



Ökologische Belange in der Bauleitplanung

Band B - nachhaltige Wohnbaulandentwicklung

Melle[®]
Die Stadt.





Stadt Melle
Technische Verwaltung
Schürenkamp 16
49324 Melle
Tel. 05422 965-0
E-Mail: info@stadt-melle.de

Inhalt

1. Anlass	5
2. Gliederung des Konzepts.....	9
3. Leitbild der grünen Wohngebiete	11
4. Maßnahmen.....	17
5. Maßnahmensteckbriefe	37
6. Umsetzungsstrategie.....	59
7. Zusammenfassung.....	63

1. Anlass

Die gemeindliche Bauleitplanung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unter Beachtung der sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen ermöglichen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Dennoch greift die Bauleitplanung immer in den Boden und die Fläche 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.

Die Bauleitplanung muss dennoch versuchen, den vielfältigen Anforderungen an die gemeindliche Baulandentwicklung gerecht zu werden und widerstreitende Interessen gegen- und untereinander abzuwägen, um so eine insgesamt nachhaltige Planung zu ermöglichen. Gerade im Bereich der kommunalen Wohnungsbaulandentwicklung treten insbesondere die Belange

- der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,

- der Wohnbedürfnisse auch im Sinne der Eigentumsbildung,
- des Erhalts und der Erneuerung der Ortsteile und
- der Belange der Baukultur und des Landschaftsbildes

in Konkurrenz zum Schutz der Umwelt und der Natur - insbesondere zum Schutzgut Boden und Fläche.

Um für diese konkurrierenden Belange Standards für die Berücksichtigung der ökologischen Belange zu konkretisieren, hat der Rat sich eine abwägungsleitende Empfehlung für die zukünftige Entwicklung von Wohnbauland gegeben. Die einzelnen, unten aufgeführten Maßnahmen sind dabei nicht abschließend und müssen je nach städtebaulicher Situation konkretisiert werden. Weitere Maßnahmen können zudem hinzugefügt werden, wenn es aus ökologischer und städtebaulicher Sicht sinnvoll ist. Zudem ist im Rahmen der Bauleitplanung die Festsetzung städtebaulich zu begründen. Neben der planerischen Maxime der „Konfliktbewältigung“ und der „starrten Festsetzung“ muss - als Ausfluss der Eigentumsgarantie des Art. 14

Grundgesetz - auch die Maxime der „planerischen Zurückhaltung“ gelten. Eine behutsame, aber stringente Festsetzungssystematik in den einzelnen Bebauungsplänen erscheint daher sinnvoll.

Die Implementierung der Belange kann nur im Rahmen von neu aufzustellenden oder zu ändernden Bauleitplanverfahren und nicht im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) umgesetzt werden.



2. Gliederung des Konzepts

Die Konzepterarbeitung gliedert sich in vier Schritte:

1. Im ersten Schritt wurde ein **Leitbild** erarbeitet, welches Hauptziele der Entwicklung beschreibt und den konzeptionellen Rahmen für die weitere Entwicklung festlegt.
2. Ergänzend wurde eine Übersicht von Maßnahmen zur nachhaltigen Gewerbegebietsentwicklung erarbeitet. Die **Maßnahmenübersicht** umfasst beispielhafte technische und bauliche Möglichkeiten aus den Handlungsfeldern
 - Energie,
 - Mobilität,
 - Fläche und Bebauung,
 - Wasser und technische Infrastruktur,
 - Freiraum und Grün.
3. Die Darstellung von 18 ausgewählten **Maßnahmen** aus den fünf Handlungs-

feldern soll sich vertiefend mit Themen der Nachhaltigkeit und deren Umsetzung im kommunalen Handeln beschäftigen.

4. Eine grobe **Umsetzungsstrategie** zeigt auf, wie die Maßnahmen am Standort durch verschiedene privatrechtliche und öffentliche Instrumente gesichert werden können.



3. Leitbild der grünen Wohngebiete

Melle ist mit seiner Lage zwischen den Oberzentren Bielefeld und Osnabrück ein begehrter Wohnstandort. Die Stadt verbindet ein vielfältiges Freizeit- und Naherholungsangebot mit einem attraktiven Wohn- und pulsierenden Wirtschaftsstandort, an dem viele internationale Unternehmen aus verschiedenen Bereichen tätig sind. Eine Vielzahl an kulturellen und schulischen Angeboten ist Garant für die hohe Lebensqualität auch der zukünftigen Einwohner.

Um auch in Zukunft Lebensqualität für die Bürger zu bieten, werden neue Wohnbauflächen benötigt. Neben Neuausweisungen müssen auch Potenziale von Brachflächen und bestehenden Wohngebieten im Sinne der Innenentwicklung genutzt werden.

Bei der Neuausweisung und Verdichtung möchte die Stadt Melle die biologische Vielfalt des Naturraums schützen und strebt eine behutsame und umweltverträgliche Entwicklung des Standorts an. Der Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen, eine hohe ökologische Qualität, die sensible Einbindung in die

Landschaft und die Verringerung der Flächeninanspruchnahme sind die zentralen Ziele.

Zugleich bringt die globale Klimakrise Extremwetterereignisse und lange Trockenphase mit sich und das ökologische Gleichgewicht der Natur ist vielerorts bereits empfindlich gestört. Angesichts dieser Herausforderungen wird eine nachhaltige Entwicklung angestrebt, um möglichst geringe Auswirkungen auf Natur, Landschaft, Boden, Klima, Luft und Menschen zu erreichen.

Die Bewältigung des Klimawandels ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, an der viele Akteure beteiligt sind. Die Aufgaben der Stadt Melle beziehen sich überwiegend auf die kommunale Planung. Dies vorweg sieht die Stadt Melle folgende acht Hauptziele als wichtig für die nachhaltige städtebauliche Planung an:

Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Das Ziel ist es, Flächen in Wohngebieten möglichst effizient zu nutzen - auch, um zukünftig den Bedarf an weiteren Wohngebieten in Melle zu verringern. Eine effiziente Flächenaufteilung sowie die Vermeidung von schlecht nutzbaren Baugrundstücken ist bereits bei der Grundstücksaufteilung und -planung sowie bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Arten- und Pflanzenvielfalt fördern / Lebensraum schützen

Das Ziel ist es, die Biodiversität am Standort durch eine gut vernetzte grüne Infrastruktur zu schützen und zu fördern, z.B. durch Nisthilfen, Artenschutz an den Gebäuden, Dach- und Fassadenbegrünungen, heimische Pflanzen oder Biotopflächen.

