

**CDU-Fraktion
SPD-Fraktion
FDP - Fraktion
in der Stadtverordnetenversammlung der
Stadt Maintal**

Kontakt:
Thomas Schäfer
Eichendorffstraße 5s
63477 Maintal
Tel.: 06181/4348818
Fax: 06181/4348819
E-Mail: t.schaefer@stvv-maintal.de

An den Stadtverordnetenvorsteher
Herrn Martin Fischer
Klosterhofstr. 4 – 6

63477 Maintal

Maintal, 04.07.2021

Antrag zu TOP 7 der Tagesordnung der 3. Stadtverordnetenversammlung am 12.07.2021

Sehr geehrter Herr Stadtverordnetenvorsteher,

die unterzeichnenden Fraktionen beantragen, folgenden Änderungsantrag zu TOP 7 auf die Tagesordnung der Stadtverordnetenversammlung am 12.07.2021 zu nehmen:

Änderung der Beschlussvorlage

1. Vor Ziffer 1. Der Vorlage wird ein einführender Text mit folgendem Wortlaut eingefügt:
„Für alle Bau-Flächen der Stadt Maintal, für die es keine Regelung der baurechtlichen Nutzung gibt, gelten nachfolgende Vorgaben, die sich an den Richtgrößen des ISEK der Stadt Maintal orientieren und diese ergänzen. Die Regelung dient hierbei auch als Basis für weitere individuelle Verhandlungen und Verträge.“
2. In Ziffer 1. wird der 3. Satz wie folgt neu gefasst:
„Die Stadt Maintal erhält das Belegungsrecht für die geförderten Wohnungen für 20 bis 25 Jahre je nach gewähltem Förderprogramm des Landes Hessen.“
3. In Ziffer 2. wird vor der Zahl 50% der Text „Mindestens 25, idealerweise“ eingefügt.
4. In Ziffer 4 wird nach den Worten „Fachbeitrag erfolgt durch“ eingefügt:
„den Grundstückseigentümer*in/Erschließungsträger*in in Abstimmung mit der Stadt Maintal.“
5. In Ziffer 8. werden die Worte im letzten Halbsatz „und durch die [...] umsetzen lassen“ gestrichen.
6. In Ziffer 10 werden im ersten Satz die Worte „Mindestanforderungen der“ ersetzt durch die Worte „aktuellen KFW-Standards“.

7. In Ziffer 11 wird die Zahl „1 kWp“ durch die Zahl „2 kWp“ ersetzt.
8. In Ziffer 12 und 13 wird das Wort „Malnahmen“ durch das Wort „Maßnahme“ ersetzt.
9. In Ziffer 14 wird das Wort „grolen“ durch das Wort „große“ ersetzt.
10. Es wird eine neue Ziffer 15 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

„15. Dem Klimamanagement der Stadt Maintal sind auf Anfrage hin Daten und Unterlagen offen zu legen, aus denen hervorgeht, welche Einsparung an Treibhausgasen in Bau und Betrieb durch die in diesem Vertrag über ohnehin geltende gesetzliche Standards hinaus geforderte Maßnahmen oder durch sonstige freiwillige Maßnahmen zu erwarten sind und welche monetären Kosten hieraus entstehen. Das Klimamanagement der Stadt berät und unterstützt ggf. bei der Berechnung, um die Ergebnisse in das städtische Klima-Controlling aufnehmen zu können.“

11. Es wird eine neue Ziffer 16 mit folgendem Wortlaut eingefügt:

„16. Für Bauvorhaben im unbeplanten städtischen Innenbereich (§ 34 BauGB) sollen ergänzend zu den gesetzlichen Regelungen im Rahmen der Herstellung der Einvernehmlichkeit der Gemeinde nach § 36 BauGB folgende Regelungen Anwendung finden.

- a) Wenn die geplante bauliche Anlage mit einer rechtmäßig bestehenden baulichen Anlage in der unmittelbaren Umgebung vergleichbar ist und keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken entgegenstehen, ist von einer Einvernehmlichkeit auszugehen.
- b) Wenn die gesamt unmittelbare Nachbarschaft einer geplanten Wohnbebauung die schriftliche Zustimmung zu der geplanten baulichen Anlage erteilt hat und der geplanten Wohnbebauung keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken entgegenstehen, ist von der Einvernehmlichkeit auszugehen.
- c) Wenn eine geplante Wohnbebauung nicht höher ist (Firsthöhe) als die Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft und nicht mehr als 4 Geschosse beinhaltet und die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Baumassenzahl (BMZ) im Mittel die GRZ, GFZ und BMZ der unmittelbaren Nachbarschaft nicht überschreitet und der geplanten Wohnbebauung keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken entgegenstehen ist von einer Einvernehmlichkeit auszugehen. Bei der Bewertung der unmittelbaren Nachbarschaft sind bauliche Anlagen im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nur dann zu Bewertung heranzuziehen, wenn diese 4 Geschosse nicht überschreiten.“

Begründung:

Die vorgelegten Veränderungen präzisieren den Antrag. Im Einzelnen:

Vor Ziffer 1: Es wird deutlich gemacht, dass diese Grundsätze für alle Flächen gelten, die neu über städtebauliche Verträge entwickelt werden sollen.

Zu Ziffer 1: Diese Formulierung passt die Bindefrist für die Belegungsrechte an die Laufzeit der genutzten Förderprogramme an.

Zu Ziffer 2: Legt ein geringeres Mindestmaß der barrierefreien Wohnungen fest, so dass bereits ein barrierefreies Erdgeschoss ausreichend sein kann, formuliert aber zugleich ein Wunschziel.

Zu Ziffer 4 Dreht die Verpflichtungen um: Der Investor beauftragt und bezahlt die Gutachten und die Stadt erteilt ihr Einvernehmen zu den beauftragten Planern.

Zu Ziffer 8: Die verpflichtende Beauftragung der MWG ist rechtlich zumindest fragwürdig und daher als Vorgabe zu streichen.

Zu Ziffer 10: Die gesetzten Standards nach KfW sind bereits sehr weitreichend und sollten im Sinne eines bezahlbaren Wohnraums nicht noch weiter verschärft werden. Daher sollen sie zum Maßstab der Planung gemacht werden.

Zu Ziffer 11: Die Leistungsfähigkeit der PV-Anlagen ermöglicht eine Leistung von 2 kWp auf 100 m² ohne besonderen Aufwand. Deshalb kann diese gefordert werden.

Zu Ziffern 12 bis 14: Rechtschreibkorrekturen

Zu Ziffer 15: Klima-Controlling zielt auf einen Lernprozess, wie mit möglichst effizienten Maßnahmen Klimaschutz befördert werden kann. Planungen und Szenarien von Investoren sind hierfür eine wichtige Informationsquelle. Das Klimamanagement muss daher einen Zugang zur Planungsseite erhalten. Gleichzeitig werden Investoren in die Pflicht genommen, sich mit der Logik des Klima-Controllings zu beschäftigen und dieses in ihre Planungen einzubeziehen. Das Sammeln reiner Emissionsdaten ist dagegen nicht handlungsleitend, darf kein Selbstzweck sein und ist daher abzulehnen.

Zu Ziffer 16: Hier wird eine Regelung getroffen, wie mit Bauvorhaben umzugehen ist, die im unbeplanten Innenstadtbereich umgegangen werden soll. Dies dient der Klarheit für Bauantragsteller und Verwaltung.

Mit freundlichen Grüßen



Für die CDU-Fraktion



Für die SPD-Fraktion



Für die FDP-Fraktion