

Informationsvorlage 01/2020/0234

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	05.10.2020

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung	04.11.2020		Ö

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche Umweltbüro Wirtschaftsförderer

Ökologische Belange in der Stadtentwicklung - Sachstand

Der nachfolgende Sachverhalt wird den Ausschussmitgliedern zur Kenntnis gegeben.

Sach- und Rechtslage

Anlass

Die nachhaltige Entwicklung von neuen Wohn- und Gewerbegebieten ist in Zeiten des Klimawandels eine zentrale Aufgabe der Stadt Melle. Dies spiegelt sich auch in den strategischen Zielen der Stadt Melle wieder.

Entsprechend des Ratsbeschlusses von 17.12.2019 zur nachhaltigen Gewerbeflächenentwicklung erarbeitet die Verwaltung am Beispiel Gewerbegebiet „südl. Gesmolder Str.“ ein Konzept zur Umsetzung des Ratsbeschlusses. Darüber hinaus entwickelt die Verwaltung ein Konzept zu ökologischen Belangen in der Wohnbaulandentwicklung. Beide Konzepte laufen parallel und sind in einem späteren Verfahrensschritt zusammenzuführen.

Für die nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung greift die Stadt Melle auf die externe Beratung des Büros Zero-Emission aus Wuppertal zurück, welche sich auf nachhaltige Gewerbeentwicklung spezialisiert haben. Als Auftraggeber und als weiterer Projektpartner fungiert die OLEG. Auf Grundlage der unten genannten Ziele erarbeitet Zero-Emission als ersten Schritt einen Maßnahmenkatalog. Es liegt eine Auflistung von Maßnahmen vor, welche mögliche nachhaltige Entwicklungsmaßnahmen darstellen. Die Liste ist so aufgebaut, dass neben der Benennung auch die empfohlene Art der Umsetzung dargestellt wird.

Ziele

Zur zielgerichteten Entwicklung der Gewerbeflächenentwicklung wurden vier Ziele entwickelt. Die Ziele sind:

- flächeneffizient
- naturnah und grün
- wassersensibel
- klimaresilient

Parallel dazu sind für die wohnbauliche Entwicklung acht Ziele formuliert worden, die bei einer nachhaltigen Wohnbauentwicklung zu verfolgen sind:

1. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
2. Erhalt und Entwicklung der Artenvielfalt von Flora und Fauna
3. Klimaangepasstes Planen und Bauen
4. Wasserwirtschaftlich optimiertes Planen und Bauen
5. Energieeffizientes Bauen und Nutzung regenerativer Energien
6. Verbesserte Nahmobilität / Alternative Mobilitätsangebote
7. Steigerung der Lebensqualität (Wohn- und Arbeitsverhältnisse) durch Mitnahmeeffekte ökologischer Aufwertung
8. Veränderter Umgang mit Kompensationserfordernissen

Zentrales Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen (§ 1 Abs. 5 BauGB) ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden. Dennoch greift die Bauleitplanung immer in den Boden ein und ordnet die auf ihm stattfindenden baulichen und sonstigen Nutzungen. Der Bundesgesetzgeber hat deshalb in § 1a Abs. 2 BauGB den Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden verankert und die ökologischen Belange in der Bauleitplanung explizit herausgehoben. Aus dieser Anforderung an die Planung folgen wiederum die weiteren Ziele, wie der Erhalt des natürlichen Lebensraumes, der Schutz des natürlichen Wasserhaushaltes, dem klimaangepassten und klimaschützenden Planen und Bauen und die nachhaltige Mobilität. Die Ziele 7 und 8 sind die Teilziele, die aus der Erreichung der Ziele 1 bis 6 folgen.

