



An den Bürgermeister
der Stadt Bad Honnef
Herrn Otto Neuhoff
Rathausplatz 1
53604 Bad Honnef

Bad Honnef, 02. Dezember 2022

Antrag betreffend Bauleitlinien für die Stadt Bad Honnef

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrter Herr Seifert,

zur Beratung in der Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung am 13. Dezember 2022 stellen wir, die CDU-Fraktion und die Fraktion des Bürgerblockes, nachfolgenden Antrag.

Der Ausschuss für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung möge dem Rat der Stadt Bad Honnef empfehlen, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Bad Honnef möge beschließen, dass die Stadt Bad Honnef unter Beachtung des § 1 Abs. 3 BauGB (Planerfordernis) neue vorhabenbezogene Bebauungspläne und Angebotsbebauungspläne für den Bau neuer Wohngebäude ab dem Tag des Ratsbeschlusses nur einleiten wird, wenn sich alle Planbegünstigten verpflichten:

1. Die mit der Planung im Zusammenhang stehenden Kosten für Planung, Vermessung und Bodenordnung, Beteiligung erforderlicher Fachingenieure, ggf. notwendige Wettbewerbe und Gutachten, sowie verwaltungsinterne Kosten, die die Verwaltung durch Dritte erledigen dürfte zu übernehmen.
2. Die Kosten für Erschließungs- und ökologische Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen.
3. Bei Baumaßnahmen von mehr als 2.000 m² Bruttogeschossfläche, die einer Wohnnutzung zugefügt werden soll, mindestens 30 % der entstehenden Bruttogeschossfläche im öffentlichen geförderten Wohnungsbau zu errichten oder als preisgedämpfter Wohnungsbau vorzuhalten. Im preisgedämpften Wohnungsbau sind die Mieten über einen Zeitraum 20 Jahre festgelegt und liegen 20 % unter dem marktüblichen Mietniveau der Stadt.
4. Unter den Voraussetzungen von 3., ist ein Energiekonzept von einem Sachverständigen auf eigene Kosten erstellen zu lassen und als Teil der Planungsunterlagen im Bauleitverfahren vorzulegen. Das Energiekonzept beinhaltet mindestens eine solarenergetische Analyse und Optimierung des städtebaulichen Entwurfs, sowie ein Nachweis zur nachhaltigen und klimafreundlichen Wärme- und Energieversorgung.
5. Auf jedem neu zu errichtenden Wohngebäude ist eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben. Die Verpflichtung entfällt, wenn
 - a. der Nachweis erbracht wird, dass trotz Berücksichtigung der Einsparung von Strombezugskosten, der gesetzlichen Einspeisevergütung, sowie öffentlicher Fördermittel, die PV-Anlage nicht mit einem wirtschaftlich angemessenen Aufwand errichtet und betrieben werden kann.
 - b. der Nachweis erbracht wird, dass die Wärmeversorgung des Gebäudes anteilig über die Installation einer solarthermischen Anlage auf dem Gebäudedach erfolgt.

c. Gründe des Denkmal-, Arten- oder Landschaftsschutz dagegenstehen.

6. Unter den Voraussetzungen von 3., ist ein Gutachten über die klimatischen Wirkungszusammenhänge von einem Sachverständigen auf eigene Kosten zu erstellen, in dem insbesondere folgende Punkte betrachtet werden sollen: Frischluftschneisen, Hitzeinseln, die Resilienz gegen Starkregenereignisse und inwiefern Ausgleichsmaßnahmen, wie beispielsweise eine Fassaden- oder Dachbegrünung, diese Punkte positiv beeinflussen können. In diesem Zusammenhang ist ein verbindliches Grünflächenkonzept vorzulegen, welches den Kriterien einer nachhaltigen Nutzung entspricht (Essbarer Garten, insektenfreundliche Bepflanzung, Klimaresistenz etc.).

7. Bei der Bauplanung sollen die besonderen Bedürfnisse von Familien und älteren Menschen beachtet werden.

8. Von allen hier genannten Punkten kann auf Antrag der Planungsbegünstigten im Einzelfall im Rahmen einer Angemessenheitsprüfung abgewichen werden.

Begründung:

Der hier nun vorliegende Antrag bezieht sich explizit auf die von der Stadt Königswinter am 02. November 2021 im Rat einstimmig beschlossenen Bauleitlinien.

Zunächst verstehen die Antragsteller diesen Antrag als Selbstbindung des Rates und weisen darauf hin, dass dieser keine direkte Außenwirkung entfaltet. Es handelt sich also nicht um eine Satzung.

In einer Zeit, in der die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot deutlich überschreitet, steigen die Wohnungspreise. Insbesondere, aber nicht nur, in der Tallage führt dies dazu, dass es vor allem jungen Familien und Senioren schwer fällt, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Deswegen ist es notwendig für neue Bauprojekte eine Sozialquote von 30% vorzuschreiben. Hierbei muss allerdings den unterschiedlichen Bodenrichtwerten Rechnung getragen werden, weshalb es flexibel möglich sein soll, zwischen dem engen Regelwerk des geförderten Wohnungsbaus und einer lockereren Alternative des preisgedämpften Wohnungsbau zu wählen.

Für größere Neubauprojekte muss ebenfalls ein energietechnisches Sachverständigengutachten vorgelegt werden und es muss eine Photovoltaikanlage eingeplant werden. Auch hierbei muss allerdings die Flexibilität für alternative und innovative Lösungswege gewahrt bleiben.

Insbesondere in Bezug auf den Klima- und Umweltschutz ging den Antragstellern der Originalantrag nicht weit genug. Bei großen Bauvorhaben müssen alle Aspekte, wie die Auswirkungen auf das Mikroklima, Frischluftschneisen, Flächenversiegelung, Schutz vor Starkregenereignissen etc. gutachterlich geprüft werden und auch Gegenmaßnahmen, wie eine Fassaden- und Dachbegrünung, in Erwägung gezogen werden.

Weiterhin sind die Belange von Familien und Senioren auch im Hinblick auf den Schnitt der Wohnungen zu beachten. So müssen auch Wohnungen mit vielen Zimmern oder Einfamilienhäuser geschaffen werden und gleichzeitig auch kleinere barrierefreie Wohnungen.

Schließlich dürfen diese Bauleitlinien nicht zur faktischen Verhinderung von Bauvorhaben führen, denn unsere Stadt braucht dringend Wohnraum. Deswegen kann in Extremfällen auf eine Angemessenheitsprüfung zurückgegriffen werden und ggf. von diesen festen Linien abgewichen werden.

Ein wichtiger Aspekt ist das Inkrafttreten der Bauleitlinien erst mit dem Beschluss durch den Rat. Die Forderung diese rückwirkend auf bereits laufende Verfahren anzuwenden halten wir für nicht richtig. Die Verwaltung, als auch die bisher hier auftretenden Investoren sollen eine verlässliche Linie haben, dagegen würde eine sofortige Anwendung bereits bestehendes Vertrauen verspielen und auch keine Verbesserung

der Situation, im Gegenteil würden gegebenenfalls laufende Planungen verhindert und verbraucht unnötig Ressourcen der Verwaltung.

Prof. Dr. Rolf D. Cremer und Jerald Birenfeld
für die CDU-Fraktion

Katja Kramer-Dissmann und Hans-Heribert Krahe
für die Fraktion des Bürgerblockes