

Beschlussvorlage für den Verwaltungsausschuss

Bebauungsplan Nr. 075 „Wohnpark Gimte II“ einschließlich Örtlicher Bauvorschriften im OT. Gimte

- Entwurfsbeschluss

Beratungsfolge: **27.02.2023 Stadtentwicklungsausschuss**
 22.03.2023 Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Verwaltungsausschuss nimmt die Abwägung der eingegangenen Anregungen zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 075 „Wohnpark Gimte II“ einschließlich Örtlicher Bauvorschriften auszuarbeiten und die Beteiligungen nach §§ 3(2), 4(2) Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Sachverhalt, ggf. mit gesetzlichen Grundlagen:

Bereits die ehemals selbstständige Gemeinde Gimte verfolgte die Pläne einer Wohngebietsentwicklung zwischen Hallenbadstraße, Eichenstraße, Petersweg und dem östlich angrenzenden Geh- und Radweg. Schon das damalige Entwicklungskonzept sah die Erschließung des Gebietes über die Hallenbadstraße, die Eichenstraße und den Petersweg vor.

Mit der Planung und Erschließung des Baugebietes „Wohnpark Gimte“ (Bebauungsplan Nr. 068) hat der hiesige Bauverein als Grundeigentümer, Projektentwickler und Erschließungsträger die Entwicklungsziele aufgegriffen und in einem 1. Teilgebiet umgesetzt. Das neue Wohngebiet ist annähernd voll bebaut und es besteht weitere Nachfrage nach Baugrundstücken. Nunmehr plant der Bauverein nördlich angrenzend an das Baugebiet „Wohnpark Gimte“ ein 2. Teilgebiet zu erschließen und einer Wohnbebauung zuzuführen. Es ist eine Mischung in Teilquartieren von Ein-/Zwei- und Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Um den wachsenden Bedarf an Kindergartenplätzen zu decken, ist optional die Ansiedlung eines Kindergartens im Wohngebiet Gimte II vorgesehen. Sollte sich eine Alternativstandort als besser geeignet anbieten, sollen auch die Vorhalteflächen einer Wohnbebauung zugeführt werden.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 075 „Wohnpark Gimte II“ wurde durch den VA am 04.12.2019 gefasst. Die Klimafolgenanalyse wurde in gemeinsamer Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Ausschusses für Umwelt und Klima vorgestellt. Das städtebauliche Konzept wurde unter Berücksichtigung der vom Rat beschlossenen Leitlinien zur Wohnraumentwicklung in Teilen überarbeitet und die Regelungen des Bebauungsplanes daran angepasst. In der Zeit vom 09.01.-03.02.2023 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §3(1) BauGB durchgeführt. Parallel wurden gem. §4(1) BauGB die Träger öffentlicher Belange und sonstige Behörden beteiligt. Die Anhörung des Ortsrates Gimte erfolgt voraussichtlich in öffentlicher Sitzung am 21.02.2023.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Stellungnahme eingegangen, in der sich ein Anwohner an der Straße „Am alten Garten“ gegen die Straßenanbindung an die Eichenstraße wendet.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen vom Lk Göttingen, dem Gesundheitsamt, der Deutschen Telekom, von Vodafone, der Landwirtschaftskammer und dem Stadtentwässerungsbetrieb eingegangen.

Das Gesundheitsamt, die Telekom, Vodafone und die Landwirtschaftskammer weisen auf Richtlinien bei der Regenwassernutzung, bestehende Leitungen und erforderliche Rücksichtnahmen auf die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Restflächen hin. Die Verwaltung schlägt vor, die Hinweise in der weiteren Planung zu berücksichtigen und soweit sinnvoll in die Begründung des Bebauungsplanes aufzunehmen.