Eine abweichende Zielsetzung zwischen der Wohn- und Gewerbeentwicklung ist auf die unterschiedlichen Anforderungen an die planerische Umsetzung zurückzuführen:

Bei der Entwicklung von Gewerbeflächen ist die Stadt Melle zum einen als planende Kommune gefordert, über das Planungsrecht die grundlegenden Absichten der Gewerbegebietsentwicklung zu formulieren und zum anderen hat die Stadt in der Rolle der Erschließungsträgerin und Vermarkterin die Aufgabe, potentielle Interessenten und Gewerbetreibende bei der Entwicklung von ökologischen Gewerbebetrieben zu fordern und zu fördern. Ökologische Maßnahmen sind im gewerblichen Bereich sehr viel stärker individuell zu entwickeln und mit den Gewerbetreibenden gemeinsam abzustimmen.

In der Wohnbauflächenentwicklung ist die Rollenverteilung anders gelagert. Hier ist in erster Linie wieder die Stadt Melle verantwortlich, die ökologischen Belange über das Planungsrecht sicherzustellen. Darüber hinaus sind hier überwiegend einzelne private Bauherren Adressat der ökologischen Belange. Hier sind klare und eindeutige Vorgaben, Maßnahmen und Hilfestellungen zu formulieren, die für jeden Bauherren gleichermaßen gelten. Daraus ergibt sich, dass in der Wohnbauflächenentwicklung sehr viel stärker über das Planungsrecht die ökologischen Belange gesichert werden und im Folgenden die Stadt als Ordnungsbehörde zur Sicherung dieser Belange auftreten muss.

Weiteres Vorgehen

Auf Grundlage der entwickelten Maßnahmenlisten wird die Verwaltung die Konzepte zur Gewerbe- und Wohnflächenentwicklung weiterbearbeiten. Aus der umfassenden Liste wird ein Maßnahmenkatalog entwickelt, der sich auf jeweils 13 bzw. 20 Maßnahmen konzentriert und diese detailliert beschreibt. Folgende Maßnahmen sind bei der Gewerbeflächenentwicklung zur Vertiefung vorgesehen:

	Maßnahme	Umsetzbarkeit durch
1	Naturnahe Freiflächen	Bauleitplanung, Grundstückskaufverträge, freiwillige Umsetzbarkeit
2	Artenschutz	Bauleitplanung, Grundstückskaufverträge, freiwillige Umsetzbarkeit
3	Dachbegrünung	Bauleitplanung, Grundstückskaufverträge, freiwillige Umsetzbarkeit
4	Fassadenbegrünung	Bauleitplanung, Grundstückskaufverträge, freiwillige Umsetzbarkeit
5	Wasser- und Retentionsflächen	Bauleitplanung, Grundstückskaufverträge, freiwillige Umsetzbarkeit
6	Versickerungsfähige befestigte Flächen	Bauleitplanung, Grundstückskaufverträge, freiwillige Umsetzbarkeit, Erschließungsplanung
7	Regenwassernutzung	Grundstückskaufverträge, freiwillige Umsetzbarkeit
8	Grauwassernutzung	freiwillige Umsetzbarkeit
9	Ökologische Baumaterialien	Bauleitplanung, Grundstückskaufverträge, freiwillige Umsetzbarkeit
10	Radabstellanlagen	Bauleitplanung, Grundstückskaufverträge, freiwillige Umsetzbarkeit, Erschließungsplanung
11	Photovoltaik	Bauleitplanung, Grundstückskaufverträge, freiwillige Umsetzbarkeit
12	Solarthermie	Bauleitplanung, Grundstückskaufverträge, freiwillige Umsetzbarkeit
13	Gebäudestandard	Grundstückskaufverträge, freiwillige Umsetzbarkeit

Folgende Maßnahmen sind bei der Wohnbauflächenentwicklung zur Vertiefung vorgesehen:

