



Informationsvorlage 610/552/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 04.04.2019	Aktenzeichen: 61_20/St	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	08.04.2019	Kenntnisnahme N
Bauausschuss	16.04.2019	Kenntnisnahme Ö

Betreff:

Anträge der Stadtratsfraktionen von FWG und SPD vom 11. bzw. 15. Dezember 2018 zum Verbot von Schottergärten in neu auszuweisenden Baugebieten und zur Förderung von Dachbegrünungen bzw. zur Einführung einer Bepflanzungspflicht; Stellungnahme der Verwaltung

Information:

Ausgangslage:

Die klimatischen Ereignisse nicht nur im Jahr 2018 haben gezeigt, wie wichtig Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas im Siedlungsbereich sind. Die Klimaanpassung wird daher in den kommenden Jahren verstärkt Eingang in die (stadt-)planerische Arbeit finden. Im Rahmen der Stadtklimaanalyse und des darauf aufbauenden Klimaanpassungskonzepts definiert die Stadtverwaltung Handlungsfelder und erarbeitet Maßnahmen. Jedoch wurden auch bereits in der Vergangenheit verschiedene Maßnahmen zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz in Bebauungsplänen und Gestaltungssatzungen gleichermaßen umgesetzt oder bei Grundstücksverkäufen in Verträgen geregelt.

Planungsrechtliche Umsetzungsmöglichkeiten:

Festsetzungen zur Begrünung der Vorgärten bzw. Dachflächen oder der Gartenbereiche sind bereits gegenwärtig fester Bestandteil von Landauer Bebauungsplänen. Im Gegensatz zu Photovoltaikanlagen lassen sich im Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Dachbegrünung treffen. Bereits in der Vergangenheit hat die Stadtverwaltung in rechtskräftigen Bebauungsplänen im Stadtgebiet insbesondere für den Bereich der Vorgärten entsprechende Festsetzungen zu Grünordnungsmaßnahmen getroffen, hier kann als Beispiel das „Quartier Vauban“ angeführt werden. Damals erfolgten die Festsetzungen jedoch mehr aus stadtgestalterischen als aus klimatischen Gründen.

Im „Wohnpark Am Ebenberg“ sind Regelungen zur Vorgartengestaltung bzw. Empfehlungen zur Dachbegrünung nicht im Bebauungsplan, sondern in der Gestaltungssatzung bzw. dem Gestaltungshandbuch für das neue Stadtquartier enthalten.

Insgesamt haben die Vorgaben zur Dachbegrünung in Wohn- und Gewerbegebieten bislang überwiegend empfehlenden Charakter. Zwingende Festsetzungen gibt es nur in jüngeren Bebauungsplänen, z. B. im Bebauungsplan C37 für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes.

In den aktuell im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplänen „MH 7, Am Schlittweg“ und „WH 4, An den Finkenwiesen“ (beide Initiative „Landau baut Zukunft“) wurden vorangehend Begrünungsmaßnahmen von Garten- und Dachflächen sowie das Verbot von Schottergärten als entsprechende Festsetzung in den Entwurf des Bebauungsplans aufgenommen. Der abschließende Satzungsbeschluss durch den Stadtrat steht jedoch noch aus. Auch für den Bebauungsplan „AH 6, Am Bittenweg“ in Arzheim sowie allen weiteren Bebauungspläne in den Stadtdörfern sind ähnliche Festsetzungen vorgesehen.

Als Standardfestsetzungen für Dachbegrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen in Wohngebieten können beispielsweise (Auszug Bebauungsplanentwurf MH 7, Am Schlittweg) genannt werden:

- Flachdächer und geneigte Dächer bis 7° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen.
- Die Vorgärten, das sind die Flächen zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Gebäudeflucht, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Vorgärten sind zu einem Anteil von mindestens 50 % dauerhaft mit Pflanzen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten. Stein- und Kiesgärten, offenfugige Pflasterungen und Rasengittersteine gelten nicht als offene Bodenflächen und sind aufgrund dessen unzulässig.

Die Regelungen zu auszuführenden Pflanzungen bzw. Auflagen zu Begrünungsmaßnahmen werden auch in die Baugenehmigungen übernommen, jedoch ist eine Kontrolle der tatsächlichen Umsetzung aufgrund der engen personellen Ressourcen kaum leistbar. Es muss ein hoher Aufwand betrieben werden, um die Festsetzungen auf dem Rechtsweg durchzusetzen.