Der Lk Göttingen weist darauf hin, dass der Entwurf 2020 zum RROP in die Begründung des B-Planes eingestellt werden muss, die Fahrbahnbreiten in den geplanten Straßen, um kein Halteverbot zu produzieren, mindestens 5,2 m besser 5,5 m betragen sollten und eine intensivere Durchgrünung der Baugrundstücke mit Abpflanzung zum Siedlungsrand vorgeschrieben werden sollte. Auch müsse berücksichtigt werden, dass für die Müllabfuhr in Stichstraßen eine Wendanlage auch für 4-achsige Müllfahrzeuge vorgesehen werden muss. Die Verwaltung schlägt vor, den RROP-Entwurf 2020 in der Begründung zu berücksichtigen, die Fahrbahnbreiten auch in den Ost-West-Achsen auf 5,5 m zu verbreitern und die ohnehin zu erwartenden Durchgrünungen der Baugrundstücke weiter zu qualifizieren und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Da Wendeanlagen für 4-achsige Müllfahrzeuge für Alltagsverkehre überdimensioniert sind, soll als Alternative an der Mündung der geplanten Stichstraße eine Aufstellfläche für Müllbehälter eingeplant werden.

Die Stadtentwässerung weist darauf hin, dass aufgrund der erhöhten Baudichte und infolge erhöhten Versiegelungsgrades auch mit vermehrten Abflüssen des Oberflächenwassers zu rechnen ist. Damit die Kapazität des bereits bestehenden Regenrückhaltebeckens ausreicht, wird angeregt, das Regenwasser teilweise auf den Grundstücken zurückzuhalten. Dies könnte durch vermehrte Dachbegrünung und/oder durch Versickerung geschehen. Es wird vorgeschlagen, dass von einem Bodengutachter die Versickerungseignung des Untergrundes bewertet und beispielhafte Vorschläge möglicher Versickerungsanlagen (z.B. Mulden, Rigolen) ausgearbeitet werden. Auch wird angemerkt, dass die Festsetzung einer absoluten Geschossfläche Probleme bei der Anwendung der Abwasserbeitragssatzung hervorruft. Die Verwaltung schlägt vor, die Anregungen der Stadtentwässerung aufzugreifen, mindestens 20% des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken zurückzuhalten oder als Brauchwasser zu nutzen und für die festgesetzten Wohngebiete und die Gemeinbedarfsfläche konform zur Abwasserbeitragssatzung eine Geschossflächenzahl (GFZ) festzusetzen. Da der Erschließungsträger in Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen ohnehin ein Bodengutachten in Auftrag geben muss, soll ihm im Erschließungsvertrag zusätzlich die Bewertung der Versickerungsfähigkeit und die Ausarbeitung von Musterlösungen für geeignete Versickerungsanlagen aufgegeben werden.

Finanzielle Auswirkungen, einschließlich Folgekosten:

Auch das erweiterte Baugebiet wird durch den Gemeinnützigen Bauverein Hann. Münden eG entwickelt. Der Bauverein übernimmt als Grundeigentümer und Projektentwickler die Kosten für die Planung und Erschließung des Plangebietes in Abstimmung mit der Stadt Hann. Münden sowie den jeweils zuständigen Erschließungsträgern.

Klimatische Auswirkungen

- klimapositiv
- klimaneutral
- X klimaschädlich

Mit der Baugebietsentwicklung sind durch die damit verbundenen Versiegelungen und Verbauungen regelmäßig auch negative Auswirkungen auf das Klima verbunden. Durch Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wird versucht die Auswirkungen auf und durch das Klima zu minimieren. Die Klimafolgenanalyse wurde im Mai 2022 in gemeinsamer Sitzung dem Stadtentwicklungsausschuss und dem Ausschuss für Umwelt und Klima vorgestellt. Der Zielerreichungsgrad des damaligen Planungsstandes betrug 67,25 %. Inzwischen wurde die Planung unter Berücksichtigung der vom Rat beschlossenen Leitlinien zur Wohnraumentwicklung überarbeitet. Die damit verbundene Erhöhung der Baudichte und damit auch des Versiegelungsgrades führt zu einer Verschlechterung des Zielerreichungsgrades. Die Bewertungsmaßstäbe der Klimafolgenanalyse müssten an die mit den Wohnbauleitlinien angestrebte erhöhte Baudichte angepasst werden. Dies ist noch nicht erfolgt.