



## Informationsvorlage 610/585/2019

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 30.10.2019	Aktenzeichen: 610-St5	
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit
Stadtvorstand	18.11.2019	Vorberatung N
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	26.11.2019	Kenntnisnahme Ö

### Betreff:

**Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 10. August 2019 zu mehr Dachbegrünung in Landau; Stellungnahme der Verwaltung**

### Information:

#### Hinweis

Eine vergleichbare Sitzungsvorlage (Vorlage 610/552/2019) wurde bereits in der Sitzung des Bauausschusses am 16.04.2019 beraten. Damaliger Auslöser war ein gemeinsamer Antrag der Stadtratsfraktionen von FWG und SPD zum Verbot von Schottergärten in neu auszuweisenden Baugebieten und zur Förderung von Dachbegrünungen bzw. zur Einführung einer Bepflanzungspflicht.

#### 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. 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.

Inzwischen liegen das Klimaschutz- und das Klimaanpassungskonzept ausgearbeitet vor. Insbesondere das Klimaanpassungskonzept sieht Maßnahmen vor, die dem Antragsziel entsprechen:

- **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 muss 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.

- **Empfehlungen für die Bauleitplanung:** Mit den Instrumenten der Bauleitplanung verfügt die Stadt über eine starke Handhabe. Klimaanpassung muss in der zukünftigen 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.

#### Planungsrechtliche Umsetzungsmöglichkeiten

Festsetzungen zur Begrünung der Dachflächen sind bereits gegenwärtig fester Bestandteil von Landauer Bebauungsplänen und werden auch in Zukunft einen verstärkten Einzug in die Planungspraxis erfahren. Bei der Festsetzung von verbindlichen Regelungen in Bebauungsplänen (z. B. Dachbegrünungsmaßnahmen) kann keine einheitliche Betrachtung des Stadtgebietes erfolgen, sondern der räumliche Kontext bzw. die Lage im Stadtgefüge muss berücksichtigt werden. Hier muss zwischen den extrem überhitzten Stadtbereichen der Gewerbegebiete und östlichen Kernstadt, wo Begrünungsmaßnahmen zwingend vorgeschrieben werden müssen, und den weniger belasteten Bereichen im Westen der Kernstadt unterschieden werden.

Im Gegensatz zu Photovoltaikanlagen lassen sich im Bebauungsplan verbindliche Festsetzungen zur Dachbegrünung treffen. Bereits in der Vergangenheit wurden in rechtskräftigen Bebauungsplänen im Stadtgebiet Festsetzungen zu Dachbegrünungen getroffen. Hier kann als Beispiel das Neubaugebiet in Dammheim „DH 6, Alte Bahnhofstraße“ angeführt werden.

Auch gibt es mittlerweile technische Möglichkeiten, die eine Kombination von (extensiver) Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ermöglichen. Wie im beiliegenden Flyer des Umweltamtes beschrieben, ist eine Kombination vollumfänglich zu begrüßen und bietet viele Vorteile.

Im „Wohnpark Am Ebenberg“ sind 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 „C 37“ für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes.

In den aktuell im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplänen „MH 7, Am Schlittweg“ und „WH 4, An den Finkenwiesen“ wurden vorangehend Begrünungsmaßnahmen u. a. von Dachflächen 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.

Von Seiten des Stadtbauamtes werden zukünftig in Bebauungsplänen Dachbegrünungsmaßnahmen als Standardfestsetzungen für Wohngebiete übernommen. Als beispielhafte Formulierung kann hier die Festsetzung des Bebauungsplan „MH 7, Am Schlittweg“ (Verfahrensstand: Vorentwurf) genannt werden:

- Flachdächer und geneigte Dächer bis 7° Neigung sind mindestens extensiv zu begrünen.

Die Regelungen zu auszuführenden Pflanzungen bzw. Auflagen zu Begrünungsmaßnahmen werden auch in die Baugenehmigungen übernommen, jedoch ergibt sich in der Praxis vermehrt die Frage bzw. das Problem nach der Kontrolle der tatsächlichen Umsetzung. Hier sind die Handlungsmöglichkeiten der Verwaltung personell begrenzt. 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 Dachbegrünungen, da eine verbindliche städtebauliche Satzung fehlt. Nur eine Gestaltungssatzung oder nachträgliche Aufstellung eines Bebauungsplans könnte in diesen Fällen eine Steuerungsoption ermöglichen.

#### Exkurs: Städtebauliche Wettbewerbe und Rahmenplanung

Städtebauliche Wettbewerbe und Rahmenplanung für neue Quartiere sind erste konkrete Planungsstufen, in denen die Aspekte des Klimawandels und der Klimaanpassung auf Quartiersebene einfließen können. Daher wird 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 geachtet. 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 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.

