

Ratsbeschluss

vom 08. Juli 2008

„Berücksichtigung ökologischer Kriterien in der Bauleitplanung“

Die unter „III. Künftige ökologische Standards in der Bauleitplanung und in städtebaulichen Verträgen“ dargestellten Standards sollen künftig im Regelfall angewendet werden. Die konkrete Festlegung wird jeweils nach Abwägung im Einzelfall getroffen.

I.

Einführende Anmerkungen zum Ratsauftrag vom 12.12.2006

Der Rat der Stadt hat die Verwaltung in seiner Sitzung am 12.12.2006 beauftragt, ein umfassendes Paket zur Berücksichtigung ökologischer Belange in der Bauleitplanung zu erarbeiten. Hierzu sollen Standards, insbesondere im Hinblick auf Energieeinsparung und Klimaschutz, entwickelt werden, die in Bauleitplänen und durch Regelungen in städtebaulichen Verträgen umgesetzt werden sollen.

Zudem soll ergänzend eine „Osnabrücker Checkliste für Bauwillige“ erarbeitet werden, in der alle Informationen für ökologisch sinnvolle Baumöglichkeiten und Bausanierungen, Hinweise auf die Baukultur in Osnabrück und finanzielle Fördermöglichkeiten dargestellt werden.

Des Weiteren waren Vorschläge zu erarbeiten, wie das neue Förderprogramm der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur energetischen Gebäudesanierung an Schulen, Turnhallen, Kindertagesstätten und Vereinsgebäuden optimal für Osnabrück genutzt werden kann.

Bei der Bearbeitung des Ratsauftrages hat sich die Verwaltung zunächst auf Regelungsmöglichkeiten zu ökologischen Standards in der Bauleitplanung und deren Sicherung in Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen konzentriert. Hierzu werden im Folgenden konkrete Vorschläge unterbreitet, wie künftig den ökologischen Belangen in der Bauleitplanung noch stärker Rechnung getragen werden kann.

Die Erarbeitung einer „Osnabrücker Checkliste für Bauwillige“ in dem Umfang, wie im Ratsauftrag formuliert, war bisher von der Verwaltung personell nicht leistbar.

Die Thematik des ökologischen Bauens ist sehr komplex und macht u. a. die Darstellung von Eigenschaften bestimmter Baustoffe ebenso erforderlich wie die Erörterung von Techniken zur Wärmeversorgung und zum Heizen mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen, zu Energiestandards von Gebäuden, zu Dämmstoffen, zur Optimierung von Grundrissen, zur Belichtung, Belüftung usw. Derzeit wird geprüft, auf welche Art und Weise Bauinteressierten mit vertretbaren Mitteln Informationen zum ökologischen Bauen verfügbar gemacht werden können. Aufgrund vielfältiger Rahmenbedingungen, die es bei der Erstellung oder der Sanierung eines Hauses zu berücksichtigen gilt, sollte eine konkrete Beratung im Einzelfall durch qualifizierte Architekten und Fachingenieure erfolgen. Dies ist zielführender als eine umfassende Broschüre, die aufgrund rasant fortschreitender technischer Entwicklungen auch schnell überholt sein würde.

Für die energetische Gebäudesanierung städtischer Gebäude prüft die Verwaltung im Einzelfall die Möglichkeiten der Nutzung der Förderprogramme der KfW-Bank. Sollten für bestimmte Vorhaben die Förderrichtlinien zutreffen, werden Anträge gestellt. So wurden beispielsweise für das Bauvorhaben Berufsschulzentrum Westerberg Kreditmittel in Höhe von 1.330.000 € von der KfW-Bank bewilligt.

II.

Regelungsmöglichkeiten in Bebauungsplänen nach dem BauGB und in städtebaulichen Verträgen

In der Bauleitplanung sind neben anderen Aspekten auch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Diese Belange sind in § 1 BauGB definiert. Dort wird u. a. explizit auch auf die Vermeidung zusätzlicher Emissionen, auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie auf die sparsame und effiziente Nutzung von Energie hingewiesen.

Für die Berücksichtigung ökologischer Belange in der Bauleitplanung sind mehrere Betrachtungsebenen und Steuerungsinstrumentarien zu unterscheiden.

Zunächst sind bei der Erstellung von städtebaulichen Konzepten planerische Grundsätze zu berücksichtigen. Diese sind, bezogen auf die einzelnen Schutzgüter, im Anhang zur Vorlage als sog. „planerische Grundsätze“ dargestellt.

Die Festsetzungsmöglichkeiten nach dem BauGB sind in § 9 abschließend geregelt. Diese Festsetzungsmöglichkeiten sind im Anhang aufgelistet.

Sofern zusätzliche Anforderungen an die Planung definiert werden, die über die Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan hinausgehen, können entsprechende Regelungen in städtebaulichen Verträgen getroffen werden.

Bebauungsplan

Die Möglichkeiten zur Berücksichtigung ökologischer Kriterien in der Bauleitplanung sind mit den letzten Novellierungen des BauGB zusätzlich erweitert worden. Teilweise hat auch die neuere Rechtsprechung dazu beigetragen, Rechtssicherheit hinsichtlich der Auslegung bisher umstrittener Regelungen zu schaffen.

Grundsätzlich sind Festsetzungen im Bebauungsplan nur aus städtebaulichen Gründen möglich. Hinsichtlich der Verbesserung des Klimas reichte es daher in der Vergangenheit nicht aus, z.B. das Verbot der Verbrennung bestimmter Energieträger mit dem Ziel des weltweiten Klimaschutzes zu begründen. Nach neuerer Rechtsprechung sind solche Festsetzungen jedoch möglich, wenn es auf Gemeindeebene eine einheitliche Zielkonzeption zur Verbesserung des Stadtklimas gibt, in deren Kontext für einen bestimmten Stadtbereich derartige Festsetzungen sinnvoll wären. Gleiches gilt auch für Bereiche, in denen die Vorbelastung der Luft bereits besonders hoch ist. Ein Grund für derartige Festsetzungen kann auch im Rahmen eines gesamtstädtischen Konzeptes das Ziel sein, besonders „anfällige Gebiete“, wie z.B. Frischluftschneisen, von zusätzlichen Immissionen freizuhalten. Hierzu sind jedoch Konzepte erforderlich, die deutlich über den zumeist engen Wirkungskreis des Geltungsbereiches eines Bebauungsplanes hinausgehen.

Sind die dargelegten Voraussetzungen gegeben, können im Bebauungsplan bestimmte Luft verunreinigende Stoffe (z. B. Heizstoff Kohle, Holz) mit einem Verbot oder einer Beschränkung belegt werden. Dabei ist zur Wahrung der Rechtssicherheit das Bestimmtheitsgebot zu beachten (genaue Definition auszuschließender Stoffe und / oder Anlagen).

Des Weiteren ist zu beachten, dass die verbleibenden zulässigen Heizstoffe einen im Vergleich zu den auszuschließenden Stoffen deutlich positiveren Effekt auf die Luftqualität haben (bzw. erheblich weniger Belastungen bedeuten). Nur so kann dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit Rechnung getragen werden.

Zudem ist zu beachten, dass derartige Festsetzungen städtebaulich nur sinnvoll sind, wenn damit möglichst große, zusammenhängende Flächen erfasst werden. Denn ein „Flickenteppich“ kleiner, zusammenhangloser Gebiete mit derartigen Festsetzungen kann die verfolgten Ziele (z. B. der Luftverbesserung) nicht erreichen. Dies gilt auch für Planungen im Bestand (z. B. Nachverdichtung). In solchen Gebieten unterliegen die bestehenden Anlagen dem Bestandsschutz und können zunächst weiter betrieben werden, was die Wirksamkeit derartiger

Festsetzungen reduzieren und zu Ungleichbehandlungen führen kann. Hinsichtlich von Nachverdichtungen sollte darauf geachtet werden, dass sich keine Verschlechterung des Ist-Zustandes einstellt.

Nach den Vorschriften des § 9 (1) Nr. 23b BauGB können „bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien wie insbesondere Solarenergie festgesetzt werden“. Dies kann auch für Anlagen zur Nutzung von z. B. Erdwärme und Biomasse gelten. Die mögliche Festsetzung bezieht sich auf die Rahmenbedingungen zur Nutzung erneuerbarer Energien. Deren Nutzung hingegen kann nach überwiegender Rechtsmeinung nicht vorgeschrieben werden. Ziel des Gesetzgebers ist es, durch entsprechende Festsetzungen den Anreiz zur tatsächlichen Nutzung regenerativer Energien zu steigern.

Städtebaulicher Vertrag

Grundsätzlich ist festzustellen, dass viele aus ökologischen Gründen wünschenswerte Maßnahmen und auch bautechnische Möglichkeiten, die zur Verbesserung bzw. zu geringerer Beeinträchtigung der Umwelt beitragen könnten, im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden können.

Beim Wärmestandard beispielsweise gelten bundesweit die Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV). Festsetzungen, die weitergehende Anforderungen an einen verringerten Energieverbrauch von Gebäuden vorsehen, sind in Bebauungsplänen nach herrschender Auffassung nicht zulässig.

Zum Teil sind Regelungen zu ökologischen Zielen im Bebauungsplan auch rechtlich umstritten. Insofern bietet sich im Sinne der Rechtssicherheit die Regelung in städtebaulichen Verträgen an, soweit dies gegenüber den Vertragspartnern und Endnutzern durchsetzbar ist.

Hierzu zählen u. a.

- die Festlegung von Energiestandards (z. B. Unterschreitung der Vorgaben der EnEV)
- Festlegungen zur Wärmeversorgung
- Errichtung von Passivhäusern

Bei der Evaluation von städtebaulichen Projekten mit hohem Anspruch in anderen Städten wird deutlich, dass gewollte Standards (z. B. Passivhäuser, „KfW 40“-Häuser, Unterschreitung der EnEV, Vorgaben zur Energieversorgung) über städtebauliche Verträge abgesichert wurden.

Die Regelung ökologischer Anforderungen in städtebaulichen Verträgen ist ein rechtssicherer Weg, auf freiwilliger Basis hohe Standards im Bereich des ökologischen Siedlungsbaus durchzusetzen. So kann z. B. die Stadt beim Verkauf eigener Flächen Maßgaben hinsichtlich der baulichen Entwicklung festlegen, die vom Käufer zu erfüllen sind. So werden in verschiedenen anderen Städten städtebauliche Projekte mit hohem ökologischem Anspruch realisiert. Das setzt jedoch die Verfügbarkeit attraktiver Grundstücke im Eigentum der Stadt und die Marktgängigkeit entsprechender Flächen und Projekte voraus. Hierbei sind allerdings die durch die aktuelle Rechtsprechung sehr restriktiven vergaberechtlichen Vorschriften zu beachten.

Beim Abschluss städtebaulicher Verträge (z. B. im Rahmen des Baulandmanagements) für Projekte auf Flächen, die nicht der Kommune gehören, sind die Spielräume für die Kommune jedoch meist geringer, da die Ansprüche der Eigentümer / Investoren stärker berücksichtigt werden müssen.

III.

Künftige ökologische Standards in der Bauleitplanung sowie in städtebaulichen Verträgen

Um die Berücksichtigung ökologischer Kriterien in der Bauleitplanung noch stärker als bisher sicherzustellen, können Standards definiert werden, die sich teilweise auf das Aufstellungsverfahren, teilweise aber auch auf konkrete Festsetzungen beziehen.

Aufgrund der Vielfältigkeit und auch der Unterschiedlichkeit von Planungsaufgaben und Rahmenbedingungen ist es sinnvoll, nur eine begrenzte Zahl konkreter Festsetzungen zu standardisieren und diese in den Abwägungsprozess mit einzubeziehen. Darüber hinaus ist im Einzelfall zu prüfen, welche Festsetzungen über den Katalog der unten dargestellten Standards hinaus sinnvoll sind, die Beeinträchtigung der Umwelt unter Würdigung aller anderen abwägungsrelevanten Belange zu minimieren oder besser zu vermeiden.

A Energie / Klimaschutz

Vorbemerkung:

Die Stadt Osnabrück hat sich verpflichtet, aktiv für den Klimaschutz einzutreten (Mitglied im Klimabündnis seit 1994). Um diese Verpflichtung einhalten zu können, ist es u. a. erforderlich, auf **gesamtstädtischer Ebene Grundsätze einer Klima schonenden Energieversorgung** festzulegen. Diese Grundsätze sollen federführend von den Stadtwerken Osnabrück erarbeitet und mit der Stadt Osnabrück abgestimmt werden. Die Konkretisierung soll dann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ebenfalls in enger Abstimmung mit den Stadtwerken Osnabrück erfolgen.

1. Erstellung eines Energiekonzeptes bei Aufstellung eines Bebauungsplanes

Erläuterung:

In einem ersten Schritt soll bei der Erstellung von Bebauungsplänen geprüft werden, welche Möglichkeiten der Energieversorgung bestehen, um die Beeinträchtigung der Umwelt zu minimieren.

In einem zweiten Schritt soll nach Fertigstellung der **gesamtstädtischen Grundsätze einer Klima schonenden Energieversorgung** die Prüfung erfolgen, wie diese im Bebauungsplan konkretisiert und ggf. festgesetzt werden können.

Folgende Vorgehensweise ist denkbar:

- Frühzeitige Grobabschätzung bezüglich Nahwärmeversorgung: ja/nein
- Entwicklung eines Energiekonzeptes mit Versorgungsvarianten (dezentral, zentral, BHKW, erneuerbare Energieträger...)
- Bewertung der Ergebnisse
- ggf. Sicherung der Umsetzung im Bebauungsplan/Städtebaulichen Vertrag

2. Festlegung konkreter Maßstäbe für die Bewertung der Ergebnisse der solarenergetischen Prüfung

Die Bewertung der solarenergetischen Prüfung von Bebauungsplänen für Wohngebiete soll vergleichbar mit dem auch in anderen Städten angewandten solarenergetischen Bewertungsprogramm GOSOL erfolgen.

Max. mögliche solare Energiegewinne in %	Bewertung
85 – 100 %	Sehr gute Nutzung des solaren Potenzials
75 – 85 %	Gute Nutzung des solaren Potenzials; Optimierung nur im Einzelfall, wenn keine Konflikte mit anderen städtebaulichen Belangen
65 – 75 %	Eine weitere Optimierung der solaren Nutzung wird empfohlen; ist dies nicht sinnvoll, sind die Gründe darzulegen, warum keine weitere Optimierung erfolgt
unter 65 %	Eine Optimierung ist auf jeden Fall erforderlich; der städtebauliche Entwurf ist grundsätzlich zu überprüfen, nicht nur der energetische Aspekt, sondern auch die Wohnqualität bezüglich der Lichtverhältnisse ist stark eingeschränkt

(Werte basieren auf Berechnung mit GOSOL)

Erläuterung:

Zur besseren Nachvollziehbarkeit der Darlegung der Ergebnisse der solarenergetischen Prüfung in Begründung und Umweltbericht soll die oben aufgeführte Bewertungsskala dienen.

Damit ist eine differenziertere Bewertung der Ergebnisse der solarenergetischen Prüfung möglich. Grundsätzlich wird unter Berücksichtigung der anderen planerischen Belange eine Nutzung des solarenergetischen Potenzials von mehr als 75 % angestrebt.

Bereits in der Phase der Erarbeitung der städtebaulichen Konzeption ist eine Überprüfung des städtebaulichen Entwurfes unter solarenergetischen Aspekten sinnvoll, um eine optimale Ausrichtung der „Energiegewinnfassade“ der Hauptbaukörper zum Zweck der passiven Solarenergienutzung, zu ermöglichen. Neben der Berücksichtigung aller anderen relevanten Anforderungen an die Planung kann mit einer solchen Überprüfung auch der gewünschten aktiven Nutzung der Sonnenenergie besser als bisher Rechnung getragen werden. Auf Grundlage einer solarenergetischen Überprüfung ist auch eine Optimierung des städtebaulichen Entwurfes möglich.

Sinnvoll ist eine solche Prüfung vor allem bei der Entwicklung neuer Wohnbauflächen, da hier normal beheizte Gebäude mit zumeist geneigten Dächern erstellt werden, die sich besser als die bei Gewerbebauten üblichen flachen Dächer für die Installation von Solarkollektoren eignen. Die Stellung der Hauptfassade zur Sonne und damit die passive Solarenergienutzung spielt bei, z. T. ungeheizten oder gar gekühlten, Gewerbehallen ebenfalls eine untergeordnete Rolle. Insofern soll künftig regelmäßig bei der Erstellung neuer Wohngebiete oder auch bei der Arrondierung bestehender Wohnbauflächen eine solarenergetische Überprüfung durchgeführt werden.

- 3.1 In städtebaulichen Verträgen werden Vorgaben zum Energiestandard von Neubauten gemacht. Der Energiestandard orientiert sich an der jeweils aktuellen ersten Stufe der Förderung energiesparenden Bauens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) (z. Zt. KfW 60).**
- 3.2 In den städtebaulichen Verträgen sind außerdem Regelungen aufzunehmen, wie der Vertragspartner des städtebaulichen Vertrages (i. d. R. der Investor in einem Baugebiet) den Nachweis zu erbringen hat, dass die Vereinbarungen zum Energiestandard (z. B. KfW 60) auch tatsächlich eingehalten werden (z. B. Vorlage eines Energiepasses).**
- 3.3 Außerdem sind in den städtebaulichen Verträgen Regelungen zu gravierenden Vertragsstrafen für den Fall der Nichteinhaltung der in dem städtebaulichen Vertrag vereinbarten Energiestandards bzw. der Nichtführung des Nachweises vorzusehen.**

Erläuterung:

Festsetzungen zu Energiestandards von Häusern in Bebauungsplänen, die über die Vorgaben der Energieeinsparverordnung hinausgehen, sind rechtlich umstritten. Insofern bieten sich Regelungen in städtebaulichen Verträgen an. Dabei gibt es deutlich größere Gestaltungsspielräume. Die Grundstückseigentümer oder Vorhabenträger sollen sich nach Möglichkeit im Rahmen des Baulandmanagements bereits im Vorfeld zum Abschluss entsprechender städtebaulicher Verträge und zur Weitergabe dieses Energiestandards an die Käufer der Baugrundstücke verpflichten.

B Luftreinhalung / Stadtklima

Vorbemerkungen:

Die Stadt Osnabrück ist verpflichtet, bis Oktober 2008 einen verbindlichen Luftreinhalte- und Aktionsplan für die Schadstoffe Feinstaub und Stickstoffdioxid zu entwickeln, der alle Maßnahmen beschreibt, die der Minimierung dieser Schadstoffe und der Einhaltung der Grenzwerte im Stadtgebiet dienen.

Auf Grundlage dieses Luftreinhalte- und Aktionsplanes können dann für einzelne Teilbereiche der Stadt Überlegungen zu standardisierten Festsetzungen in Bebauungsplänen angestellt werden.

Die durch die „Stadtklimatologische Untersuchung Osnabrück“ (Uni Osnabrück, 1998) identifizierten Kaltluft- und Frischluftentstehungsgebiete und ihre Leitbahnen, die z. T. bis ins Stadtzentrum reichen, sind möglichst von Bebauung freizuhalten.

- 1. Liegen Baugebiete in oder am Rande von Frischluftentstehungsgebieten /-schneisen, ist die Auswirkung der Bebauung auf deren Funktions- und Leistungsfähigkeit zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.**

Erläuterung:

Im Stadtgebiet sollen in allen Teilen insbesondere bei austauscharmen Wetterlagen gesunde Lebensverhältnisse vorzufinden sein. Hierzu gehört eine gut durchlüftete Stadt, die mit dem Umland einen guten Luftaustausch ermöglicht und eine zu starke sommerliche Temperaturerhöhung durch Luftstau und die Ansammlung von Luftschadstoffen verhindert.

- 2. Für jedes neue Baugebiet und jede Bebauungsplanänderung ist auf Basis der Ist-Situation zu prüfen, ob eine Immissionsprognoserechnung durchzuführen ist. Sind aufgrund einer Prognoserechnung Maßnahmen erforderlich, sind diese in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.**

Erläuterung:

Ziel der Immissionsprognoserechnung ist es, bereits während der Planung Aussagen über die mögliche Entwicklung der Luftqualität in bereits belasteten Gebieten geben zu können. Auf Basis der Berechnungen können dann Festsetzungen zur Minimierung von Beeinträchtigungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

- 3. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer (< 15°) von Gebäuden mit einer Dachfläche > 200 m² soll künftig generell eine Dachbegrünung festgesetzt werden, sofern dem keine gestalterischen oder funktionalen Gründe entgegenstehen. Ausgenommen sind Wohngebäude. Erfolgt keine Dachbegrünung, sind auf den entsprechenden Dachflächen – sofern von der Ausrichtung geeignet - flächenhaft solar-energetische Anlagen zu installieren (Photovoltaik und/oder Solarkollektoren).**

Erläuterung:

Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung kann ein weiterer Beitrag zur Verminderung des Aufheizeffektes in den Sommermonaten geleistet werden. Zudem dient die Begrünung von Dächern der Verminderung der Abflussspitzen bei Starkregenereignissen, da ein Teil des anfallenden Niederschlages zunächst im Substrat gespeichert und verzögert abgegeben bzw. auch verdunstet wird. Dadurch kann ein schnelles Ansteigen der Fluss- und Bachpegel zumindest teilweise reduziert werden.