Ferner hat die Verwaltung in Bereichen, die auf Grundlage des § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) bebaut werden, nur wenige Einflussmöglichkeiten zur Steuerung von Pflanzungsgeboten und dem Verbot von Schottergärten, da eine verbindliche städtebauliche Satzung fehlt. Nur eine Gestaltungssatzung oder nachträgliche Aufstellung eines Bebauungsplans könnte in diesen Fällen eine Steuerungsoption ermöglichen. Jedoch binden diese Verfahren auch personelle und finanzielle Ressourcen, sodass eine Umsetzung nicht angestrebt wird

Exkurs: Städtebauliche Wettbewerbe und Rahmenplanung

Städtebauliche Wettbewerbe und Rahmenpläne für neue Quartiere sind erste konkrete Planungsstufen, in denen die Aspekte des Klimawandels und der Klimaanpassung auf

Quartiersebene einfließen können. Daher achtet die Stadtverwaltung bei der Erstellung von solchen städtebaulichen Konzepten auf eine großzügige Umsetzung von Maßnahmen zur Klimaanpassung sowohl im privaten und auch verstärkt im öffentlichen Bereich als Vorbildfunktion. Als Beispiel lässt sich der im letzten Jahr durchgeführte Wettbewerb zum Gewerbepark „Am Messegelände-Südost“ anführen, wo die Teilnehmer des Wettbewerbs die Themenfelder „Dachbegrünung“ und/oder „Photovoltaik“ einbeziehen sollten. Dieser Aspekt berücksichtigt neben der Begrünung auch die Starkregenvorsorge (z. B. durch multifunktionale Retentionsflächen) oder die Belüftung der Stadtquartiere (z. B. durch entsprechende Gebäudestellungen). Auch in das geplante Wettbewerbsverfahren für die neuen Siedlungsflächen im Landauer Südwesten möchte die Verwaltung entsprechende klimaangepasste Vorgaben, die aus der Stadtklimaanalyse bzw. dem Klimaanpassungskonzept abgeleitet sind, einfließen lassen.

Zur weiteren planungsrechtlichen Absicherung der Vorschläge und Ideen ist in einem zweiten Schritt eine verbindliche Regelung im nachfolgenden Bebauungsplan zu formulieren und zu beschließen.

Privatrechtliche Umsetzungsmöglichkeiten im Zuge der Grundstücksausschreibung

Beim Verkauf städtischer Grundstücke an Bauinteressenten (z. B. im Rahmen der Initiative „Landau baut Zukunft“ in den Stadtdörfern) können – neben den Vorgaben im Bebauungsplan – entsprechende Regelungen zur Dachbegrünung und zur Gartengestaltung auch in der Grundstücksausschreibung bzw. im späteren Kaufvertrag geregelt und mit Vertragsstrafen versehen werden. So können zusätzlich zu öffentlich-rechtlichen Regelungen privatrechtliche Regelungen die Absicht der Stadt untermauern und eine höhere Umsetzungsquote unterstützen.

Auch im Bereich der Konzeptvergabe von Baugrundstücken (z.B. im „Wohnpark Am Ebenberg“) erfolgt die Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen bereits zu weiten Teilen auf Basis des städtebaulichen Rahmenplans i. V. m. der eingangs genannten Gestaltungssatzung. Hier ist beispielweise unter Teil D, § 10 „Vorgartenbereiche“ geregelt, dass die nicht überbauten und versiegelten Vorgartenbereiche der privaten Grundstücke zu bepflanzen, gärtnerisch anzulegen und zu pflegen sind. Sand, Kies, Steine und Ähnliches dürfen nur als untergeordnetes Gestaltungselement verwendet werden.

Die Vorgaben aus Rahmenplan und Satzung fließen in die Grundstücksausschreibung mit ein und werden bei der Auswertung der Angebote geprüft. Somit können wenige oder keine Begrünungsmaßnahmen durchaus Auswirkungen auf das Vergabe der Grundstücke entfalten. Begrünte Flachdächer erhalten eine höhere Bewertung als Kiesdächer. Eine zwingende Vorgabe von Gründächern wurde bislang noch nicht praktiziert.

Förderprogramme

Derzeit gibt es weder auf Bundes- noch auf Landesebene geeignete Förderprogramme, die Dachbegrünungsmaßnahmen finanziell unterstützen. Lediglich im Rahmen des KfW Förderprogramms „Energieeffizient Sanieren“ besteht die Möglichkeit einer Förderung. Einige Kommunen gewähren zusätzlich finanzielle Zuschüsse aus eigenen Haushaltsmitteln, dies ist jedoch in Landau bisher nicht der Fall.

Eine indirekte Förderung kann auch durch Reduzierung der Abwassergebühren gewährt werden. Auf Grundlage der aktuellen Abwassergebührensatzung des EWL können private Initiativen zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses und zur Rückhaltung von Niederschlagswasser bei Berechnung der Abwassergebühren positiv berücksichtigt werden. Eine entsprechende Regelung findet sich in § 21 Abwassergebührensatzung, der auf Antrag eine Reduzierung der Abwassergebühr beispielsweise beim Einbau von versickerungsfähigem Pflaster, bei Gründächern oder bei der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser in Zisternen/Rigolen auf dem Privatgrundstück ermöglicht.

Kommunikation und Sensibilisierung

Neben verbindlichen Regelungen in Planwerken kommt der Informationsvermittlung und damit der verbundenen Sensibilisierung von Bürgern, Bauherren, Architekten und Planern eine besondere Bedeutung zu. Von Seiten des Umweltamtes wird mit dem Flyer „Umweltschutz im Alltag: Entsteint euch! – Für mehr Vielfalt im Garten“ auf die Problematik bei Anlage eines Schottergartens hingewiesen. Zur Dachbegrünung liegt zudem ein weiterer Flyer vor.

Sachstand Stadtklimaanalyse und Klimaanpassungskonzept

Die Stadtklimaanalyse ist fertiggestellt. Bei einem Workshop am 13. Dezember 2018 hat die Stadtverwaltung mit Schlüsselakteuren Handlungsfelder wie Maßnahmenkomplexe für das Klimaanpassungskonzept herausgearbeitet. Zurzeit wird eine gesamtstädtische Strategie zur Anpassung an die klimatischen Veränderungen erarbeitet.

In diesem Rahmen werden Aspekte, Handlungsfelder und Maßnahmen erörtert, die die negativen Auswirkungen des Klimawandels abfedern sollen. Begrünungs- und Entsiegelungsmaßnahmen sind geeignet, einen positiven Einfluss auf das Stadtklima zu nehmen. Darüber hinaus wirkt eine Begrünung bzw. Entsiegelung der Stadt bzw. der Baugebiete und einzelnen Grundstücke positiv auf die Versickerungsfähigkeit der Böden, was Starkregenereignisse abmildern kann. Konkrete Beispiele können bspw. sein:

- **Kaltluftentstehungsgebiete und Luftleitbahnen:** Um die Versorgung Landaus mit Kalt- und Frischluft zu gewährleisten, sollen die Grün- und Freiflächen mit hoher Relevanz für die Durchlüftung erhalten bleiben (vgl. Planungshinweiskarte).