	Maßnahme	Umsetzbarkeit durch
1	Photovoltaik	Bauleitplanung, Grundstückskaufverträge
2	Energiestandards	Grundstückskaufverträge, freiwillige Umsetzbarkeit
3	Geschossigkeit	Bauleitplanung
4	Verdichtete Bauformen	Bauleitplanung, Grundstückskaufverträge
5	Reduzierung der überbaubaren Fläche	Bauleitplanung
6	Dachbegrünung	Bauleitplanung
7	Innenentwicklung	Bauleitplanung, Erschließungsplanung/Siedlungsentwicklung
8	Materialität von Oberflächen	Bauleitplanung, Erschließungsplanung/Siedlungsentwicklung
9	Wassersensible Straßengestaltung	Erschließungsplanung/Siedlungsentwicklung
10	Siedlungswasserwirtschaft	Bauleitplanung, Erschließungsplanung/Siedlungsentwicklung
11	Regenrückhaltung	Erschließungsplanung/Siedlungsentwicklung
12	Einfriedung und Stützmauern	Bauleitplanung, freiwillige Umsetzbarkeit
13	Pflanzgebote	Bauleitplanung
14	Gestaltung der Vorgärten	Bauleitplanung, freiwillige Umsetzbarkeit
15	Unbebaute Grundstücksflächen	Bauleitplanung, freiwillige Umsetzbarkeit
16	Erhalt von Vegetation und Boden	Bauleitplanung, Grundstückskaufverträge, Erschließungsplanung/Siedlungsentwicklung
17	Pflanzung klimaresilienter Arten	Bauleitplanung, freiwillige Umsetzbarkeit, Erschließungsplanung/Siedlungsentwicklung
18	Pflanzung heimischer Arten	Bauleitplanung, freiwillige Umsetzbarkeit, Erschließungsplanung/Siedlungsentwicklung
19	Artenschutzmaßnahmen	Bauleitplanung, freiwillige Umsetzbarkeit
20	Naturnahe Freiflächen	Bauleitplanung, Grundstückskaufverträge, freiwillige Umsetzbarkeit

Zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit sollen die Maßnahmen im Bereich der Gewerbeflächenentwicklung anhand zwei fiktiver Beispielbetriebe nachgerechnet werden. Anhand der Beispiele soll die praktische Umsetzung der ökologischen Maßnahmen überprüft und veranschaulicht werden.

Ziel ist es, ein abgestimmtes Konzept zur ökologischen Entwicklung vorzulegen, welches verbindliche Ziele formuliert, diese mit möglichen Maßnahmen belegt und Aussagen zur konkreten Umsetzung und den erforderlichen Arbeitsschritten formuliert.

Strategisches Ziel	<p>Z 4: Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen</p> <p>Z 5: Die Leistungsfähigkeit des städtischen Haushaltes und die Vorteile des Wirtschaftsstandortes Melle zwischen den Zentren Osnabrück, Bielefeld und Herford werden verfestigt und dauerhaft gesichert</p> <p>Z 6: Die notwendige Infrastruktur wird stetig und planvoll entsprechend der sich wandelnden Anforderungen an Standards ausgerichtet.</p>
Handlungsschwerpunkt(e)	<p>HSP 4.3: Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung in allen Stadtteilen unter Priorisierung der Innenentwicklung</p> <p>HSP 4.4.: Maßnahmen für den Hochwasserschutz und Präventionen gegen Auswirkungen aus Starkregenereignissen umsetzen</p> <p>HSP 4.5: Kommunalen Klimaschutz der Stadt Melle fördern</p> <p>HSP 4.9: Die biologische Vielfalt steigern</p> <p>HSP 5.3: Standortprofil "Wirtschaft, Gewerbe und Arbeit" sichern</p> <p>HSP 6.4: Die städtischen Liegenschaften werden ressourcenschonend</p>
Ergebnisse, Wirkung <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung von verbindlichen Rahmenbedingungen für die ökologische Stadtentwicklung in Melle
Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Erarbeitung eines Konzepts als Grundlage für die ökologische Stadtentwicklung in Melle
Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten