

19. Juni 2024

### **Forderungen des AKA jetzt! zur Aufnahme in den Bebauungsplan**

Das Gebiet Sauerstatt IV stellt mit einer Fläche von 8500 Quadratmetern ein bedeutendes Entwicklungsareal der Gemeinde Au dar. Das Grundstück wurde vor einiger Zeit verkauft und befindet sich nun im Besitz eines Investors. Im Bebauungsplan ist es als reines Gewerbegebiet ausgewiesen. Auf Wunsch des Investors wurde nun eine Änderung des Bebauungsplanes eingeleitet.

Mit der im Aufstellungsbeschluss geplante dichten Bebauung des Areals mit drei- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern mit zusätzlichem Attikageschoss kommt die Gemeinde den Wünschen und Interessen des Investors in außerordentlichem Maße entgegen. Sie schafft und genehmigt damit eine neue städtebauliche Qualität, die bisher in Au nirgendwo sonst vorhanden oder vorgesehen ist. Im Gegenzug stehen der Gemeinde Gegenleistungen in Form von konkreten Maßnahmen zu, welche im allgemeinen öffentlichen Interesse sind, wie z.B. der Klimaschutz, Daseinsvorsorge oder Altenpflege. Solche Maßnahmen und Vorgaben sind im Aufstellungsbeschluss bisher nicht enthalten. Der Gemeinderat ist dem Projektierer schon weit entgegengekommen, indem er seine Bereitschaft signalisierte, einer teilweise Umwidmung zu Wohnzwecken des im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet“ (GE) ausgewiesene Areal bis zu 40 % zuzustimmen. Die Möglichkeit zur Wohnnutzung bedeutet für den Investor einen erhebliche Steigerung der Rendite.

Im Gegenzug sollten folgende Punkte in den veränderten Bebauungsplan aufgenommen werden bzw. per städtebaulichem Vertrag vereinbart werden. Solche Änderungsmöglichkeiten sind im Aufstellungsbeschluss explizit vorgesehen (S. 17).

- 1) Verpflichtung des Investors zur Wärmeversorgung des Quartiers über kalte Nahwärme per Grundwasser oder Erdwärme. Ein Anschluss an das Gasnetz wird ausgeschlossen.
- 2) Verpflichtung zur möglichst vollständigen Nutzung der Dachflächen und Südseiten der Gebäude für PV-Module. Eine zusätzliche Dachbegrünung ist optional, darf aber einer flächendeckenden PV Belegung nicht im Wege stehen.
- 3) Auf dem Gelände sind zur Regenrückhaltung mindestens 80 Kubikmeter an Zisternen anzulegen. Dieses Wasser muss zur Toilettenspülung und die Gartenbewässerung genutzt werden. Zusätzlich sind Einrichtungen zu schaffen, die eine umfängliche Versickerung des anfallenden Regenwassers ermöglichen.
- 4) Wir schlagen vor, dass die Gebäude in Holzbauweise errichtet werden und so als CO2 Senke wirken können.
- 5) Eine umfangreiche Fassadenbegrünung hat vielfältige ökologische Vorteile und ist wünschenswert.
- 6) Es sind mindestens zwei Carsharing Parkplätze und öffentliche Ladesäulen vorzusehen.
- 7) Für das Urbane Gebiet (MU) wird ein Prozentsatzes von 33 festgelegt, der gewerblich genutzt werden muss. Auf diesen Prozentsatz können auch

barrierefreie Wohnungen angerechnet werden, die ausschließlich von Menschen über 65 Jahren bewohnt werden. Die Einhaltung dieser Altersgrenze ist durch eine vertragliche Vereinbarung (z. B. Städtebaulichen Vertrag oder Baulast) sicherzustellen.

#### Erläuterung zu 1:

Die Wärmeversorgung über ein kaltes Nahwärmenetz wurde bereits vorgeschlagen und vom Investor als machbar eingestuft. Im Aufstellungsbeschluss ist sie aber lediglich als „Kann“ vorgesehen (S.13). Die technische Infrastruktur schließt einen Anschluss an das Gasnetz mit ein (S.14).

#### Erläuterung 2:

Die Landesverordnung PVPf-VO schreibt bereits eine Teilnutzung der Dachfläche für PV vor. Zur Erreichung der Klimaschutzziele von Au ist aber eine möglichst vollständige Nutzung sämtlicher am Gebäude verfügbarer Flächen erforderlich. Durch diese Vorgabe kann das neue Quartier das Ziel der Klimaneutralität erreichen. An den Wänden der Südseiten sind zur Vermeidung von störenden Spiegelungen reflektionsarme Module zu verwenden.

#### Erläuterung 3:

Die Klimakrise verursacht immer längere Trockenheitsperioden und hiermit verbundene Phasen von Wasserknappheit. Zisternen ermöglichen Wasser für den täglichen Gebrauch vorzuhalten und zu nutzen und Mangelsituationen vorzubeugen.

#### Erläuterung 7:

Aus dem Aufstellungsbeschluss ergibt sich, dass etwa 40% der Gebäudeflächen im Sondergebiet (SO) und 60% im urbanen Gebiet (MU) liegen. Es sollten aber gemäß Gemeinderatsauffassung maximal 40% der Nutzfläche für Wohnen zugelassen sein. Dieser Zielwert für den Wohnanteil wird aber nur dann nicht überschritten, wenn wenigstens ein Drittel der Geschossfläche im urbanen Gebiet gewerblich genutzt wird. Der Aufstellungsbeschluss ist durch einen entsprechenden Passus zu ergänzen.

Mit der Alternative „Wohnungen für Alte“ wird älteren Menschen aus Au eine Perspektive gegeben, ihr selbstbewohntes Eigenheim aufzugeben und in eine Wohnung vor Ort umzuziehen. Mit jedem solchen Umzug entsteht in der Gemeinde neuer Wohnraum für Familien aus dem Bestand.