



ÖFFENTLICHER VORSCHLAG ZUR TAGESORDNUNG

Absender:

SPD-Fraktion in der BV Haspe

Betreff:

Erschließung und Vermarktung der Grundstücksflächen des ehemaligen Sportplatzes Quambusch im Rahmen des Programms "Ein Platz für Familien" - Bebauungsplan Nr. 1/15 (664) Wohnbebauung Am Quambusch

Beratungsfolge:

19.11.2020 Bezirksvertretung Haspe

Beschlussvorschlag:

Kurzfassung

Begründung

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)



sind nicht betroffen



sind betroffen (hierzu ist eine kurze Erläuterung abzugeben)

Kurzerläuterung:

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

positive Auswirkungen (+)

keine Auswirkungen (o)

negative Auswirkungen (-)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

(Optimierungsmöglichkeiten nur bei negativen Auswirkungen)

ÖFFENTLICHE STELLUNGNAHME

Amt/Eigenbetrieb und ggf. beteiligte Ämter:

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -Planung und Bauordnung

Betreff: Drucksachennummer: **0931/2020**

Anfrage der SPD-Franktion:

Erschließung und Vermarktung der Grundstücksflächen des ehemaligen Sportplatzes Quambusch

Beratungsfolge:

19.11.2020 Bezirksvertretung Haspe



Die Verwaltung wird gebeten, einen aktuellen Sachstandsbericht bezüglich der Erschließung und Vermarktung der Grundstücksflächen des ehemaligen Sportplatzes Quambusch abzugeben.

Sachstandsbericht:

Der Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung hat den geplanten Bebauungsplan Nr. 1/15 (664) „Wohnbebauung Am Quambusch“ dahingehend weiterentwickelt, dass neben der Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern auch Doppelhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser mit vier bis sechs Wohneinheiten vorgesehen sind. Die Offenlage des Bebauungsplanes ist für das erste Quartal 2021 vorgesehen. Die Weiterentwicklung ist der Notwendigkeit auf dem Wohnungsmarkt geschuldet, auch im Geschosswohnungsbau neue qualifizierte Angebote möglich zu machen. Dies wird in der Offenlage ausführlich begründet. Der Abschluss des Bebauungsplanverfahrens mit dem Satzungsbeschluss ist für Mitte 2021 vorgesehen. Derzeit wird die Straßenplanung durch ein externes Planungsbüro erstellt. Im Anschluss muss ein Konzept zum Bodenmanagement (Bodenbewegungen und Modellierung der Fläche) ausgearbeitet werden.

Im Rahmen des Verfahrens wurden bisher folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG hier: Vorprüfung, Stufe I der ASP vom 02.05.2017, erstellt durch „weluga umweltplanung Weber Ludwig Galhoff & Partner“
- Artenschutzrechtliche Prüfung nach § 44 BNatSchG Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe II der ASP vom 14.08.2017, erstellt durch „weluga umweltplanung Weber Ludwig Galhoff & Partner“
- Bodenschutzgutachten/Gefährdungsabschätzung (orientierende Phase) vom 11.08.2017, erstellt durch „Ahlenberg Ingenieure GmbH“
- Geräusch-Immissions-Gutachten vom 22.07.2019, erstellt durch „Ingenieurbüro für Akustik und Lärm-Immissionsschutz Buchholz - Erbau Röschel - Horstmann Sachverständige PartG“

Des Weiteren wurde im Oktober eine Bodennachuntersuchung südlich des alten Vereinsheimes durchgeführt.

Die Weiterentwicklung der Bebauungsmöglichkeiten wird auch zu einer Veränderung der Vermarktung führen. Es ist nunmehr nicht mehr angedacht, die Grundstücke einzeln im Rahmen des Programms „Ein Platz für Familien“ zu vermarkten, sondern das Grundstück nach Rechtskraft des Bebauungsplanes als Ganzes für Investoren auszuschreiben. Da die Stadt in diesem Fall das Bebauungsplanverfahren bereits sehr weit vorangetrieben hat, macht es hier keinen Sinn, einem künftigen Investor auch die Entwicklung der Bauleitplanung zu übertragen. Das würde die Zeitschiene wieder erheblich nach hinten schieben.

Geklärt wird derzeit noch, ob dem Investor das komplette Grundstück veräußert wird, er die Erschließung selber erstellt und anschließend die Erschließungsflächen der Stadt überträgt oder ob die Stadt die bereits in den Haushaltsplanungen berücksichtige Erschließung und Herrichtung des Grundstücks selber durchführt und nur die bebaubare Fläche veräußert. Für beide Varianten sind Bewertungen angefordert, auf deren Basis dann Wirtschaftlichkeitsberechnungen durchgeführt werden.

Einem zukünftigen Investor werden Klima- und Umweltstandards vorgegeben. Als Basis dafür gelten die Ausführungen, die in der Vorlage 0506/2020 „Klima- und Umweltstandards in

der verbindlichen Bauleitplanung“ gemacht sind. Speziell auf das Baugebiet Am Quambusch zugeschnitten werden geeignete und sinnvolle Vorgaben im Bebauungsplan manifestiert und wo dies rechtlich nicht möglich ist, im Kaufvertrag bzw. im Städtebaulichen Vertrag. Im Bebauungsplan werden klimaschutz- und klimaanpassungsrelevante Festsetzungen zur Nutzung von erneuerbaren Energien, Dachbegrünung, Verbot von Schottergärten und Verpflichtung der Schaffung und Erhaltung heimischer Gehölze getroffen.

Durch eine im städtebaulichen Vertrag geforderte Treppenanlage hin zum südlich des neuen Wohngebiets gelegenen Fußweg soll die Anbindung an den S-Bahnhof Westerbauer gestärkt werden.

Die Anforderungen an die Bebauung, die vertraglich gesichert werden, werden bereits im Ausschreibungsexposé als Bedingung explizit benannt.