



20.03.2018

Änderungsantrag zu TOP 5 der Sitzung der Gemeindevertretung am Donnerstag, den 22.03.2018

Städtebauliches Entwicklungskonzept 2035

Beschlussvorschlag:

Der Beschlusstext wird wie folgt ergänzt:

4. Zu Punkt 1 und 2 stellt der Gemeindevorstand sicher, dass die Kriterien von Kapitel 9.7 (Neubaugebietsplanung) des am 10.05.2012 von der Gemeindevertretung beschlossenen Klimaschutzkonzepts Berücksichtigung finden. Eine energieeffiziente Stadtplanung umfasst demnach u.a.:
 - a) die Wärmeverlustsenkung durch kompakte Gebäude,
 - b) die Sicherung von passiven Solargewinnen,
 - c) die Schaffung der Voraussetzungen für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen,
 - d) die Schaffung der Möglichkeit einer effizienten Wärmeversorgung und daneben
 - e) die Minimierung des motorisierten Individual-Verkehrs.
5. Zu Punkt 1 und 2 stellt der Gemeindevorstand sicher, dass in künftigen Baugebieten auch bei einer künftigen Vollausrüstung mit E-Autos ausreichend elektrische Leistung für die Beladung der Autos zur Verfügung steht.
6. Zu Punkt 3 stellt der Gemeindevorstand sicher, dass die Festsetzungen, die nur privatwirtschaftlich bei Kaufvertragsabschlüssen erfolgen können, von Beginn an berücksichtigt werden. Insbesondere zu berücksichtigen sind:

Variante 1 (favorisiert)

Durch eine Regelung im Kaufvertrag wird der Käufer verpflichtet, auf dem Grundstück ein Haus nach dem Standard KfW40 Plus zu errichten.

Variante 2 (alternativ)

Die Grundstücke werden mit einem Aufschlag von 35 Euro auf den aktuellen Verkehrswert zum Verkauf angeboten. Es werden folgende Ermäßigungen bzw. Zuschüsse je Quadratmeter Bauland eingeräumt:

- a) 15,00 €/m² Zuschuss für Käufer, die Gebäude nach dem Standard KfW40 Plus errichten, sofern nach Fertigstellung des Hauses ein Nachweis erbracht wird.
 - b) Je Kind der Käufer, für das zum Datum des Vertragsabschlusses Kindergeld bezogen wird, 10,00 €/m² Ermäßigung.
 - c) 10,00 €/m² Ermäßigung für Käufer mit einem durchschnittlichen Familieneinkommen der letzten 2 Jahre unter 50.000 €.
 - d) 10,00 €/m² Ermäßigung für Käufer, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ihren Wohnsitz in Schöneck haben.
- Die Höchstgrenze der Ermäßigungen und Zuschüsse beträgt insgesamt 35,00 €/m².

Begründung:

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 Gemeindepapament 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 wollte dazu noch im Jahr 2017 eine Grundsatzentscheidung erwirken – was aber versäumt wurde.

Beim Verkauf des Grundstücks in der Dresdener Straße ist festzustellen, wie schwierig Regelungen zu treffen oder zu ändern sind, wenn die Gespräche mit Beteiligten sich bereits in einem fortgeschrittenen Stadium befinden und erste Entwürfe auf dem Tisch liegen. Deshalb ist es unabdingbar, die Richtung, die von der Gemeindevertretung am 10.05.2012 vorgegeben wurde, auch konsequent beizubehalten und in jeder Planungsphase durch den Gemeindevorstand zu berücksichtigen – bevor es zu spät ist.

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