der Eigentümer die Verhandlungen an diesem Punkt abgebrochen und machte deutlich, dass er für einen Bypass keine Flächen seines Grundstücks zur Verfügung stellen werde.

Zu 4) Verkehrliche Auswirkungen

Da die Grundstückseigentümer der benötigten Flächen zur Ertüchtigung des Kreisverkehrs Schöllinger Feld nicht bereit sind, die Grundstückflächen für den Bypass Kreisel Schöllinger Feld zu veräußern, steht die Gesamterschließung des geplanten Gewerbegebietes in Frage.

Der bestehende Kreisverkehr in seiner derzeitigen Form ist nicht in der Lage den zusätzlichen Verkehr aus dem geplanten Gewerbegebiet „Am Stork“ richtlinienkonform aufzunehmen. Die Rückstaulängen, insbesondere in der Vogelsanger Straße und An der Kohlenbahn würden deutlich zunehmen. Es würde eine Situation entstehen, die verkehrstechnisch nicht hinnehmbar wäre.

Über die verkehrlichen Auswirkungen für das Gewerbegebiet „Am Stork“ entstehen auch Auswirkungen für den geplanten Kreisel Vogelsanger Straße/Köhlerstraße. Da der Bypass nicht gebaut werden kann, ist aufgrund der bereits bestehenden Rückstausituation in den Hauptverkehrszeiten mit einer Überstauung des geplanten Kreisels zu rechnen, so dass eine Umsetzung des Kreisverkehrs aus verkehrs-technischer Sicht nicht mehr möglich ist.

Als alternativen Lösungsansatz zum Bypass hat die Stadt die Möglichkeit eines Ausbaus des bestehenden Kreisels Schöllinger Feld – ohne das Grunderwerb notwendig wird - zu einem zweispurigen Kreisel vorgeprüft und mit dem zuständigen Baulastträger Landesbetrieb Straßen NRW vorbesprochen. Mit einem Ausbau des Kreisels zu einem zweispurigen Kreisel würde wie bei der Bypasslösung der Abfluss des Verkehrs verbessert und somit die Rückstaulängen im Bereich der Vogelsanger Straße verkürzt, was zu einer Verbesserung der Leistungsfähigkeit führen würde. Der Landesbetrieb Straßen NRW sieht den Bau eines zweispurigen Kreisels kritisch und wird eine derartige Lösung nicht mit tragen. Dies wird u.a. damit begründet, dass aufgrund der räumlich beengten Verhältnisse kein Kreisverkehr gemäß Richtlinien entstehen und die zu- und abgehenden Straßenäste einspurig belassen würden, welches zu Unfallhäufungen führen könnte. Somit wären die Leistungsfähigkeit und Sicherheit des Kreisverkehrs auch unter Berücksichtigung des hohen Schwerlastverkehrs voraussichtlich nicht gegeben. In der Ausgestaltung stellt sich der Kreisel auch fahrdynamisch schwierig dar. Im weiteren wäre auch ein Ausbau der Fahrbeziehung An der Kohlenbahn erforderlich. In der Gesamtbetrachtung hat dies zu der Ablehnung des Ausbaus beim Landesbetrieb geführt.

Als weitere Option zur Lösung der Verkehrsproblematik wurde planerisch die Möglichkeit angedacht, über den geplanten Kreisel Vogelsanger Straße/Köhlerstraße eine zusätzliche Erschließung in das Gewerbegebiet Schöllinger Feld zu realisieren. Der Grundstückseigentümer hat angeboten, im Rahmen der Errichtung eines Kreisverkehrs an der Köhlerstraße/Vogelsanger Straße eine Zufahrt über sein Grundstück in das Gewerbegebiet „Schöllinger Feld“ zu ermöglichen. Allerdings könne er sein Grundstück dann nicht mehr nutzbringend verwerten, so dass die Stadt die für diese Variante erforderliche Fläche in einer Größe von mindestens 5.000 m² von ihm erwerben müsse. Dabei müsste der Kaufpreis unter Berücksichtigung seiner auf dem Grundstück inzwischen vorgenommenen Wertverbesserungen deutlich über dem Wert der sonst für Gewerbeflächen bezahlt wird, liegen.

Von dieser Fläche würde ein Teil in einer Größe von ca. 2.500 m² für die Erschließungsführung benötigt, die Restfläche wäre anderweitig zu verwerten. Realistisch bleibt festzuhalten, dass eine Veräußerung der Restfläche aufgrund des sich ergebenden Grundstückszuschnitts, der Belastungen aus der Zu- und Ausfahrtsituation des Kreisverkehrs sowie des hohen Kaufpreises kaum umsetzbar sein wird.

Der vom Eigentümer angedachte Grundstückskaufpreis liegt oberhalb des Marktwertes für gewerbliche Bauflächen, so dass bereits aus haushaltsrechtlicher (§ 75 GO) und kommunalrechtlicher Sicht (§ 90 Abs. 3 GO) grundsätzliche Bedenken zum Ankauf der benötigten Grundstücksflächen bestehen, da hierdurch ein Bilanzverlust antizipiert wird.

