



Der Bürgermeister



Beschlussvorlage  
öffentlich

Amt / Fachbereich / Betrieb (Geschäftszeichen)	Datum	Drucksachen-Nummer
Stadtentwicklung -	06.06.2012	Fb 6/193/2012

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Ein	Für	Geg	Ent	Bemerkungen
Ausschuss für Stadtentwicklung	20.06.2012						
Rat	28.06.2012						

**Betreff:**

Klimaschutz in Detmold: Vorgabe des Passivhaus-Standards beim Neubau von Wohngebäuden

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Stadtentwicklung empfiehlt, der Rat beschließt,

die Beschlüsse des Haupt- und Finanzausschusses (HFA) vom 03.09.2009 und 12.11.2009 zur Vorgabe des Passivhausstandards beim Neubau von Wohngebäuden (siehe Anlage) folgendermaßen zu konkretisieren:

**a) Vorgabe des Passivhausstandards für Wohngebäude**

Für den Neubau von Wohngebäuden wird der Passivhaus-Standard vorgegeben (bisherige Regelung):

- beim Verkauf städtischer Grundstücke,
- beim Abschluss von Vorhaben- und Erschließungsplänen und
- bei Anträgen Privater auf Änderung oder Neuaufstellung von Bebauungsplänen oder Satzungen nach §§ 34 und 35 BauGB, wenn hierdurch erstmals oder zusätzlich Wohnbebauung ermöglicht wird (zusätzliche Regelung).

**b) Sonderregelung für geforderten Energieeinsparstandard bei Fernwärmeanschluss:**

Liegt ein Fernwärmeanschluss (bzw. ein dezentraler Nahwärmeanschluss mit vergleichbarem Primärenergiefaktor) vor und ist ein solcher Anschluss sowie die Nutzung dieser Energieversorgung für die durch das B-Plan-/Satzungsverfahren ermöglichte Bebauung durch Vertrag oder Satzung (Anschluss- und Benutzungszwang) gesichert, kann für den Neubau von Wohngebäuden im Sinne der Ziffer a.) von der Forderung des Passivhausstandards abgesehen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass der Primärenergiebedarf der Wohnbebauung deutlich unter der jeweils gültigen gesetzlichen Norm liegt und sich insgesamt am Primärenergiebedarf (für Heizung, Warmwasser; Energieträger Erdgas/Erdöl) eines Passivhauses orientiert.

### **Sachdarstellung / Begründung:**

Bei der praktischen Umsetzung der o. g. Beschlüsse des HFA ergaben sich für die Verwaltung in der Vergangenheit wiederholt Probleme und Auslegungsfragen, da der reine Wortlaut der Beschlüsse einige aufgetretene Anwendungsfälle nicht erfasst und nicht eindeutig geklärt ist, wie genau bzw. wie weitgehend die mit diesen Beschlüssen verfolgte Klimaschutzpolitische Intention auszulegen ist.

#### **Zu a):**

Die Vorgabe des Passivhaus-Standards sollte auf solche Anwendungsfälle ausgeweitet werden, in denen die Stadt über die (extern beantragte) Schaffung/Änderung von Baurecht Einfluss auf den Energieeinsparstandard der Neubebauung nehmen kann. Grundgedanke hierbei ist, dass grundsätzlich für Bürger kein Anspruch auf Bauleitplanung besteht. Wenn die Stadt also einem solchen Antrag nachkommt, kann sie über ergänzende städtebauliche Verträge umweltpolitische Zielsetzungen (hier: Umsetzung des Klimaschutzkonzeptes der Stadt Detmold) verfolgen, die sich über die planungsrechtlichen Festsetzungsmöglichkeiten eines B-Planes nicht umsetzen ließen. Solche Möglichkeiten des „Vertragsklimaschutzes“ waren auch ein Ziel der BauGB-Novelle 2011 (Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden – Artikel 1: Änderung des BauGB), wo durch den neuen § 11 (1) Nr. 4 und 5 BauGB die vertraglichen Regelungsmöglichkeiten der städtebaulichen Verträge erweitert wurden.

Baurecht kann über die in den o. g. HFA-Beschlüssen erwähnten Fälle hinaus auch durch die (extern beantragte) Aufstellung von B-Plänen und durch Satzungsverfahren nach §§ 34 und 35 BauGB geschaffen werden, woraus sich also zusätzliche Anwendungsfälle ergeben.

Bei den eingegangenen Anträgen auf Änderung bestehender B-Pläne geht es teilweise nicht um die Schaffung von zusätzlichen Baumöglichkeiten, sondern um die Änderung bestehender Festsetzungen, ohne die die beantragte Bebauung nicht möglich wäre (z. B. geänderte Erschließung, Intensität der baulichen Ausnutzung, Eigentumsgrenzen berücksichtigende Neuordnung von überbaubaren Flächen, etc.). Die Verwaltung sieht auch hier einen gleich gelagerten Ansatzpunkt, um auf den Energieeinsparstandard der durch die Änderung von Festsetzungen ermöglichten Neubebauung Einfluss zu nehmen.

Werden bei Anträgen von Privaten auf Bauleitplanung oder Satzungsaufstellung auch angrenzende „Fremdgrundstücke“ (= Grundstücke, die nicht im Eigentum des Antragstellers sind) in das Plangebiet einbezogen, für die sich ein Planerfordernis gemäß BauGB ergibt, soll auch für diese Grundstücke der Passivhaus-Standard bzw. Standard gem. Ziff. b) vorgegeben werden, sofern dort eine Bebauung ermöglicht wird. Der Antragsteller hat eine entsprechende Verpflichtungserklärung der betroffenen Grundstückseigentümer beizubringen, die auch eine Übertragung auf Rechtsnachfolger und eine Vertragsstrafe bei Nichteinhaltung beinhaltet. Hier ist im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes zu berücksichtigen, dass der Antragsteller in einem räumlich und planerisch einheitlichen Kontext durch schärfere Auflagen nicht stärker eingeschränkt werden darf, als die von der Planung gleichermaßen profitierenden Nachbarn. Gelingt dies nicht, wird die Stadt das beantragte B-Planverfahren nicht einleiten.

#### **Zu b):**

Die Fernwärmeversorgung gilt insbesondere bei Nutzung von industrieller Abwärme, aber auch bei Nutzung von Energie aus Kraft-Wärme-Kopplungsprozessen in zentralen oder dezentralen Blockheizkraftwerken (BHKWs) als besonders wirkungsgradeffizient und damit als umwelt-/klimafreundliche Wärmeversorgung. Ein solches Fernwärmenetz ist jedoch nur effizient und wirtschaftlich zu betreiben, wenn eine ausreichende Anzahl an Abnehmern (= Wohn-, Geschäfts-, Gewerbebebauung) angeschlossen werden kann. Da Passivhäuser nur einen minimalen Heizwärmebedarf haben, wäre die

Vorgabe des Passivhaus-Standards in Baugebieten mit vorhandenem oder vertraglich abgesichertem Fernwärme-/Nahwärmeanschluss kontraproduktiv. Daher soll in solchen Gebieten die Möglichkeit bestehen, von der Forderung des Passivhausstandards abweichen zu können. Voraussetzung hierfür ist, dass der Primärenergiebedarf der geplanten Wohnbebauung deutlich unter der jeweils gültigen gesetzlichen Norm liegt und sich insgesamt am Primärenergieverbrauch eines Passivhauses orientiert. Als Bewertungsmaßstab wird der Energieeinsatz für Heizung und Warmwasserbereitung sowie als Vergleichsenergieträger Erdgas oder Erdöl herangezogen.

Als weitere Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieses differenzierten Energieeinsparstandards muss sichergestellt sein, dass die Fern-/Nahwärmeversorgung einen öffentlichen Charakter hat, d. h. entweder von den Stadtwerken oder einem Energieversorgungsunternehmen oder einem sonstigen quasi-öffentlichen Betreiber (z. B. Wohnungsbaugenossenschaft) nach marktüblichen Bedingungen (Preisstruktur, Dauerhaftigkeit und Sicherheit der Versorgung) betrieben wird. Damit kann der politisch intendierte Beitrag zum Klimaschutz auch geleistet werden bei gleichzeitiger Nutzung der Potenziale der Fernwärmeversorgung.

**Auswirkungen für den städtischen Haushalt:**

Finanzielle Auswirkungen:	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input checked="" type="checkbox"/>		lfd. Jahr	Folgejahre
<i>Ergebnisplan/-rechnung</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Im Budget enthalten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
			Ertrag		
			Aufwand		
<i>Finanzplan/-rechnung</i>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
Im Budget enthalten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>			
			Einzahlung		
			Auszahlung		

Der Bürgermeister  
i. A.

Zimmermann

**Anlage**

Beschluss HFA vom 03.09.2009 (Drs.-Nr. VV/241/2009)

Beschluss HFA vom 12.11.2009 (Drs.-Nr. VV/328/2009)