

Aktenzeichen 61.61.0 Dr/Vö  
 Datum 02.01.2008

öffentlich       nichtöffentlich

Beratungsfolge	Termin
Ausschuss für Planung, Umwelt und Verkehr	24.01.2008
Rat	11.03.2008

**Betreff:**

Bebauungsplanverfahren Nr. H 41 - Kleines Bruchhaus –  
 Grundsatzbeschluss

**Finanzielle Auswirkungen:**

Auswirkung auf das Ergebnis im Teilergebnisplan      ja     nein       .....€ Höhe/Jahr  
 Auswirkung auf den Saldo im Teilfinanzplan      ja     nein       .....€ Höhe/Jahr

<b>Produkt Nr.:</b>		<b>Bezeichnung:</b>	
<b>Maßnahme Nr.:</b>		<b>Bezeichnung:</b>	

Vorlage erstellt auf Grund eines Antrages der

**Aufwand zur Erstellung der Vorlage**

1. Einsatz städtischen Personals
  2. Inanspruchnahme externer Dienstleistungen
- Gesamtaufwand**

**Beschlussvorschlag:**

Der PIUV/Rat der Stadt Erkrath stimmt der vorgeschlagenen Vorgehensweise zu und beauftragt die Verwaltung, entsprechende Schritte einzuleiten.

**Sachdarstellung:**

Konzeptidee –Kleines Bruchhaus

**Leitbild: Wohnen mit der Sonne**

Angesichts sinkender Einwohnerzahlen und einer Steigung des Durchschnittsalters der Bevölkerung ist es das Ziel, Angebote zu schaffen, die insbesondere von jungen Familien in Anspruch genommen werden können. Gleichzeitig soll den Bedürfnissen der älter werdenden Bevölkerung Rechnung getragen werden.

**Ziele:**

für die Stadt:

- Wohnangebote für Familien schaffen, um die Auslastung der öffentlichen und sozialen Infrastruktur (Schule, Kindergarten u.a.) zu stärken.
- Gegenteil zur sinkenden Einwohnerzahl
- Stärkung des Wirtschaftsstandortes, Wohnraum für Firmenangestellte bei Standortüberlegungen

- Wohnangebote für die steigende Zahl älterer Mitbürger und Mitbürgerinnen, die ggfls. ihr Einfamilienhaus verkaufen um in eine altergerechte Geschloßwohnung zu ziehen.

#### für die Umwelt:

- Schaffung von attraktivem Wohnraum in Nähe von Ballungsräumen, um ländlicher Zersiedlung entgegenzusteuern
- Kurze Wege zur öffentlichen Infrastruktur
- Nutzung regenerativer Energien bzw. Umsetzung von innovativen Energiekonzepten sowie Konzepte hinsichtlich der Brauchwassernutzung

#### Städtebau:

- Angebote für unterschiedliche Wohnformen; moderater Geschosswohnungsbau mit max. 3, vereinzelt maximal 4 Geschossen an der Bergischen Allee – gegebenenfalls in Kombination mit Wohnen für ältere Menschen sowie dahinterliegende Reihen- und Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser.
- Gestaltung eines barrierefreien Wohnumfeldes: Barrierefreier Zugang zu den Wohnungen, Stellplätzen oder halböffentlichen/öffentlichen Räumen. Einschränkungen hierzu wird es aufgrund der vorhandenen Topographie geben.
- Moderate Verdichtung je nach Lage im Gebiet (Schallschutzbebauung, Hausgruppe, freistehendes Einfamilienhaus).
- Zugeordnete Freibereiche in Form von Gärten, Terrassen oder großzügigen Balkonen für die Wohnungen und Häuser
- Kindergerechte Planung durch Einbeziehung vorhandener Spielmöglichkeiten sowie Schaffung von neuen Spielplätzen
- Einbeziehung des Clever Grabens als Grünverbindung

#### Nutzung:

- Wohnnutzung

#### Erschließung:

- Im Inneren Spielstraße, verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen
- Schaffen kleiner Platzsituationen (für Spielen, Kommunikation)
- Anbindung an vorhandene Wegesysteme und Schaffung von Fußwegeverbindungen

#### Standortvorteil:

- Strategisch günstiger Standort zur Erreichung unterschiedlicher Ziele in der Region

### **Vorgehensweise:**

Ablauf des Planungsprozesses:

1. Erarbeitung der Vorgaben und Planungsziele - Grundsatzbeschluss durch die Politik.
2. Startveranstaltung als Bürgerinformation mit Erläuterung der Vorgaben und Vorstellung der Planungsbüros.
3. Kolloquium zur Klärung der Fragen der Büros (evtl. zusammen mit 2. oder direkt anschließend).
4. Erarbeitung des Rahmenplanes bzw. des städtebaulichen Entwurfes, Parallelbeauftragung von 3 Büros/Teams.
5. Öffentliche Präsentation der Pläne, anschließend Jurysitzung.
6. Grundsatzbeschluss zur Empfehlung
7. Aufteilung in Baufelder, für die sich Bauträger mit Detailplanungen bewerben können. Teilflächen sollen direkt an bauwillige Privatleute veräußert werden.
8. Beschluss zur Investorenauswahl sowie weitere Verfahrensbeschlüsse (B-Planverfahren).