Fraglich ist außerdem, ob der Landesbetrieb einer solchen Lösung zustimmen würde. Nach Vorgabe des Landesbetriebes Straßen NRW wäre ein vollständig neues Verkehrsgutachten auf der Basis einer noch durchzuführenden aktuellen Verkehrszählung sowie unter Berücksichtigung der Autobahnanschlussstelle Volmarstein vorzulegen. Der Zeitbedarf hierfür dürfte bei ca. 6 Monaten liegen.

Aufgrund der bestehenden Beschlusslage ist die Erschließung des Gewerbegebietes Am Stork finanziell außerhalb des Haushaltes der Stadt darzustellen. Die Stadt steht daher im Kontakt mit einem möglichen Investor, der die Gesamterschließung des Gebietes vornehmen möchte. Eine Berücksichtigung der Kosten der zusätzlichen Erschließung über dem geplanten Kreisverkehr Vogelsanger Straße/Köhlerstraße ist allerdings in der Gesamtkalkulation nicht berücksichtigt worden. In einer ergänzenden Betrachtung dieses Kostenblockes kommt der potenzielle Investor zu dem Schluss, dass sich dann die Erschließung gesamtwirtschaftlich nicht mehr darstellen lassen würde.

Verkehrstechnisch ist damit eine Erschließung des Gewerbegebietes Am Stork über den bestehenden Kreisel Schöllinger Feld nicht umsetzbar und auch die Verkehrsproblematik Volmarsteiner Süden lässt sich aufgrund der Grundstücksverhältnisse in der angestrebten Form nicht umsetzen.

Für die Verkehrsproblematik Volmarsteiner Süden würde sich an der verkehrlichen Situation insbesondere im Einmündungsbereich Köhlerstraße/Vogelsanger Straße baulich nichts verändern. Als Möglichkeit verbliebe hier, den ausfahrenden Verkehr aus der Köhlerstraße nur noch rechts abbiegen zu lassen mit der Konsequenz, dass eine Verlagerung von Verkehrsanteilen aus der Köhlerstraße in die Von-der-Recke-Straße/Grünwalder Straße erfolgen würde. Gemäß Gutachten „Verkehrsproblematik Volmarsteiner Süden“ wäre gegebenenfalls auch ein Verkehrskreisel Vogelsanger Straße/Grünwalder Straße denkbar.

Zu 5) Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sich der Beschluss des Rates vom 11.03.2010 aus den vorgenannten Gründen nicht umsetzen lässt.
Die Verwaltung kann somit auf dieser Grundlage nicht weiter arbeiten.



F. Horsee

STADT WETTER (RUHR)

ÖFFENTLICHE

NICHTÖFFENTLICHE

VORLAGE DER VERWALTUNG
DRUCKSACHE-NR: SBA 23/11

FB/FD: 4/1
Verfasser/in: Frau Gräfen-Loer
Datum: 15.11.2011

Beratung und Beschluss

R A T

am:

Hauptausschuss

am:

Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
(Fachausschuss)

am: 29.11.11

Betreff:

Baugesetzbuchnovelle 2011

hier: Änderungen durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden

Beschlussvorschlag:

Die Änderungen im Rahmen der Baugesetzbuchnovelle 2011 werden zur Kenntnis genommen.

Begründung:

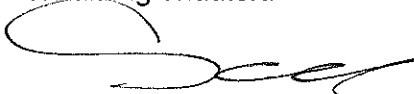
Am 30. Juli 2011 ist das Gesetz zur Stärkung der klimagerechten Entwicklung in den Städten und Gemeinden in Kraft getreten. Durch dieses Gesetz wurde das Baugesetzbuch (BauGB) zum Zwecke der Stärkung des Klimaschutzes geändert und ergänzt.

Hiermit hat der Gesetzgeber zur Unterstützung der Energiewende einen Teil der vorgesehenen Bauplanungsrechtsnovelle vorgezogen, die neben dem Klimaschutz auch auf eine Stärkung der Innenentwicklung und eine Änderung der Baunutzungsverordnung zielt.

Mit der aktuellen Novelle wurde der Auftrag des Koalitionsvertrags vom 26. Oktober 2009 zunächst allein im Hinblick auf den Klimaschutz umgesetzt. Die Novelle bringt Änderungen des Baugesetzbuchs mit sich, die sowohl für die Aufstellung von Bebauungsplänen als auch für die Vorhabenzulassung von Bedeutung sind.

In der Anlage (siehe Anlage 1) sind alle wichtigsten Änderungen im Überblick dargestellt (Einführung aus der Textausgabe/Synopse „Das Baugesetzbuch“, VHW-Verlag, Oktober 2011).

In der Sitzung werden die Änderungen der Baugesetzbuchnovelle 2011 noch einmal kurz von der Verwaltung erläutert.



BauGB-Novelle 2011:

Änderungen durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden

Nach der letzten größeren Novellierung des BauGB durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsverfahren für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006¹ und mehreren kleineren Änderungen, unter anderem durch das Erbschaftsteuereiformgesetz vom 24. Dezember 2008² im Bereich der Wertermittlungsvorschriften, kommt es mit dem Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011³ mit Inkrafttreten zum 30. Juli 2011 erneut zu Änderungen des Städtebaurechts.

Mit der aktuellen Novelle wurde der Auftrag des Koalitionsvertrages vom 26. Oktober 2009, den Klimaschutz und die Innenentwicklung im Bauplanungsrecht zu stärken und die Baunutzungsverordnung umfassend zu prüfen⁴, zunächst im Hinblick auf den Klimaschutz umgesetzt. Darüber hinaus sah das Energiekonzept der Bundesregierung vom 28. September 2010 vor, für den Ausbau der Windenergie an Land im Bau- und Planungsrecht erforderliche und angemessene Regelungen zur Absicherung des Repowering zu treffen.⁵ Grund für das Vorziehen der klimaschutzbezogenen Regelungen waren die Ereignisse im japanischen Atomkraftwerk Fukushima vom 11. März 2011, die in der Bundesrepublik Deutschland zu einem beschleunigten Ausstieg aus der Atomenergie und der sogenannten Energiewende geführt haben.

Die wichtigsten Änderungen im Überblick

1. Klimaschutzklausel

Mit der Novelle des BauGB soll der wachsenden Bedeutung der Bekämpfung des Klimawandels und der Anpassung an den Klimawandel auch im Städtebaurecht Rechnung getragen werden und, wie der Titel des Gesetzes schon suggeriert, der Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden gefördert werden. Zur Verstärkung dieses Anliegens wurde der durch die Novelle von 2004 (EAG Bau) eingeführte § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB weiterentwickelt und bestehende Unklarheiten bei dessen Auslegung beseitigt. Klimaschutz ist nunmehr ein Grundsatz der Bauleitplanung. Dass Klimaschutz neben präventiven Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, auch repressive Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, umfassen kann, stellt die nach dem Vorbild des § 2 Nr. 6 Satz 7 ROG neu eingeführte Klimaschutzklausel des § 1 a Abs. 5 BauGB klar.

- 1 BGBl. I, S. 3316
- 2 BGBl. I, S. 3018
- 3 BGBl. I, S. 1509
- 4 Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und FDP für die 17. Legislaturperiode, S. 42
- 5 Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung, S. 9

Das Baugesetzbuch

Textausgabe/Synopse



Der Klimaschutz ist damit in Zukunft bei der Aufstellung von Bauleitplänen verstärkt zu beachten, kann eigene Darstellungen und Festsetzungen begründen und ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

2. Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen

Informelle städtebauliche Klimaschutz- und Energiekonzepte im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sollen nach der Konzeption des Gesetzgebers verstärkt zum Gegenstand eines Flächennutzungsplans gemacht werden. Der neue § 5 Abs. 2 Nr. 2 b) BauGB bestimmt daher, dass die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Einrichtungen, Anlagen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, im Flächennutzungsplan dargestellt werden kann. Gemeint sind insbesondere Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung. § 5 Abs. 2 Nr. 2 c) BauGB sieht ergänzend vor, dass im Flächennutzungsplan auch die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, dargestellt werden kann. Die Begründung zum Regierungsentwurf nennt als Beispiel für eine solche Maßnahme ein System von Kaltluftschneisen.⁶

Mit der Präzisierung des mit der EAG Bau-Novelle 2004 eingeführten § 5 Abs. 2 b) BauGB wird klargestellt, dass Teilflächennutzungspläne auch dann aufgestellt werden können, wenn neben den Darstellungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB noch weitere Darstellungen erforderlich sind. Ergänzt wird § 5 Abs. 2 b) BauGB durch einen 2. Halbsatz, der nun auch räumliche Teilflächennutzungspläne ermöglicht.

Der Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB ist durch die Novelle präzisiert worden. Ausdrücklich klargestellt wird nun in § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, dass im Bebauungsplan auch Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung festgesetzt werden können. Des Weiteren wird § 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB ausgeweitet, indem nicht nur Gebäude, sondern darüber hinaus auch bestimmte sonstige bauliche Anlagen und sonstige technische Maßnahmen erfasst werden. Letztere umfassen neben der Erzeugung auch die Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme und Kälte.

§ 9 Abs. 6 BauGB wurde um gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang ergänzt, die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden sollen. Diese deklaratorische Regelung soll nach der Begründung der Information der Bürger und aller Beteiligten dienen und die Abstimmung der Instrumente des Städtebaurechts und des Kommunalrechts unterstützen.⁷

3. Städtebauliche Verträge

Der städtebauliche Vertrag eignet sich nach dem Regierungsentwurf „auf Grund seiner vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten in besonderer Weise für die Klimagerechte Stadtentwicklung“.⁸ Die Konkretisierung möglicher Inhalte städtebaulicher Verträge in § 11 Abs. 1

6 BT-Drucks. 17/6076, S. 16, zu Art. 1 Nr. 4 Buchst. a

7 BT-Drucks. 17/6076, S. 17, zu Art. 1 Nr. 5 Buchst. b

8 BT-Drucks. 17/6076, S. 11, A.III.6.

Satz 2 Nr. 4 BauGB wurde daher um sämtliche Anlagen und Einrichtungen für die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien, Anlagen und Einrichtungen der Fern- und Nahwärmeverorgung und Kraft-Wärme-Kopplung erweitert.

