



Schöneck, den 01.07.2020

Geschäftsordnungsantrag zu TOP2 der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Verkehr, Energie und Klimaschutz am Mittwoch, den 01.07.2020

„Künftige Wohnbaulandentwicklung in Schöneck“

Der Antrag bleibt ohne Abstimmung im Geschäftsgang, um den Bürgern und Fraktionen die notwendige Zeit zu geben, sich mit dieser weitreichenden Entscheidung auseinanderzusetzen und Ziele sowie Bewertungskriterien für eine nachhaltige Entwicklung zu formulieren. Die Vorstudien-Unterlagen werden auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht und in einer Bürgerversammlung vorgestellt.

Begründung:

Die Machbarkeitsstudien geben eine gute Informationsbasis, um sich mit den anstehenden Entscheidungen zu befassen.

Eine Empfehlung aus den Machbarkeitsstudien lautet aber auch: „Für die Umsetzung der Entwicklungen muss eine geeignete Strategie der Baulandentwicklung gewählt werden. Die städtebaulich erwünschte, stringente und wirtschaftlich erfolgreiche Umsetzung einer Baulandstrategie bedarf zuallererst der politischen Verständigung über die wesentlichen Ziele, die mit der angestrebten Baulandentwicklung in Verbindung gebracht werden.“ An anderer Stelle wird moniert: „Da – zum gegenwärtigen Zeitpunkt – eine politische Vorgabe (Beschlussfassung) oder Definition zur Höhe bezahlbarer Wohnraummieten fehlt, wird im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie schrittweise eine eigene Definition entwickelt“.

Das heißt, die Gemeindevertretung tut gut daran, nochmals einen Schritt zurückzutreten und sich über die Zielsetzungen und die zu setzenden Leitplanken zu verständigen, bevor Entscheidungen für das eine oder andere Baugebiet getroffen werden. Denn die Entscheidung hat so große Auswirkungen auf die Entwicklung Schönecks, dass sie mit der nötigen Sorgfalt und nach Einbindung der Bevölkerung getroffen werden muss. So würde bei Entwicklung aller drei Baugebiete die Schönecker Bevölkerung um ca. 2.000 Menschen um 1/6 auf 14.000 zunehmen, mit unterschiedlicher Verteilung auf die Ortsteile.

Auch im Sinne einer ökologisch nachhaltigen Entwicklung werden grundlegende Weichen gestellt. Die Diskussion über die energetische Ausgestaltung ist zwar im Gange aber noch nicht

abgeschlossen (Antrag „Passivhausstandard für Schönecker Wohnbaugebiete“ von Bündnis 90 / Die Grünen aus der Sitzung der Gemeindevertretung vom 25.06.2020).

Aus ökologischer Sicht lassen daneben vor allem die Punkte Flächenverbrauch und Verkehrsgestaltung in den Machbarkeitsstudien noch Fragen offen, die vor einer Entscheidung geklärt werden müssen:

Flächenverbrauch: Die zusätzliche Versiegelung sollte auf ein Minimum reduziert werden. Mit den enthaltenen Mehrfamilienhäusern ist dies zum Teil bereits berücksichtigt. Jedoch wird für alle drei potentiellen Wohngebiete als Vorteil ausgeführt: „Wenig Versiegelung, dadurch niedriger Aufwand für Freiräumung der Fläche“. Dies ist aus rein finanzieller Perspektive zwar sicher richtig, aus ökologischer Sicht aber grundlegend falsch, denn da ist die „Wiederverwendung“ bereits versiegelter Fläche zu bevorzugen. Ökologisch würden die Standorte Budesheim und Oberdorfelden Vorteile gegenüber Kilianstädten aufweisen. Als weitere Prämisse führt die Machbarkeitsstudie Folgendes aus: „Kostengünstiger oder auch teilweise geförderter Wohnungsbau lässt sich insbesondere bei Geschosswohnungsbauten mit oberirdischen Parkflächen realisieren.“ Aus ökologischer Sicht muss diese Prämisse hinterfragt werden und auf Alternativen hin überprüft werden. Eine Option ist die Schaffung unterirdischer Parkplätze, was wegen der höheren Kosten ggf. zu Lasten des Ertrags der aktuellen Grundstücksbesitzer geht.

Eine andere Option ist eine **Verkehrsgestaltung**, welche die Reduzierung des Stellplatzbedarfs gemäß §4 Abs. 6 der Schönecker Stellplatzsatzung ermöglicht, der lautet: „Auf die Herstellung von notwendigen Stellplätzen wird verzichtet, a) soweit der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen (z.B. Schaffung öffentlicher Parkflächen, städtebaulicher Vertrag) verringert wird.“ Dies könnte beispielsweise durch die Verknüpfung mit einem verbindlichen Car-Sharing-Angebot, mit ausreichenden Fahrradstellplätzen und einer guten Verkehrsanbindung an Bus- und Bahnlinien erfolgen, um Menschen anzuziehen, die ihre Mobilitätsbedürfnisse lieber ohne den „Flächenfresser“ und Kostentreiber Auto befriedigen. Hier bringen die drei potentiellen Baugebiete durch unterschiedliche Entfernungen von den jeweiligen Bahnhöfen unterschiedliche Voraussetzungen mit (Oberdorfelden ca. 400m, Kilianstädten ca. 700m, Budesheim ca. 1.100m).

In den Bewertungskriterien der Studien erscheinen die Schlussfolgerungen aus wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als nicht zwingend. So heißt es: „Die Zuwachsfläche in Kilianstädten hat gegenüber den anderen Flächen ihre großen Potentiale in den niedrigen Entwicklungskosten, das heißt es könnte ein vergleichsweise hoher Ankaufspreis an die jetzigen Eigentümer gezahlt werden.“ Ein möglichst hoher Ankaufspreis, d.h. die Gewinnmaximierung für die Alteigentümer, ist aus Sicht von Bündnis 90 / Die Grünen jedoch kein Ziel der Entwicklung. Vielmehr sollten mögliche finanzielle Spielräume für die Verbesserung der ökologischen Qualität oder für die Absenkung der zu bezahlenden Mieten verwendet werden. Für die Alteigentümer ist so oder so ein erheblicher Gewinn durch die Widmung als Bauland zu erwarten.

Die unvermeidlich verbleibende Versiegelung muss mit einer Entwässerungsstrategie verbunden werden, die neben dem Anschluss an das Kanalnetz auch eine Zisternenpflicht umfassen muss.

Die Gemeindevertretung muss zwar zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht exakte Vorgaben zu jedem Aspekt der Gebietsentwicklung machen. Wesentliche politische Rahmenbedingungen und Ziele sollte sie aber bereits setzen, da Korrekturen später nur mit hohem Aufwand möglich sind.