

## Beschlussvorlage 01/2021/0048

Amt / Fachbereich	Datum
Bauamt	24.02.2021

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
<b>Ausschuss für Planen und Stadtentwicklung</b>	<b>10.03.2021</b>		<b>Ö</b>
<b>Verwaltungsausschuss</b>	<b>23.03.2021</b>		<b>N</b>
<b>Rat der Stadt Melle</b>	<b>24.03.2021</b>		<b>Ö</b>

Beteiligung folgender Ämter / Fachbereiche  
Umweltbüro  
Wirtschaftsförderer

### Ökologische Belange in der Stadtentwicklung

#### Beschlussvorschlag:

Die Konzepte „Ökologische Belange in der Bauleitplanung – Band A nachhaltige Gewerbegebietsentwicklung“ (Anlage 1) und „Ökologische Belange in der Bauleitplanung – Band B nachhaltige Wohnbaulandentwicklung“ (Anlage 2) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept beschlossen.

Die Belange sind bei neuen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Die Konzepte sollen 2025 evaluiert werden.

<b>Strategisches Ziel</b>	<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>
<b>Handlungsschwerpunkt(e)</b>	<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: Anpassung an den Klimawandel forcieren und Klimaschutz in der Stadt Melle fördern</p> <p>HSP 4.7: Die biologische Vielfalt erhalten und steigern</p> <p>HSP 5.3: Standortprofil "Wirtschaft, Gewerbe und Arbeit" entwickeln.</p> <p>HSP 6.3: Die städtischen Liegenschaften werden ressourcenschonend bewirtschaftet</p>
<b>Ergebnisse, Wirkung</b> <i>(Was wollen wir erreichen?)</i>	Schaffung von verbindlichen Rahmenbedingungen für die ökologische Stadtentwicklung in Melle
<b>Leistungen, Prozess, angestrebtes Ergebnis</b> <i>(Was müssen wir dafür tun?)</i>	Erarbeitung eines Konzepts als Grundlage für die ökologische Stadtentwicklung in Melle
<b>Ressourceneinsatz, einschl. Folgekostenbetrachtung und Personalressourcen</b> <i>(Was müssen wir einsetzen?)</i>	Personalkosten

## **Stellungnahme zur Sach- und Rechtslage**

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 „Gewerbepark grüne Kirchbreite“ ein Konzept zur Umsetzung des Ratsbeschlusses. Darüber hinaus entwickelt die Verwaltung ein Konzept zu ökologischen Belangen in der Wohnbaulandentwicklung.

Über den Sachstand und die zu vertiefenden Maßnahmen wurde der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung in der Sitzung am 04.11.2020 informiert (Vorlage 01/2020/0234).

### Allgemeine Anforderungen

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 klimaschützen Planen und Bauen und die nachhaltige Mobilität.

### Gewerbegebietsentwicklung

Für die nachhaltige Gewerbeflächenentwicklung wurde durch die Projektpartnerin OLEG das Büro Zero-Emission, welches sich auf nachhaltige Gewerbeentwicklung spezialisiert hat, beauftragt.

Zur Entwicklung der Gewerbeflächenentwicklung wurden vier Ziele in einem **Leitbild** entwickelt:

- flächeneffizient
- naturnah und grün
- wassersensibel
- klimaresilient

Diese Ziele finden ihre Ausprägung in der **Maßnahmenübersicht**, die 86 Maßnahmen, die in einem Gewerbegebiet umgesetzt werden können, darstellt. Die Maßnahmen gliedern sich in die Handlungsfelder:

- Energie
- Mobilität
- Fläche und Bebauung
- Wasser und technische Infrastruktur
- Freiraum und Grün und
- Soziales und Kooperation.

Aus den Maßnahmen wurden 13 ausgewählt, die eine besonders hohe Bedeutung für die Gewerbegebietsentwicklung haben und vertiefend in **Maßnahmensteckbriefen** erläutert. Neben der Erläuterung werden Umsetzungsstrategien und Förderungen sowie weitergehende Informationen dargestellt. Bestandteil der Steckbriefe ist auch eine Kosten-

Nutzen-Analyse.

Bei den **Umsetzungsstrategien** wurde zwischen

- A. verbindlichen Regelungen im Bebauungsplan oder städtischen Satzungen,
- B. Regelungen in den Grundstücksverkäufen,
- C. freiwillige Umsetzung,
- D. Umsetzung in der Erschließungsplanung sowie
- E. Planerische Überlegungen im Rahmen der Bauleitplanung unterschieden.

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. Dieser **Mix aus verschiedenen Instrumenten und Umsetzungsmöglichkeiten** erlaubt es im späteren Bauleitplanverfahren pragmatische und zielgerichtete Lösungen zu finden, um den ökologischen und nachhaltigen Belangen Rechnung zu tragen. Viele Maßnahmen können nicht über das Instrument des Bebauungsplans festgesetzt und eingefordert werden. Im Bebauungsplan können nur Maßnahmen des abschließenden Festsetzungskatalogs des § 9 Baugesetzbuch aufgenommen werden. Daher schlägt die Verwaltung vor, die vielfältigen Umsetzungsstrategien auch zu nutzen. Dies zeigt sich beispielsweise bei der Nutzung von Solarstrom. Hier ist die „technische Möglichkeit“ der Errichtung einer Photovoltaik-Anlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 b Baugesetzbuch zwar grundsätzlich möglich. Jedoch zum einen wird damit nicht die Nutzung festgesetzt und zum anderen gibt es hohe rechtliche Hürden, sodass die Erreichung des städtebaulichen Zieles (Nutzung von regenerativem Strom) über das Instrument des städtebaulichen Vertrages rechtlich sicherer ist.

Diese beispielhafte Maßnahme und weitere Maßnahmen wurden anhand von zwei Beispielunternehmen auf ihre **Wirtschaftlichkeit** für die Unternehmer geprüft. Die Analyse zeigt, dass einige Maßnahmen neben dem ökologischen Mehrwert auch wirtschaftliche Vorteile beinhalten: Photovoltaik-Anlagen amortisieren sich im Beispiel nach sieben bis neun Jahren oder ökologisch wertvolle Wildwiesen sind aufgrund des geringeren Pflegeaufwandes im Unterhalt deutlich günstiger als vergleichbare Rasenflächen.

### Wohnbaulandentwicklung

In der Wohnbaulandentwicklung müssen durch die individuellen Betroffenheiten der künftigen Eigentümer andere Lösungs- und Umsetzungsstrategien entwickelt werden. Dennoch ist das Konzept grundsätzlich ähnlich aufgebaut wie in der Gewerbegebietsentwicklung.

Für die wohnbauliche Entwicklung wurden Ziele in einem **Leitbild** formuliert, die bei einer nachhaltigen Wohnbauentwicklung zu verfolgen sind:

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

Ausgehend von diesen Hauptzielen wurden für die fünf Handlungsfelder (Energie, Mobilität, Fläche und Bebauung, Wasser und technische Infrastruktur, Freiraum und Grün) Maßnahmen erarbeitet, die jeweils in den einzelnen Baugebieten umgesetzt werden könnten. Die **Maßnahmenübersicht** dient dabei der Vollständigkeit, muss aber jeweils zum städtebaulichen Kontext passen und so im Rahmen des Bauleitplanverfahrens auf die stadträumliche Situation angepasst werden.

Aus den Maßnahmen wurden 18 ausgewählt, die eine besonders hohe Bedeutung für die Wohnbaulandentwicklung haben und vertiefend in **Maßnahmensteckbriefen** erläutert. Neben der Erläuterung werden Umsetzungsstrategien und mögliche Festsetzungen aufgezeigt.

Bei den **Umsetzungsstrategien** wurde zwischen

- A. verbindlichen Regelungen im Bebauungsplan oder städtischen Satzungen,
- B. Regelungen in den Grundstücksverkäufen,
- C. freiwillige Umsetzung,
- D. Umsetzung in der Erschließungsplanung sowie
- E. Planerische Überlegungen im Rahmen der Bauleitplanung unterschieden.

In der Wohnbauflächenentwicklung ist die Stadt mehr als in der Gewerbegebietentwicklung gefordert, 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 Bauherrn gleichermaßen gelten. Daraus ergibt sich, dass in der Wohnbauflächenentwicklung sehr viel stärker über das Planungsrecht die ökologischen Belange gesichert werden. Gleichwohl müssen im Rahmen der Abwägung auch andere Belange berücksichtigt werden. Insgesamt muss die Entwicklung von neuen Wohnbauflächen zur Bereitstellung von nötigem Wohnraum für die Bevölkerung weiter forciert werden.

### Anwendung des Konzeptes

Das Konzept zur Berücksichtigung der ökologischen Belange in der Stadtentwicklung wird vom Rat der Stadt Melle auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch als städtebauliches Entwicklungskonzept mit Selbstbindung beschlossen und soll bei allen zukünftigen Bauleitplanverfahren Anwendung finden. Hierbei ist hervorzuheben, dass die erarbeiteten Maßnahmen bei jedem Bauleitplanverfahren auf ihre Eignung und Verhältnismäßigkeit zu prüfen sind. Aus einem Maßnahmenkatalog wird eine Auswahl der passenden Maßnahmen getroffen, welche mithilfe eines Formblattes frühzeitig im Verfahren festgehalten werden. Diese Auswahl dient als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans und des Vermarktungskonzeptes.

### Evaluation

Das Konzept soll 2025 evaluiert werden, um aufgetretene Probleme oder Neuformulierungen in den Umsetzungsstrategien zu diskutieren.

## Stellungnahme Amt für Finanzen und Liegenschaften

Budgetauswirkungen für den laufenden Haushalt:

Betroffene (s) Produkt(e):	
511-01	Räumliche Planung
HSP 4.3	Ressourcenschonende Bestands- und Baulandentwicklung unter Priorisierung der Innenentwicklung
HSP 4.4	Maßnahmen für den Hochwasserschutz und Prävention gegen Auswirkungen aus Starkregenereignissen umsetzen
HSP 4.5	Anpassungen an den Klimawandel forcieren und Klimaschutz in der Stadt Melle fördern
HSP 4.6	Tourismus- und Kulturprofil entwickeln und umsetzen
HSP 4.7	Die biologische Vielfalt erhalten und steigern
HSP 5.3	Standortprofil "Wirtschaft, Gewerbe und Arbeit" entwickeln
HSP 6.7	Maßnahmen zur Förderung der Oberflächenentwässerung planen und durchführen
LB 4	Wir verstärken die nachhaltige und ökologisches Stadt- und Regionalentwicklung
LB 5	Wir unterstützen Wirtschaft und Handel und gehen verantwortungsvoll mit den Finanzen um
LB 6	Wir sorgen für eine gute Infrastruktur
Z 4	Orientierung einer ganzheitlichen Stadtentwicklung an den gesellschaftlichen Bedürfnissen sowie ökonomischen und ökologischen Belangen
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
Z 6	Die notwendige Infrastruktur wird stetig und planvoll entsprechend der sich wandelnden Anforderungen an Standards ausgerichtet
Ordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Außerordentlicher Ergebnishaushalt:	-
Finanzhaushalt:	-
Bemerkungen/Auswirkungen Folgejahre:	Aus der Umsetzung des Konzept können neue bisher nicht geplante Aufwendungen und Auszahlungen entstehen. Zeitpunkt und Umfang sind jedoch ungewiss.