Der neu eingeführte § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 BauGB stellt klar, dass in städtebaulichen Verträgen Vereinbarungen über die energetische Qualität von Gebäuden getroffen werden können.

Auch bei diesen Gegenständen städtebaulicher Verträge ist nach der Begründung „ein städtebaulicher Zusammenhang erforderlich, d. h. es kommt darauf an, dass solche Vereinbarungen den mit den städtebaulichen Planungen (z. B. Baugebietsausweisungen in Bebauungsplänen) und städtebaulichen Maßnahmen (z. B. städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen) verfolgten Zielen und Zwecken entsprechen“.⁹

4. Zulässigkeit von Vorhaben im Außenbereich

Nicht unerhebliche Änderungen bringt die Novelle im Bereich der Außenbereichsvorhaben. Umgestellt wird die Leistungsbegrenzung von Biomasseanlagen in § 35 Abs. 1 Nr. 6 d) BauGB von 0,5 Megawatt installierter elektrischer Leistung auf 2,0 Megawatt Feuerungs-wärmeleistung. Ergänzend hierzu wird die Kapazität einer Anlage zur Erzeugung von Biogas auf 2,3 Millionen Normkubikmeter Biogas pro Jahr beschränkt.

Infolge des mit der Energiewende beschlossenen Atomausstiegs wurde im Zuge der Beratungen im Bundestag die privilegierte Zulässigkeit für die Neuerrichtung von Kernkraftwerken im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 7 BauGB gestrichen.¹⁰

Neu eingeführt wird mit § 35 Abs. 1 Nr. 8 BauGB die privilegierte Zulässigkeit von Vorhaben der Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) in, an und auf Dach- und Außenwandflächen von zulässigerweise genutzten Gebäuden. Die Beschränkung auf die zulässige Nutzung des Gebäudes und nicht auf dessen zulässige Errichtung hat zur Folge, dass eine Privilegierung entfällt, wenn die Nutzung aufgegeben worden ist oder das Gebäude zweckwidrig genutzt wird.¹¹ Voraussetzung ist weiterhin, dass die Anlage dem Gebäude baulich, also räumlich-gegenständig, untergeordnet ist. Nicht erforderlich ist hingegen eine funktionelle Unterordnung. Für die Privilegierung des Vorhabens kommt es nicht darauf an, ob die erzeugte Energie vollständig oder überwiegend in ein öffentliches Netz eingespeist wird oder dem Eigenverbrauch dient.¹²

5. Besonderes Städtebaurecht

Im besonderen Städtebaurecht gibt es Änderungen im Sanierungsrecht und im Stadtbau.

Im Bereich des Sanierungsrechts gehören nach dem neuen § 148 Abs. 2 Nr. 5 BauGB zu den Baumaßnahmen nun ausdrücklich auch die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen

9 BT-Drucks. 17/6076, S. 18, zu Art. 1 Nr. 6

10 Siehe hierzu Beschlussempfehlung des Ausschusses für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, BT-Drucks. 17/6357, S. 10, Besonderer Teil, zu Buchst. c Doppelbuchst. aa

11 A. a. O. Doppelbuchst. bb

12 BT-Drucks. 17/6076, S. 19, zu Art. 1 Nr. 7 Buchst. b und c

zur dezentralen und zentralen Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Durch die Neuregelungen im Stadtbau in §§ 171 a und 171 c BauGB wird die Förderung des Klimaschutzes auch in den bebauten Gebieten eingeführt. Mit der Ergänzung in § 171 a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird bestimmt, dass Stadtumbaumaßnahmen begründende Funktionsverluste auch in Gebieten vorliegen, in denen die allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nicht erfüllt werden. Als Beispiele für Funktionsverluste von Gebieten nennt die Begründung zum Regierungsentwurf energetisch unzureichende Verhältnisse, steigende Energiekosten für Gebäude, zunehmende Hitze, Schwüle oder Dürre im Sommer (z. B. wegen fehlender Frischluftschneisen und Vegetation zur Beeinflussung des Mikroklimas), Starkregen- oder Hochwassergefahren (z. B. infolge zu starker Versiegelung oder Überlastung der technischen Infrastruktur) oder auch demografische oder wirtschaftliche Fehlentwicklungen (z. B. wegen Segregationsprozessen und folgendem energetischen Modernisierungstau in einem Quartier).¹³ In § 171 a Abs. 3 Satz 2 Nr. 1, 6 und 7 BauGB wird die beispielhafte Aufzählung der Handlungsfelder der Stadtumbaumaßnahmen ergänzt um: die Anpassung der Siedlungsstruktur an die Erfordernisse des Klimaschutzes (Nr. 1), die Zuführung brachliegender oder freiliegender Flächen zu einer dem Klimaschutz dienenden oder mit diesem verträglichen Zwischennutzung (Nr. 6) und die nachhaltige Erhaltung innerstädtischer Altbaubestände (Nr. 7).

