

Begründung

Im Rahmen der Sitzungsfolge vor den Sommerferien ist über die Grundlagen für die planerischen Voraussetzungen zur Umwandlung von Friedhofsflächen in Wohnbaufläche beraten worden (s. Vorlage 074/2016, Bau- und Verkehrsausschuss vom 09.06.2016 – TOP 9 – und Ratssitzung am 30.06.2016 – TOP 7). Hierzu ist folgender Ratsbeschluss ergangen:

Der Gemeinderat beschließt nach Beratung die Verwaltung zu beauftragen, auf der Grundlage der der Vorlage 074/2016 beigefügten Variante 5 für die nächste Sitzungsfolge einen Entwurf zur 10. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark Habichtsbach“ zur Offenlage und Bürgerbeteiligung vorzulegen.

Bevor jedoch der Beschluss über die Planaufstellung gefasst wird, sollten seitens der Verwaltung folgende offene Punkte geklärt werden:

- **Lärmbelastungen** für die vorhandene Umgebungsbebauung aufgrund des zusätzlichen Verkehrs durch eine Wohnbebauung

Hierzu hat das Büro uppenkamp und partner ein Immissionsschutz-Gutachten vorgelegt, welches wegen des Umfanges lediglich für die Fraktionsvorsitzenden in Papierform beigefügt ist; im Übrigen wird es in das Ratsinformationssystem als Anlage 1 eingestellt.

Der Gutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

„Der bei vollständiger Erschließung des Plangebietes zusätzlich erzeugte Verkehr führt an der Bestandsbebauung zu einer lediglich geringfügigen Erhöhung der Gesamtverkehrsgeräusche. In weiten Bereichen des Untersuchungsgebietes sind Erhöhungen um weniger als 1 dB festzustellen. Im Bereich entlang der Straße Am Habichtsbach sind teilweise Erhöhungen um bis zu 1 dB festzustellen. Die sich ergebende Pegeldifferenz führt zu keiner relevanten Verschlechterung, da Pegeldifferenzen von kleiner 3 dB durch das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar sind.“

Insofern ist festzustellen, dass Immissionskonflikte aufgrund des zusätzlichen Verkehrs nicht zu erwarten sind.

- Wirkungen auf die **klimatischen Verhältnisse** im Ortskern

Hierzu hat das Büro WoltersPartner (Dipl.-Landschaftsökologe Dr. F. Borchard) folgendes ausgeführt:

„Das Plangebiet liegt im zentralen Bereich der Gemeinde Havixbeck und ist nahezu vollständig von einer Wohnbebauung umgeben. Lediglich in westlicher Richtung befinden sich einige Grünstrukturen im Bürgerpark. Die Fläche übernimmt aufgrund der zentralen Lage und

der abschirmenden Wirkung der in Hauptwindrichtung vorhandenen Bebauung (u.a. Gemeindezentrum) keine bedeutende Klimafunktion. Bei einer moderaten Bebauung gem. der umliegenden Wohnhäuser sind daher keine negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Um vor dem Hintergrund des Klimawandels negative Auswirkungen im Sinne von lokalen Wärmeinseln in Städten zu vermeiden sollten Versiegelungen grundsätzlich auf ein absolut notwendiges Maß beschränkt werden und die verstärkte Anpflanzung von Bäumen in Erwägung gezogen werden. Diese sorgen nicht nur für eine direkte Beschattung, sondern tragen durch ihre Verdunstung von Wasser auch aktiv zur Kühlung der Umgebung - insbesondere während der Sommermonate - bei.

Ein typisches Stadtklima ist jedoch bei der gemäßigten Bebauung innerhalb der Gemeinde sowie der gegebenen Flächenausdehnung insgesamt höchsten sehr lokal auf größeren versiegelten Plätzen (z.B. Parkplätze) zu erwarten. Insgesamt herrscht jedoch ein durch die freie Landschaft geprägtes Klima vor.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt.

Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.“

Es bleibt somit festzuhalten, dass auch klimatische Aspekte einer Umwandlung der Fläche nicht entgegenstehen.

- **Kosten für die Erschließung** der neuen Wohnbauflächen

Hierzu hat die Überprüfung des FB III folgendes ergeben:

Durch die Planung werden die Ruheinseln 4 und 5 des Friedhofserweiterungsgeländes überplant. Auch Teile der angedachten Ruheinsel 3 des Friedhofes, die bereits aufgefüllt wurde, sind betroffen. Ein Teil des Grabfeldes wird nicht genutzt werden können. Die Grenze des B-Plans ragt in die Insel 3. Zur Überwindung der Höhendifferenz Friedhof/ Baugrundstücke wird, wie im übrigen Baugebiet, eine Böschung zum Friedhof erstellt werden müssen.