Wird auf eine Dachbegrünung verzichtet, kann durch die Installation von Solaranlagen ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Eine Kombination von Grün- und Solardach ist möglich und auch in Osnabrück bereits verwirklicht worden.

- 4. Für größere Stellplatzanlagen (> 10 Stellplätze) soll regelmäßig eine Begrünung mit großkronigen Bäumen festgesetzt werden.**

Erläuterung:

Große, zusammenhängende Stellplatzanlagen sind zumeist durch nahezu flächendeckend versiegelte Bereiche gekennzeichnet. Diese heizen sich besonders in den Sommermonaten stark auf und erwärmen so zusätzlich die Umgebungsluft. Die Abstrahlung der aufgenommenen Wärme erfolgt besonders in den kühleren Abend- und Nachtstunden, wenn eigentlich eine Abkühlung der Stadt erfolgen soll. Mit der Begrünung durch großkronige Bäume wird die Beschattung der versiegelten Flächen verbessert, was zu einer deutlichen Verringerung des Aufheizeffektes führt. Durch diese Maßnahme kann ein Beitrag zur Verringerung der Überhitzung der Stadt im Sommer sowie durch die Filterung von Luftschadstoffen und groben Staubpartikeln aus der Luft zur Verbesserung der Luftqualität erfolgen.

- 1. Für jedes neue Baugebiet ist eine Vorprüfung nach dem „Kartier- und Bewertungsschlüssel für die Bodenfunktionen in Osnabrück“ vorzunehmen. Auf der Grundlage dieser Vorprüfung ist zu entscheiden, ob weitere Bodenuntersuchungen durchzuführen sind.**

Erläuterung:

Der Kartierschlüssel ermöglicht eine genaue Bewertung der Bodenqualität und liefert insofern wichtige Hinweise auf die Schutzwürdigkeit der anstehenden Böden. Sind wertvolle Böden vorhanden („hohe“ bis „sehr hohe“ Schutzwürdigkeit), ist nach Möglichkeit deren Funktionsfähigkeit zu erhalten.

- 2. Sofern die örtlichen Gegebenheiten es erlauben, hat die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet zu erfolgen.**

Erläuterung:

Die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers vor Ort entlastet die Vorfluter bei Regenereignissen und führt das Niederschlagswasser zum großen Teil dem Grundwasser wieder zu. Gleichzeitig können neue Entwässerungssysteme minimiert werden und somit Kosten vermieden werden.

- 3. Ist die Bewirtschaftung des anfallenden Oberflächenwassers nur mittels Regenwasserrückhaltung möglich, sollen auf der Ebene der Bauleitplanung die gemeinsam mit den Stadtwerken Osnabrück erarbeiteten Planungs- und Gestaltungsgrundsätze für Regenrückhaltebecken im Stadtgebiet von Osnabrück unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten angewendet werden.**

Erläuterung:

Mit Anwendung dieser Grundsätze soll erreicht werden, dass schon bei der Aufstellung der Bauleitpläne ein wasserwirtschaftliches Konzept vorbereitet wird, das eine ausreichende Dimensionierung der Regenrückhaltebecken und den dafür erforderlichen Platzbedarf im Hinblick auf eine naturnahe Gestaltung berücksichtigt.

- 4. Die Maßnahmenebene des „Fließgewässerschutzprogramms Osnabrück“ ist zu berücksichtigen.**

Erläuterung:

Das in Arbeit befindliche Fließgewässerschutzprogramm Osnabrück leitet sich aus dem niedersächsischen Fließgewässerschutzprogramm ab und definiert die Maßnahmen zum Schutz und Entwicklung der Hauptgewässer. Die Maßnahmen (z. B. Verbesserung der Gewässerstruktur, Gewässerrandstreifen und Gewässergüte) dienen auch der Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie.

IV.

Umsetzung und Auswirkungen auf Planverfahren, Grenzen der Wirksamkeit

Bei Überlegungen zur Festlegung zusätzlicher Standards ist es erforderlich, deren Umsetzbarkeit, die Überwachung der Umsetzung und die Effizienz einzelner Maßnahmen sowie die Auswirkungen neuer Regelungen auf die Zeitdauer und Kosten der Planverfahren zu berücksichtigen.

Ein Teil der vorgeschlagenen Standards bezieht sich auf Aspekte, die im Planverfahren von der Verwaltung selbst zu berücksichtigen sind. Die vorgeschlagenen Regelungen zur Entwicklung von Konzepten zur Energieversorgung und zur Beurteilung der Immissionssituation bedeuten zusätzlichen Zeitaufwand durch die Erstellung und Abstimmung von Untersuchungen und daraus resultierender sinnvoller Maßnahmen und Festsetzungen.

Grundvoraussetzung für Festsetzungen im Bebauungsplan ist generell ein städtebauliches Erfordernis. Zudem müssen der Gleichbehandlungsgrundsatz und die Effizienz bestimmter Maßnahmen im Vorfeld geprüft werden. Bei der Festsetzung konkreter Maßnahmen ist es zudem wichtig, die Umsetzung sicherzustellen und auch zu kontrollieren. Hier gibt es für die Verwaltung Grenzen, denn die Kontrolle sämtlicher Baumaßnahmen durch die Verwaltung ist weder personell noch zeitlich leistbar.

Zudem wurde in den letzten Jahren vom Gesetzgeber der Prüfumfang für Bauanträge oder Bauanzeigen deutlich reduziert, um die Verwaltungen zu entlasten. Viele Baumaßnahmen, wie z.B. der nachträgliche Einbau von Feuerungsanlagen sind genehmigungsfrei. Im Wesentlichen sind bei Bauanzeigen (üblich bei Einfamilienhäusern) die anzeigenden Architekten für die Beachtung der rechtlichen Vorgaben verantwortlich.

Aus den genannten Gründen ist im Vorfeld eine Prüfung erforderlich, ob die Umsetzung bestimmter Festsetzungen auch sichergestellt werden kann und welche Festsetzungen aus dem Katalog des § 9 BauGB (siehe Anhang) den Anforderungen im konkreten Fall am besten gerecht werden.

Da das Regelungserfordernis je nach Plangebiet und sonstigen Rahmenbedingungen sehr unterschiedlich ist, hat die Verwaltung darauf verzichtet, alle denkbaren Festsetzungen in den Katalog der künftigen Standards aufzunehmen. Zudem unterliegen die Umweltaspekte (wie alle anderen Belange auch) der Abwägung (ggf. auch untereinander) und müssen aus rechtlichen Gründen dieser auch zugänglich bleiben, um rechtssichere Bebauungspläne aufstellen zu können.

Für die weitergehende Festsetzung von Anforderungen, z. B. die Festsetzung spezieller Solarenergietechniken, ist der Bebauungsplan ein zu starres Planungsinstrument, da jeweils nur der aktuelle Stand der Technik berücksichtigt werden kann.

Ein weiterer wesentlicher Aspekt im Rahmen der gesamtstädtischen Entwicklung sind die Kosten für das Bauen. Osnabrück ist bemüht, Bauland zu wettbewerbsfähigen Preisen anbieten zu können. Eine zu starke Reglementierung und zu ambitionierte Ansprüche an das Planen und Bauen können zu einer Verteuerung von Baugrundstücken führen, was sich auf die Attraktivität der Stadt als Wohn- und Wirtschaftsstandort negativ auswirken und damit zu unnötigen Pendlerströmen beitragen kann.

Anlage

zur Vorlage „Berücksichtigung ökologischer Kriterien in der Bauleitplanung“

Ergänzende Erläuterungen zu den künftigen Standards

Wie in der Vorlage dargestellt, gibt es vielfältige Möglichkeiten, im Bebauungsplan Festsetzungen zu treffen, die zur Vermeidung oder Minderung ökologischer Belastungen beitragen können.

Im Folgenden werden die nach den rechtlichen Vorschriften möglichen Regelungen (§ 9 BauGB, BauNVO, NBauO) vorgestellt sowie die in der Planung zu berücksichtigenden Grundsätze aufgeführt.

Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB, BauNVO, NBauO und weitere planerische Grundsätze:

Boden

Mögliche Festsetzungen

- Mindest- und Maximalgröße für Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- Festsetzung der überbaubaren Fläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Festsetzung eines Mindest- und Höchstmaßes Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 (4) BauNVO)
- Festsetzung zwingend mehrgeschossiger Bebauung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (4) BauNVO)
- Ausnahmen von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse nach oben zulassen insbesondere in Gewerbegebieten, da sich dort auf zweiter Ebene zumindest Büros unterbringen lassen (§ 16 (6) BauNVO)
- Festsetzung von Flächen, auf denen „nur Doppelhäuser oder nur Hausgruppen zulässig sind“ (§ 22 (2) Nr. 3 BauNVO)
- Minimierung der Versiegelung durch „Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten“ z. B. durch die Festsetzung dieser Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 19 (4) Nr. 1 BauNVO)
- Flächensparende Erschließung, d. h. Begrenzung der Querschnitte von Straßen und Infrastrukturleitungen auf das technisch notwendige Maß (§ 123 (2) BauGB)
- Pflaster mit hohem Fugenanteil (Rasengittersteine o. ä.) für Wege, Höfe, Zufahrten und Stellplätze vorsehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB bzw. örtliche Bauvorschrift nach § 56 (1) Nr. 8 NBauO)
- Bodenmanagement: Sicherung und Schutz des lebenden Bodens bei Erschließungs- und Baumaßnahmen (§ 202 BauGB)

Planerische Grundsätze

- Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung: Maßnahmen zur Nachverdichtung wie Ausbau, Aufstockung, Dachausbau, Bauen in 2. Reihe prüfen.
- Nutzung von Brachflächen - z.B. Industriebrachen, Baulücken – untersuchen.
- Umnutzung vorhandener Baustrukturen und Recycling von Flächen prüfen.
- Bestandspflege, Altbauschutz und -sanierung betreiben.

- Integrierte Standorte für Neuausweisungen von Bebauungsgebieten bevorzugen, d. h. bereits bestehende und erschlossene Siedlungsbereiche und den Bestand „abrunden“ („Zwiebelschalenmodell“).
- „Stadt der kurzen Wege“: Keine bzw. eingeschränkte Neuausweisung reiner Wohngebiete (WR) bzw. reiner Gewerbegebiete (GE), vielmehr Mischung von verschiedenen Nutzungsarten (Wohnen, Arbeiten und Freizeitaktivitäten) bevorzugen.
- Erschließung durch „Wohnwege“, um die erforderliche Verkehrsfläche zu verringern.
- Minimierung der Versiegelung durch offene Kleingaragen (Carports) auf Einzelgrundstücken.
- Anwendung von Baustoffen, die aus natürlichen Mineralien bestehen, mit geringen Emissionen und Energieaufwand bei Herstellung und Nutzung belastet sind, lange haltbar und recyclingfähig sind.

Wasser

Mögliche Festsetzungen

- Überbaubare Fläche der einzelnen Grundstücke begrenzen. (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- „Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche festlegen (§ 19 (4) Nr. 1 BauNVO)
- Flächensparende Erschließung, d.h. Begrenzung der Querschnitte von Straßen und Infrastrukturtrassen auf das technisch notwendige Maß (§ 123 (2) BauGB)
- Pflaster mit hohem Fugenanteil (Rasengittersteine o. ä.) für Wege, Höfe, Zufahrten und Stellplätze vorsehen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB bzw. Örtliche Bauvorschrift nach § 56 (1) Nr. 8 NBauO)
- Einleitung des Niederschlagswassers in natürliche oder renaturierte Oberflächengewässer (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- (Feucht-) Biotope erhalten und integrieren (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Versickerung des Niederschlagswassers in zentralen Mulden- bzw. linearen Rigolensystemen (offene Versickerungsanlagen bzw. Wasserführung. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Versickerung des Niederschlagswassers in dezentralen Anlagen auf Einzelgrundstücken (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- Begrünung von Dachflächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) zur Zwischenspeicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers.
- Wasserspeicherung durch zentrale Rückhaltung in Regenrückhaltebecken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)
- Schutz, Pflege und Entwicklung, Renaturierung des vorhandenen natürlichen Gewässernetzes mit naturnaher Gestaltung des Uferandstreifens (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Gewässer und Pflanzgebote festsetzen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Planerische Grundsätze

- Integration von Fließ- und Stillgewässern in den städtebaulichen Entwurf
- Einbindung von zentralen Versickerungsmulden und Regenrückhaltebecken in die Grün- und Freiflächengestaltung des Siedlungsgebietes.
- Installation von technischen Geräten, die den Wasserverbrauch senken, wie z. B. Wasser sparende Spülkästen und Haushaltsgeräte, Anbringen von Durchfluss-

begrenzen, Intervallbegrenzen, Installation zur unabhängigen Regelung von Wassermenge und Wassertemperatur usw.

- Dezentrale Kleinspeicher auf Einzelgrundstücken vorsehen
- Nutzung des Dach- und Oberflächenwassers nach entsprechender Aufbereitung in mechanischen, biologischen und mineralischen Filteranlagen als Brauchwasser zur Garten- und Grünflächenbewässerung, für WC-Spülungen, Waschmaschinen, Putzwasser, etc.

Verkehrs- und Gewerbelärm

Mögliche Festsetzungen

- Festsetzung von Lärmschutzwällen und -wänden (§ 9 (1) Nrn. 11 und 24 BauGB)
- Überbaubare Flächen in größerem Abstand zu den Verkehrswegen festsetzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Schalltechnische Anforderungen an Fenster, Umfassungsmauern oder andere Teile des Baukörpers festsetzen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Sparsame Dimensionierung der Verkehrsflächen
- Beschränkung der Nutzung von Verkehrsflächen, z. B. verkehrsberuhigte Straßen, Tempo 30-Zonen, Wohnwege, Stellplatzfläche, etc. (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Planerische Grundsätze

- „Stadt der kurzen Wege“, d. h. Funktionsmischung anstreben
- Keine Grundversorgung auf der grünen Wiese, sondern stadtteilnahe Versorgung planen
- Stärkung des ÖPNV
- Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs
- Gütertransport von der Straße auf die Schiene und Wasserstraße verlagern
- Durchgangsverkehr in Wohngebieten ausschließen
- Einrichtung einer City-Logistik
- Schlaf- und Ruheräume ebenso wie Freibereiche auf der dem Lärm abgewandten Seite anordnen
- Stellplätze am Rande des Wohngebietes vorsehen

Energie / Klimaschutz / Luftreinhaltung / Stadtklima

Mögliche Festsetzungen

- Verringerung der Gebäudeoberfläche durch verdichteten Wohnungsbau, z.B. durch aneinander gebaute Baukörper in geschlossener Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)
- Verringerung der Gebäudeoberfläche durch die Vereinfachung von Bauformen und Vermeidung unnötig komplizierter Bauformen mit dem Ziel der Optimierung des Formfaktors (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 56 (1) und § 98 NBauO)
- Staffelung mehrerer Häuser („Zugvogelanordnung“) mit dem Ziel der Verringerung der Windgeschwindigkeit (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- Passive Solarenergienutzung durch eine Orientierung der Gebäude bzw. Dachflächen nach S bzw. SO oder SW und Festsetzung einer energetisch günstigen Dachneigung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Vermeidung von gegenseitiger Verschattung der Gebäude (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
- Dachbegrünung als Wärmedämmung bzw. als „Puffer“ (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Windschutzpflanzungen quer zur winterlichen Hauptwindrichtung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Fassadenbegrünung mit immergrünen Pflanzen besonders an der Gebäudeseite, die zur winterlichen Hauptwindrichtung exponiert ist („Pufferwirkung“) (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Festsetzung eines Verwendungsverbotes oder einer -beschränkung für bestimmte Heizstoffe (z. B. Heizöl, Kohle, Holz) aus städtebaulichen Gründen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)
- Ausschluss von bestimmten Brennstoffen aus städtebaulichen Gründen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)
- Festsetzung von Versorgungsflächen z. B. für energetische Anlagen (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)
- Festsetzung von „Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind“, insbesondere Frischluftentstehungsgebiete, Frischluftschneisen etc., die die Durchlüftung des Gebietes unterstützen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Planerische Grundsätze

- Nutzung alternativer und regenerativer Energiequellen, z. B. Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Windkraftanlagen, Erdwärme etc.
- Rationelle Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung mittels zentraler Heizkraftwerke mit Fernwärmeanschluss oder dezentraler Blockheizkraftwerke
- Gebietsbezogene Energie- und Wärmeversorgungskonzeption erstellen (vor Aufstellung des Bebauungsplanes)
- Gemeinderechtlicher Anschluss- und Benutzungszwang für bestimmte umweltschonende, energiesparende Energie- und Wärmeversorgungssysteme, insbesondere Fern- und Nahwärme
- Verschiedene Bauweisen so anordnen, dass zwecks Erhöhung der Stromeinsparung die höhere, dichtere Bebauung im Norden und die niedrigere, lockere Bebauung im Süden liegen sollte
- Keine Beheizung von Wintergärten und deren thermische Abtrennung vom Hauptbaukörper. Ungeheizte Wintergärten können als Puffer zur Reduzierung des Wärmeverlustes dienen
- Einsatz bestimmter Dämmstoffe und Verwendung Wärme dämmender Baumaterialien einschließlich Fenster
- In Neubauten ausreichend Leerrohre, Steigleitungen etc. für alternative Energien, z. B. Solarkollektoren, vorsehen
- Wenig genutzte Räume als thermische Puffer in Gebäuden einplanen

Landschaftsbild

Mögliche Festsetzungen

- Erhalt von Einzelbäumen, Hecken, Grünstrukturen aber auch von Gewässern mit ihren Uferrandstreifen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- (Feucht-) Biotope erhalten und integrieren (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Entwicklung, Sicherung und Renaturierung von Fließ- und Stillgewässern und deren Uferrandbepflanzung (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Gestaltung öffentlicher Grünflächen als naturnahe Parkanlagen mit Spiel- und Bewegungsflächen unter Einbeziehung von Fuß- und Radwegen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Begrünung von Lärmschutzwällen und technischen Zweckbauten (§ 9 (1) Nrn. 20 und 25 BauGB)
- Windschutzpflanzungen als öffentliche Grünfläche, aber auch als Gemeinschaftsanlage festsetzen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Anpflanzung von Einzelbäumen als Begleitgrün entlang einer Straße, eines Rad- oder Fußweges bzw. parallel zum Siedlungsrand (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Fassaden- und Dachbegrünung festsetzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Abstandsrün zwischen Geschossbauten zu „Gärten“ umfunktionieren (§ 9 (1) Nrn. 10 und 15 BauGB)
- Zeitliche Verknüpfung des Pflanzgebotes in Verbindung mit der Realisierung der Hauptnutzung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Planerische Grundsätze

- Berücksichtigung des Systems der „Grünen Finger“
- Einbindung in den Landschaftsraum / Landschaftstypische Eingrünung der Siedlungsränder
- Ausführung von Rad- und Fußwegen als gliedernde Grünverbindungen
- Anbindung neuer Siedlungsbereiche an das bestehende Grün- und Freiflächensystem
- Schaffung neuer Naherholungseinrichtungen z. B. durch Einbeziehung wasserbespannter Regenrückhaltebecken in das Grünflächensystem

Arten und Lebensgemeinschaften

Mögliche Festsetzungen

- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen mit Bindungen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Festsetzungen für Bepflanzungen, Erhalt von vorhandenem Bewuchs und Gewässern verknüpfen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Nutzungsausschluss bzw. Nutzungsbeschränkung von Freiflächen zugunsten des Arten- und Biotopschutzes (§ 9 (1) Nrn. 10 und 24 BauGB)
- Ausweisung von Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Schutzmaßnahmen, besonders aber Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für schutzwürdige Flächen festsetzen. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) Im Einzelnen sind bestimmte Handlungen bzw. Unterlassungen zu definieren.

- Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bzw. Ausgleich von unvermeidbaren Beeinträchtigungen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 8a BNatSchG)
- Fassaden- und Dachbegrünung festsetzen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Schutz, Pflege, Entwicklung, Renaturierung des vorhandenen Gewässernetzes mit naturnaher Gestaltung des Uferstrandstreifens (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- Erhalt und Schutz von (Feucht-) Biotopen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Bodenmanagement: Sicherung und Schutz des lebenden Bodens bei Erschließungs- und Baumaßnahmen (§ 202 BauGB)
- Festsetzung von bodenschutzrelevanten Nutzungsarten, wie z. B. Pflanzgebote, Ausweisung von Schutzzonen, Pflegeauflagen etc. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Planerische Grundsätze

- Erhaltung und Entwicklung naturnaher Lebensräume für Tiere und Pflanzen innerhalb der Siedlungsbereiche
- Vernetzung vorhandener / neu zu schaffender Lebensräume mit der freien Landschaft – Biotopverbund
- Kompensation des durch Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffs innerhalb des Stadtgebietes