Zum Stadtumbauvertrag stellt das Gesetz in § 171 c Satz 2 Nr. 1 BauGB klar, dass neben dem Rückbau auch die Anpassung baulicher Anlagen in Betracht kommt, um Funktionsverlusten entgegenzuwirken.

6. Sonderregelungen zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie

Durch den neu eingeführten § 248 BauGB sind bei Maßnahmen zur nachträglichen Wärmedämmung an bestehenden Gebäuden zum Zwecke der Energieeinsparung geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen im Bebauungsplan oder einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 3 BauGB zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen und baukulturellen Belangen vereinbar ist. Damit werden sowohl verpflichtende als auch freiwillige Maßnahmen zur Energieeinsparung bzw. zum Einsatz erneuerbarer Energien begünstigt. Satz 2 stellt klar, dass die Begünstigung auch für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen in, an und auf Dach- und Außenflächen gilt. Satz 3 regelt, dass diese Begünstigungen auch für im Zusammenhang bebauten Ortsteile hinsichtlich des Erfordernisses des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB) gelten.

7. Sonderregelungen zur Windenergie in der Bauleitplanung

Der neue § 249 BauGB soll insbesondere das „Repowering“ von Windenergieanlagen, also die Ersetzung von Altanlagen durch neue leistungsstarke Windenergieanlagen, erleichtern. Da das „Repowering“ in der Regel mit einer Neuordnung der Standorte der Anlagen einhergeht, bestand in der Praxis häufig die Befürchtung, dass durch die nachträgliche Ausweisung zusätzlicher Flächen für die Windenergie das ursprüngliche Planungskonzept in Frage gestellt werde. Der neue § 249 Abs. 1 Satz 1 BauGB stellt klar, dass die Schaffung

¹³ BT-Drucks. 17/6076, S. 21, zu Art. 1 Nr. 10 Buchst. a

zusätzlicher Flächen für die Nutzung von Windenergie im Flächennutzungsplan nicht bedeutet, dass die vorhandenen Flächen zur Erzielung der Rechtswirkungen des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB nicht ausreichend sind. Nach § 249 Abs. 1 Satz 2 BauGB gilt dies auch, wenn Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung, etwa zur Höhe der Windenergieanlagen, geändert oder aufgehoben werden. Für Bebauungspläne, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, gilt nach § 249 Abs. 1 Satz 3 BauGB Entsprechendes.

§ 249 Abs. 2 Satz 1 BauGB ermöglicht es, die Errichtung von Neuanlagen an den Rückbau bestehender Altanlagen zu koppeln. § 249 Abs. 2 Satz 2 BauGB stellt klar, dass die Standorte der stützlegenden und zurückzubauenden Anlagen auch außerhalb des Bebauungsplangebiets und außerhalb des Gemeindegebiets liegen können. § 249 Abs. 2 Satz 3 BauGB überträgt die in Satz 1 und 2 geregelten Rechtsgrundlagen für Bebauungspläne auf Darstellungen in Flächennutzungsplänen.

8. Planzeichenverordnung

Aus den Änderungen der §§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und 9 Abs. 1 BauGB folgt auch eine Änderung der Planzeichenverordnung vom 18.12.2010.¹⁴ Für Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien, für Kraft-Wärme-Kopplung sowie für Anlagen und Einrichtungen der Fern- und Nahwärmeversorgung wurden neue Planzeichen eingeführt.

9. Ausblick

Schon bei der Vorstellung des Referentenentwurfs des Gesetzes zur Stärkung der klimagerechten Stadtentwicklung im Mai 2011 war klar, dass es sich hierbei nur um eine Teilnovellierung handeln würde, deren ehrgeiziger Zeitplan den Ereignissen vom 11. März 2011 in Japan und der damit in Deutschland beschleunigt eingeleiteten Energiewende geschuldet war.

Vor dem Hintergrund der „Berliner Gespräche zum Städtebaurecht“, die im Herbst 2010 zur Vorbereitung der umfassenden Novellierung des BauGB und der Überprüfung der BauNVO stattgefunden haben, steht zu erwarten, dass die nächste Novelle des Städtebaurechts folgende Bereiche betreffen wird:

- neue Darstellungsmöglichkeiten im Flächennutzungsplan zur Steuerung des Einzelhandels
- neue Steuerungsmöglichkeiten von Vergnügungsstätten durch einfachen Bebauungsplan
- Regelungen zur gewerblichen Tierhaltung bei der privilegierten Zulässigkeit im Außenbereich
- Neuregelungen zum Artenschutz im Innenbereich
- Regelungen zum Umgang mit sogenannten „Schrottimmobilien“.

