

Ökologische Leitlinie für die Bauleitplanung und kommunale Projekte bei der Stadt Neumünster

- Teil I -

Teil I dieser Leitlinie dient zur Formulierung von Standards, die insbesondere im Hinblick auf die ökologische Nachhaltigkeit und den Klimaschutz künftig bei Bauleitplanungen der Stadt Neumünster anzusetzen sind.

Dieser Teil der Leitlinie bezieht sich ausschließlich auf solche Vorgaben, für die eine gesetzliche Ermächtigungsgrundlage zur Festsetzung in Bebauungsplänen existiert.

Es wird damit ein Standard-Festsetzungskatalog entwickelt, dessen Umsetzung im konkreten Planungsfall im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen planerischen Abwägung erfolgt.

Diese Standards sollen für alle Bauleitplanverfahren der Stadt gleichermaßen gelten, unabhängig davon, ob es um eine neue Siedlungsentwicklung oder Planungen im Bestand geht. Vorhaben, die künftig innerhalb der Plangeltungsbereiche realisiert werden, müssen den Anforderungen entsprechen, die in der jeweiligen Satzung verankert worden sind.

- Teil II -

Teil II dieser Leitlinie („Klimaschutz bei der Entwicklung von Neubaugebieten und kommunalen Bauvorhaben“) dient zunächst zur Formulierung von konkreten klimaschutzbezogenen Zielvorgaben, die künftig im Zusammenhang mit der Entwicklung von Neubaugebieten und bei kommunalen Bauvorhaben in der Stadt Neumünster angestrebt werden.

Grundsätzlich bestehen bei jeder Siedlungsentwicklung und bei jedem konkreten Bauvorhaben die Kernziele des Klimaschutzes aus zwei Komponenten:

- Minimierung des Wärmebedarfs von Gebäuden und
- möglichst CO₂-freien/armen Deckung des verbleibenden Wärmeenergiebedarfs.

Vor dem Hintergrund, dass sich gerade diese beiden Kernziele nicht oder nur sehr eingeschränkt über das Instrument von Bebauungsplanfestsetzungen erreichen lassen, werden im Teil II der Leitlinie andere geeignete Ansätze und Vorgehensweisen aufgezeigt. Hierüber können die wesentlichen Kernziele des Klimaschutzes und die zu beschließenden konkreten Zielvorgaben wirksam umgesetzt werden.

Die Entwicklung neuer Baugebiete erfolgt in der Regel entweder über einen konkreten Vorhabenträger oder von der Kommune selbst. In diesen beiden Fällen stehen neben den pla-

nungsrechtlichen Vorgaben (Teil I) vor allem die Instrumente der Beratung und der vertraglichen Vereinbarungen zur Verfügung. Die Grundlagen für letzteres können gezielt in Projekt-flankierenden Energiekonzepten erarbeitet werden.

Bei kommunalen Bauvorhaben hingegen geht es vor allem um die kommunale Selbstbindung bezüglich erhöhter Klimaschutzanforderungen, die künftig für die Projektplanung und bei der Umsetzung gelten sollen.

Ökologische Leitlinien für die Bauleitplanung und kommunale Projekte

- Teil I -

Standards zur Berücksichtigung von ökologischer Nachhaltigkeit und Klimaschutz in der Bauleitplanung

Im Folgenden werden ökologische Standards aufgeführt, die in Bauleitplanungen der Stadt Neumünster Berücksichtigung finden sollen.

A Begrünungen (Dach-, Fassaden- und Stellplatzflächen)

1. Für Flachdächer und flach geneigte Dächer ($\leq 15^\circ$) von Wohn- und von sonstigen Gebäuden sind auf mind. 70 % eine dauerhafte Dachbegrünung anzuordnen, sofern keine funktionalen Gründe (z.B. Dachflächen für technische Einrichtungen, Belichtungszwecke) entgegenstehen. Die Substratmächtigkeit muss mindestens 10 cm betragen.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Mehraufwand führt (z.B. bei weitspannenden Leichtbauhallen). Bei Gebäuden in Leichtbauweise ergibt sich ein wirtschaftlich unangemessener Mehraufwand i.d.R., wenn sich durch die Dachbegrünung die Gesamtbauwerkskosten um mehr als 20 % erhöhen. In diesen Ausnahmefällen sind bei Dächern $\leq 15^\circ$ Dachneigung mindestens 25 % der Dachflächen dauerhaft zu begrünen. Die Substratmächtigkeit kann hierfür im begründeten Einzelfall auf mind. 5 cm reduziert werden.