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 Mitteln, 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 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 „Umweltinformation – Dachbegrünung und Photovoltaik“ zur Dachbegrünung auf die Sachlage hingewiesen, so dass in diesem wichtigen Feld erste Schritte unternommen wurden. Der Flyer liegt u. a. im Stadtbauamt sowie dem Umweltamt aus und ist über die städtische Homepage abrufbar. Im Zuge der Bauberatung wird im Bedarfsfall ebenfalls auf den Flyer zurückgegriffen.

### Die Stadt als Bauherr

Der Eigenbetrieb Gebäudemanagement Landau, welcher für die städtischen Hochbauten verantwortlich ist, tritt überwiegend als Bestandshalter von Immobilien auf. Neubauten sind eher die Ausnahme.

Bei einer Betrachtung der Bestandsgebäude ist festzustellen, dass ein großer Teil der Gebäude mit stark geneigten Dächern (z. B. Satteldächern) errichtet wurde, welche sich für eine Dachbegrünung nicht eignen. Ein weiterer großer Teil der Gebäude mit einem Flachdach wurde in den vergangenen Jahren energetisch modernisiert und entweder

mit einer Gefälledämmung oder einer Photovoltaikanlage versehen. Diese Dächer sind zumeist statisch auch ausgelastet, so dass eine weitere Dachauflast durch eine Begrünung nicht vertretbar oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand realisierbar ist. Eine weitere Gruppe von Gebäuden hat noch Eternit Dächer, so dass dort erst im Rahmen einer Sanierung die Möglichkeit einer Dachbegrünung geprüft werden kann.

Vor diesem Hintergrund wird im Bereich der Bestandsgebäude derzeit keine Möglichkeit einer signifikanten Steigerung der Dachbegrünungen gesehen.

Für den Neubaubereich des Gebäudemanagements hat dieser Ansatz bisher noch keine Rolle gespielt, da entsprechende Vorgaben fehlten. Nachdem Dachbegrünungen sowohl zu höheren Investitions- als auch Unterhaltungskosten führen und diese damit wirtschaftlich nicht darstellbar sind, werden hierfür verbindliche Vorgaben oder Rechtsverordnungen benötigt, so dass der Einsatz öffentlicher Mittel gerechtfertigt ist.

#### Dachbegrünung von Bushaltestellen

Im gesamten Stadtgebiet Landau gibt es etwa 100 Bushaltestellen. Einige davon sind mit Wartehäuschen ausgestattet. Unterteilt sind diese in zwei Kategorien.

Es gibt Wartehäuschen, die sich im Besitz der Stadt Landau befinden. Dabei handelt es sich überwiegend um Holzkonstruktionen, die für Dachbegrünung ungeeignet sind.

Ansonsten gibt es eine Vereinbarung mit der Firma *Pfälzischer Plakatanschlag Jakob Schmidt GmbH & Co. KG*. Hier werden in Absprache mit der Abteilung Mobilität und Verkehrsinfrastruktur an ausgewählten Haltestellen durch das Unternehmen Wartehäuschen aufgestellt und entsprechende Werbeflächen vermarktet. Die Stadt Landau hat die Möglichkeit sich künftig auf Modelle zu beschränken, die eine Dachbegrünung ermöglichen. Dabei muss die Stadt Landau die Kosten für die Dachbegrünung selbst tragen.

Im Falle eines Neubaus der Wartehalle oder Ersatzbaus für beschädigte Wartehäuschen, sowohl durch die Stadt Landau als auch durch die Firma *Plakatanschlag Jakob Schmidt GmbH & Co. KG* kann künftig das Aufstellen von für Dachbegrünung ausgelegte Wartehäuschen vorgeschrieben werden. Bedingt durch die stabilere Konstruktion und die Dachbegrünung an sich sind diese allerdings kostenintensiver als herkömmliche Wartehäuschen.

#### Schlussfolgerung und Ausblick

Wie die vorstehenden Erläuterungen aufzeigen, sind Begrünungsmaßnahmen im Einzelfall zu prüfen und jeweils auf das konkrete Vorhaben abzustimmen. Generell gesehen sind diese Maßnahmen als sinnvoll und dem Klimaschutz zuträglich zu erachten.

Daher werden Dach- und Fassadenbegrünungen zukünftig als Standard bei der städtischen Bauleitplanung berücksichtigt und, vorbehaltlich der politischen Beschlüsse, durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Die Begrünungs-

maßnahmen werden weitergehend im Zuge der konkreten Vorhabenplanung umgesetzt.

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

Die Dachbegrünung von Bushaltestellen und beim Neubau städtischer Gebäude ist generell möglich, es muss jedoch drauf hingewiesen werden, dass durch die Umsetzung von Begrünungsmaßnahmen höhere Baukosten entstehen und langfristig mehr Mittel für den Unterhalt erforderlich sind.

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 „Umweltinformation – Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen“

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Dezernat II - BGM  
Dezernat III - hauptamtlicher BGO  
Entsorgungs- und Wirtschaftsbetrieb  
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung  
Gebäudemanagement  
Umweltamt

Schlusszeichnung:

