

Eitorf, den 22.02.2012

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

Bürgermeister

i.V.
Erster Beigeordneter

VORLAGE
- öffentlich -

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien - 07.03.2012

Tagesordnungspunkt:

Bebauungsplan Nr. 33 "Blumenhof"

Hier: Weitere Vorgehensweise in Verbindung mit dem Antrag der FDP-Fraktion aus der Haushaltsrede vom 06.02.2012 "Interessenbekundungsverfahren betr. Entwicklung und Vermarktung einer Klimaschutzsiedlung für das Neubaugebiet Blumenhof"

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine formlose Interessensabfrage dahingehend durchzuführen, ob (regionale) Entwickler dem Grunde nach an einer Umsetzung des Projekts „Blumenhof“ im Sinne eines Vorhaben- und Erschließungsplans interessiert sind.

Für die Abfrage ist von einer Nahwärmeversorgung über BHKW mit Gaskessel und einem örtlichen Netz mit Anschluss- und Benutzungszwang auszugehen.

Begründung:

1 Anlass

Aus den vorangegangenen Tagesordnungspunkten 7.1 und 7.2 ergibt sich zusätzlicher Handlungsbedarf. Nach Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen TÖB (Träger öffentlicher Belange) ist Geld in die Hand zu nehmen, um die geforderten Gutachten (Entwässerungsgutachten, Schalltechnische Untersuchung) erstellen zu lassen. Ursprünglich ist laut Abwägung vorgesehen, keine (verpflichtenden) Regelungen zum Einsatz erneuerbarer Energien im vorliegenden Bebauungsplan festzusetzen.

Der o.g. Antrag geht in die Richtung, zu erkunden, ob ein privater Träger an der Entwicklung und Vermarktung des Baugebiets interessiert ist. In Verbindung damit soll berücksichtigt werden, „dass ein lokales Fernwärmenetz einzurichten und auch verpflichtend zu nutzen ist. Der Restwärmebedarf für diesen Neubaukomplex soll mittels Kraft-Wärme-Kopplung über ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk (BHKW) bereitgestellt werden.“

2 Sachstand zur zentralen Wärmeerzeugung/-versorgung

Wie beschlossen und bekannt wurde zwischenzeitlich die Gebäudeausrichtung des Baugebietes im Sinne der Anforderungen an eine Klimaschutzsiedlung festgelegt. Im wesentlichen sind damit wie auch z.B. durch die Anbindung an den ÖPNV die gemeindeseits im derzeitigen Stadium leistbaren Voraussetzungen für eine Klimaschutzsiedlung erfüllt. Im Auftrag des Rhein-Sieg-Kreises wurden kreisweit Standorte oder Projekte gesucht, anhand derer die grundsätzliche Machbarkeit einer Energieversorgung auf Basis erneuerbarer Energien untersucht werden sollte. Für die Gemeinde Eitorf wurde das Baugebiet Blumenhof gemeldet und vom Kreis auch ausgewählt, so dass eine von dort finanzierte Machbarkeitsuntersuchung vorliegt mit Bezug auf ein BHKW auf Basis erneuerbarer Energien im Bereich Blumenhof. Die Machbarkeitsstudie vom 18.07.2011 hat zusammengefasst folgende Empfehlungen:

„Nach ersten Untersuchungen kann festgestellt werden, dass der Standort für den Einsatz eines BHKW auf Basis erneuerbarer Energien nur geeignet ist, sofern sowieso ein Nahwärmenetz für das Neubaugebiet erstellt wird. Wenn die Investitionskosten (ca. 265.000,00 Euro) für die Erstellung des Nahwärmenetzes berücksichtigt würden, wäre das Anlagenkonzept unwirtschaftlich.“

Es wurde auch untersucht, ob sich der Standort „Blumenhof“ aus technischen Gründen für eine Biogasanlage eignen würde. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht und den hieraus erforderlichen Mindestabständen einer Biogasanlage zu einer Wohnbebauung von mindestens 300 m konnte ein Standort für eine Biogasanlage nicht gefunden werden. Falls das Biogas über den Gasversorger eingekauft wird und auf eine Biogasanlage verzichtet wird, steht dem Bau und Betrieb des BHKW gemäß Machbarkeitsuntersuchung nichts im Weg – sofern wie erwähnt ein Nahwärmenetz ohnehin errichtet würde.

