

Fraktionen in der Gemeindevertretung

SPD

OLN

WGN

04. September 2023

ANTRAG

zur Gemeindevorstandsvorlage GV/0524/2021-2026 (Bebauungsplan Nr. 4/2023 "Theaterquartier" und 20. Änderung des Flächennutzungsplanes - hier: Aufstellungsbeschluss)

Aufstellungsbeschluss und Kriterienkatalog zur Projektentwicklung

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeindevertretung wird empfohlen, wie folgt zu beschließen:

Für den im Lageplan (Anlage) aufgeführten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung Nr. 4/2023 „Theaterquartier“ aufgestellt. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 15/6, 19/5 (teilweise), 13/16 (teilweise) und 15/7 (teilweise) der Flur 17, Gemarkung Niedernhausen.

Gleichzeitig wird für diesen Bereich die Einleitung der 20. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Als Planungsziel wird die Entwicklung eines Wohngebietes für Mehrfamilienhausbebauung mit Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfsnutzungen sowie einer Park-and-Ride-Anlage festgelegt.

Vor Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange im Sinne §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB ist der Bebauungsplanvorentwurf der Gemeindevertretung **zur Entscheidung** vorzulegen.

2. Niedernhausen will die Wohnungsknappheit, gerade für Menschen die als Arbeitskräfte in der Region gebraucht werden, auch über dieses Projekt lindern. Auf Grund der solitären Lage außerhalb des Ortskerns ist dauerhaft eine große soziale Durchmischung sicherzustellen, um eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität zu garantieren. Diese Anforderung und weitere Vorgaben (insbesondere Ziffer 4, Kriterienkatalog) an eine nachhaltige Gebietsentwicklung sollen als Lastenheft in der weiteren Projektdurchführung vertragliche Bindungswirkung entfalten.

3. Folgende Punkte sind bei den Verhandlungen mit dem Investor zu berücksichtigen:

- 3.1. Der Gemeindevorstand wird gebeten, unter Zuhilfenahme externer Expertise Modelle für die Schaffung von „nachhaltig bezahlbaren und guten Wohnraum“ zu entwickeln und der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen. Die Übertragung namhafter Grundstücksflächen an die Gemeinde Niedernhausen ist dabei ausdrücklich eine denkbare Option.

- 3.2. Zur Sicherstellung einer stabilen Sozialstruktur muss die größtmögliche städtebauliche Qualität angestrebt werden. Hierzu soll ein Gestaltungsbeirat eingesetzt werden, in dem geeignete Persönlichkeiten aus Städtebau, Architektur und Freiraumplanung quantitative und qualitative Kriterien wie die Bebauungsdichte, Höhenstaffelung der Kubatur uvm. neutral und objektiv begutachten.

- 3.3. Die Reaktivierung des Haltepunktes „Ländchesbahn“ wird als essenziell für eine hohe Quartiersqualität betrachtet, welche auch zur Vermeidung neuer Pendlerströme durch den Ortskern Niedernhausens beiträgt. Der Haltepunkt ist daher zwingend zu reaktivieren.
- 3.4. Ein soziales Quartiersmanagement ist ohne Zeitbegrenzung in unabhängiger Form durch die Gemeinde Niedernhausen abzubilden. Die Gegenfinanzierung erfolgt durch die erhöhte Einkommenssteuerumlage. Von Seiten des Projektentwicklers sind die benötigten Räumlichkeiten miet- und nebenkostenfrei bereitzustellen.
- 3.5. Zur Vermeidung unnötiger Nebenkosten für Wärme und Strom ist das Gebiet als bilanzielles Plusenergiequartier zu entwickeln, d.h. aktuell Umsetzung des Energieeffizienzstandards „BEG Effizienzhaus 40 plus EE incl. NH-Klasse“. Die Nachhaltigkeitsqualität der Liegenschaft ist durch den Standard „DGNB-Stadtquartier Platin“ sowie ein Nachhaltigkeits-Gütesiegel für den Wohnungsbau zu sichern.
- 3.6. Die Infrastruktur: Läden, Lebensmitteleinzelhandel, Gaststätten und eine Kita müssen vom Investor gebaut und deren Betrieb dauerhaft vom Investor sichergestellt werden.
- 3.7. Weitergehende Anforderungen sind als Kriterienkatalog unter Ziffer 4 aufgeführt und sind ggü. den Punkten 3.1.-3.6. als gleichrangig zu betrachten.

Es muss eine rechtlich einwandfreie Lösung gefunden werden, die die Einhaltung der Punkte 3.1.-3.7 sowie 4. dauerhaft sicherstellt. Dazu zählt der Städtebauliche Vertrag und die dingliche Sicherung im Grundbuch.

4. Kriterienkatalog

4.1 Zertifizierung:

Die Nachhaltigkeitsqualität des Projekts auf Liegenschafts-Ebene ist durch den Standard „DGNB-Stadtquartier Platin“ zu sichern. Auf Gebäude-Ebene ist die Zertifizierung mit einem registrierten Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen sowie dem dort jeweils höchsten Gütesiegel nachzuweisen.

4.2 Liegenschaft:

Aufführung unter Anlehnung an den Leitfaden Nachhaltiges Bauen des Bundes (LFNB), der Broschüre „Nachhaltig geplante Außenanlagen“ des Bundes sowie des Bewertungssystems Nachhaltiges Bauen, hier Modul Außenanlagen (BNB_AA):

Aufstellung, Präsentation und Umsetzung folgender Planungs- und Realisierungsbestandteile:

4.2.1 Ökologische / Ökonomische Qualität:

- Liegenschafts-Energiekonzept unter Berücksichtigung der Anforderungen „bilanzielles Plusenergiequartier“ sowie Umsetzung des zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses höchsten Energieeffizienzstandards, aktuell „BEG Effizienzhaus 40 plus EE incl. NH-Klasse“.

4.2.2 Ökologische Qualität:

- Wasser- und Abwasserkonzept mit dezentraler Regenwasserbewirtschaftung (d.h. Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser für sanitäre Anlagen und Freianlagen)
- Maßnahmenkonzept zu Bodenschutz und Versiegelungsgrad
- Maßnahmenkonzept Klimawandel
- Biodiversitätskonzept – Schutz und Entwicklung von Flora und Fauna;
Vorgabe: Ausführung von intensiven und extensiven Gründächern

4.2.3 Ökonomische Qualität

- Maßnahmenkonzept Kosteneffizienz – Transformations- und Umnutzungseignung
- Mehrfachnutzungskonzept
- Maßnahmenkonzept Vorsorge-, Reserve- und Wartungsflächen
- Maßnahmenkonzept Energie

4.2.4 Soziokulturelle und funktionale Qualität

- Freiraumzonierungskonzept
- Maßnahmenkonzept Erschließung und Mobilität;
Vorgabe: Reaktivierung Bahnhofpunkt, Schaffung P&R-Anlage, Anbindung mit Buslinie(n)
- Maßnahmenkonzept „Design für alle“ – Barrierefreiheit und Gendergerechtigkeit
- Maßnahmenkonzept Bewegung und Spiel

4.2.5 Technische Qualität

- Maßnahmenkonzept angepasster Technologieeinsatz
- Materialkatalog
- Freimachungs- und Recyclingkonzept

4.2.6 Prozessqualität

- Maßnahmenkonzept zur integralen Planung
- Informations- und Partizipationskonzept

4.3 Gebäudeebene:

Auf Gebäude-Ebene ist die Zertifizierung mit einem registrierten Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen sowie dem dort jeweils höchsten Gütesiegel nachzuweisen.

Aufstellung, Präsentation und Umsetzung folgender Planungs- und Realisierungsbestandteile:

4.3.1 Ökologische Qualität:

Die Errichtung von Bauwerken beansprucht in erheblichem Umfang Ressourcen und verursacht hohe Umweltwirkungen. Der Bau- und Gebäudebereich ist bei sektorübergreifender Betrachtung für etwa 40 % der Treibhausgasemissionen ⁽¹⁾ und für über 50 % des Abfallaufkommens ⁽²⁾ in Deutschland verantwortlich. Gleichzeitig steigt die Siedlungs- und Verkehrsfläche noch immer um über 50 Hektar pro Tag an ⁽³⁾.

Folgende Kriterien sind zu berücksichtigen:

- die **Flächeninanspruchnahme** zur Reduzierung des Flächenverbrauchs, Vermeidung der Zersiedelung und Verringerung der Versiegelung
- die **Ressourceninanspruchnahme** und Wirkungen auf die globale Umwelt mit dem Ziel der Schonung natürlicher Ressourcen und der Begrenzung negativer Wirkungen auf die globale Umwelt
- die **Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit der Baukonstruktion** in Verbindung mit langlebigen und anpassbaren Bauwerken mit dem Ziel der Verlangsamung bzw. des Schließens von Stoffkreisläufen
- die **Reduktion von Risiken für Gesundheit** und lokale Umwelt durch die gezielte Auswahl von Bauprodukten
- der **Trinkwasserbedarf** in der Nutzungsphase.

(1) BMWi, „Hoher Energieverbrauch des Gebäudesektors“, Newsletter Energiewende, Nr. 22 (2014)

(2) „Abfallbilanz (Abfallaufkommen/-verbleib, Abfallintensität, Abfallaufkommen nach Wirtschaftszweigen)“, Statistisches Bundesamt (Destatis), 30. Juni 2021

(3) „Flächenindikator ‚Anstieg der Siedlungs- und Verkehrsfläche‘“, www.destatis.de, 23. November 2021

4.3.2 Ökonomische Qualität

Immobilien verursachen bei der Errichtung hohe Kosten und binden Kapital für einen langen Zeitraum. Gleichzeitig müssen sie dauerhaft instandgehalten und betrieben werden. Wichtig sind daher der langfristige Werterhalt – umso mehr, wenn die eigene Immobilie auch der Altersvorsorge dienen soll – und die Angemessenheit der laufenden Kosten, der sogenannten Baunutzungskosten.

Folgende Kriterien sind zu berücksichtigen:

- die **Flexibilität und Anpassungsfähigkeit** an sich ändernde Nutzerbedürfnisse und Nutzungsbedingungen für eine langfristige Nutzbarkeit des Gebäudes und zukünftige Vermiet- oder Vermarktbarkeit
- die **Flächeneffizienz** als Merkmal der Qualität der Grundrisslösung im Hinblick auf das Maß der Verwendung gebauter Fläche zur Erfüllung eines Unterbringungs- oder Baubedarfs mit dem Ziel der effizienten Nutzung bebauter Flächen
- zur Herstellung von Kostentransparenz sind die **Herstellungs, Planungs- und Entwicklungskosten** des Projekts **offenzulegen**.

4.3.3 Soziokulturelle und funktionale Qualität

Die Nutzung steht im Vordergrund jeder Planung, die Erfüllung der damit verbundenen funktionalen Anforderungen ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal von Gebäuden. Menschen in den westlichen Industrieländern verbringen bis zu 90 % ihrer Zeit in Innenräumen. ⁽¹⁾ Wie diese gestaltet sind, hat daher einen hohen Einfluss auf unser Wohlbefinden und unsere Gesundheit. Wesentlich hierfür ist die Möglichkeit einer komfortablen, gesunden und inklusiven Nutzbarkeit von Gebäuden.

Folgende Kriterien werden dabei berücksichtigt:

- die Erfüllung von spezifischen Nutzungsanforderungen zur Sicherstellung einer hohen Nutzerzufriedenheit, die je nach Nutzungsart festzulegen sind
- der **Grad der Barrierefreiheit** auf dem Grundstück, bei den Zugängen zum Gebäude, in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie ausgewählten Nutzungsbereichen, damit Menschen mit Einschränkungen ein unabhängiges Leben führen und an allen Lebensbereichen voll teilhaben können
- der **thermische Komfort** im Sommer mit dem Ziel der Sicherung von Gesundheit, Leistungsfähigkeit und Nutzerzufriedenheit,
- die Art und Qualität der Versorgung mit **Tageslicht und Kunstlicht** sowie der **Sichtbeziehungen nach außen**
- bei Wohngebäuden zusätzlich der **Schallschutz**, um die Grundanforderungen an Gesundheit, Leistungsfähigkeit, Nutzerzufriedenheit, Privatheit und Vertraulichkeit zu erfüllen. In Anbetracht der Lage des Standortes ist ein **erhöhter Schallschutz gegenüber Außenlärm** (signifikante Übererfüllung der Vorgaben der DIN 4109-1) herzustellen.

(1) World Health Organization, Combined or multiple exposure to health stressors in indoor built environments (World Health Organization, 2014)

4.3.4 Prozessqualität

Folgende Kriterien sind zu berücksichtigen:

- die Art und der Umfang der geschaffenen Voraussetzungen für eine optimale Nutzung und Bewirtschaftung des Gebäudes im Betrieb, um den Prozess der Erfassung, Bewertung und kontinuierlichen Verbesserung von Parametern des Betriebs und der Nutzung zu unterstützen.
- pro-aktive Beteiligung der Gremien der Gemeinde Niedernhausen sowie des Gestaltungsbeirats „Theaterquartier“.

5. Der Bebauungsplan soll erst Rechtskraft erlangen, wenn alle vorstehenden Punkte in einem Städtebaulichen Vertrag geregelt sind und der Eintrag im Grundbuch erfolgt ist.
6. Der Gemeindevorstand setzt zur engen Begleitung des Projekts eine **Kommission** gem. § 72 HGO ein. Hierzu ist nach der Beschlussfassung zu 1. eine entsprechende Vorlage zu erarbeiten **und der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.**

Für die Fraktionen

SPD



Tobias Vogel

OLN



Max Ratka

WGN



Monika Schneider



Manfred Hirt