Klimaangepasstes Bauen

Eingriffe in die Natur und die Landschaft sollen verringert sowie öffentliche und private Freiflächen naturnah gestaltet werden. Die Gebäude und Anlagen sollen sich dabei sensibel in das Landschaftsbild einpassen sowie großflächige Versiegelungen vermieden werden.

Wasserwirtschaftlich optimiertes Bauen

Straßen, Stellplätze und Wohngebäude sollen wassersensibel geplant und gebaut werden. Eine naturnahe Regenwasserbewirtschaftung schützt und stärkt den natürlichen Wasserkreislauf. Regenwasser fließt verzögert ab, wird vor Ort gespeichert und verdunstet. So muss möglichst wenig Wasser über einen Kanal abgeleitet werden und es können Überschwemmungen bei Starkregenereignissen verhindert werden.

Energieeffizientes Bauen

Die Verringerung des Energieverbrauchs kann einen positiven Beitrag zur Abmilderung des Klimawandels leisten. Hierzu müssen auch private Wohngebäude ihren Beitrag durch eine optimierte Gebäudeform und den Einsatz von nachhaltigen Energiekonzepten leisten.

Verbesserte Nahmobilität

Melle ist eine Flächenstadt, die jedoch konsequent klimaschonende Mobilitätsangebote entwickeln möchte. Hierzu gilt es Angebote der Nahmobilität weiter zu entwickeln. Neben einem sicheren Fuß- und Radwegenetz leisten auch die gemeinschaftliche Nutzung von Mobilitätsangeboten und alternative Stellplatznachweise einen Beitrag zur Verbesserung der Nahmobilität.

Attraktive Wohnumfelder

Attraktive Wohnumfelder leisten einen hohen Beitrag zur Identifikation mit dem Quartier und der Stadt. Hierzu zählen die architektonische und städtebauliche Qualität (Baukultur) genauso wie die Einbindung von ökologischen Maßnahmen und die Schaffung von adäquaten Aufenthaltsräumen zur Steigerung des sozialen Zusammenhalts.

Beitrag zum Klimaschutz leisten

Ein grünes und wassersensibel gestaltetes Wohngebiet ist für die Herausforderungen der Klimakrise besser aufgestellt. Ein zukunftsfähig geplantes Gebiet wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und schützt sowohl vor Überschwemmungen als auch vor Überhitzung. Negative Folgen durch zunehmende Extremwetterereignisse und längere Trockenphasen können so abgemildert und wirtschaftliche Schäden vermieden werden.

4. Maßnahmen

Die Maßnahmenübersicht stellt Möglichkeiten dar, die geeignet sind, das formulierte Leitbild in nachhaltigen Wohngebieten zu erreichen. Die Maßnahmenübersicht umfasst beispielhafte technische und bauliche Maßnahmen, die auf den öffentlichen und/oder privaten Flächen umgesetzt werden können.

A	Regelung durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) oder durch eine kommunale Satzung
B	Regelung in den Grundstückskaufverträgen (teilweise in Form von städtebaulichen Verträgen)
C	Freiwillige Umsetzung ohne verbindliche Regelung, ggf. unterstützt durch Information und Beratung
D	Umsetzung in der Erschließungsplanung bzw. Siedlungsentwicklung
E	Planerische Überlegungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
/	Oder
+	Und

4.1. Maßnahmen aus dem Handlungsfeld „Energie“

Maßnahmen aus diesem Handlungsfeld sollen vor allem den sparsamen Umgang mit den Energieträgern festsetzen und ermöglichen. Gleichwohl sind dazu oft frühzeitige Überlegungen nötig, um überhaupt einen adäquaten Umgang mit den verschiedenen Energieträgern und den Einsatz erneuerbarer Energien zu prüfen.

Handlungsfeld Energie			
Maßnahme	Beschreibung	Umsetzung	Leitbild
Photovoltaik	Erzeugung von Strom über Photovoltaik-Anlagen auf Dachflächen oder an Fassaden	(A) / B / C / E	5
Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Flachkollektor	Erzeugung von Wärme und Kälte in geringer Tiefe mit Flachkollektoren	C	5
Sole/Wasser-Wärmepumpe mit Erdwärmesonde	Erzeugung von Wärme und Kälte mit Tiefenbohrun-	C	5

	gen und oberflächennaher Geothermie		
Luft-Wasser-Wärmepumpe	Erzeugung von Wärme und Kälte aus der Umgebungsluft mit einer Wärmepumpe	C	5
Grundwasser-Wärmepumpe	Erzeugung von Wärme und Kälte aus Grundwasser mit einer Wärmepumpe	C	5
Kalte Nahwärme	Nutzung von regenerativen Wärmequellen und Verteilung über ein kaltes Nahwärmenetz	B / C / E	5
Wärmenetz	Verteilung von Wärme in einem Nahwärmenetz aus verschiedenen Erzeugungsanlagen	(A) / B / C / E	5
Abwasser-Wärmepumpe	Nutzung der Wärme aus Abwasserkanälen	C	5
Solarthermie	Erzeugung von Wärme auf Dachflächen, Car-Ports, Garagen	B / C / E	5

Passive Solarnutzung	Nutzung der Solar-energie zur Beheizung des Gebäudes ohne technische Anlagen	B / C	3, 5
Blockheizkraftwerk (BHKW)	Erzeugung von Strom und Wärme in einer KWK-Anlage mit Biogas oder Biomasse (z.B. Holzhackschnitzel) als Brennstoff	B / C	5
Holzheizung	Erzeugung von Wärme in einer Holzheizung mit Holzhackschnitzeln, Pellets, Holzbriketts oder Scheitholz als Brennstoff	C	5
Kühlung	Erzeugung von Kälte mit selbst erzeugtem Strom, mit Solarthermie oder mit Abwärme aus einem BHKW	C	3, 5
Energiestandards	Energiestandards für Wohngebäude, welche über die gesetzlichen Vor-	B / C	5

	gaben hinausgehen. Z.B. kfw-Standards		
Energieberatung	Beratung von Bauherren und Entwurfsverfassern zu den Möglichkeiten der Einsparung oder zur nachhaltigen Erzeugung von Energie und Wärme	C	5
Nachhaltige Gebäudetechnik	Gebäudetechnik, die nachhaltigen Standards entspricht, um Energieverluste zu vermeiden und Ressourcen zu schonen	C	5
Energiearme und ökologische Baumaterialien	Verwendung von ökologischen Baustoffen ohne bedenkliche Inhalte mit geringer grauer Energie und auf Basis natürlicher, nachwachsender Rohstoffen	B / C	5

4.2. Maßnahmen aus dem Handlungsfeld „Mobilität“

Gerade im Bereich der Mobilität kann die kommunale Bauleitplanung nur geringe Akzente setzen, um den Klimaschutz zu forcieren. Gleichwohl kann durch eine nahmobilitätsfreundliche Straßenraumgestaltung dem Fuß- und Radverkehr mehr Platz gegeben werden. Auch über die Anlage von Sammelstellplätzen und - wo dies durch die Verdichtung geboten ist - Tiefgaragen können jedoch erste Schritte unternommen werden.

Handlungsfeld Mobilität			
Maßnahme	Beschreibung	Umsetzung	Leitbild
Fuß- und Fahrradwege	Bau eines sicheren und attraktiven Fuß- und Fahrradwegenetzes zur Förderung der umweltfreundlichen Nahmobilität	D / E	1, 6, 7
Stellplatznachweis	Reduzierung der nachzuweisenden Stellplätze zur Re-	A	1, 6, 7

	duzierung der versiegelten Fläche auf dem Grundstück		
Alternative Stellplatznachweise	Nachweis von Fahrradabstellanlagen oder Sharing-Angeboten alternativ zum PKW-Stellplatz	A	1, 6, 7
Mobilitätsstation	Bündelung verschiedener Mobilitätsangebote an zentralen Stellen	C / D / E	1, 6, 7
Radabstellanlagen	Sichere und überdachte Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum	A / D	1, 6, 7
Shared Mobility	Gemeinschaftliche Nutzung von Fahrzeugen, E-Rollern, Fahrrädern etc.	C	1, 6, 7

4.3. Maßnahmen aus dem Handlungsfeld „Fläche und Bebauung“

Die Qualität des Bodens ist maßgeblich für den späteren Ausgleich und die Kompensation. Daher soll vor jeder Überlegung eine Bewertung der Bodenfunktion vorgenommen werden.

Maßgeblich für den sparsamen Umgang mit dem Boden ist eine angemessene Dichte innerhalb der zentralen Ortskerne und der neu zu entwickelnden Wohnbaugebiete. Dabei ist - wie bereits vom Gesetzgeber definiert - die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu ermöglichen. Eine städtebauliche Dichte, wie sie in § 17 BauNVO über die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl festgesetzt ist, sollte immer erreicht werden, um die Baugrundstücke optimal unter Abwägung des verantwortungsvollen Umgangs mit dem Boden und den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auszunutzen.

Neben diesen Möglichkeiten des sparsamen Bodenumgangs, können auch kompakte Ty-

pologien geplant werden. Hier sind insbesondere Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser gemeint. Es bleibt nur die Frage, in wie weit diese Formen städtebaulich in die Umgebung passen und am Markt nachgefragt werden. Die Grundstücksgröße des Einfamilienhauses kann jedoch aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden. Oftmals wird jedoch die Grundstücksgröße schon durch die Marktteilnehmer geregelt.

Über diese Möglichkeiten hinaus bietet auch die effizienten Erschließung und die Gestaltung der Erschließungsstraßen einen Mehrwert beim verantwortungsvollen Bodenumgang und führt zu einer nachhaltigeren Bauleitplanung.

Handlungsfeld Fläche und Bebauung			
Maßnahme	Beschreibung	Umsetzung	Leitbild
Geschossigkeit	Reduktion der Flächeninanspruchnahme bei gleichzeitiger Erhöhung der Wohnfläche durch eine höhere Geschossigkeit	A + E	1, 4

Verdichtete Bauformen	Schaffung von verdichteten Bauformen wie z.B. Mehrfamilienhäusern und Reihen- und Kettenhäusern zur Reduktion der Flächeninanspruchnahme pro Bewohner	A + B + E	1, 4
Reduzierung der überbaubaren Fläche	Geringe Grundflächenzahl zur Reduzierung der versiegelten Fläche auf dem Grundstück	A + E	1, 3, 4, 7
Dachbegrünung	Begrünung von Dachflächen zur ökologischen und klimatischen Aufwertung des Gebiets sowie zur Einsparung von Energie und Kosten	A / B / C	1, 3, 4, 5
Fassadenbegrünung	Begrünung von Fassaden zur ökologischen und klimatischen Aufwertung des Gebiets sowie zur Einsparung von Energie und Kosten	B / C	1, 4, 5

Innenentwicklung	Priorität der Innenverdichtung und Verzicht auf die Ausweisung von Neubaugebieten im Außenbereich	A + D + E	1, 6
Erschließungsflächen	Reduzierung von öffentlichen Verkehrsflächen	A + D + E	1, 4
Materialität von Oberflächen	Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien im Straßenraum und auf den Grundstücken	A + D	1, 4, 7

4.4. Maßnahmen aus dem Handlungsfeld Wasser und technische Infrastruktur

Der Umgang mit Niederschlagswasser hat mehrere wesentliche Komponenten. Zum einen soll - gerade bei Starkregenereignissen - der Abfluss in den Vorfluter gedrosselt werden und zum anderen soll gleichzeitig anfallendes Regenwasser vor Ort versickern, um den natürlichen Bodenhaushalt zu gewährleisten. Niederschlagswasser kann aber auch als Alternative zu Frischwasser gebraucht werden.

Durch die mögliche Freihaltung von unbebauten Flächen wird die natürliche Bodenfunktion und Versickerung gestärkt. Hierzu können Festsetzungen getroffen werden - s. Maßnahmen aus dem Handlungsfeld „Fläche und Bebauung“.

Neben dem Umgang mit Niederschlagswasser können auch Einsparmaßnahmen in der Straßenbeleuchtung einen wesentlichen Beitrag zur Energieminimierung und auch zum Insektenschutz (Lockwirkung) leisten.

Handlungsfeld Wasser und technische Infrastruktur			
Maßnahme	Beschreibung	Umsetzung	Leitbild
LED-Beleuchtung	Beleuchtung von Grundstücken und Straßen mit hoch-effizienter LED-Technik zur Verringerung des Stromverbrauchs und zur artenschutzgerechten Beleuchtung	A / B / C / D	2, 5
Versickerungsfähige befestigte Flächen	Wasserdurchlässige Befestigungsflächen zur Stärkung des natürlichen Wasserkreislaufs	A / B / C / D	1, 3, 4, 7
Wassersensible Straßengestaltung	Gestaltung der Straßenräume mit Retentionsflächen und Freiflächen zum Schutz gegen Überflutung bei Starkregenereignissen	D	1, 3, 4, 7
Regenwassernutzung	Nutzung von Regenwasser zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs	C	3, 5

Grauwasser- nutzung	Nutzung von Grauwasser zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs und zur Reduktion des Abwassers	C	3, 5
Flächen- versickerung	Versickerung von Regenwasser auf versickerungsfähigen Flächen zur Stärkung des natürlichen Wasserkreislaufs	A / B / C	4, 7
Mulden- versickerung	Versickerung von Regenwasser in Mulden mit Stauvolumen zur Stärkung des natürlichen Wasserkreislaufs und zum Schutz vor Überflutung	A / B / C	4, 7
Mulden- Rigolen- versickerung	Versickerung von Regenwasser in Mulden-Rigolensystemen mit hohem Stauvolumen zur Stärkung des natürlichen Wasserkreislaufs und	A / B / C	4, 7

	zum Schutz vor Überflutung		
Urbane Retentionsflächen	Nutzung von urbanen Flächen als temporären Retentionsräumen zum Schutz vor Überflutung	D + E	1, 4
Offene Wasserflächen	Offene Wasserflächen erhöhen die Aufenthaltsqualität durch Kühlung im Sommer, erhöhen die Biodiversität und verbessern das Kleinklima	A / B / C	4, 7
Siedlungswasserwirtschaft	Berechnung des Retentionsvolumens in Bezug auf extremere Ereignisse (aktuell 10jähriges anstatt 5jähriges Ereignis)	D + E	3, 4
Regenrückhaltung	Bau von naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken	D + E	2, 4, 7

4.5. Maßnahmen aus dem Handlungsfeld Freiraum und Grün

Grünräume gliedern nicht nur das Siedlungsgebiet, sie leisten darüber hinaus auch einen großen Beitrag zu Verbesserung des Mikroklimas und leisten einen Ausgleich zur Flächeninanspruchnahme. Viele Maßnahmen sind sinnvollerweise auf öffentlichen Flächen darzustellen, um auch die kontinuierliche Pflege zu gewährleisten.

Handlungsfeld Freiraum und Grün			
Maßnahme	Beschreibung	Umsetzung	Leitbild
Einfriedungen und Stützmauern	Verwendung von lebenden und grünen anstatt fester Einfriedungen sowie Verwendung von z.B. Natursteinmauern oder Böschungen	A / C	2, 7
Pflanzgebote	Pflanzungen auf Privatgrundstücken in Bezug auf den Grad der Versiegelung	A	2, 7

Gestaltung der Vorgärten	Vorgaben zur Gestaltung, Versiegelung und Bepflanzung der Vorgärten; Verbot von „Schottergärten“	A / C	1, 2, 7
Unbebaute Grundstücksflächen	Vorgaben zur Gestaltung, Versiegelung und Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen	A / C	1, 2, 7
Erhalt von Vegetation und Boden	Vorgaben zum Schutz und zum Erhalt von bestehender Vegetation einschließlich dem Kronentraufbereich und dem darunter liegenden Wurzelraum bei Baumaßnahmen	A / B / D	1, 2, 7
Pflanzung klimaresilienter Arten	Pflanzung von Arten mit einer hohen Widerstandsfähigkeit gegen sich verändernde klimatische Bedingungen	A / C / D	2, 7
Pflanzung heimischer Arten	Pflanzung von Arten, die heimischen Tieren eine	A / C / D	2, 7

	Lebensgrundlage bieten		
Artenschutzmaßnahmen	Artenschutzmaßnahmen an Gebäuden oder durch technische Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität	A / C	2
Frischlufschneisen	Schaffung von Frischlufschneisen zur Verbesserung des Kleinklimas	A / C + E	3, 7
Naturnahe Freiflächen	Pflege der Begrünung nach den Bedürfnissen der heimischen Flora und Fauna (z.B. Wildwiese, Biotope, Streuobstwiese)	A / B / C	2, 7
Biotopvernetzung	Gezielte städtebauliche Vernetzung von Biotopräumen zum Schutz und Erhalt der Natur und zur Förderung der Biodiversität	A / C	2, 7
Begrünte Stellplätze	Verwendung von Materialien, die	A / B / C / D	1, 3, 4, 7

	eine vollständige Versiegelung des Bodens vermeiden und Grünflächen integrieren		
Begrünte Straßenräume	Anlage von multifunktionalen (Regenwassermanagement, Schadstofffilterung o.ä.) Grünflächen entlang der Straßen und Wege	C	1, 3, 4, 7

5. Maßnahmensteckbriefe

Für die folgenden Maßnahmen sollen vertiefende Betrachtungen angestellt werden, da diese im Rahmen der Wohnbaulandentwicklung einen hohen Wirkungsgrad zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung leisten können. Die Steckbriefe sollen kurz das Ziel der Festsetzung und eine Beispielfestsetzung angeben.

Bedacht werden muss dabei, dass in der Wohnbauflächenentwicklung die ökologischen Belange über das Planungsrecht (BauGB) sicherzustellen sind. Darüber hinaus sind 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. Im Folgenden muss die Stadt als Ordnungsbehörde (Bauaufsicht) zur Sicherung dieser Belange auftreten.

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Photovoltaik	(A) / B / C / F	5
Energiestandards	B / C	5
Geschossigkeit	A	1, 4
Verdichtete Bauformen	A + B	1, 4
Reduzierung der überbaubaren Fläche	A	1, 3, 4, 7
Dachbegrünung	A / B / C	1, 3, 4, 5
Innenentwicklung	A + D	1, 6
Materialität von Oberflächen	A + D	1, 4, 7
Wassersensible Straßengestaltung	D	1, 3, 4, 7
Siedlungswasserwirtschaft	D + E	3, 4
Regenrückhaltung	D	2, 4, 7
Einfriedungen und Stützmauern	A / C	2, 7
Pflanzgebote	A	2, 7
Gestaltung der Vorgärten	A / C	1, 2, 7
Unbebaute Grundstücksflächen	A / C	1, 2, 7
Erhalt von Vegetation und Boden	A / B / D	1, 2, 7
Pflanzung klimaresilienter Arten	A / C / D	2, 7
Pflanzung heimischer Arten	A / C / D	2, 7
Artenschutzmaßnahmen	A / C	2
Naturnahe Freiflächen	A / B / C	2, 7

5.1. Photovoltaik

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Photovoltaik	(A) / B / C / E5	
Ziel	Einen Beitrag zum Klimaschutz leistet auch die Erzeugung und Nutzung von regenerativem Strom auf möglichst vielen dafür geeigneten Dachflächen.	
Städtebauliches Kriterium	Auf geneigten oder flachen Dächern können neben der Begrünung auch Photovoltaik-Anlagen errichtet werden. Das städtebauliche Ziel ist daher ortsnahe Erzeugung und ortsnaher Verbrauch von Strom und effektive Nutzung von Dachflächen.	
Festsetzungssystematik	Die Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen ist unter der Festsetzungssystematik des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB nur schwer möglich, da die Festsetzung nur die Möglichkeit der Errichtung, aber nicht die Nutzung des erzeugten Stroms ermöglicht. Zur Erreichung des städtebaulichen Ziels zur vermehrten Erzeugung von möglichst CO ₂ -neutralem Strom muss dieser aber auch genutzt werden.	
Beispielfestsetzung	In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird formuliert, dass die Erzeugung und Nutzung von regenerativem Strom empfohlen wird. Ergänzend dazu soll in den städtebaulichen Verträgen oder Grundstücksverträgen aufgenommen werden, dass mindestens 50 % der	

	geeigneten Dachflächen Photovoltaik-Anlagen innerhalb von zwei Jahren nach Errichtung des Gebäudes erstellt werden müssen.
--	--

5.2. Energiestandards

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Energie-standards	C / F	5
Ziel	Durch die Vorgabe von verbindlichen Energiestandards für Wohn- und Nichtwohngebäude wird ein wesentlicher Beitrag zur Minimierung des Primärenergiebedarfs des Siedlungsbereiches einer Kommune geleistet. Hierbei kann auf verschiedene Standards und Zertifizierungen zurückgegriffen werden. Die gängigsten Regelungen sind die Kfw-Standards, Passivhaus, Plusenergiehaus, DGNB-Zertifizierung	
Städtebauliches Kriterium	Die Berücksichtigung von Standards ist in erster Linie bautechnischer Natur. Es ist darauf zu achten, dass architektonische Qualität und Energiestandard im Zusammenhang geplant werden.	
Festsetzungssystematik	Die Festsetzung von Energiestandards über Bebauungspläne ist nicht möglich. Die Verpflichtung zur Einhaltung von Energiestandards kann über städtebauliche Verträge und Kaufverträge verbindlich geregelt werden.	
Beispielfestsetzung	entfällt	

5.3. Geschossigkeit

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Geschossigkeit	A	1,4
Ziel	Die Geschossigkeit ist ein wesentliches Kriterium zur Verringerung der Flächeninanspruchnahme, da hierdurch „höher“ gebaut werden kann. Im Einklang mit der Geschossigkeit ist auch die Maßnahme „Innenverdichtung“ zu sehen.	
Städtebauliches Kriterium	Über die Höhe und Geschossigkeit wird im städtebaulichen Kontext Dichte definiert und eine möglichst effiziente Ausnutzung der beanspruchten Fläche gewährleistet. Jedoch müssen die angestrebte Höhe und Dichte auch zu der jeweiligen Siedlungsstruktur passen.	
Festsetzungssystematik	Über § 9 BauGB und der BauNVO können Mindest- und Maximalgeschossigkeiten festgesetzt werden. Im Zusammenspiel mit der Festsetzung von Höhen in Meter kann der Stadtraum in der Höhenentwicklung präzise geplant werden. Je nach Stadtraumtyp (zentrale Innenstadt, Einfamilienhausgebiet usw.) müssen jedoch adäquate Höhen und Geschosse festgesetzt werden. Grundsätzlich ist eine höhere Bebauung von mindestens zwei Geschossen vorzusehen. Dies ermöglicht die effektive Ausnutzung der bebauten Fläche. Jedoch ist immer auf den	

	Stadtraumtyp und die jeweilige städtebauliche Situation abzustellen. Nachbarschaftliche Belange sind zu berücksichtigen.
Beispielfestsetzung	Je nach städtebaulicher Situation.

5.4. Verdichtete Bauformen

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Verdichtete Bauformen	A / B	1, 4
Ziel	Genauso wie die Geschossigkeit dient auch die Verdichtung der Bauform der Verringerung der Flächeninanspruchnahme bzw. der Innenentwicklung.	
Städtebauliches Kriterium	Über die Art der Bauform (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Hausgruppen oder Geschosswohnungsbau) können städtebauliche Situation und neue Quartiere entstehen. Durch die Verdichtung wird die Flächeninanspruchnahme verringert, gleichzeitig jedoch auch mögliche negative Folgen (Hitzeinsel usw.) erzeugt. Hier ist eine - auch für den städtebaulichen Kontext - passende Verdichtung zu wählen.	
Festsetzungssystematik	Über § 9 BauGB und die BauNVO können die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Bauweise und die Baufenster festgesetzt werden. Eine Verdichtung durch Hausgruppen und Doppelhäuser ist in neuen Bebauungsplänen anzustreben. Im ohnehin verdichteten	

	<p>städtebaulichen Kontext sollen auch Geschosswohnungsbau und geschlossene Bauweisen (Blockstrukturen) ermöglicht werden.</p> <p>Die in der BauNVO dargestellten Höchstwerte für die Grund- und Geschossflächenzahl soll ausgenutzt und dort, wo es städtebaulich sinnvoll ist, erhöht werden, um die Flächeninanspruchnahme zu verringern.</p>
Beispielfestsetzung	Je nach städtebaulicher Situation.

5.5. Reduzierung der überbaubaren Fläche

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Reduzierung der überbaubaren Fläche	A	1, 3, 4, 7
Ziel	Eine schonende Flächeninanspruchnahme bedeutet auch, dass die überbaubare Grundstücksfläche reduziert wird, damit kompakte Baukörper entstehen und nicht-überbaubare Grundstücksflächen für Grünflächen genutzt werden.	
Städtebauliches Kriterium	In verdichteten Räumen muss über Grünräume Ausgleich geschaffen werden. Hier dient die Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche dazu, negative Auswirkungen der Verdichtung abzumildern und	

	grüne, wasserdurchlässige Strukturen zu schaffen.
Festsetzungssystematik	Nebenanlagen sind oft in den nicht-überbaubaren Grundstücksbereichen zulässig. Durch eine flächenoptimierte Festsetzung der Baufelder können die Hauptbaukörper dichter und städtebaulich angemessen positioniert werden. In diesen Baufeldern sind zudem die Nebenanlagen (Garagen usw.) unterzubringen.
Beispielfestsetzung	Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO und sonstige Nebenanlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

5.6. Dachbegrünung

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Dachbegrünung	A	1, 3, 4, 5
Ziel	Insbesondere Dachflächen können zusätzliche Funktionen wahrnehmen und so einen wesentlichen Beitrag zu einer ökologischen Stadtgestaltung leisten. Hierzu zählt die Verminderung des Regenwasserabflusses und die Verbesserung des Stadtklimas.	
Städtebauliches Kriterium	In verdichteten Räumen muss über Grünräume Ausgleich geschaffen werden. Sie können	

	nen den Wasserabfluss vermindern und verzögern und gleichzeitig auch klimatisch für die Kühlung der Quartiere sorgen.
Festsetzungssystematik	Gründächer sollten vor allem auf flachgeneigten Dächern errichtet werden. Zudem sind Nebenanlagen und Garagen sowie Carports geeignet für Gründächer.
Beispielfestsetzung	Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind mit einer Substratmächtigkeit von mindestens 12 cm zu begrünen. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind technische Einrichtungen und Belichtungsflächen. Eine Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

5.7. Innenentwicklung

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Innenentwicklung	A + D	1, 6
Ziel	Die Innenentwicklung ist ein zentrales Ziel, um auch das 30 ha-Ziel der Bundesregierung zu erreichen. Hierdurch kann die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Produktionsflächen und Naturräumen verringert werden. Gleichzeitig können aber auch Infrastrukturen besser ausgelastet werden.	
Städtebauliches Kriterium	Die Innenentwicklung muss jedoch nicht nur „mehr“ Wohnraum, sondern auch „besseren“ und weitere Qualitäten im Quartier schaffen.	

	Hierzu müssen neue Baukörper in vorhandenen Quartieren entstehen und diese behutsam städtebaulich ergänzt werden.
Festsetzungssystematik	Die Festsetzung der Innenentwicklung ist über die Kriterien der Grundflächen- und Geschossflächenzahl, sowie die Bauform und die überbaubare Grundstücksfläche möglich.
Beispielfestsetzung	Je nach städtebaulicher Situation.

5.8. Materialität von Oberflächen

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Materialität von Oberflächen	A + D	1, 4, 7
Ziel	Durch eine wassersensitive Gestaltung der Oberflächen kann der Boden darunter weiter geschont und mit Wasser versorgt werden. Die Bodenfunktion wird dadurch gestärkt. Zudem wird der Wasserabfluss gemindert.	
Städtebauliches Kriterium	Die Gestaltung von Oberflächen ist nicht nur im öffentlichen Raum ein wichtiges Gestaltungskriterium. Neben den ästhetischen Gesichtspunkten sollen jedoch auch ökologische Kriterien zum Erhalt der Bodenfunktion herangezogen werden.	
Festsetzungssystematik	Festsetzungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zulässig. Die Belange der Wasserwirtschaft sind zu beachten und bei der Gefahr des	

	Einsatzes von wasserverschmutzenden Stoffen ist die Festsetzung behutsam anzuwenden.
Beispielfestsetzung	Stellplatzanlagen mit ihren Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind nicht zulässig.

5.9. Wassersensible Straßengestaltung

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Wassersensible Straßengestaltung	D	1, 3, 4, 7
Ziel	Durch die ortsnahe Retardierung und Versickerung von Niederschlagswasser können Regenrückhaltebecken und Vorfluter bei Starkregenereignissen entlastet werden. Gerade das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser kann durch Mulden oder Mulden-Rigolensysteme abgeleitet werden.	
Städtebauliches Kriterium	Neben den Straßenkörpern und den begleitenden Gehwegen sollen Versickerungsmöglichkeiten den Wasserabfluss verzögern. Zudem ist eine ortsnahe Versickerung sinnvoll, um dem Boden weiterhin Wasser zuzuleiten.	

	Die Maßnahmen können jedoch - je nach städtebaulichem Kontext - variieren.
Festsetzungssystematik	Diese Maßnahme ist im Rahmen der Erschließungsplanung umzusetzen.
Beispielfestsetzung	entfällt

5.10. Siedlungswasserwirtschaft

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Siedlungswasserwirtschaft	D + E	3 + 4
Ziel	Durch die Bewirtschaftung des Siedlungswassers (Frisch- und Brauch-, sowie Regenwasser) soll die Ressource Wasser geschont und nachhaltig eingesetzt werden.	
Städtebauliches Kriterium	Die Einbindung von Wasser in en Städtebau kann zum einen die Ressource Wasser schonen und die Nutzung von Trinkwasser durch Regen- und Brauchwasser ersetzen. Zudem kann anfallendes Niederschlagswasser ortsnahe versickert werden, so um Starkregenereignisse abzufedern.	
Festsetzungssystematik	Die Nutzung von Grau- oder Regenwasser ist nicht festsetzbar.	

Beispielfestsetzung	entfällt
---------------------	----------

5.11. Regenrückhaltung

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Regenrückhaltung	D	2, 4, 7
Ziel	Durch die Regenrückhaltung können gerade bei Starkregenereignissen die Vorfluter vor einem übermäßigen Einströmen von Niederschlagswasser geschützt und so Überschwemmungen verhindert werden. Sie dient durch den verzögerten Abfluss des Regenwassers auch einer möglichst kontinuierlichen Ableitung des Regenwassers.	
Städtebauliches Kriterium	Gerade bei einer hohen Versiegelung der Fläche wird bei Starkregenereignissen viel Niederschlagswasser in die Kanalisation oder den Vorfluter abgeleitet, sodass diese schnell an die Kapazitätsgrenzen kommen.	
Festsetzungssystematik	Diese Maßnahme ist im Rahmen der Erschließungsplanung umzusetzen. Im Rahmen der Planungen sind zudem Bemessungsgrenzen zu wählen (10jähriges Ereignis).	
Beispielfestsetzung	entfällt	

5.12. Einfriedung und Stützmauern

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Einfriedung und Stützmauern	A + C	1, 7
Ziel	Eine naturnahe Gestaltung von Einfriedungen und Stützmauern erweitert den Lebensraum für Vögel, Insekten und Säugetiere und trägt zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.	
Städtebauliches Kriterium	Neben der optischen Aufwertung des Siedlungskörpers können gerade grüne Strukturen diesen gliedern und oft eher Raumkanten bilden als bspw. Stabgitterzäune.	
Festsetzungssystematik	<p>Lebende Einfriedungen können als örtliche Bauvorschrift erlassen werden. Jedoch ist auch hier auf den stadträumlichen Kontext zu achten.</p> <p>Insektenfreundliche Mauern sollten nur bei einer besonderen städtebaulichen Situation und weniger in Einfamilienhausgebieten festgesetzt werden. Hier sollte eher der Beratung und weiterer Förderung durch das Umweltbüro Vorzug gegeben werden.</p>	
Beispielfestsetzung	Grundstückseinfriedungen sind durch lebende Hecken mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig. Kombinationslösungen aus Hecke und Zaun sind zulässig, wenn der Zaun vom öffentlichen Raum aus nicht sichtbar ist.	

	<p>Es wird die Verwendung von Arten der Gehölzliste und der Bau von Stützmauern in Trockenbauweise empfohlen.</p> <p>Weitere Beratungen kann auch die SON geben, um Nistkästen den Baumaterialien entsprechend auszuwählen.</p>
--	---

5.13. Pflanzgebot

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Pflanzgebot	A + C	2, 7
Ziel	Bäume spenden nicht nur Schatten in heißen Sommern, sondern verbessern darüber hinaus auch das Mikroklima und sind für Vögel, Insekten und Säugetiere Lebensraum und Nahrungsgrundlage.	
Städtebauliches Kriterium	Bäume gliedern den Raum und tragen auch zu einer Vernetzung von Grünstrukturen bei. Sie sind elementarer Bestandteil des Städtebaus.	
Festsetzungssystematik	Bäume können vor allem über das Verhältnis zur Grundstücksfläche festgesetzt werden. Vorhandene Einzelbäume können darüber hinaus standortgenau festgesetzt werden. Dies ist in Neubaugebieten jedoch höchstens im Straßenbau sinnvoll, da der Erschließungsplanung etwas Gestaltungsfreiheit gegeben werden sollte.	

	Darüber hinaus können Flächen zur Anpflanzung von Gehölzstrukturen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Diese dienen jedoch eher zur Abgrenzung zur freien Landschaft oder zur Schaffung von durchgehenden Grünverbindungen, wenn dies nicht über die Festsetzung von Grünflächen erfolgt.
Beispielfestsetzung	<p>Je angefangene 300 m² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb eines Jahres nach Einzug mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen.</p> <p>Bei allen im Bebauungsplan festgesetzten Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte heimische Gehölze entsprechend der Liste im Umweltbericht oder Obstbäume zu verwenden.</p>

5.14. Gestaltung der Vorgärten

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Pflanzgebot	A / C	1, 2, 7
Ziel	Freiräume sollte wassersensibel und ökologisch vorteilhaft gestaltet werden. Dabei treten oft Nutzungskonflikte zur Pflege der grünen Freiräume auf und oft werden die Vorgartenbereiche als zusätzliche Stellplätze benutzt.	

Städtebauliches Kriterium	Freiflächen sollten städtebaulich adäquat angelegt und freiraumplanerisch gestaltet sein. Hierzu gehört vor allem der Vorgartenbereich.
Festsetzungssystematik	Über die örtlichen Bauvorschriften (NBauO) können in einem gewissen Umfang Vorschriften getroffen werden, jedoch sind diese oft mit einem Risiko behaftet, da viele unbestimmte Rechtsbegriffe nicht abschließend von den Gerichten ausgelegt wurden.
Beispielfestsetzung	<p>Innerhalb des zu bebauenden Grundstücks sind die nicht überbaubaren und nicht für Zufahrten und Stellplätze benötigten Flächen gärtnerisch zu gestalten, zu begrünen und mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.</p> <p>Vorgärten sind zu mindestens 50 % als Vegetationsfläche (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) unversiegelt herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Als Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Hauskante definiert. Nebenanlagen gem. §§ 12 und 14 BauNVO sind unzulässig.</p>

5.15. Unbebaute Grundstücksflächen

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Unbebaute Grundstücksflächen	A / C	1, 2, 7
Ziel	Freiräume sollten wassersensibel und ökologisch vorteilhaft gestaltet werden. Dabei treten oft Nutzungskonflikte zur Pflege der grünen Freiräume auf.	
Städtebauliches Kriterium	Auch der Freiraum ist gärtnerisch und freiraumplanerisch zu gliedern und zu gestalten. Er ist ein wesentliches Merkmal des Städtebaus.	
Festsetzungssystematik	Die Festsetzung hängt stark von den Stadtraumtypen ab und sollte planerisch zurückhaltend erfolgen. Jedoch kann in verdichteten städtebaulichen Situationen auch eine präzisere Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstückflächen erfolgen (Wildwiese usw.).	
Beispielfestsetzung	Je angefangene 300 m ² Baugrundstück ist auf dem jeweiligen Baugrundstück innerhalb eines Jahres nach Einzug mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (darunter fallen auch Obstbäume) zu pflanzen.	

	Darüber hinaus können je nach städtebaulicher Situation auch Wildwiesen festgesetzt werden.
--	---

5.16. Erhalt von Vegetation und Boden

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Erhalt von Vegetation und Boden	A / B / C	1, 2, 7
Ziel	Der Boden ist in seiner Funktion schutzwürdig und möglichst zu erhalten. Er ist bei Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen. Gewachsene und ökologisch wertvolle Vegetationsstrukturen als Lebensraum sollen zudem erhalten und geschützt werden.	
Städtebauliches Kriterium	Durch die Versiegelung wird immer in den Boden eingegriffen. Der Eingriff soll sparsam erfolgen.	
Festsetzungssystematik	Schutzwürdige Vegetationsstrukturen können im Bebauungsplan als erhaltenswert gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt werden.	
Beispielfestsetzung	Je nach städtebaulicher Situation.	

5.17. Pflanzung klimaresilienter Arten

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Pflanzung klimaresilienter Arten	A / B / C	2, 7
Ziel	<p>Bedingt durch die Zunahme von längeren Trockenphasen und Hitzeperioden sollten vermehrt klimaresiliente Pflanzenarten angepflanzt werden.</p> <p>Langfristig gesehen entsteht so eine bessere Vitalität, die für den Siedlungsbereich geeignet ist, jedoch Nährwert und Lebensraumqualität für heimische Fauna nicht immer bietet.</p>	
Städtebauliches Kriterium	Grünstrukturen ordnen den Raum. Gut (an)wachsende Baum- und Pflanzenarten erleichtern die Pflege und schaffen einen ökologischen Mehrwert.	
Festsetzungssystematik	Flächen und Pflanzlisten zur Anpflanzung von Gehölzstrukturen können im Bebauungsplan festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).	
Beispielfestsetzung	Die einzelnen Pflanzlisten werden vom Umweltbüro ausgearbeitet und sind Teil der jeweiligen Bebauungspläne.	

5.18. Pflanzung heimischer Arten

Maßnahme	Umsetzung	Leitbild
Pflanzung heimischer Arten	A / B / C	2, 7
Ziel	<p>Viele Tierarten sind auf heimische Pflanzen angewiesen. Sie bieten Lebensraum für Vögel und Tiere und sind oft standortverträglich. Zudem können nicht heimische Pflanzen das vorhandene Ökosystem gefährden.</p> <p>Langfristig gesehen entsteht so weniger Vitalität, die für den Siedlungsbereich oft auch weniger geeignet ist, jedoch Nährwert und Lebensraumqualität für heimische Fauna bietet.</p>	
Städtebauliches Kriterium	Grünstrukturen ordnen den Raum. Gut (an)wachsende Baum- und Pflanzenarten erleichtern die Pflege und schaffen einen ökologischen Mehrwert.	
Festsetzungssystematik	Flächen und Pflanzlisten zur Anpflanzung von Gehölzstrukturen können im Bebauungsplan festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).	
Beispielfestsetzung	Die einzelnen Pflanzlisten werden vom Umweltbüro ausgearbeitet und sind Teil der jeweiligen Bebauungspläne.	



6. Umsetzungsstrategie

Die Strategie gibt eine Empfehlung, zu welchem Zeitpunkt der Gebietsentwicklung welche Maßnahmen von der Stadt Melle planerisch festgeschrieben oder anderweitig gesichert werden sollten. Dazu wird ein Instrumentenmix aus verbindlichen und freiwilligen Komponenten empfohlen, der eine hohe Umsetzungsquote im Plangebiet erwarten lässt.

B-Plan

Sicherung durch verbindliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

Mindeststandard im gesamten Plangebiet

Beratung

Information über Aufwand-Nutzen der Maßnahmen

Städtebaulicher Vertrag

Sicherung weiterer Kriterien, die nicht (rechtssicher) im Rahmen des Bebauungsplans geregelt werden können

6.1. B-Plan

Die verbindliche Bauleitplanung regelt den Umfang und die Art der baulichen Nutzung des Plangebiets. Über den Bebauungsplan (B-Plan), der aus einem planerischen und textlichen Teil besteht, wird Baurecht geschaffen. Gestalterische Vorgaben in Form von örtlichen Bauvorschriften im B-Plan sind ein wesentliches Steuerungselement der Kommunen, um eine qualitätsvolle Entwicklung im Plangebiet zu gewährleisten. Neben Vorgaben zu Art und Nutzung, Verkehrswegen und der überbaubaren Grundstücksfläche können hier auch weitergehende städtebauliche Aspekte bspw. zu Grünflächengestaltung, festgesetzt werden.

Der B-Plan ist das Instrument des Städtebaus und hat langfristige Auswirkungen auf die Nutzung der Flächen im gesamten Plangebiet. Damit ist er geeignet, die Zielsetzung mithilfe von Maßnahmen im Plangebiet zu verankern und so einen verbindlichen Standard für die langfristige bauliche Nutzung des Gewerbegebiets zu setzen. Hier sollten Maßnahmen festgesetzt werden, die von jedem Betrieb und auf jedem Grundstück um-

gesetzt werden sollen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens eines B-Plans werden unterschiedliche Interessen berücksichtigt, um diese gegen- und untereinander abzuwägen.

6.2. Städtebaulicher Vertrag

Über städtebauliche Verträge können Maßnahmen, die nicht (rechtssicher) über einen Bebauungsplan festgesetzt werden können (bspw. die Errichtung von PV-Anlagen auf Dächern), mit dem Vorhabenträger vereinbart werden. Regelmäßig wird dies bei der Erschließung neuer Baugebiete gemacht. Elementar ist jedoch, dass die Regelungen im städtebaulichen Vertrag ursächlich aus der Gebietsentwicklung resultieren (Kopplungsverbot) und in einem angemessenen Verhältnis zur Planung stehen (Übermaß).

6.3. Beratung

Im Fokus des Beratungsangebots sollten die Zielsetzungen des Leitbilds und zugehörige Maßnahmen stehen. Ziel ist es eine Identifikation mit dem Leitbild herzustellen und zur Maßnahmenumsetzung zu motivieren. Dafür

ist es entscheidend, Relevanz und lokale Betroffenheit deutlich zu machen und den Akteuren konkrete Handlungsmöglichkeiten aufzuzeigen.

Eine transparente Kommunikation von Aufwand und Nutzen der Maßnahmen trägt dazu bei, die Akzeptanz für die Maßnahmen zu erhöhen. Eine motivierende Ansprache der Betriebe setzt auf individuelle Handlungsoptionen statt auf allgemeine Appelle.

6.4. Ablauf

Im B-Plan werden Maßnahmen im ersten Schritt gebietsweit festgesetzt. Über die Maßnahmen wird das Leitbild langfristig und verbindlich im Plangebiet verankert. Darüber hinaus können bestimmte Maßnahmen im städtebaulichen Vertrag fixiert werden, da eine Umsetzung im Bebauungsplan unsicher wäre (bspw. PV-Anlagen). Eine ergänzende Beratung zeigt den ansiedlungswilligen Einwohnern Aufwand und Nutzen der Maßnahmen an ihrem konkreten Buprojekt auf. Auch eine Beratung im Rahmen der Förderprogramme der Stadt Melle kann stattfinden.

7. Zusammenfassung

Das Konzept beinhaltet beispielhafte Maßnahmen, die auf den öffentlichen und privaten Flächen realisiert werden sollen. Durch die Maßnahmen kann die Widerstandsfähigkeit gegen Extremwetterereignisse im Rahmen der Klimakrise und der Erhalt bzw. Schaffung von Lebens-, Schutz- und Nahrungsräumen gefördert und Folgen durch die Bebauung so teilweise kompensiert werden. Zusätzlich werden Grundzüge einer Umsetzungsstrategie skizziert, die aufzeigt, zu welchem Zeitpunkt welche Maßnahmen planerisch festgeschrieben, vertraglich festgeschrieben oder anderweitig gesichert werden können.

Mit dem Konzept verfügt die Stadt Melle über ein Instrument, um den Rahmen für eine ökologische Entwicklung der Wohngebiete zu gestalten. Erkenntnisse und Empfehlungen aus dem Prozess sollen in die Bauleitplanung und den weiteren Entscheidungsprozess einfließen.



Melle®
Die Stadt.