- **Steingärten und Schotterflächen in Vorgärten:** Gerade in den thermisch stark belasteten Siedlungsbereichen sollten neben dem Ausschöpfen von Optionen für Dachbegrünungen alle Freiflächen mit Vegetationsbeständen ausgestaltet werden. Auch wenn insbesondere Stadtbäume durch Schattenwurf und Verdunstungskühle besonders hochwertige Funktionen für das Stadtklima besitzen, haben alle Vegetationsflächen wichtige Eigenschaften durch verringerte Aufheizung, Luftfilterung, Verdunstungskühle und Sauerstoffproduktion zu. Im Gegensatz hierzu verstärken Steingärten und vegetationslose Schotterflächen (wie alle versiegelten Flächen) den urbanen Wärmeeffekt und tragen somit aktiv zur Überhitzung der Siedlungsgebiete bei.
- **Gebäudebegrünung:** Eine sinnvolle Ergänzung zu innerstädtischen Grünflächen bilden Dach- und Fassadenbegrünungen. Diese Maßnahmen gewinnen vor allem in dicht bebauten Quartieren und Gewerbegebieten an Bedeutung. Hier sollte Begrünung verstärkt dreidimensional gedacht werden. Die Begrünung von Gebäuden bietet eine große Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten.
- **Entsiegelung und Begrünung:** Die Entsiegelung bislang versiegelter Flächen ist eine sehr wirksame Maßnahme zur Reduktion der thermischen Belastung und der Verringerung von Regenwasserabfluss. Unversiegelte Böden bieten zudem Lebensräume für Tiere und klimawirksame Pflanzen. Ein großes Entsiegelungspotential haben Verkehrsflächen, v.a. Parkplätze.
- **Baumpflanzungen:** Die klimatische Bedeutung von Bäumen ist herausragend. Für die klimaangepasste Stadtgestaltung spielen sie eine Schlüsselrolle. Neben dem Schutz der bestehenden Baumbestände können Neupflanzungen zu erheblichen mikroklimatischen Verbesserungen führen. Eine konsequente Bepflanzung mit Bäumen sollte an Straßen, Parkplätzen sowie Fuß- und Radwegen durchgeführt werden. Weitere Potentialflächen sind Plätze, Parkanlagen und Privatgärten.
- **Empfehlungen für die Bauleitplanung:** Mit den Instrumenten der Bauleitplanung verfügt die Stadt über eine starke Handhabe. Klimaanpassung sollte in der Bauleitplanung konsequent berücksichtigt werden. Die Vorgaben im Baugesetzbuch bieten innerhalb Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ausreichend Möglichkeiten. Hervorgehoben werden muss die Bedeutung von Grünordnungsplänen.
- **Empfehlungen für neue Baugebiete:** Für die beiden Baugebiete Landau Südwest und Gewerbegebiet Queichheim werden Kurzsteckbriefe mit Empfehlungen für die Klimaanpassung ausgearbeitet.

Schlussfolgerung und Ausblick

Bei der Ausarbeitung von Bebauungsplänen, Gestaltungssatzungen und Rahmenplänen sind die Aspekte des Klimawandels und der Klimaanpassung zukünftig stärker in den Vordergrund zu stellen und zu gewichten. Insbesondere beabsichtigt die Verwaltung, die bereits bestehenden privatrechtlichen Möglichkeiten zur Regelung und Forderung solcher Maßnahmen stärker auszuschöpfen. Dies ist besonders im Bereich der Konzeptvergaben und beim Verkauf stadteigener Grundstücke möglich.

Bei der Festsetzung von verbindlichen Regelungen in Bebauungsplänen (z. B. Dachbegrünungsmaßnahmen) sollte jedoch der räumliche Kontext bzw. die Lage im Stadtgefüge berücksichtigt werden. Hier muss zwischen den extrem überhitzten Stadtbereichen der Gewerbegebiete und östlichen Kernstadt, wo Begrünungsmaßnahmen zwingend vorgeschrieben werden sollten, und den weniger belasteten Bereichen im Westen der Kernstadt unterschieden werden. Vor dem Hintergrund einer zu erwartenden weiteren Zunahme der (inner-) städtischen Überhitzung, könnten Begrünungsmaßnahmen dennoch bereits heute als präventive Maßnahmen in vielen Stadtbereichen und Stadtteilen umgesetzt werden. Aber auch hier sollte eine planerisch ausgewogene Vorgehensweise angestrebt werden, da z. B. in der Innenstadt viele weitere Belange (z. B. des Stadtbildes, des Denkmalschutzes, der vorhandenen Entwässerungsleitungen, der Statik von Bestandsgebäuden) zu berücksichtigen sind. In neu zu gestaltenden Quartieren besteht diesbezüglich ein höherer Freiheitsgrad der Entscheidung.

Abschließend kann festgehalten werden, dass nach Vorliegen des Klimaanpassungskonzeptes und des Konzeptes zur Starkregenvorsorge weitere Maßnahmen in den Gremien zu beraten und zu beschließen sind. Dabei wird insbesondere der Kommunikation und Sensibilisierung von Bürgern, Bauherrn und Planern eine hohe Bedeutung zukommen.

Anlagen:

Flyer „Umweltschutz im Alltag: Entsteint euch! – Für mehr Vielfalt im Garten“

Flyer „Umweltinformation – Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen“

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat I - OB
Dezernat III - BGO
Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Gebäudemanagement
Umweltamt

Schlusszeichnung:

