



Schöneck, den 04.03.2023

Sehr geehrter Herr Mühlebach,

in der Sitzung des BUVEK vom 08.02.2023 wurde die Vorlage „Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Feldstraße 9“ ohne Abstimmung im Geschäftsgang belassen. Ich bitte Sie, den hiermit vorgelegten Änderungsantrag zusammen mit dem Hauptantrag auf die Tagesordnung zu setzen, sobald dieser wieder aufgerufen wird und mit der Einladung an die Mitglieder des Ausschusses zu verteilen.

Danke und beste Grüße
Wolfgang Seifried

„Politische Leitplanken für Bebauungsplan Feldstraße 9“

Änderungsantrag zur Vorlage

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan " Feldstraße 9 "
**aus der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Umwelt, Verkehr, Energie
und Klimaschutz vom 08.02.2023 / Drucksache 000180/2022**

Beschlussvorschlag:

Der Beschlussvorschlag wird wie folgt ergänzt:

Der Gemeindevorstand wird gebeten, im Bebauungsplan, bei der Verhandlung eines Städtebaulichen Vertrags oder auf sonstige Weise möglichst weitgehend auf folgende Punkte hinzuwirken:

1. **Energieverbrauchsminimierung:** Die Bebauung soll möglichst verbrauchsarm, z.B. im Passivhaus-Standard mit einem Heizwärmebedarf von maximal 15 kWh / (m²·a) erfolgen. Der verbleibende Heizwärmebedarf soll möglichst ohne fossile Energieträger gedeckt werden.
2. **Minimierung der grauen Energie:** Die Gebäude sollen möglichst in einer Bauweise errichtet werden, welche den geringsten Verbrauch an „grauer Energie“ bei der Herstellung verursacht (z.B. Holzrahmenbauweise).
3. **Nutzung von Sonnenenergie:** Die Gebäude sollen möglichst so ausgerichtet werden, dass die Sonnenenergie optimal ausgenutzt werden kann. Die Dachfläche jedes Gebäudes soll wenigstens zur Hälfte für Photovoltaik- und/oder Solarthermie-Anlagen genutzt werden.
4. **Verkehrsreduzierung:** Die günstige Lage durch die Bahnhofsnahe spricht Neubürger*innen an, die ohne eigenes Auto mobil sein müssen oder wollen. Es sollen daher z.B. die Möglichkeiten der Stellplatzsatzung in Betracht gezogen werden, auf die

teilweise Herstellung von Stellplätzen zu verzichten, indem zum Beispiel per städtebaulichem Vertrag ein Carsharing-Standort auf dem Areal vereinbart wird.

5. **Bezahlbares Wohnen:** Mindestens ein Viertel der Wohneinheiten soll möglichst dem geförderten Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt werden.
6. **Regenwassernutzung und Ökologie:** Die Grundstücke sollen möglichst mit Zisternen ausgestattet werden, die einerseits die Regenwassernutzung ermöglichen und andererseits der Regenrückhaltung dienen. Diesem Zweck soll auch eine ökologisch vorteilhafte Begrünung der Dächer dienen, die durch den Kühlungseffekt gleichzeitig den Wirkungsgrad von aufgeständerten Photovoltaik-Anlagen erhöhen.

Begründung:

Die Vorschläge der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen für Grundsatzbeschlüsse befinden sich z.T. seit 2020 in ähnlicher Form im Geschäftsgang und sind daher bislang noch ohne Entscheidung. Deshalb sollen dem Gemeindevorstand nun im vorliegenden Einzelfall Hinweise gegeben werden, welche politischen Rahmenbedingungen seitens der Gemeindevertretung gewünscht werden, so dass der Gemeindevorstand dies bei der weiteren Ausgestaltung der Aktivitäten und bei Verhandlungen mit möglichen Bauträgern und Grundstücksentwicklern berücksichtigen kann. Auch wenn die finalen Entscheidungen natürlich erst im Bebauungsplan oder im Städtebaulichen Vertrag festgesetzt werden und im Prozess dorthin z.B. über Einwendungen während der Offenlage Änderungen eingebracht werden können, so ist es doch wichtig, Eckpunkte bereits jetzt zu adressieren, um teure Planungen in nicht gewünschte Richtungen zu vermeiden. Auch den Investor*innen soll frühzeitig signalisiert werden, was der Politik in Schöneck wichtig ist, um späte Überraschungen zu vermeiden.

Bei all den aufgeführten Punkten geht es nicht um die Gängelung von Investor*innen, sondern um verantwortungsvolle und zukunftsfähige politische Rahmenbedingungen für die Baugebietsentwicklung. Auch würde Schöneck ein Angebot für die große Nachfrage nach zukunftsfestem Bauen schaffen. Im Nidderauer Passivhaus-Baugebiet „Neue Mitte“ wurden die Häuser problemlos abgesetzt, und die Bewohner sind sehr zufrieden in ihren neuen Häusern, wie eine Umfrage von HessenEnergie ergab.

Bündnis 90 / Die Grünen wären bereit, diese Richtlinien verbindlicher zu formulieren, sind sich aber bewusst, dass zu einer so frühen Phase manche Fraktionen zwar grundsätzlich in den Zielsetzungen übereinstimmen, aber Vorbehalte bezüglich der Machbarkeit haben. Deswegen sind die Formulierungen bewusst offen und unverbindlich gewählt.

Bündnis 90 / Die Grünen sind aber sicher, dass die Verwaltung mit verantwortungsvollen Investor*innen einvernehmlich gute Lösungen entwickeln wird, die dann, fixiert in Form eines Bebauungsplans, eines städtebaulichen Vertrags und ggf. weiterer Vereinbarungen auch die Zustimmung der Gemeindevertretung finden werden.

Zu den Punkten im Einzelnen:

1. Energieverbrauchsminimierung / Passivhaus

Am 04.05.2020 stand im Ausschuss für Bauen, Umwelt, Verkehr, Energie und Klimaschutz der Antrag „Klimaschonende Neubaugebietsplanung“ auf der Tagesordnung. Zwei externe Experten des Passivhausinstituts und von HessenEnergie informierten über Vor- und Nachteile von Passivhäusern. Durch die Vorträge, Beantwortung von Fragen sowie nachgereichte Unterlagen wurden die meisten Vorbehalte gegenüber dieser Bauweise weitgehend

ausgeräumt. Vor allem sind folgende Punkte hervorzuheben:

- a) **Klimabilanz:** Die Klimabilanz von Passivhäusern ist über den gesamten Lebenszyklus eines Hauses deutlich besser als die von Häusern mit weniger ambitionierten Energiestandards. Das heißt, das Mehr an „grauer Energie“, das beim Bau benötigt wird, amortisiert sich über das Weniger während der Betriebszeit schnell. Je nach Bauweise reduziert sich der Verbrauch um 20 bis 32 Prozent gegenüber einem Standardhaus, siehe nachfolgende Grafik des (der Klimaschutzpropaganda unverdächtigen) Bayerischen Landesamt für Umweltschutz¹.

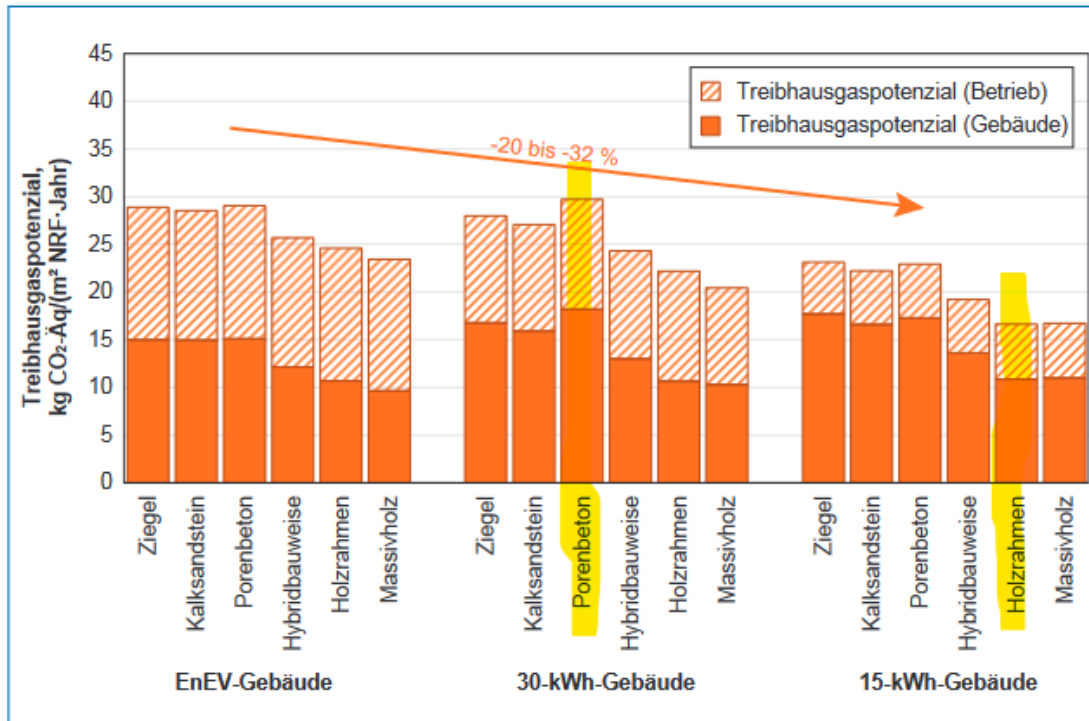


Abb. 13: Treibhausgaspotenziale der einzelnen Bauweisen und Energieniveaus am Beispiel der Luft-Wasser-Wärmepumpe

- b) **Kosten:** Die Mehrkosten für ein Passivhaus betragen ca. 200 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Diese werden aber zum einen über vergünstigte KfW-Kredite und Tilgungszuschüsse, zum anderen über die niedrigeren Energiekosten kompensiert. Zudem fallen die Mehrkosten bei kompakter Bauweise, d.h. z.B. Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau geringer aus, da weniger Wärmeverluste durch weniger Außenwände entstehen und entsprechend weniger zu dämmen ist.
2. **Graue Energie:** Acht Prozent des weltweiten CO₂-Ausstoßes gehen auf das Konto der Zementindustrie. Bereits im Antrag von 2020 wurde dargelegt, dass die graue Energie einen erheblichen Anteil am CO₂-Ausstoß eines Gebäudes über den gesamten Lebenszyklus hat und dass z.B. durch Holzrahmenbauweise erhebliche Einsparungen erzielt werden können (siehe Abb. 13). Zuletzt bei der Waldbegehung im Kilianstädter Wald informierte Förster Richter zudem auch über das Potential von Holz als Kohlenstoff-Senke, wenn es dauerhaft als Baumaterial zum Einsatz kommt. Insofern sollten im Neubau alle Möglichkeiten in Betracht gezogen werden, den CO₂-Ausstoß nicht nur im Betrieb, sondern auch bei der Herstellung in den Blick zu nehmen und zu minimieren.

¹ <https://legep.de/wp-content/uploads/LCA-LFU-KF.pdf>

3. **Nutzung Sonnenenergie:** Während der Passivhausstandard den Energieverbrauch eines Hauses minimiert, soll das Dach für die Energiegewinnung genutzt werden. Von Beginn an eingeplant und mit dem Neubau realisiert, wird ein Haus mit Photovoltaik-Anlage auf kostengünstige Art und Weise zum Plus-Energiehaus: Es erzeugt mehr Energie als es benötigt, trägt damit ganz nebenbei zur notwendigen Energiewende bei und ermöglicht die Abschaltung von fossilen Kraftwerken, ohne ausschließlich zur Energiegewinnung weitere Flächen zu versiegeln. Ein Hausdach kann mehr, als die Bewohner warm und trocken zu halten.
4. **Verkehrsreduzierung:** Da der Verkehrssektor - und hier speziell der motorisierte Individualverkehr - durch seinen CO₂-Ausstoß wesentlich zur Erderwärmung beiträgt und die autogerechte Erschließung eines Wohngebiets als Kostentreiber dem politischen Wunsch nach bezahlbarem Wohnraum entgegensteht, soll die Chance genutzt werden, zu einem frühen Zeitpunkt wichtige Weichen für eine nachhaltige Verkehrsgestaltung zu stellen. Die Lage des Baugebiets in Nähe zum Kilianstädter Bahnhof bietet hier beste Voraussetzungen. Außerdem wird die erwartbare Mehrbelastung der Kreuzung Feldstraße, Frankfurter Straße, Waldstraße beschränkt, wenn im Baugebiet autoarme Mobilität gefördert wird. Ein Carsharing-Angebot im Wohngebiet könnte beispielsweise Menschen, die sich ein eigenes Auto nicht leisten können oder wollen (z.B. einkommensschwächere Menschen, die auf geförderte Wohnungen angewiesen sind) dennoch Automobilität ermöglichen, wenn diese z.B. für Großeinkäufe erforderlich ist.
5. **Bezahlbares Wohnen:** Weitere Maßnahmen sollen sicherstellen, dass im Sinne der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum an den richtigen Stellen gespart wird – nicht aber an der Energieeffizienz. Nachfolgende Abbildung zeigt auf, dass der Passivhaus-Standard im Geschosswohnungsbau, mit im günstigen Fall ca. 50 € pro Quadratmeter Wohnfläche, einen vergleichsweise geringfügigen Kostentreiber darstellt². Die Vorschläge in dieser Beschlussvorlage greifen daher mit den Stellplätzen wesentlichere Kostentreiber auf.

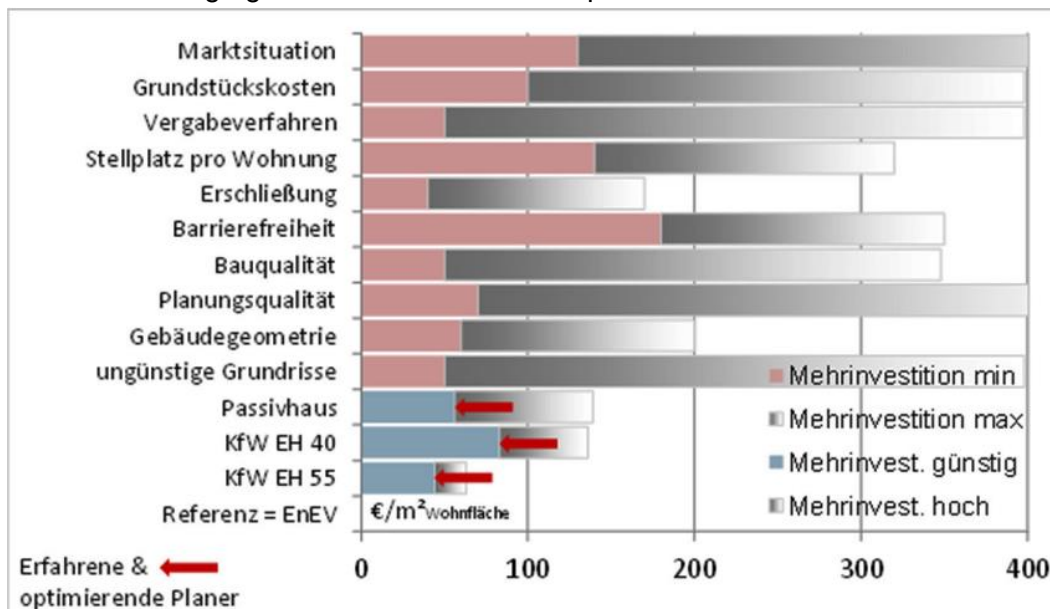


Abb. 6.8-3: Charakteristische Kostengrößen für relevante Kostentreiber. Im Vergleich zu Markt- und planungsbedingten Kosten liegen die Mehrinvestitionen für erhöhte Energiestandards eher niedrig. Erfasst sind die Werte der beiden vorausgehenden Abb. 6.8-1 und -2 (SCHULZE DARUP 2018a).

6. **Regenwassernutzung und Ökologie:** In Folge der Erderwärmung mehren sich Starkregenereignisse, welche die Kanalisation überfordern. Um dem vorzubeugen, ist der

² https://www.klima-warnsignale.uni-hamburg.de/wp-content/uploads/pdf/de/staedte/warnsignal_klima-die_staedte-kapitel-6_8.pdf

Niederschlag auf die zusätzlich versiegelte Fläche möglichst mit Dachbegrünung aufzufangen und in Zisternen zu sammeln. Das Wasser kann dann zudem für Gartenbewässerung oder Brauchwasser im Haus genutzt werden und so das Grundwasser schonen und den Geldbeutel der Nutzer*innen entlasten.

Klassifikation gemäß dem Gemeindevertretungs-Beschluss „Klimaschutz in Schöneck“ vom 25.06.2020

Ja, positiv

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Wohnfläche von 100 m² und bei Ausführung als 15 kWh-Gebäude (Heizwärmebedarf) in Holzrahmenbauweise mit Luft-Wasser-Wärmepumpe würden gegenüber einem 30 kWh-Gebäude aus Porenbeton über 50 Jahre ca. 2,6 Mio kg CO₂ eingespart. Die Nutzung der Sonnenenergie über PV- oder Solarthermie-Anlagen sowie die Effekte der autoarmen Mobilitätsgestaltung sind dabei noch nicht eingerechnet.

Berechnungsbeispiel: Einsparung bei Holzrahmenbauweise und Luft-Wasser-Wärmepumpe		
--	--	--

	kg CO ₂ pro Jahr und m ² Wohnfläche	kg CO ₂ pro Jahr und Wohneinheit (100 m ²)
30 kWh-Gebäude Porenbeton	30	3.000
15 kWh-Gebäude (Passivhaus) Holzrahmenbauweise	17	1.700
Einsparung pro Wohneinheit / Jahr	13	1.300

Wohneinheiten gemäß Beschlussvorlage	40
---	-----------

Einsparung kg CO₂ pro Jahr	52.000
Einsparung kg CO₂ in 50 Jahren	2.600.000

Ja, negativ

Nein

Wolfgang Seifried

Wolfgang Seifried
Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen