

01.07.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/147

öffentlich

Bezugsvorlage Nr: 2019/105, 2020/075

Klimaschutz in Bebauungsplänen / klimagerechte Siedlungsentwicklung - Schaffung von "bezahlbarem" Wohnraum

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	27.07.2020 -							
Verwaltungsausschuss	10.08.2020 -							
Rat	03.09.2020 -							
Ortsrat der Ortschaft Bevensen	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Bordenau	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Eilvese	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Helstorf	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Mandelsloh	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Mardorf	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Mariensee	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Mühlenfelder Land	nachricht-lich							
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	nachricht-lich							

Ortsrat der Ortschaft Otternhagen	nachrichtlich			
Ortsrat der Ortschaft Poggenhagen	nachrichtlich			
Ortsrat der Ortschaft Schneeren	nachrichtlich			
Ortsrat der Ortschaft Suttorf	nachrichtlich			

Beschlussvorschlag

Der Antrag zum Klimaschutz in Bebauungsplänen / klimagerechte Siedlungsentwicklung (Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/147) wird, wie in der Begründung zur Beschlussvorlage näher ausgeführt, umgesetzt.

Anlass und Ziele

Der Rat hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 aufgrund der Beschlussvorlage 2020/075 die Befassung mit dem Antrag der Fraktionen der CDU, des Bündnis 90/Die Grünen/Die Linke und der UWG zum Klimaschutz in Bebauungsplänen und zur klimagerechten Siedlungsentwicklung beschlossen.

Nach dem Leitbild der Stadt Neustadt a. Rbge. wollen wir unsere Verantwortung im Klima-, Umwelt- und Ressourcenschutz wahrnehmen und hierfür verbindliche Maßnahmen festschreiben sowie die dafür notwendigen finanziellen Mittel zur Verfügung stellen.

Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis. Eine gute Wohnungsversorgung zu bezahlbaren Kosten trägt wesentlich zum sozialen Frieden bei. Ziel der Stadt Neustadt a. Rbge. ist es, den Bürgerinnen und Bürgern eine hohe Wohn- und Lebensqualität zu ermöglichen.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr: 2021		
Produkt/Investitionsnummer: Aufwendungen für Klimaschutzmanagement		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	20.000 EUR
Saldo	EUR	20.000 EUR

Begründung

Klimaschutz in Bebauungsplänen

Energiekonzepte und energetische Bauverpflichtung

Punkt 1: Bei größeren Baugebieten (ab 25 Wohnbaugrundstücken) sind durch die städtischen / örtlichen Energieversorger alternative Energiekonzepte zu prüfen und wenn wirtschaftlich darstellbar umzusetzen.

Sollte eine Umsetzung wirtschaftlich nicht darstellbar sein, sind in den Wohnbaugebieten in der Kernstadt 50 % der Wohnbaugrundstücke und auf den Dörfern 30 % der Wohnbaugrundstücke verpflichtend mit Wohngebäuden im KfW 40 Standard zu errichten.

Die Erstellung von Machbarkeitsstudien für Energiekonzepte zur Wärmeversorgung von Neubaugebieten sowohl für Wohnen als auch für Gewerbe wird auch von der Region Hannover gefördert.

Die verbindliche Regelung zur Umsetzung der aufgeführten Quotierung von höheren energetischen Standards kann über städtebauliche Verträge erfolgen. Durch das ergänzende Beratungsangebot und einem möglichst hohen Freiheitsgrad bei der Umsetzung der energetischen Anforderungen ist zu erwarten, dass Befürchtungen bezüglich der Einschränkungen ausgeräumt werden und eine Vielzahl von hocheffizienten und langfristig nachhaltigen Bauten entstehen werden.

Beratung zur klimaeffizienten Bebauung

Punkt 2: Alle privaten Bauwilligen in den o.g. neuen Plangebieten sollen verpflichtend an einem Beratungsangebot zur klimaeffizienten Bebauung teilnehmen.

*Punkt 3: Die Stadt Neustadt a. Rbge. bietet grundsätzlich **allen** künftigen Bauherren eine Bauherrenberatung zur klimaeffizienten Bebauung an. Diese Beratungsleistung soll auch Eigentümern, die eine Bestandsimmobilie klimaeffizient modernisieren wollen, angeboten werden. Die Termine sollen regelmäßig, mindestens 3 mal pro Jahr von der Stadt Neustadt a. Rbge. angeboten werden.*

In den städtebaulichen Verträgen kann aufgenommen werden, dass die Projektentwickler frühzeitig Bauherrenseminare bzw. Beratungsgespräche anbieten, um Fachinformationen zum energieeffizienten und klimaschonenden Bauen zu vermitteln. Die Kosten sind von den Projektentwicklern zu tragen.

Von der Klimaschutzagentur wird z. B. ein dreistufiges Beratungsmodell empfohlen: Zuerst eine Auftaktveranstaltung, ggf. gemeinsam betreut von Stadt und Entwicklungsgesellschaft. Danach könnte eine Gruppenberatung erfolgen und anschließend auf besonderen Wunsch oder für Gemeinschaftsprojekte eine Einzelberatung. Die Intensität der weiteren Beratungsangebote wäre noch festzulegen.

Durchschnittlich werden im Neustädter Stadtgebiet ca. 70 bis 90 neue Wohngebäude jährlich genehmigt. Über die Anzahl von Gebäudesanierungen liegen keine Daten vor. Impulsgebende Informationsveranstaltungen zum Thema klimaeffizienter Neubau oder klimaeffiziente Modernisierung könnten, sobald die Stelle der Klimaschutzmanagerin bzw. des Klimaschutzmanagers wiederbesetzt ist, von der Stadt bedarfsorientiert angeboten werden. Auch Exkursionen zu umgesetzten guten Beispielen wären möglich. Die finanziellen Mittel sind entsprechend im Haushalt zu veranschlagen.

Umweltbericht

Punkt 4: Der Umweltbericht soll folgende unten aufgeführte Aussagen beinhalten, wenn KfW Effizienz-Standards vertraglich vorgeschrieben werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die **vorausichtlich erheblichen** Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt hierzu für jeden Bebauungsplan den Umfang des Detaillierungsgrades fest, in welchem die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. In ihm sind entsprechend dem Stand des Verfahrens nach der Anlage 1 zum BauGB die Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die in den Erläuterungen zu dem Antrag aufgeführten Inhalte des Umweltberichtes werden stets aktualisiert verwendet.

Anwendungsbereich

Punkt 5: Dieser Antrag soll für alle Bauleitplanungen angewendet werden, für die der öffentliche Aufstellungsbeschluss noch nicht gefasst wurde.

Der Anwendungsbereich bezieht sich auf den Belang des Klimaschutzes. Die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau wird unter Punkt 7 näher ausgeführt.

Prüfung

Punkt 6: Die vorstehenden Punkte sollen der Klimaschutzagentur mit der Bitte um Prüfung dahingehend vorgelegt werden, ob diese eine sinnstiftende Unterstützung im Hinblick auf eine klimagerechte Siedlungsentwicklung darstellen.

Eine konzeptionelle Überprüfung der Maßnahmen dieser Beschlussfassung, ob hierdurch die Ziele des Klimaschutzes effektiv erreicht werden, erfordert eine Beauftragung. Die Klimaschutzagentur bietet ebenso wie Informations- und Beratungsangebote für Bauherren zur Förderung von klimaeffizienter Bebauung an und berät auch Kommunen mit der Erstellung von Machbarkeitsstudien für Energieversorgungskonzepte von Neubaugebieten und Quartieren. Da es sich hierbei nicht um den alleinigen Anbieter am Markt handelt, muss der Wettbewerb hergestellt werden und bei der Auftragsvergabe die vergaberechtlichen Vorschriften beachtet werden.

„Bezahlbarer“ Wohnraum

Punkt 7: In neuen Baugebieten ab 25 Wohneinheiten müssen 20 % der Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau geplant werden. Diese Bindung wird für 3 Jahre festgeschrieben.

Unter Punkt 7 des Antrages wird aufgeführt, dass in neuen Baugebieten ab 25 Wohneinheiten 20 % der Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau geplant werden sollen. Diese Bindung soll für 3 Jahre festgeschrieben werden.

Der Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. hat im Rahmen der Haushaltsberatung in seiner Sitzung am 05.04.2018 den Antrag der SPD und CDU zum „Bezahlbaren Wohnraum in Neustadt a. Rbge.“ beschlossen. Demnach ist die Verwaltung beauftragt, bei der Neuaufstellung von allen geeigneten Baugebieten Flächen für den sozialen Wohnungsbau vorzuhalten. Als Zielvorgabe werden 20 % für sozialen und 20 % für bezahlbaren Wohnungsbau formuliert. Bei Abweichungen ist dies zu begründen.

Die Region Hannover hat in Zusammenarbeit mit den Kommunen ein Regionales Wohnraumversorgungskonzept erarbeitet, welches im Mai 2019 von der Regionsversammlung beschlossen wurde und zuvor im April 2019 dem Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. vorgestellt wurde. Hierbei handelt es sich um ein Konzept für die regionsangehörigen Städte und Gemeinden und die Region Hannover, welches die Bedarfe aufzeigt und als Fördergrundlage dient. Nach dem Wohnraumversorgungskonzept werden die regionalen Bedarfe auf die Siedlungsschwerpunkte innerhalb des Kernraumes (60 % z. B. Hannover, Laatzen, Garbsen), Siedlungsschwerpunkte außerhalb des Kernraumes (25 % z. B. Kernstadt von Neustadt a. Rbge. als Mittelzentrum) und auf die Ergänzungsstandorte (15 %) verteilt.

Zum Erhalt der gesamtregionalen Bestandsquote bedarf es im Jahre 2025 insgesamt ca. 430 Sozialwohnungen in Neustadt a. Rbge. Unter der Berücksichtigung der Bindungsabläufe (minus 146 Wohneinheiten) sind dafür ca. 160 zusätzliche belegungs- und mietpreisgebundene Wohnungen notwendig. Unter Zugrundelegung dieser Zielsetzung benötigt Neustadt ca. 110 Sozialwohnungen im Neubau bis 2025, das heißt im Schnitt 11 Wohnungen pro Jahr. Zur Unterstützung der wohnungspolitischen Ziele der Region Hannover erhalten die regionsangehörigen Kommunen für gemeinwohlorientierte Infrastrukturmaßnahmen 8.500 EUR für öffentlich geförderten Wohnraum in Mehrfamilienhäusern.

Die vom Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. beschlossenen Wohnbaulandentwicklungsleitlinien legen den Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in der Kernstadt fest. Darüber hinaus sollen die ländlichen bzw. kooperierenden ländlichen Kleinzentren Hagen / Eilvese, Mandelsloh / Helstorf und Bordenau bedarfsgerecht über die Eigenentwicklung hinausentwickelt werden. In den übrigen Dörfern wird maximal ein Umfang von 5 - 7 % der Siedlungsfläche bei Bedarf als Bauland ausgewiesen.

Zur Umsetzung dieser Konzeptionen wurden im Rahmen der Bauleitplanung durch städtebauliche Verträge bzw. in den Vertragsverhandlungen berücksichtigt:

- Bebauungsplan Nr. 170 „Westlich Heidland“, Kernstadt
(2 Baugrundstücke mit insgesamt mind. 20 Sozialwohnungen)
Abschluss des städtebaulichen Vertrages
- Bebauungsplan Nr. 171 Hüttengelände 2. BA, Kernstadt
- Bebauungsplan Nr. 710 B „Alte Heerstraße“, Helstorf
(1 Baugrundstück mit 8 Sozialwohnungen)
- Bebauungsplan Nr. 373 "Im Dahle - 2.BA", Eilvese
(5 Sozialwohnungen)
- Bebauungsplan Nr. 513 A „Vor dem Linnenbalken - 1. BA“, Hagen
- Bebauungsplan in Mandelsloh/Amedorf
- Bebauungsplan Nr. 143 „Hans-Böckler-Straße/Siemensstraße“ b. 5. Änderung,
Kernstadt
(Beratung zum Grundsatzbeschluss 2020/081)

In den anderen Bauleitplanungen zur Ausweisung von Wohnbauland wie z. B. Dudensen, Laderholz, Mardorf, Metel, Schneeren und Suttorf wurden bisher keine Forderungen nach sozialem Wohnungsbau gestellt.

Die Beschlussempfehlung, in neuen Baugebieten ab 25 Wohneinheiten 20 % als sozialen Wohnungsbau zu realisieren, passt im Wesentlichen mit den konzeptionellen Zielen überein. In der Regel werden Baugebiete dieser Größenordnung in der Kernstadt und in den ländlichen Kleinzentren realisiert. Sollte in den kleineren Dörfern ein Baugebiet dieser Größe entwickelt werden, so wäre gesondert zu entscheiden. Aber auch in kleineren Baugebieten in der Kernstadt bzw. in ländlichen Kleinzentren kann sozialer Wohnungsbau städtebaulich sinnvoll sein. Bei der Schaffung von neuem Wohnraum in zentralen Lagen, die für Mehrfamilienhäuser geeignet sind, sollten dann ebenfalls öffentlich geförderte Wohnungen entstehen.

Des Weiteren sollte der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum bei dem Verkauf von geeigneten städtischen Grundstücken berücksichtigt werden, indem auf die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau hingewirkt wird.

Die Bindung für die Errichtung von Sozialwohnungen soll für 3 Jahre festgeschrieben werden. In der Umsetzung bedeutet das, dass für den Fall, dass, wenn nach diesem Zeitraum noch keine Sozialwohnungen entstanden sind, der Eigentümer diese Grundstücke der Stadt zum Kauf nach dem Bodenrichtwert anbietet. Sollte die Stadt auf den Kauf verzichten, wird über die Realisierungsmöglichkeit des sozialen Wohnungsbaus neu verhandelt werden.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Neustadt a. Rbge ist nachhaltig ausgerichtet

1. Wir wollen unser Potenzial an erneuerbaren Energien nutzen und ausbauen.
2. Wir schützen die Lebensgrundlagen für zukünftige Generationen.
3. Wir nehmen unsere Verantwortung im Klima-, Umwelt- und Ressourcenschutz wahr.
4. Wir handeln wirtschaftlich, ökologisch und sozial nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit.

Neustadt a. Rbge ist lebenswert für alle

1. Wir sorgen für ein lebendiges Neustadt für Familie und Senioren.
2. Wir sorgen für eine attraktive, zukunftsfähige und lebenswerte Stadt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die entsprechenden finanziellen Aufwendungen für Bauherrenberatung und ggf. zur Erstellung von Energiekonzepten für Neubaugebiete sind regelmäßig im Haushalt einzustellen.

Zur Schaffung neuen Wohnraumes gewährt die Region Hannover den regionsangehörigen Städten und Gemeinden eine WohnBauPrämie von 1.500 EUR je Wohnung in Ein- und Zweifamilienhäusern und von 5.500 EUR je Wohnung in Mehrfamilienhäusern. Für die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau erhält die Stadt Neustadt a. Rbge. von der Region Hannover je Wohneinheit zusätzlich 3.000 EUR. Diese Mittel sind zweckgebunden für Infrastrukturfolgekosten. Die WohnBauPrämie ist zunächst auf drei Jahre (2019-2021) befristet.

So geht es weiter

Die entsprechenden Vereinbarungen werden in den städtebaulichen Verträgen zu den Bauleitplanungen aufgenommen werden.

Die Umsetzung und Beratungsbegleitung sowie die konzeptionelle Überprüfung der Beschlussfassung erfolgt, sobald die Stelle im Klimaschutzmanagement besetzt ist.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 öff - Antrag zum Klimaschutz in Bebauungsplänen/klimagerechte Siedlungsentwicklung
Anlage 2 öff - Kommunalsteckbrief zum Wohnraumversorgungskonzept