Von dieser Verpflichtung sind Teilflächen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) genutzt werden, ausgenommen. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen ist zulässig.

2. Bei Hauptgebäuden sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- oder Türöffnungen ab einer Flächengröße von 50 m² mit einer Fassadenbegrünung zu begrünen. Es ist mindestens eine (1) Kletterpflanze oder ggfs. eine alternative Bepflanzungsart je fünf (5) lfm. zu begrünende Wandfläche zu verwenden.

Bei der Ermittlung der maßgeblichen Außenwandflächen im Sinne von Satz 1 sind auch die Wandflächen in verschiedenen Ebenen einer Fassadenseite zu berücksichtigen (d. h. vor- oder zurückspringende Wände einer Fassadenseite).

3. Bei Nebenanlagen (z. B. Fahrradabstellanlagen, eingehauste Müllsammelplätze, Tragofgebäude) und Garagen (einschließlich überdachter Stellplätze) sind alle Außenwandflächen ohne Fenster- oder Türöffnungen zu begrünen. Es ist mindestens eine

- (1) Kletterpflanze je zwei (2) lfm. zu begrünenden Wandfläche zu verwenden. Alternativ können Heckenpflanzungen vorgesehen werden.
4. Bei größeren zusammenhängenden Stellplatzanlagen ab zehn (10) Stellplätze ist je angefangene sechs (6) Stellplätze ein großkroniger, hochstämmiger und standortgerechter Laubbaum (Mindeststammumfang 16 – 18 cm) mit einer mindestens 6 m² großen offenen Vegetationsfläche (Baumscheibe) und einer 12 qm³ großen Baumgrube zu pflanzen. Die anzupflanzenden Bäume können in Gruppen zusammengefasst werden.
5. Die Anpflanzungen nach Ziff. 1. bis 4. sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

B Vorgartengestaltung

Die Grundstücksfreiflächen zwischen der öffentlichen Straße und der vorderen Gebäudeflucht (Vorgartenfläche) sollen zu mindestens 50 % als offene Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Beete, Sträucher) angelegt und dauerhaft erhalten werden. In den Vegetationsflächen soll nur offenporiges, wasserdurchlässiges Material verwendet werden. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z.B. Folien, Abdichtungsbahnen) sind unzulässig.

C Natur und Landschaft allgemein, Beleuchtung, Solarenergie

1. Bei der Entwicklung neuer Baugebiete ist die Freihaltung der Biotopverbundachsen und der lokalen Grünachsen als eine bedeutende Zielsetzung in die Abwägung einzustellen. Mit Fertigstellung des Grünflächenentwicklungskonzeptes gilt dies auch für die Ergebnisse und Ziele des Konzeptes.
2. Neue Baugebiete sollen ausreichend mit öffentlichen Grünflächen sowie Begrünungen (z. B. innerhalb von Verkehrsflächen) versorgt werden.
3. Ökologische Kompensationsmaßnahmen, sofern sie innerhalb von Baugebieten liegen, sollen vorrangig auf städtischen Flächen angeordnet werden.
4. Baugebiete, die an die freie Landschaft angrenzen, sollen landschaftsgerecht und mit heimischen Gehölzen eingegrünt werden. Die Eingrünung einschließlich ggf. erforderlicher Pflege- und Schutzstreifen soll vorrangig auf städtischen Flächen erfolgen.
5. Bei der Ausweisung von größeren gewerblichen Bauflächen, Stellplatzanlagen oder ähnlicher genutzten Freiflächen (u. a. Sport- oder Gemeinbedarfsflächen) ist regelmäßig zu prüfen, ob die Ausstattung der Außenbeleuchtung mit Leuchtmitteln, die eine geringe Lockwirkung auf Insekten und damit auf Fledermäuse aufweisen, möglich und eine entsprechende Bebauungsplanfestsetzung, Vereinbarung in einem städtebaulichen Vertrag oder Vereinbarung im Grundstückskauf- bzw. Nutzungsvertrag sinnvoll ist.

6. Die Gebäudeausrichtung soll derart vorgesehen werden, dass die Nutzung von Solarenergie ermöglicht bzw. begünstigt wird. Gleichzeitig soll auf Festsetzungen, die die Nutzung dieser regenerativen Energien verhindern würde, verzichtet werden (z. B. keine örtlichen Bauvorschriften zur Materialwahl bei Dacheindeckungen, die Solarenergieanlagen ausschließen),

D Versickerung, Gewässer und Bodenfunktionsprüfung

1. Anfallenden Niederschlagswassers ist grundsätzlich auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, zu nutzen (z.B. Brauchwasser, Gartenbewässerung), zu verdunsten oder zu versickern, sofern die örtlichen Gegebenheiten diese Maßnahmen ermöglichen.
2. Befestigungen von Zufahrten, Wegen, Stellplätzen sowie Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen sollen wasserdurchlässig hergestellt werden (z.B. wasserdurchlässige Pflasterung, Sickersteine, offene Fugen, wassergebundene Deckschichten).
3. Vorhandene offene Gewässer (Gräben, Teiche) einschließlich der dazugehörigen Schutz- und Unterhaltungstreifen sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Sie sind vorrangig als städtische Flächen vorzusehen.
4. Für jedes neue Baugebiet, das eine Größenordnung oberhalb des Schwellenwertes nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufweist, soll im Rahmen der Umweltprüfung nach BauGB eine Vorprüfung zur Schutzwürdigkeit der Bodenfunktionen und zu möglichen Bodenbelastungen durchgeführt werden. Dies entspricht dem gesetzlichen Schutzauftrag zum Bodenschutz, durch den die vielfältigen Funktionen des Bodens z. B. als Lebensraum, als Regler im Wasser- und Nährstoffkreislauf, als Filter, Puffer und Speicher für Stoffe oder als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte stärkere Beachtung finden. Auf der Grundlage dieser Vorprüfung ist im Bauleitplanverfahren zu entscheiden, ob weitere bzw. detailliertere Bodenuntersuchungen vorzunehmen sind.

E Wegeausstattung

Innerhalb von Baugebieten sowie zur Einbindung der Gebiete in die Siedlungsstruktur ist das straßenunabhängige Wegenetz nach Möglichkeit zu ergänzen, auszubauen oder zu qualifizieren (Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes).

F Umwelt- und klimarelevanten Fachkonzepten/-pläne

Generell gilt für die Bauleitplanung in Neumünster, dass alle verfügbaren umwelt- und klimarelevanten Fachkonzepten/-pläne in der Abwägung zu berücksichtigen sind, u. a.

- Mobilitätskonzept (i. A.)
- Radverkehrskonzept (i. A.)
- Wohnraumversorgungskonzept (i. A.)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Kita-Bedarfsplan, Schulentwicklungsplan
- Landschaftsplan
- Klimaschutzkonzept
- Grünflächenentwicklungskonzept (i. A.)
- Klimagerechtes Flächenmanagement (Plan zum Klimaschutz-Teilkonzept, i. A.)
- ISEK (fortlaufender Prozess)

Übergreifend:

Ebenso sind die Ziele der Raumordnung, das zentralörtliche System mit der Funktionszuweisung für die Stadt Neumünster, der Landesentwicklungsplan (Versorgungsschwerpunkt) usw. zu berücksichtigen. Hieraus ergibt sich u. a. der ebenfalls „klima-relevante“ Versorgungsauftrag der Stadt als Oberzentrum.