Mögliche Änderungen der BauNVO könnte es bei der Zulässigkeit von Kindertagesstätten in reinen Wohngebieten, Solaranlagen in, an und auf Gebäuden als Nebenanlagen, bei der

Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sowie beim Vollgeschossbegriff geben.¹⁵

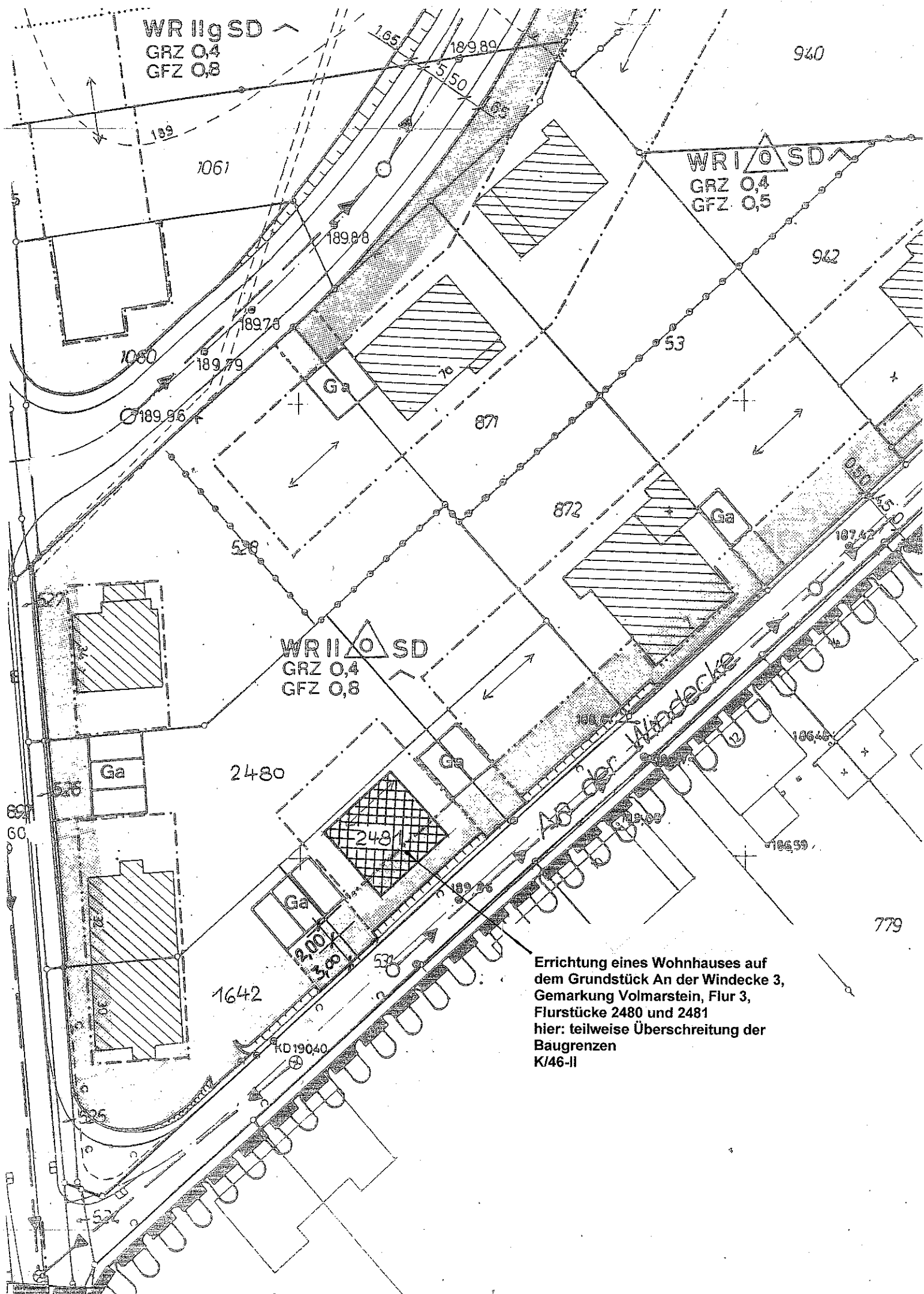
**Tagesordnungspunkte
zur Sitzung des Stadtentwicklungs- und Bauausschusses
am 29.11.2011**

a) Dispense

- K/46-II** Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück An der Windecke 3, Gemarkung Volmarstein, Flur 3, Flurstücke 2480, 2481
hier: teilweise Überschreitung der Baugrenzen
- keine Bedenken –
- M/21-I** Errichtung eines Gartengerätehauses auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Str. 14, Gemarkung Wengern, Flur 12, Flurstück 365
hier: Errichtung des Gartengerätehauses teilweise außerhalb der Baugrenze
- keine Bedenken –
- N/9-I** Errichtung eines Spielturmes auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Str. 3, Gemarkung Wengern, Flur 12, Flurstück 330
hier: Errichtung des Spielturmes außerhalb der Baugrenzen
- keine Bedenken –
- H/17-I** Errichtung eines Spielturmes auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Str. 20, Gemarkung Wengern, Flur 12, Flurstück 292
hier: Errichtung des Spielturmes außerhalb der Baugrenzen
- keine Bedenken, wenn der Spielturm außerhalb des Anpflanzungstreifens A5 erricht wird –

b) Voranfragen

- E/17-II** Errichtung eines Wohnheims und eines Hauses für tagesstrukturierende Maßnahmen für Menschen mit psychischen Behinderungen und komplexen Mehrfachbehinderungen auf dem Grundstück Gemarkung Wetter, Flur 9, Flurstücke 359 und 326
hier: Errichtung außerhalb der Baugrenzen
- keine Bedenken –



