

*Betreff:*

**Umsetzung neuer Gewerbegebiete im Rahmen des Braunschweiger Baulandmodells**

*Organisationseinheit:*

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Geoinformation

*Datum:*

06.03.2023

*Beratungsfolge*

Ausschuss für Planung und Hochbau (zur Kenntnis)

*Sitzungstermin*

08.03.2023

*Status*

Ö

**Sachverhalt:**

Gemäß Ratsauftrag stellt die Verwaltung im Folgenden dar, wie der Kriterienkatalog für Gewerbegebiete der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) sinnvoll bei der Umsetzung des Baulandmodells Gewerbe zur Anwendung kommen kann.

**Ausgangslage DGNB-Zertifizierung:**

Anforderungen in Anlehnung an eine DGNB-Zertifizierung bedeuten für Gewerbegebiete, dass über alle Ebenen der Planungs- und Bauphasen der Gebietsentwicklung hinweg (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, hochbauliche Planung bzw. Erschließungsplanung und bauliche Umsetzung) neben Fragen des Klimaschutzes, der Klima, der Klimaanpassung, der Resilienz, der nachhaltiger Mobilität, auch die gebietsübergreifende nachhaltige Energieversorgung eine wichtige Rolle spielen soll.

Das DGNB-System für Gewerbegebiete bewertet keine einzelnen Maßnahmen, sondern die Gesamtpformance eines Quartiers anhand von Kriterien.

Im Einflussbereich der Verwaltung stehen bei der Zertifizierung v.a. die Phasen der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung. Diese werden durch den nachhaltigen Kriterienkatalog bei der Standortauswahl (FNP- Ebene) sowie durch die Leitlinie zur klimagerechten Bauleitplanung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung unterstützt.

Bei der Zertifizierung von Gewerbegebieten finden insofern folgende Kriterien Anwendung:

- Ökologische Qualität
- Ökonomische Qualität
- Soziokulturelle und funktionale Qualität
- Technische Qualität
- Prozessqualität.

**Die Kriterien im Abgleich mit der städtischen Leitlinie zur klimagerechten Bauleitplanung**

**Ökologische Qualität:**

Unter dem Kriterium der ökologischen Qualität werden die Wirkung auf die globale und lokale Umwelt und die Ressourceninanspruchnahme mit den Unterkriterien Ökobilanz, Schad- und Risikostoffe sowie Stadtklima- Mesoklima, Wasserkreislaufsysteme, Flächeninanspruchnahme und Biodiversität geprüft. Insbesondere die Stadtklimatische Analyse des Quartiers, das Thema Belüftung, Quartierswasserbilanz, Rückhaltung und Drosselung von Regenwasser, die Untersuchung der Flächeninanspruchnahme und die

Prüfung des Biotopflächenfaktors, sowie die Vernetzung der Biotoptypen werden nach der Leitlinie zur klimagerechten Bauleitplanung bereits untersucht.

### **Ökonomische Qualität:**

Das Kriterium der Ökonomische Qualität betrachtet Unterkriterien wie Lebenszyklus(kosten), Resilienz und Wandlungsfähigkeit, Flächeneffizienz und Wertstabilität, sowie Umweltrisiken. Die Städtische Leitlinie zur klimagerechten Bauleitplanung (KliBl) erfasst naturgemäß das Thema Lebenszykluskosten nicht, das sich auf das Gebäude bezieht. Stattdessen wird beispielsweise das Thema Flächeneffizienz und Umweltrisiken auf der FNP- und B-Planebene vollständig untersucht. Ebenfalls die Kriterien Resilienz und Wandlungsfähigkeit sowie Wertstabilität werden bereits zu einem hohen Grad (rd. 75%) in der städtischen Leitlinie berücksichtigt.

### **Soziokulturelle und funktionale Qualität:**

Hier stehen v.a. die Themen der Gesundheit, der Behaglichkeit und Nutzerzufriedenheit, der Funktionalität und soziokulturelle Qualität im Vordergrund. Die hierzu gehörenden Kriterien Mikroklima, Freiraum, Emissionen/ Immissionen und Städtebau werden als besondere Kriterien in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt, so dass die Themen soziale und funktionale Mischung, sowie soziale und erwerbswirtschaftliche Infrastruktur derzeit ausschließlich im Rahmen einer DGNB-Zertifizierung geprüft werden.

### **Technische Qualität:**

Das Themenfeld „Technische Qualität“ setzt sich mit Kriterien wie Energieinfrastruktur, Wertstoffmanagement und Smart Infrastructure auseinander. Die Städtische Leitlinie denkt die Energie- und Mobilitätsinfrastruktur für den motorisierten sowie nicht motorisierten Verkehr weitestgehend mit. Im Bereich Wertstoffmanagement und Smart Infrastructure sind Verbesserungspotentiale zu prüfen.

### **Prozessqualität:**

Im Themenfeld Prozessqualität werden die Kriterien Integrale Planung und Partizipation sowie das Prozessmanagement, aber auch Governance, Baustelle/ Bauprozess und Qualitätssicherung und Monitoring bewertet. Gerade auf der Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wird bereits in integralen Planungsteams ein integraler Planungsprozess in Szenarien umgesetzt. Auch das Thema Partizipation wurde z. B. in den Projekten der Bahnstadt und im Bahnhofsquartier intensiv – im Sinne der DGNB-Kriterien – umgesetzt. Themenfelder wie Projektmanagement, Baustelle und Bauprozess beziehen sich auf die bauliche Umsetzung, auf die die Kommune nur im Bereich der öffentlichen Infrastruktur Einfluss hat. Das Thema Qualitätssicherung und Monitoring wird im Zuge der Aufgabenoptimierung zum Baulandmodell in Angriff genommen.

### **Fazit:**

Ein Abgleich der Leitlinie zur klimagerechten Bauleitplanung mit den DGNB-Kriterien durch das siz (steinbeis innovations zentrum) hat folgendes Fazit ergeben:

*„...Bei der Neuentwicklung bzw. Neuausweisung von Gewerbegebieten findet die städtische Leitlinie zur klimagerechten Bauleitplanung eine umfassende Prüfung relevanter umweltbezogener Aspekte Anwendung, um eine nachhaltige und klimagerechte Planung sicherzustellen.“*

Die ohnehin schon durch sehr lange Entwicklungszeiträume gekennzeichnete Aktivierung dringend benötigter Gewerbeflächenpotenziale würde mit einer DGNB-Zertifizierung zum einen weiter an Komplexität gewinnen und zum anderen würden insbesondere kleine und mittlere Betriebe benachteiligt oder zumindest in ihrer Entwicklung gehemmt, da mit ihr ein erheblicher Aufwand und Kostensteigerungen auf Seiten der Kommune und der Unternehmen zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund wird die Entwicklung neuer Gewerbegebiete sowie die Aufwertung von Bestandsgebieten grundsätzlich unter Anwendung des Städtischen Leitfadens für klimagerechte Bauleitplanung erfolgen mit dem Ziel, Quartiere zu entwickeln, die einen möglichst geringen CO<sub>2</sub>-Ausstoß verursachen – in Planung, Bau und Betrieb.

Ob eine DGNB- Zertifizierung erfolgen soll, prüft die Verwaltung im Einzelfall im Rahmen des

Aufstellungsbeschlusses im Bauleitplanverfahren und legt dem Fachausschuss eine entsprechende Empfehlung zur Beschlussfassung vor.

Leuer

**Anlage/n:** keine