Ökologische Leitlinien für die Bauleitplanung und kommunale Projekte

- Teil II -

Klimaschutz bei der Entwicklung von Neubaugebieten und bei kommunalen Bauvorhaben

Vorangestellt werden zunächst die energetischen Ziele zur Minimierung des Wärmebedarfs, die für Neubaugebiete und kommunale Vorhaben in Neumünster gelten sollen:

Energetische Ziele zur Minimierung des Wärmebedarfs:

- Bei Wohngebäuden soll der Energiestandard der jeweils aktuellen ersten Stufe zur Förderung energiesparenden Bauens der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) entsprechen (zurzeit Energie-Effizienzhaus 55).
- Bei Nicht-Wohngebäuden (insbesondere Gewerbebauten), die in den Anwendungsbereich der EnEV fallen, soll der Primärenergiebedarf um 20 % unterschritten werden.
- Für städtische Bauvorhaben sowie Bauvorhaben der städtischen Tochtergesellschaften soll abweichend vom Vorgenannten ein deutlich höherer Energiestandard gelten (z. B. Passivhaus-Standard). Dies betrifft somit alle Bauvorhaben von der Stadt sowie SWN, FEK, WoBau, Holstenhallen, Kiek In und Wirtschaftsagentur.

Im Weiteren werden vier Bausteine aufgezeigt, die bei der Entwicklung von Neubaugebieten zugunsten des Klimaschutzes zur Anwendung kommen sollen:

A Energiekonzept

Bei der Entwicklung von Neubaugebieten ist ein **Energiekonzept** zu erarbeiten.

Bei kleinen Neubaugebieten (i. d. R. unter 2 ha überbaubare Grundflächen, siehe dazu § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ist eine qualifizierte energetische Stellungnahme zu erstellen.

Das Energiekonzept liefert u. a.:

Empfehlungen zu energetischen Gebäudestandards, zur Gebäudekompaktheit und Gebäudestellung, zur Wärmeenergieversorgung, Heizsystemen, Anschluss an Wärmenetze, Nutzung solarer Energie usw.. Das Konzept enthält Textvorschlägen für Grundstückskaufverträge, städtebauliche Realisierungsverträge, Erschließungsverträge, zum Vertragscontrolling ...

Das Energiekonzept/ die energetische Stellungnahme ist als Fachbeitrag von geeigneten Fachbüros und auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. bei städtischen Baugebieten auf Kosten der Kommune einzuholen. Eine frühzeitige Beauftragung und Einbindung ist sinnvoll, damit schon auf Vorentwurfsebene die energetischen Empfehlungen, die z. B. das Baukonzept betreffen, einfließen können.

B Beratung

Bei der Entwicklung von Neubaugebieten erfolgt obligatorisch eine **Beratung zum Klimaschutz** bzw. konkret möglichen Klimaschutzmaßnahmen bei dem Neubaugebiet.

Wesentliche Beratungsinhalte sind:

- Technische Gestaltungsoptionen,
- ökonomische Effekte (Mehrkosten und Einsparpotenziale) sowie
- bestehende Förderprogramme.

Die Beratung erfolgt durch das städtische Klimamanagement; der Erstkontakt soll möglichst bereits im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss stattfinden. Die ausführliche Beratung erfolgt vor allem während der Vorentwurfserarbeitung.

Bei der Beratung sind u. a. die Förderangebote von Bund, Land und ggfs. der Kommune darzulegen.

C Vertragliche Vereinbarung

Entwicklung und Abstimmung von **Vertragsvereinbarungen zum Klimaschutz**, z. B.

- Grundstückskaufverträgen,
- Städtebaulichen Verträgen (i. S. Planungs- oder Realisierungsverträge),
- Erschließungsverträgen

jeweils möglichst parallel zur Bauleitplanung.

Muster-/Standardtexte für die Vertragswerke werden vom Klimaschutzmanagement der Stadt erarbeitet und mit den vertragsabschließenden Stellen abgestimmt. Diese für Dritte/Vorhabenträger/Erschließungsträger anzuwendenden Standards sollen fortan bei städtischen Neubaugebieten im Sinne einer Selbstbindung der Kommune als Minimalanspruch (Vorbildfunktion der Kommune) gelten.

In den Grundstückskaufverträgen bzw. städtebaulichen Verträgen sind Regelungen bezüglich der Nachweis-Erbringung zur Einhaltung des Energiestandards aufzunehmen (z. B. Vorlagen von Energieausweisen).

In den Grundstückskaufverträgen bzw. städtebaulichen Verträgen sind zur Vertragssicherung ebenso Regelungen zu Vertragsstrafen im Falle von Nichteinhaltung der vertraglich vereinbarten Energiestandards aufzunehmen.