### **Empfehlungskommission**

- Juryvorsitzende/r
- 3 Vertreter aus der Politik (bitte bis zum 02.02.2008 benennen)
- 2 Vertreter der Verwaltung (Bürgermeister, Technischer Beigeordneter)
- 1 Vertreter der Entwicklungsgesellschaft Hochdahl i. L.
- 3 Fachplaner (Stadtplanung/ Architektur/ Grünplanung)

Für den Gesamtprozess ist prozessbegleitend die Unterstützung durch einen Moderator, durch eine Energie- und Ressourcenberatung sowie einen Kostenkalkulator vorgesehen.

## **Konzepte zu regenerativen Energien:**

### Stichworte zu Energieeinsparung und Umweltschutz

Bei dem derzeitigen Rückgang der fossilen Energierohstoffe und bei gleichzeitigen Preissteigerungen für alle daran gekoppelten Energieträger (Erdöl, Gas..) rücken bei Neubaumaßnahmen die energetischen Konzepte zunehmend in den Fokus und die wirtschaftliche Notwendigkeit von Planungsüberlegungen. Als erstes stellt sich die Frage „wie kann energiesparend“ gebaut werden (dies betrifft den für die Herstellung notwendigen Energieeinsatz, logistische Fragen.... usw.). Als nächstes ist unmittelbar die Frage nach den Folgekosten angekoppelt.

Neben diesen Aspekten spielt zunehmend die Frage nach dem Umweltschutz, bzw. die aus einem Vorhaben resultierenden Umweltbeeinträchtigungen eine bedeutende Rolle. Hierbei sind die pauschalen auf der Hand liegenden Argumente und Lösungen nicht immer die Strategien, die einer vertiefenden Prüfung Stand halten. Vielmehr sind Vorhaben unter Berücksichtigung von komplexen Zusammenhängen zu betrachten und zu beurteilen.

Für Bauvorhaben stellt sich neben den Fragen des Städtebaus (kompakte Bauweise, Anbindung ÖPNV, Orientierung, geologische Besonderheiten ...usw.) die Frage nach dem Standard der zu errichtenden Gebäude. Bezüglich des Heizenergieverbrauchs sollte mindestens der Niedrigenergiestandard erreicht werden.

## **Regenerative Energienutzung**

Folgende regenerative Energien könnten bei der Planung weitere Berücksichtigung finden:

### Photovoltaik:

- Dieser Begriff bezeichnet verschiedene Techniken zur direkten Umwandlung von Sonnenlicht in elektrische Energie.
- Die wohl bekannteste Anwendung in diesem Bereich ist die derzeit gebräuchliche Solarzelle auf Siliziumbasis.

### Solarthermie:

- Bei der Solarthermie wird ein Teil des Sonnenlichts direkt in Wärme umgewandelt.
- Erhitzung von Trink- oder Brauchwasser oder zur Heizungswärmegegewinnung.

### Wärmetauschersysteme und Geothermie:

- Das bekannteste Wärmetauscherprinzip ist der Kühltisch. Derselbe physikalische Effekt kann auch genutzt werden um Wärme zu gewinnen und Gebäude zu beheizen.
- Dabei wird einem Medium (z.B. Grundwasser, dem Boden oder der Außenluft) Energie entzogen, die zur Beheizung genutzt werden kann.

### Brennstoffzellen:

- Unter diesem Sammelbegriff sind verschiedene Systeme zusammengefasst, die durch eine elektrochemische Reaktion Sauerstoff und Wasserstoff zu Wasser umwandeln. Es wird thermische und elektrische Energie frei.

**Die oben aufgeführte Darstellung zu regenerativen Energien ist exemplarisch und nicht abschließend zu sehen. Es soll lediglich ein erster Eindruck über die vielfältigen Möglichkeiten gegeben werden. Aus den dargestellten Systemen lassen sich auch Kombilösungen (z.B. mit Blockheizkraftwerken) zusammenstellen. Um hier zu fundierten und wirtschaftlich sinnvollen Lösungen zu kommen ist die Einbeziehung von Energieberatern erforderlich.**

Auf Verfahrensfragen, weitere sachliche Erläuterungen, Datenergänzungen, Fragen zum Planungsrecht usw. erteilt das Planungsamt unter ☎ 0211/2407-6101 sachbezogene Auskunft.

Anlagen:

Bereich des Grundsatzbeschlusses

FNP mit Rahmenkonzept

Darstellung der Spielplätze/ Schulen/ Kindergärten

Planungsamt	gez. Schiefer Kämmerer	Rechnungsprüfungsamt
gez. Werner Bürgermeister	gez. Holst Dezernent	gez. Rutz Amtsleiter