Die Sickerwässer der Ruheinsel 2 und 3 werden nördlich vom Haus Nr. 42 in die vorhandene Schmutzwasserkanalisation eingeleitet.

Diese Leitung ist entsprechend planerisch zu sichern. Das Regenwasser der östlichen Böschungfläche des Friedhofs wird in einer Mulde westlich der Baugrundstücke gefasst und nach Norden abgeleitet. Die entsprechende Zuleitung wäre zu bauen.

Es ist davon auszugehen, dass die Regenwasserentsorgung über den Stauraumkanal im Habichtsbach erfolgen kann. Zurzeit finden die

Abstimmungsgespräche mit den Genehmigungsbehörden statt. Ob eine Vermaschung der Netze Habichtsbach und Graben A sinnvoll ist, müsste eine spätere Entwurfsplanung zeigen. Wichtig ist, dass diese Überlegungen in die Planungen zur Umgestaltung des Graben A und seiner Durchlässe einfließen. Darüber hinaus müsste auch geklärt werden, ob die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Notüberlaufs des Stauraumkanals ausreichend ist.

In der Straßenplanung ist zu berücksichtigen, dass das Gelände zur Ruheinsel 3 deutlich ansteigt. Hier ist eine entsprechende Böschung anzulegen. Die Höhenlage der vorhandene Wegeverbindung entlang der Ruheinsel 3 sollte an die Höhensituation der eingrenzenden Bebauung angepasst werden, da sonst die neuen Häuser, die vorhandenen deutlich überragen würden.

Die Anbindung an die vorhandene Erschließungsstraße erfordert die Verlagerung der verkehrsberuhigenden Grünanlage im Einfahrtsbereich.

Die Baumaßnahme kann erst nach Fertigstellung der Baustraßen im BG Habichtsbach II erfolgen, da eine Verbindung zum bestehenden Stauraumkanal R 316710 in der Haupteerschließungsstraße erfolgen muss. Es ist mit einer Vollsperrung dieser Straße von ca. 20 – 25 Arbeitstagen auszugehen.

Die Baukosten belaufen sich auf:

Kanalbau, Friedhof	400.000,- €
Straße, Erschließung	129.000,- €
Straße, Endausbau	143.000,- €
Grün	5.000,- €
Gesamt	677.000,- €

Insgesamt ergeben sich pro m² Wohnbaufläche rd. 97 €, wobei die Kosten für Planung und Ausgleich noch hinzuzurechnen sind.

Nachweislich einer durchgeführten Berechnung ist die betreffende Friedhofsfläche für diese Zwecke zukünftig nicht mehr erforderlich. Durch die Umwandlung in Wohnbaufläche entsteht die Möglichkeit, in sehr zentraler Ortslage attraktive Flächen zu entwickeln, die sowohl im Rahmen des frei-finanzierten als auch des sozialen Wohnungsbaus für Ein- und Mehrfamilienhäuser genutzt werden können. Durch die Übernahme der gestalterischen Festsetzungen aus dem vorhandenen Bebauungsplan ist eine harmonische Einbindung in die umgebende Bebauung gewährleistet.

Auf der Grundlage der in der letzten Sitzungsfolge vorgestellten Planvariante 5 ist inzwischen ein Bebauungsplanentwurf erstellt worden, der dieser Vorlage als Anlage 2 beigefügt ist.

Ich schlage vor, das Planverfahren aufgrund dieses Entwurfes einzuleiten und die Öffentlichkeit entsprechend den Vorgaben des BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Aufstellungsbeschluss entstehen noch keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Im Zuge der Umsetzung des Planes (Erschließung und Veräußerung der Grundstücke) ist von positiven finanziellen Effekten für die Gemeinde auszugehen. Hierzu verweise ich auf die unter TOP 4 der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 22.06.2016 protokollierte Antwort der Verwaltung auf eine entsprechende schriftliche Anfrage von Ratsmitglied Spüntrup.

Klaus Gromöller

Anlagen

Anlage 1 (Lärmgutachten uppenkamp und partner (nur im Ratsinformationssystem))

Anlage 2 (Bebauungsplanentwurf)