Aufgrund eines Gespräches mit Vertretern der Rhenag am 13.12.2011 ist eine Biogasversorgung nach Meinung der Rhenag unwirtschaftlich. Denkbar wäre ein BHKW mit einem Gaskessel und Nahwärmenetz. Nach Einschätzung der Rhenag wäre allerdings dann ein Anschluss- und – Benutzungszwang erforderlich. Vorfinanzieren müsste dann der Bauträger, sei dies die Gemeinde oder ein privater Investor.

3 Grundsätzliches weiteres Vorgehen

Nach derzeitiger Lage wird die Entwicklung des Baugebietes „Blumenhof“ unter gemeindlicher Trägerschaft betrieben. Dies würde sich für die Umsetzung (Erschließung, Vermarktung) auch fortsetzen. Unter Berücksichtigung des o.g. Antrags und der oben beschriebenen Ausgangslage zeigen sich, sofern man sich zur Übergabe an einen privaten Entwickler/Bauträger entschließt, zwei „Modelle“ für die weitere Vorgehensweise:

Modell 1: Es wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) nach § 12 BauGB angestrebt. In dem diesem zugrundeliegenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Entwickler, das Vorhaben (Baugebiet) und die Erschließung durchzuführen. Verbunden damit wäre in diesem Fall eine Veräußerung der gemeindeeigenen Flächen sowie die Voraussetzung, dass der Entwickler auch über die im Gebiet gelegenen, zu entwickelnden Privatflächen verfügen kann. Der von ihm zu erstellende vorhabenbezogene Bauleitplan wäre von der Gemeinde zu beschließen und würde dann Bestandteil des VEP. Für ein konkretes Ausschreibungsverfahren mit anschließenden Vertragsverhandlungen sind eingehende Prüfungen, z.B. der vergaberechtlichen Situation, wie auch die exakte Beschreibung der wesentlichen Vertragsparameter erforderlich (z.B. die Errichtung einer Nahwärmeversorgung oder weiterer Anforderungen zum Klimaschutz). Die bereits bestehenden Schritte der Bauleitplanung könnten dann vom Vertragspartner übernommen werden.

Modell 2: Die Bauleitplanung wird seitens der Gemeinde weiter bis zur Baurechtsreife betrieben, um dann einen Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB mit einem privaten Unternehmer anzustreben – hier verbunden mit einer Veräußerung der Flächen. In der Bauleitplanung wäre dann beispielsweise Errichtung und Betrieb eines Nahwärmenetzes festgeschrieben. Erfahrungsgemäß ist es allerdings wenig zweckmäßig, einen Bauleitplan zu entwickeln, an den dann ein Erschließer und Vermarkter ansetzen soll, der bei der Bauleitplanung weder bekannt war noch sich einbringen konnte.

In beiden Fällen, insbesondere mit Blick auf Modell 1, wäre zunächst eine grundsätzliche Entscheidung zwischen der klassisch-kommunalen und der privatwirtschaftlichen Entwicklung und Vermarktung zu treffen. Grundsätzlich ist seitens der Verwaltung beides mit Vor- und Nachteilen im wesentlichen „in der Waage“. Sofern ein VEP mit einem sicheren Partner abgeschlossen wird, ist die dann einsetzende Umsetzung und Vermarktung meist zügig, soweit es die Nachfragelage zulässt. Daraus

entstehende Zeitvorteile werden indes zum Teil durch die Vorbereitungen aufgezehrt. Ein Wirtschaftlichkeitsvergleich kann im wesentlichen erst dann erfolgen, wenn konkrete Zahlen seitens eines denkbaren Partners eines VEP vorliegen.

Angesichts dieser Vorarbeiten sollte die Grundsatzentscheidung zunächst ausbleiben. Eine formlose Interessensabfrage bei regional bekannten Entwicklern könnte erste Erkenntnisse dazu liefern, ob dem Modell 1 näher getreten werden sollte. Grundlage für diese Abfrage wären die jetzt bereits feststehenden Eckdaten zur Bauleitplanung, also

- Geltungsbereich des Bauleitplans
- Lage und Ausrichtung der überbaubaren Grundstücksfläche
- grundsätzliche innere und äußere Erschließung und Ausstattung
- Nahwärmeversorgung mit Anschluss- und Benutzungszwang, sofern heute beschlossen.

Diese oder sich zeitgerecht noch weiter ergebende Rahmenbedingungen würde die Verwaltung dann in die Anfrage aufnehmen, das Ergebnis auswerten und dem APUE zur Sitzung im Mai erneut vorlegen.