

## B e s c h l u s s v o r l a g e

**Vorlage-Nr.: 2023/018**

freigegeben am **19.04.2023**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Unnewehr, Stefan

**Datum: 20.02.2023**

### **Klima- und umweltschützende Festsetzungen in Bauleitverfahren**

#### **Beratungsfolge:**

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	08.05.2023	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	16.05.2023	Verwaltungsausschuss

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Investorenwettbewerb für das Baugelände „Roggenmoorweg“ auf der Grundlage der als Anlage zu dieser Vorlage erarbeiteten Gestaltungsregelungen durchzuführen.
2. Die Gestaltungsregeln stellen einen Orientierungsrahmen für die Vergabe von Grundstücken dar.
3. Als Mindestverkaufspreis der Flächen wird ein Quadratmeterpreis in Höhe von 150 Euro festgesetzt.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Die Gruppe SPD / Bündnis 90/Die Grünen / UWG hatte einen Antrag zur Berücksichtigung von klima- und umweltschützenden Festsetzungen in Bauleitverfahren in der Gemeinde Rastede eingereicht. In diesem Zusammenhang war beschlossen worden, ein qualifiziertes Fachplanungsbüro mit der Erarbeitung eines Konzeptvorschlages am Beispiel des Bebauungsplangebietes „Roggenmoorweg“ zu beauftragen, um konkrete Vorschläge für die Umsetzung der Zielsetzung der Klimaneutralität zu erhalten, die auch für künftige Bauleitplanverfahren Verwendung finden können (vgl. Vorlage 2022/074 nebst Anlagen/Antrag).

Dabei versteht die Verwaltung die Intention des Antrages so, dass es um mehr gehen soll als nur die Erreichung der Klimaneutralität, sondern auch darum, klima- und umweltschützende Maßnahmen, wie beispielsweise Flächenverbrauch, Versiegelung, regionale Materialauswahl, Begrünung und Gemeinschaftsflächen in die kommunale Bauleitplanung zu integrieren. Das so formulierte Ziel erfordert von allen beteiligten Akteuren eine deutlich veränderte Herangehensweise mit veränderten Umsetzungsprozessen.

Allerdings verfügt die Gemeinde nicht über Erkenntnisse, die die Marktgängigkeit der Überlegungen untermauern könnte. Ziel ist es deshalb, frühzeitig Hindernisse zu erkennen, um so Fehlplanungen möglichst zu verhindern.

Zwischenzeitlich hat das beauftragte Büro OMP, Rastede, ein Konzeptpapier und einen Katalog mit Gestaltungsregeln erarbeitet. Das Gesamtpaket wird im Rahmen der Sitzung ausführlich dargestellt.

Der Vorlage wird nur ein Auszug der Unterlagen beigelegt, der den Auftragsgegenstand und die Herangehensweise wiedergeben soll (Anlage 1). Der vollständige Vortrag wird im Anschluss an die Sitzung mit dem Sitzungsprotokoll zur Verfügung gestellt, da er nicht selbsterklärend ist und lediglich zur Unterstützung herangezogen wird, um Ideen vorzustellen.

Unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Gebietes, der Zielvorstellungen und der damit verbundenen Erläuterungen schlägt die Verwaltung ein gestuftes Verfahren vor, um Vorschläge in Form eines Wettbewerbes von potentiellen Investoren für eine Gebietsentwicklung zu erhalten und erst darauf aufbauend eine Bauleitplanung durchzuführen.

Bei diesem gewählten Verfahren muss natürlich ein Mindestverkaufspreis durch die Gemeinde festgelegt werden, der allerdings aufgrund der Besonderheit des Vorgehens und der damit verfolgten Ziele ausnahmsweise unterhalb des „vollen Wertes“ (§ 125 NKomVG) liegen kann. Deshalb wird vorgeschlagen, den Mindestverkaufspreis auf 150 Euro/m<sup>2</sup> festzusetzen, da so sichergestellt wäre, dass mindestens die Einstands- und Basiserschließungskosten der Gemeinde gedeckt wären.

Die Vergabe des Baugebietes könnte an einen oder mehrere Investoren erfolgen. Sowohl die Vergabe des gesamten Gebietes an einen Investor als auch die Aufteilung in mehrere Quartiere bietet Chancen und Risiken.

Ein wesentlicher Vorteil der Vergabe an nur einen Investor läge darin, dass die Gestaltungsräume deutlich größer würden und gerade gebäude- oder quartiersweise übergreifende Ideen leichter zu realisieren wären. Die weitere Bauleitplanung und Erschließung des Gebietes durch die Gemeinde könnte dann eng mit dem Investor abgestimmt und umgesetzt werden. Fraglich ist allerdings, ob ein leistungsfähiger Investor gefunden werden kann, der finanziell in der Lage ist, ein so großes Projekt in Rastede alleine zu realisieren.

Die Frage der Finanzierung dürfte bei einer quartiersweisen Vergabe deutlich weniger ins Gewicht fallen, allerdings müssten dann deutlich mehr Vorgaben durch die Gemeinde erfolgen, was wiederum potenziellen Investoren die Umsetzung der vorgestellten Gestaltungsregeln erschweren würde.

Themen wie Straßen- und Wegeführung, Lage und Gestaltung von Gemeinschaftsflächen und / oder einer sogenannten Allmende (auf die Ausführungen des Büros im Rahmen des Vortrages wird verwiesen), eines Wassermanagements oder auch einer zentralen Beheizung müssten dann frühzeitig durch die Gemeinde festgelegt werden, um eine quartiersweise oder auch (eingeschränkte) Einzelvermarktung zu ermöglichen.

In allen Fällen muss dem Investor oder den Investoren ein angemessener Zeitraum zur vollständigen Umsetzung eingeräumt werden, der aus Sicht der Verwaltung ca. 5 bis 8 Jahre betragen sollte.

Da es sich bei dem Mustergebiet „Roggenmoorweg“ mit ca. 28.600 m<sup>2</sup> um ein relativ kleines Areal handelt, wurden Fragen rund um den sozialen Wohnungsbau nicht ausdrücklich thematisiert.

Die Verwaltung schlägt vor, die vorgestellten Gestaltungsregeln (Anlage 2) als Gestaltungsrahmen zu beschließen. Für die Bewertung der Gestaltungsregeln im Rahmen des beschriebenen Wettbewerbs wird die Festlegung einer Punkteskala empfohlen, wobei ein entsprechender Vorschlag ebenfalls im Rahmen der Sitzung vorgestellt wird.

Auf Basis des Konzeptes des / der erfolgreichen Investors / Investoren kann anschließend die bauplanerische Beordnung des Gebietes erfolgen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die finanziellen Auswirkungen stehen im direkten Zusammenhang mit den weiteren Beschlüssen zu dem in Rede stehenden Baugebiet und werden zu gegebener Zeit dargestellt.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Die planerische Neuausrichtung künftiger Baugebiete der Gemeinde Rastede hat zunächst noch keine Auswirkungen auf das Klima. Bei einer entsprechenden Umsetzung – bis hin zur Klimaneutralität – werden die Klimaschutzziele der Gemeinde nachhaltig gefördert.

### **Anlagen:**

Anlage 1 - Auszug aus der Konzeptstudie/Präsentation von OMP  
Anlage 2 - Gestaltungsregeln