



13.11.2017

## **Änderungsantrag zu TOP 10 der Sitzung der Gemeindevertretung am Donnerstag, den 16.11.2107**

### **Gemeindeeigenes Baugrundstück Dresdener Straße, Gemarkung Kilianstädten, Flur 13, Flurstück 37 teilweise**

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Beschlusstext wird wie folgt ergänzt:

Der Gemeindevorstand wird beauftragt, unter Berücksichtigung von Kapitel 9.7 des am 10.05.2012 von der Gemeindevertretung beschlossenen Klimaschutzkonzepts einen Vorschlag zur Gestaltung des Baugebiets Dresdener Straße zu entwerfen. Dieser Vorschlag wird anschließend zur erneuten Beratung in den Ausschuss für Bauen, Umwelt, Verkehr, Energie und Klimaschutz überwiesen.

#### **Begründung:**

Seit 2014 wird über den Verkauf des Grundstückes debattiert, bislang vor allem unter dem Aspekt, ob auf der Rückseite des Feuerwehrgerätehauses die Option einer Zufahrt erhalten bleiben soll oder nicht. Zusätzlich gilt es aber, weitere Gestaltungsmöglichkeiten zu prüfen und zu entscheiden.

Bereits am 10.05.2012 hatte die Gemeindevertretung unter TOP4 u.a. folgenden Punkt aus dem erarbeiteten Klimaschutzkonzept beschlossen:

*Der Gemeindevorstand wird beauftragt, folgende im integrierten Energie- und Klimaschutzkonzept skizzierten Vorschläge bei seinem Verwaltungshandeln zu berücksichtigen:*

*- Neubaugebietsplanung (Kap. 9.7)*

In diesem Kapitel 9.7 des Klimaschutzkonzepts wird u.a. ausgeführt:

*Eine energieeffiziente Stadtplanung umfasst:*

- die Wärmeverlustsenkung durch kompakte Gebäude,*
- die Sicherung von passiven Solargewinnen,*
- die Schaffung der Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen,*
- die Schaffung der Möglichkeit einer effizienten Wärmeversorgung und daneben*
- die Minimierung des motorisierten Individual-Verkehrs.*

*[...]*

*Das Erschließungssystem, der Grundstückszuschnitt und die Grundstücksgröße bestimmen die Anschlussdichte und damit die Voraussetzungen und Wirtschaftlichkeit der Erschließung, Energie- und Wärmeversorgung. Der Katalog der aus städtebaulichen Gründen möglichen Festsetzungen wurde um Gebiete in denen „bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie getroffen werden müssen“ ergänzt. So kann zum Beispiel durch die Ausrichtung der Gebäude, deren Dächer und Dachneigung, die Sicherung von passiven Solargewinnen gewährleistet werden. Ein*

*erhöhter baulicher Wärmeschutz kann jedoch nur privatrechtlich, z.B. in städtebaulichen Verträgen oder in Kaufverträgen für kommunales Wohnbauland vereinbart, nicht jedoch planungsrechtlich verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.*

Auf eine Anfrage von Bündnis 90/Die Grünen hat der Gemeindevorstand am 27.06.2017 u.a. folgende Antworten gegeben:

*In die Überlegungen zur Neubaugebietsplanung sollten alle in Ziffer 9.7 des Energiekonzeptes genannten Aspekte einbezogen werden.*

*Es wird empfohlen, künftige Siedlungserweiterungsflächen zu erwerben, so dass die Gemeinde die Vermarktung des größten Anteils der Flächen in eigener Regie und mit entsprechenden Gestaltungsmöglichkeiten durchführen kann. Dem Gemeindeparlament wird noch in diesem Jahr zu dem Thema eine Grundsatzentscheidung vorgelegt werden.*

Das heißt nichts anderes, als dass der Gemeindevorstand gemäß Beschluss vom 10.05.2012 verpflichtet wurde, im Klimaschutzkonzept genannte Maßnahmen / Überlegungen zu berücksichtigen. Fünf Jahre später hat der Gemeindevorstand am 27.06.2017 ergänzend erklärt, bei künftigen Baugebieten zunächst Flächen aufkaufen zu wollen, um erweiterte Gestaltungsmöglichkeiten zu nutzen und will dazu noch in diesem Jahr eine Grundsatzentscheidung erwirken.

Durch den jetzt vorgesehenen, bedingungslosen Verkauf würde die bestehende Beschlusslage ignoriert. Besonders widersinnig wäre, dass das letzte größere bebaubare Grundstück, das sich bereits in Gemeindehand befindet, verkauft werden soll, ohne die beabsichtigten Gestaltungsmöglichkeiten festzuschreiben - entgegen den erklärten Aussagen des Gemeindevorstands vom Juni dieses Jahres.

Neben dem rechtlichen Aspekt, dass bestimmte Festsetzungen nur privatrechtlich erfolgen können, würden mit einem bedingungslosen Verkauf an einen Investor auch für den späteren Bebauungsplan Fakten geschaffen, da sich der Investor zu Recht darauf verlassen können muss, dass er seine Konzepte auch verwirklichen kann. Das heißt, dass das Parlament mit dem heute vorliegenden Beschlussvorschlag de facto alle Gestaltungsmöglichkeiten in die Hände von Investor und Verwaltung legen würde.

Inhaltlich geht es Bündnis 90/Die Grünen – wie rundum in den Kommunen längst üblich - um die Nutzung der Sonnenenergie, die eine entsprechende Ausrichtung der Bebauung erfordert, ergänzt um baulichen Wärmeschutz. Beispielsweise hätte ein Passivhaus einen Wärmebedarf von maximal 15 Kilowattstunden pro Jahr und Quadratmeter Wohnfläche. Das ist nur ein Drittel dessen, was gesetzlich auch heute nach Energieeinsparverordnung noch zulässig ist. Das Baugebiet an der Dresdener Straße hat durch seine Nord-Süd-Ausrichtung optimale Voraussetzungen, mit Passivhäusern bebaut zu werden, wenn es von Beginn an entsprechend beplant wird. Tun wir dies nicht, ist dies kaum noch möglich, auch wenn der Grundstückseigentümer entsprechend bauen wollte.

Weiter sind die Grundstücke durch die geringe Entfernung von nur 500 Metern zum Bahnhof prädestiniert dafür, im Sinne ökologischer Bauleitplanung zum Beispiel in Verbindung mit dem in Kilianstädten bereits etablierten Car-Sharing neue Mobilitätskonzepte anzubieten. Dadurch können bewusst Menschen angezogen werden, die kein eigenes Auto besitzen wollen und sich deshalb auch die Erstellung von zwei Stellplätzen (ca. 16 T€) pro Wohneinheit ersparen möchten – auch eine Maßnahme zum günstigeren Schaffen von Wohneigentum.

Angesichts der fortschreitenden Erderwärmung müssen auch wir, als politisch Verantwortliche in Schöneck, nicht nur Konzepte erstellen und vollmundig präsentieren, sondern auch die sich bietenden Gelegenheiten zum Handeln vor Ort für den Schutz des Klimas nutzen.

---

Dr. Barbara Neuer-Markmann  
Fraktion Bündnis 90/Die Grünen