

EINGANG 24.01.2023



GRÜNE IM RAT • Laufenstraße 84 • 52156 Monschau  
An die  
Bürgermeisterin der Stadt Monschau  
Frau Dr. Carmen Krämer  
o.V.i.A. - Rathaus  
52156 Monschau

FRAKTION IM RAT  
DER STADT MONSCHAU  
RATHAUS – ZIMMER 301  
LAUFENSTRASSE 84  
52156 MONSCHAU  
FON +49 2472/81384  
FON +49 2472 912874  
EMAIL FRAKTION@GRUENE-MONSCHAU.DE  
Datum: 22. Januar 2023

Betr.: Antrag zur nächsten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses  
Hier: Leitziele der Bebauungsplanung

Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Dr. Krämer,

hiermit bitten wir Sie, in die Tagesordnung des nächsten Bau- und Planungsausschusses den Punkt

### **Leitziele der Bebauungsplanung in Monschau**

aufzunehmen und nachstehenden Beschlussvorschlag zur Abstimmung zu stellen:

**Der Bau- und Planungsausschuss beschließt, die nachstehenden Ziele bei der Entwicklung von zukünftigen Baugebieten und Bebauungsplänen zu berücksichtigen.**

Vor dem Hintergrund des novellierten BauGB mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden“ schlägt die Fraktion Bündnis90 / DIE GRÜNEN Ziele zur Umsetzung energieeffizienter und nachhaltiger Bebauungsplanung vor :

### **Leitziele der Bebauungsplanung**

#### **Ziele der Bebauungsplanung allgemein**

- Nord-Süd-Ausrichtung der Häuser für aktive und passive Sonnenenergienutzung
- Pult- und Flachdächer zulassen
- 2-geschossigkeit bei Mietwohnungsbau zulassen
- Flächen für Tiny-Houses vorsehen
- Verpflichtung, eigene Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück abzustellen
- Reduzierung von Versiegelungsflächen durch reduzierte Verkehrsflächen
- Verkehrsplanung mit Vorrang für Fuß- und Radverkehr
- Unterkellerung nicht zulassen
- Realisierung ggf. erforderlicher ökologischer Ausgleichsfläche der Baugebietes, durch Anlegen zusammenhängender ökologischer Ausgleichsfläche im Gebiet selbst, z.B. mit Laubbäumen, aufgewertet durch Streuobstwiesen, ggf. gleichzeitig als Versickerungsfläche und als naturbelassener Spielplatz dienen kann

#### **Ziele bei der Anlagentechnik**

- Verpflichtung zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB (Solarfestsetzung) - dahingehend
  - im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche)

- sofern auf einem Dach **Solarwärmekollektoren** (z.B. für solarthermische Warmwasserbereitung u.dgl.) installiert werden, kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- gemeinschaftliche Wärmeversorgung mittels Nahwärmenetzen
- Zisternen zur Regenwassernutzung anregen
- Erneuerbare Energien sind vorrangig zu nutzen
- Nutzung fossiler Brennstoffe ist unzulässig
- falls im Bebauungsplan festgesetzt, ist auf Parkplätzen und ggf. in Tiefgaragen ausreichende Ladeinfrastruktur mit entspr. Stromversorgung vorzusehen, um Übernacht-Laden von Elektroautos mittels Lastmanagement zu ermöglichen.
- bei Mehrfamilienhäusern sind Fahrradabstellplätze zu schaffen. Diese sollen überdacht, leicht und barrierefrei erreichbar sein. Sie sollen so gestaltet sein, dass Fahrräder an Anlehnung angeschlossen werden können. Es soll ausreichend Platz auch für Fahrräder mit größeren Maßen (Lastenfahrräder, Dreiräder für mobilitätseingeschränkte Radfahrende) vorgesehen werden.

### Ziele der Gestaltung

- Vorgaben zur Verwendung wassergebundener Oberflächen bzw. wasserdurchlässiger befestigter Flächen
- Schottergärten sind nicht zulässig und versiegelte Flächen in bebaubare Flächen einzurechnen
- nicht überbaubare, sowie überbaubare, aber nicht bebaute Grundstücksflächen sollen gärtnerisch angelegt und unterhalten werden. Die Anlage und flächige Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Mineralstoffen (Kies, Wasserbausteine o.ä.) oder Kunststoffen ist – außer für Wege und Zufahrten – wirksam auszuschließen. Stattdessen sind Vorgartenflächen gärtnerisch mindestens als Kombination, bestehend aus Rasen-, Wiesen-, Staudenflächen unter Verwendung einheimischer und standortgerechter Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Wege, Zufahrten und private Stellflächen und Standplätze für Abfallgefäße sind nur in wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Schotter-, Kies- und Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Drainpflaster zulässig.
- Keine Anpflanzung von hohen Straßenbäumen, sondern ggf. kleinere Flächen mit einheimischen Sträuchern und Blühpflanzen anlegen, die von den AnwohnerInnen gepflegt werden können, wenn diese es möchten
- Gebäude sind mindestens nach den geltenden ENEC-Regeln zu errichten. Die Vorgabe eines besseren Standards wird vorgegeben
- Beleuchtung im öffentlichen Raum ist energiesparend und insektenfreundlich auszuwählen, dabei eine intelligente Steuerung zur Vermeidung von Lichtverschmutzung vorzusehen.
- Realisierung einer Mindestquote von alternativen Baustoffen (Naturbaustoffe, Recyclingbaustoffe). Holzbaustoffe müssen mindestens gemäß der FSC-Siegel FSC 100% oder FSC Recycled zertifiziert sein.
- Dach- und/oder Fassadenbegrünungen und bauliche Methoden zur Klimaresilienz sind unter Ausschöpfung der baurechtlichen Möglichkeiten im Bebauungsplan vorzusehen.

### Planungsrechtliche Festsetzung der Ziele

Zur Umsetzung der v.g Ziele bieten sich als Mittel planerisch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanung, daneben die Gestaltungssatzung, sowie der Abschluss städtebaulicher Verträge nach § 11 BauGB bzw. anderweitiger Vereinbarungen mit den Betroffenen an.

### Eigentumsrechtliche Umsetzung

Die Stadt Monschau sollte als Eigentümerin in sozialer Vergabehinsicht und bzgl. der baulich / ökologischen Vorgaben Herr der Bebauungsplanverfahren sein.

Grundsätzlich sollte die Stadt Monschau zumindest nur mit einem Träger zusammen, Eigentümerin zu entwickelnder Baugrundstücke sein, sodaß bereits in den Kaufverträgen mit den Bauwilligen auch klimapolitische Zielsetzungen aufgenommen werden können. Diese

Zielsetzungen sollten die v.g. Verpflichtung der Bauwilligen PV- oder Solaranlagen zu installieren bis hin zur Anschlusspflicht an ein ggf. errichtetes Blockheizkraftwerk absichern.

Daneben können Vereinbarungen über die v.g. energetische und materielle Qualität der Gebäude getroffen werden. Nachwachsende Baustoffe und Dämmstoffe - insbesondere Holz - können so vermehrt zum Einsatz kommen.

### **Vergabe der Grundstücke**

Eine Vergabe der erschlossenen Grundstücke sollte nach abzustimmenden Sozialpunkten (Wohnsitz, Alter, Kinder, Ehrenamt etc.) mit einer Bauverpflichtung innerhalb von 5 Jahren erfolgen.

### **Begründung / Erläuterung des Antrages**

Ob eine tatsächliche Lücke in der Versorgung mit Wohnraum in Monschau besteht, lässt sich ohne empirische Erfassung nicht belastbar aussagen. Feststellbar ist jedoch

- eine nachweislich hohe Nachfrage und Marktgängigkeit angebotener Bebauungsflächen.
- ein offensichtlicher Verlust von Wohnraum durch eine hohe Anzahl an Ferienwohnungen.

Insofern steht die Fraktion hinsichtlich einer Wohnraumversorgung in Monschau einer Umsetzung zunächst der Baugebiete Feuerbach und Haag positiv gegenüber.

Im Hinblick auf die Entwicklung dieser Baugebiete möchte die Fraktion Bündnis90 / DIE GRÜNEN jedoch frühzeitig Ziele von Baugebietsentwicklungen im Allgemeinen und hier im Fall der anstehenden Baugebiete im Besonderen ansprechen.

Die Stadt Monschau kann über die Bauleitplanung maßgeblichen Einfluss auf die Energieeffizienz neuer Siedlungsgebiete ausüben. Hierbei sollte der Flächenverbrauch weitestgehend minimiert und eine verdichtete und kompakte Bauweise angestrebt werden. Zur Ausnutzung von Bauflächen mit kompakten Bauweisen sind dann auch mehrgeschossige und Bauweisen mit Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern empfehlenswert. Freistehende Einfamilienhäuser als sehr exklusive Einzel-Wohnform sollten die Minderheitsfälle ausmachen oder es sollten dabei auch Flächen für sog. „Tiny-Häuser“ ausgewiesen werden.

Denkbar ist, generell dringlich benötigten Mietwohnraum, möglichst im niedrigen Mietpreissegment, zuzulassen, sowie die Zulassung von 2-3 Wohneinheiten pro Grundstück um günstigen Wohnraum zu schaffen. Die Grundflächenzahl der bebauten und versiegelten Flächen sollte als Obergrenze festgeschrieben werden, was bedeutet dass alle versiegelten Flächen des Grundstücks mitzurechnen sind.

Die Festsetzungen der Bebauungsplanung sollten energiewirksame Einflussgrößen, wie Länge und Höhe, den Versatz von Baukörpern, Bebauungsdichte, Orientierung der Baukörper, Geometrie der Baukörper mit Verschattung, optimieren.

Der Bebauungsplan sollte so gestaltet werden, dass eine einheitliche Siedlungsstruktur erkennbar wird. Dies kann und soll durch Vorgaben der Dachform und Gebäudehöhen geschehen. Dachformen und Firstrichtungen sollten generell so vorgegeben werden, das eine optimale Nutzbarkeit der Dächer mit PV oder Solarthermie gegeben ist. Um eine optimale Ausrichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie zu ermöglichen, sieht die Fraktion auch die Zulassung von Gebäuden mit Flachdächern, insbesondere bei Baukörpern des Mietwohnungsbau, als zulässig an.

Mit freundlichen Grüßen

Werner Krickel  
Fraktionsvorsitzender