



Leitfaden zur Gestaltung nachhaltigerer Baugebiete

Teil A – Checkliste



© euroluftbild.de/Bernd Clemens

Impressum

Herausgeber

Stadt Soltau
Poststraße 12
29614 Soltau
Tel. 05191 82 0
www.soltau.de
E-Mail: info@stadt-soltau.de



Ansprechpartner

Stadt Soltau
Fachgruppe 61 – Regional- und städtebauliche Entwicklungsplanung, Recht
Poststraße 12, 29614 Soltau
05191 82 616
planung@stadt-soltau.de

Inhalt

Vorwort	1
1 Standortwahl/Lage, städtebauliche Dichte und Abstimmung mit anderen Planungen	2
2 Soziale Anforderungen, Bewohnerqualität, Standort und Umfeld	2
3 Bauliche Gestaltung des Quartiers	3
4 Energieversorgung und Energetische Standards	4
5 (Regen-)Wassermanagement	4
6 Wald-, Grün- und Freiflächen	5
6.1 Öffentliche (Wald-,) Grün- und Freiflächen	5
6.2 Private (Wald-,) Grün- und Freiflächen	5
7 Mobilität und Nahversorgung	6

Vorwort

Die Notwendigkeit eines Leitfadens mit nachhaltigen Kriterien für die Bauleitplanung wird unter anderem im ISEK der Stadt Soltau sowie in der Wohnraumbedarfsanalyse der Stadt Soltau thematisiert. Außerdem adressiert der Leitfaden aktuelle Anforderungen aus dem Baugesetzbuch sowie aus den 17 Zielen für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen zum Umwelt- und Klimaschutz.

Diese Checkliste dient als Übersicht der relevantesten Themen, welche bei der Entwicklung von nachhaltigeren Baugebieten berücksichtigt werden sollen. Behandelt wurden dabei unter anderem ökologische, energetische, gestalterische und soziale Aspekte, die langfristig auch einen ökonomischen Mehrwert haben können. Die Übersicht soll insbesondere bei der Planung von Wohngebieten und, je nach Möglichkeit, auch für Gewerbe- und Sondergebiete herangezogen werden.

Neben einer Auflistung der Fachthemen werden zu jedem Aspekt auch Maßnahmenvorschläge für die Praxis gemacht. Außerdem wird angegeben in welchem Schritt des Planungsprozesses die Maßnahme sinnvollerweise umgesetzt werden sollte.

Der Leitfaden soll vor allem als Arbeitsgrundlage für die Umsetzung im Bauleitplanverfahren dienen. Aber auch in vorgelagerten Planschritten wie Entwicklungskonzepten, Vorkonzeptionen oder Städtebaulichen Entwürfen kann dieser angewendet werden. Ebenso wie in nachgelagerten Schritten; Etwa bei der Vergabe von Grundstücken, der baulichen Umsetzung sowie bei der Bewertung von Baugenehmigungsverfahren.

Bei der Auflistung der zu prüfenden Themen sowie den Praxisvorschlägen handelt es sich um eine Sammlung von Vorschlägen. Die konkrete Umsetzbarkeit der Maßnahmen muss im Einzelfall geprüft und konkretisiert werden. Daher kann nicht verlangt werden, dass alle Vorschläge auch eingehalten bzw. umgesetzt werden. Den Anforderungen soll in gleichartiger oder gleichwertiger Weise Rechnung getragen werden.

Jedoch sind die **fett gedruckten Maßnahmen** in der Checkliste als Mindestanforderungen in allen Projekten, je nach Gebietstyp, seitens der Stadt Soltau zu verstehen. Diese sollen als Grundlage in den Planungsprojekten dienen. Abweichungen davon sind im Rahmen von Kompromissen im Interesse der Stadt möglich.

Je nach Vorhaben wird die Verwaltung eine Vorauswahl an weiteren relevanten Kriterien treffen und ankreuzen. Dies soll dann bilateral zwischen Stadt und dem Vorhabenträger abgestimmt werden.

Einerseits ist im Planungsprozess mit der Verwaltung zu begründen und abzustimmen, weshalb bestimmte Themen nicht oder auf bestimmte Weisen Rechnung getragen wurden. Andererseits können Vorschläge oder Festsetzungen gemacht werden, die von den Praxisvorschlägen abweichen und trotzdem den Zielen des Leitfadens Rechnung tragen können.

Dieser Leitfaden ist nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als sonstige städtebauliche Planung beschlossen und wird bei der Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungs- und Bebauungspläne) berücksichtigt.

Die Stadt Soltau legt Wert darauf, dass mithilfe dieses Leitfadens und deren Zielsetzungen eine offene, konstruktive und produktive Zusammenarbeit im Bereich der Bauleitplanung und Stadtentwicklung entsteht.

1 Standortwahl/Lage, städtebauliche Dichte und Abstimmung mit anderen Planungen

Nr.	Maßnahme	Umsetzung insb.
1.1	☐ Nachverdichtung und Wiedernutzung städtischer Brachen (Flächenrecycling) statt Überplanung von Freiflächen (Wohnraumbedarfsanalyse beachten!)	Vorkonzepte, Entwürfe, Standortsuchverfahren oder Klimaanalysen vor dem Bauleitplanverfahren
1.2	☐ Planerische Abwägung im Voraus: lockere Bebauung vs. Kompakte Siedlungsstrukturen fokussieren	
1.3	☐ Planung außerhalb von geschützten Gebieten (Wasserschutz-, Naturschutzgebiet) oder klimatisch bedeutenden Flächen	
1.4	☐ Berücksichtigung der Auswirkungen des Standortes auf relevante Belange im Lebenszyklus des Quartiers (Wirtschaft, Soziales, Ökonomie, Klima, Infrastruktur)	

2 Soziale Anforderungen, Bewohnerqualität, Standort und Umfeld

Nr.	Maßnahme	Umsetzung insb.
2.1	☐ Im Wohngebiet nach Möglichkeit Schaffung von bezahlbarem Wohnen; Bspw. über Festlegung eines Anteils an sozial gefördertem Wohnungsbau von etwa 25-30 %	B-Plan, Städtebauliche Verträge
2.2	☐ Quartiersbezogenes Leitbild entwickeln; Begegnungs- und Kommunikationsräume, Spiel- und Sportflächen, Nachbarschaften berücksichtigen, Baulicher/ landschaftlicher Kontext	Städtebauliche Entwurfsplanung, Gebäudeplanung, B-Plan, städtebauliche Verträge
2.3	☐ Gemischtes Stadtquartier und Wohnformen unter Berücksichtigung aller Bevölkerungsgruppen; Nutzungsmischung abwägen	
2.4	☐ Umnutzungs- und umwandlungsfähige Gebäudestrukturen, Rückbau- und Recyclingfähigkeit	
2.5	☐ Maßnahmen für den thermischen und visuellen Komfort, Lärm- und Immissionsschutz (z.B. Müllsammelplätze)	Bauliche Umsetzung, Erschließungsplanung,
2.6	☐ Intelligente Infrastrukturplanung (Glasfaser, Versorgungsleitungen etc.) Freileitungen ausschließen (siehe Begründung)	ggf. B-Plan
2.7	☐ Erdmassen- und Altlastenmanagement	Bauliche Umsetzung, Erschließungsplanung, -arbeiten, ggf. B-Plan
2.8	☐ Erreichbarkeit, Verfügbarkeit und Wandelbarkeit von infra-	Vorkonzepte, Stand-

	strukturellen Angeboten insb. Nahversorgung und medizinische/soziale Angebote (KiTa, Schule, Pflege etc.)	ortsuchverfahren Ggf. Berücksichtigung/ Planung im städtebaulichen Entwurf und B-Plan
--	---	---

3 Bauliche Gestaltung des Quartiers

Nr.	Maßnahme	Umsetzung insb.
3.1	<u>Fassaden</u> ☐ Verwendung von klimagünstigen Farben, Festsetzen von Hellbezugswerten (Albedo, Blendeffekte) ☐ Materialien festlegen (bspw. Klinker an der Wetterseite und Holz an den anderen Seiten, Verwendung ressourcensparender bzw. Sekundär- und Recyclingbaustoffe) ☐ Fassadenbegrünung (z.B. 30-70% mit Kletter- oder Rankpflanzen festsetzen (Artenauswahl siehe Begründung))	B-Plan (ÖBV), Gestaltungssatzung Ggf. städtebaulicher Vertrag, Konzeptvergabe Gebäudeplanung
3.2	<u>Gebäudehöhe und -ausrichtung</u> ☐ Bautypologie, Höhenbezugspunkt, Firstrichtungen regeln (Nutzung PV, Frischluftzufuhr, -schneisen etc.) → Maß der baulichen Nutzung im Sinne der Soltauer Beitragsberechnungen festsetzen ☐ Kompakte Baukörper und Baustrukturen ☐ Ausrichtungen der Gebäude (Hauptaufenthaltsräume Richtung Süden, Dachflächen für PV Richtung Süden, Verschattung vermeiden)	B-Plan (ÖBV), Gestaltungssatzung Städtebauliche Entwurfsplanung
3.3	<u>Gebäudedächer</u> ☐ Dachform und -neigung sowie Statik der Dächer zugunsten PV und Begrünung wählen ☐ Anteile der Dachflächen für PV/Begrünung bzw. Kombination regeln (aktuelle gesetzliche Vorgaben beachten) ☐ Erzeugter und nicht verbrauchter Strom nach Möglichkeit in das städtische Netz einspeisen ☐ Materialien und Farbgebung einheitlich regeln, ggf. dunkel, schwarz, anthrazit und glasierte/glänzende Eindeckung ausschließen → Generell gilt: Ausnahmen bei höheren Anteilen von PV/Grün möglich (Vorschriften als Anreiz, siehe Begründung)	B-Plan (ÖBV), Gestaltungssatzung ggf. städtebaulicher Vertrag, ggf. Quartierskonzept Wärme und Energie
3.4	<u>Beleuchtung und Licht</u> ☐ Straßenbeleuchtung energiesparend (LED), insektenschonend und punktgenau nach unten auszurichten ggf. mit Bewegungsmeldern, zeitgeschaltet, abgedeckt ☐ Lichtquellen auf Privatgrundstücken nach unten ausrichten	B-Plan (ÖBV), Gestaltungssatzung Städtebauliche Entwurfsplanung, Gebäudeplanung

	☐ Möglichst hoher Tageslichtquotient, Räume innerhalb des Gebäudes entsprechend anordnen	
3.5	<u>Einfriedungen</u> ☐ Einfriedungen sind offen und aus natürlichen Materialien zu wählen. Bevorzugt werden lebende Einfriedungen (Hecken, Bäume, Sträucher) ☐ Höhe bzw. Sichtdurchlässigkeit zur öff. Verkehrsfläche regeln (z.B. nicht höher als 1,2 m)	B-Plan (ÖBV), Gestaltungssatzung
3.6	<u>Werbeanlagen</u> ☐ Nur in Ausnahmefällen zulassen ☐ Farbgebung, Größe, Leuchtwirkung und Anzahl pro Gebäude/Grundstück beschränken ☐ Nur an der Stätte der Leistung zulassen (vgl. NBauO)	B-Plan (ÖBV), Gestaltungssatzung

4 Energieversorgung und Energetische Standards

Nr.	Maßnahme	Umsetzung insb.
4.1	☐ Versorgung des Quartiers ohne fossile Energieträger mit erneuerbaren Energien; Entweder dezentral über ein Quartierskonzept oder einzeln auf den Privatgrundstücken; (Kommunale Wärmeplanung beachten)	B-Plan, städtebauliche Verträge Quartierskonzept Wärme und Energie,
4.2	☐ Energiestandards für Gebäude, Energieeffiziente und -sparende Gebäudeplanung	Städtebauliche Entwurfsplanung, Gebäudeplanung

5 (Regen-)Wassermanagement

Nr.	Maßnahme	Umsetzung insb.
5.1	☐ Regenwassermanagement als integrierter Teil der Quartiersgestaltung; Kombination aus Rückhalt, Entsiegelung, Abkopplung, Versickerung und Verdunstung von Regenwasser ☐ Versickerung des Regenwassers nach Möglichkeit auf den Grundstücken/öff. Flächen ☐ Speicherung in Zisternen ☐ Nutzung von Regenwasser für Bewässerung (öff. /priv. Flächen), Toilettenspülung, Spülmaschine, Waschmaschine und ggf. als Trinkwasser ☐ Wasserspeicherräume schaffen (Verdunstungskühlung) ☐ Wegfall/Entlastung der Regenwasserkanäle im Quartier prüfen	Fachgutachten, Fachplanungen (Hydrologisch/Boden), Städtebauliche Entwurfsplanung, B-Plan, Erschließungsplanung Ggf. Quartierskonzept Wasser bzw. Gebäudekonzept Wasser, Ggf. städtebauliche Verträge

6 Wald-, Grün- und Freiflächen

6.1 Öffentliche (Wald-,) Grün- und Freiflächen

Nr.	Maßnahme	Umsetzung insb.
6.1.1	<u>Freiraumplanerische Aspekte</u> ☐ Einzelbaumbestände, Grünstrukturen und Wälder nach Möglichkeit erhalten, gleichmäßig im Quartier verteilen und miteinander vernetzen (Fußwegenetz, Naherholung) ☐ Begrünungs- und Verschattungselemente anlegen ☐ Bäume, Sträucher oder Blühstreifen auf öffentlichen Flächen (z.B. verkehrsberuhigter Bereich) ☐ Bewegte oder nutzbare Wasserflächen (Feuchtbiotop) anlegen ☐ Schaffung von öffentlichen Räumen, kühle und warme Plätze im Quartier (für Sommer und Winter)	Fachgutachten (Umweltprüfung), Städtebauliche Entwurfsplanung, B-Plan
6.1.2	<u>Landschaftsökologische Aspekte</u> ☐ Geeignete Pflanzenauswahl für das Quartier (Pflanzlisten siehe Begründung Kap. 6) ☐ Schottergärten und Mulchflächen zwingend ausschließen ☐ Multicodierte Freiflächen schaffen (Erfüllung versch. Funktionen z.B. Brandschutz, interner Ausgleich, Versickerung, Erholung etc.)	

6.2 Private (Wald-,) Grün- und Freiflächen

Nr.	Maßnahme	Umsetzung insb.
6.2.1	<u>Gestaltung und Durchgrünung</u> ☐ Festlegen von (Baum)pflanzungen auf den Grundstücken (z.B. pro 300 m² angefangene Grundstücksfläche mind. ein Baum) (Pflanzliste siehe Begründung Kap. 6) ☐ Ausgleichsmaßnahmen auf Privatgrundstücken (Blühwiesen als Vorgärten, Nutzgarten, Biotope, Wasserflächen etc.) ☐ Schottergärten und Mulchflächen zwingend ausschließen	Fachgutachten (Umweltprüfung), Städtebauliche Entwurfsplanung, B-Plan (ÖBV)
6.2.2	<u>Versiegelung</u> ☐ Mindestanteil an Grünfläche auf dem Grundstück (ähnlich einer „Grünflächenzahl“) ☐ Versiegelungsanteil bzw. Materialität für Terrassen/Stellplätze	

7 Mobilität und Nahversorgung

Nr.	Maßnahme	Umsetzung insb.
7.1	<u>Gestaltung und Mehrfachnutzung von Verkehrsflächen und Stellplätzen</u> ☐ Versiegelungsgrad bzw. Abflussbeiwert (z.B. 0,6) bzw. Materialität für Stellplätze festlegen ☐ Reduktion des normalerweise angesetzten Stellplatzschlüssels von bis zu 1,5 pro Wohneinheit zugunsten von quartiersübergreifenden Lösungen (z.B. Sammelparkplatz) ☐ Verkehrsflächen nach Möglichkeit hell gestalten und deren Beschattung erhöhen (Stadtbäume/Straßenbegleitgrün) ☐ Verkehrsflächen tempoberuhigt gestalten; Standards für die Straßenraumgestaltung ☐ Stellplatzanlagen ab 25 Estpl. Überdachen+PV, bedacht/unbedacht begrünen oder Wahlmöglichkeiten lassen ☐ Carports und Garagen mit PV-Anlagen ausstatten, begrünen oder Wahlmöglichkeit lassen; Zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie ausschließen ☐ Breite von Grundstückszufahrten begrenzen (z.B. max. 3 oder 4 m Breite)	 Städtebauliche Entwurfsplanung, Erschließungsplanung, B-Plan (ÖBV)
7.2	<u>Fuß- und Radverkehr fördern</u> ☐ Planung von Radinfrastruktur, sicheren Radstellplätzen und –abstellanlagen sowie Ladeinfrastruktur ☐ Planung kurzer Wege, fußläufiger Erreichbarkeiten etc.	
7.3	<u>Förderung des SPNV und ÖPNV</u> ☐ Schaffung von P+R-Stellplätzen ☐ ÖPNV-Anbindung und –taktung an das Quartier verbessern (Ziel: maximal 400 Meter, fußläufig, Taktung regelmäßig/ganztägig)	Machbarkeit standortbezogen prüfen und im Planungsprozess berücksichtigen
7.4	<u>Sharing-Angebote (motorisiert und nichtmotorisiert)</u> ☐ Fahrradverleihsystem prüfen ☐ Shuttle-Services prüfen	