WR II g SD
GRZ 0,4
GFZ 0,8

WR I O SD
GRZ 0,4
GFZ 0,5

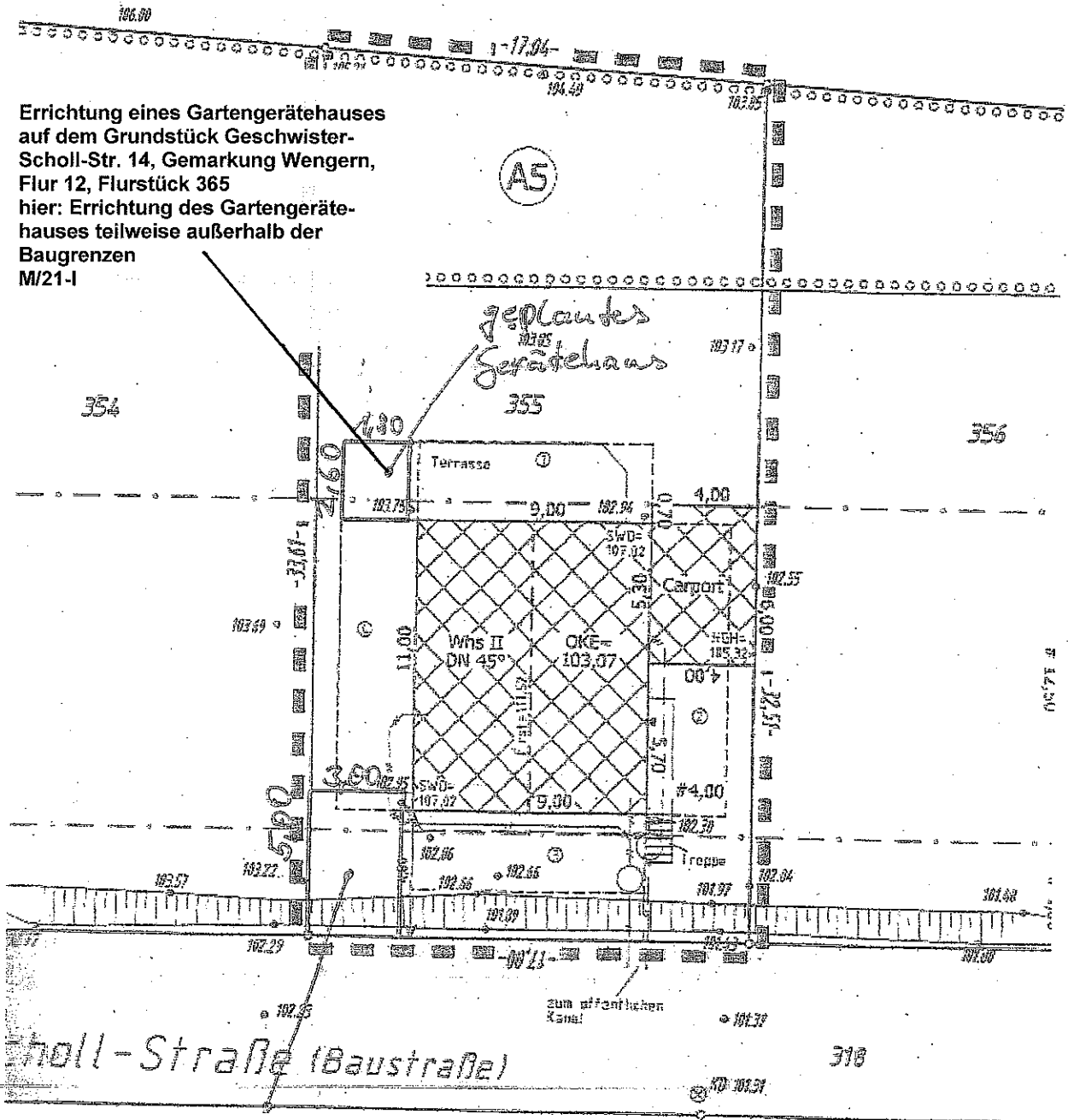
WR II O SD
GRZ 0,4
GFZ 0,8

Errichtung eines Wohnhauses auf dem Grundstück An der Windecke 3, Gemarkung Volmarstein, Flur 3, Flurstücke 2480 und 2481 hier: teilweise Überschreitung der Baugrenzen K/46-II

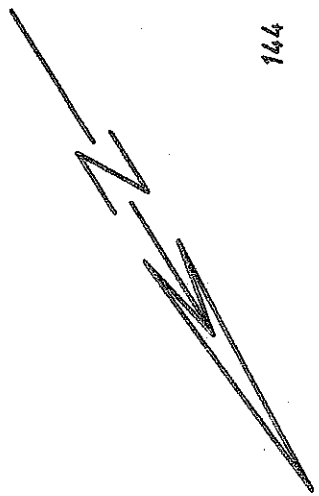
so dem Katasternachweis.
unvollständig
198

360

Erichtung eines Gartengerätehauses
auf dem Grundstück Geschwister-
Scholl-Str. 14, Gemarkung Wengern,
Flur 12, Flurstück 365
hier: Errichtung des Gartengeräte-
hauses teilweise außerhalb der
Baugrenzen
M/21-I



GI
FI



144

329

Errichtung eines Spielturnes auf dem Grundstück Geschwister-Scholl-Str. 3, Gemarkung Wengern, Flur 12, Flurstück 330 hier: Errichtung des Spielturnes außerhalb der Baugrenzen N/9-1

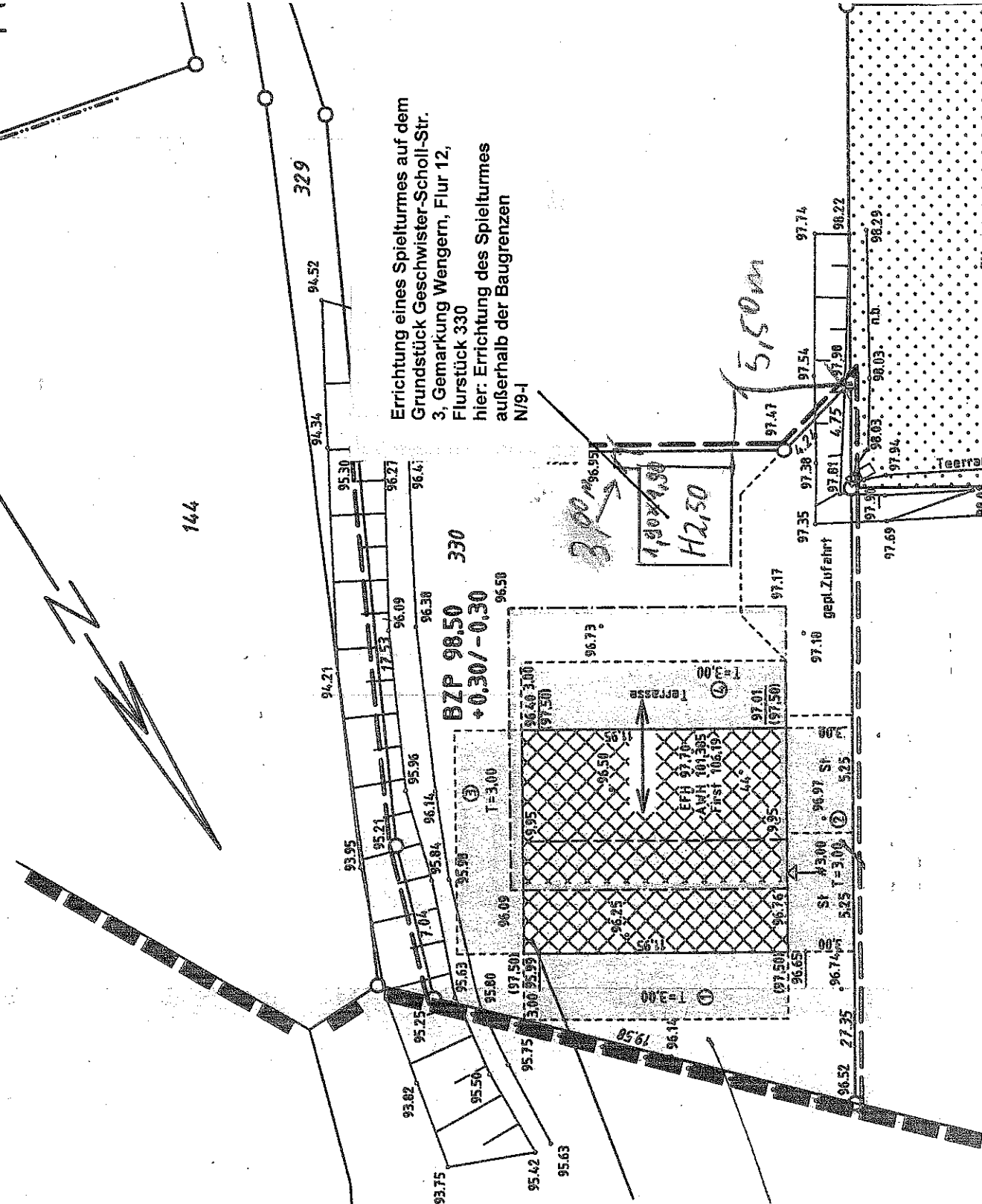
BZP 98,50
+ 0,30/-0,30

T=3,00

WA	-	
	0,4	
	0	
SD	30-45°	
TH	4,00	
FH	8,50	

Handwritten: 3,00 x 1,50
H2,50

Handwritten: 5,50m



Errichtung eines Wohnheims und eines Hauses für tagesstrukturierende Maßnahmen für Menschen mit psychischen Behinderungen und komplexen Mehrfachbehinderungen auf dem Grundstück Gemarkung Wetter, Flur 9; Flurstücke 359 und 326 E/17-II

