



Sitzungsvorlage 610/645/2020

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 29.12.2020	Aktenzeichen: 61_51/610 St		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	04.01.2021	Vorberatung N	
Ortsbeirat Mörzheim	13.01.2021	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Arzheim	14.01.2021	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Godramstein	20.01.2021	Vorberatung Ö	
Ortsbeirat Wollmesheim	21.01.2021	Vorberatung Ö	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	02.02.2021	Entscheidung Ö	

Betreff:

Leitlinie Gestaltung der Neubaugebiete in den Stadtdörfern

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die folgenden Grundsätze einer klimagerechten Siedlungsentwicklung in der Bauleitplanung der Neubaugebiete Arzheim (AH6), Godramstein (GS 9), Mörzheim (MH 7) und Wollmesheim (WH 4) umzusetzen:

- Zonierung der Baugebiete mit unterschiedlichen Vorgaben zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und Solarnutzung auf Dachflächen
- Einführung eines Bonus- und Kompensationssystems beim Bauen
- Begrünungspflichten und Verbot von Schottergärten

Begründung:

Die konstruktive Auseinandersetzung über die Entwässerung der Neubaugebiete hat in Arzheim, Godramstein, Mörzheim und Wollmesheim zu einer breiten politischen Akzeptanz der "wassersensiblen" und klimagerechten Siedlungsentwicklung geführt. Ortstypische Bauformen mit begrünten Schrägdächern, die Solarnutzung von Dachflächen, eine maßvolle Verdichtung, eine intensive Begrünung mit umfassenden Versicherungsmöglichkeiten auf den Baugrundstücken und die Regenwassernutzung mit Hilfe von Zisterne sind Planungsgrundsätze, die für alle Neubaugebiete zukünftig gelten werden. Herkömmliche Ziegeldächer ohne weitere klimaschützende Maßnahmen wird es in Landau nicht mehr geben. Die Neubaugebiete werden ein Höchstmaß an Klimaschutzbelangen (manchmal auch über das rechtlich zwingend Notwendige hinaus) berücksichtigen, dabei die Vielfalt des Bauens aber weiterhin ermöglichen.

Zur Erreichung der Klimaziele und einer möglichst ausgeglichenen Wasserbilanz hat - neben der Wasserrückhaltung im öffentlichen Raum - die Verdunstung als neue, zentrale Komponente Berücksichtigung gefunden. Im Grundsatz konnte eine Begrünung der Dächer der Hauptgebäude zur Umsetzung des Klimaanpassungskonzeptes erreicht werden. Sie soll mindestens in einem Teilgebiet von jeweils ca. 1/3 der Neubaugebiete umgesetzt werden.

Die übrigen Bauflächen sollen den Bedürfnissen der Stadtdörfer entsprechend individuelle Dachlandschaften aufweisen können. Dabei sollen Grundvorgaben zu Gebäudehöhen, Dachneigungen, Baustoffen und Begrünungen für ein ausgewogenes Gestaltbild sorgen.

Bei der Ausgestaltung der Neubaugebiete wird darüber hinaus auf die Anforderungen der Solarnutzung von Dachflächen zu achten sein, was insbesondere auf die Stellung der Gebäude und die Ausrichtung von Dachflächen Auswirkungen haben wird.

Konkret gelten für die Bauleitplanung folgende Grundsätze (siehe auch Anlage 1):

1. Grundsatz: Zonierung (siehe auch Anlage 2).

Zone A - Ortsrand:

- begrünte Satteldächer als Vorgabe (mind. extensive Begrünung) oder - sofern die Böden geeignet sind (Bereich Nord in Godramstein) - Satteldächer mit Ziegeldeckung auf Grundstücken bei mind. 75% oberirdischer Versickerungsanlage
- Bei Satteldächern mit Ziegeleindeckung sind mindestens zwei Drittel des Daches für die Solarenergienutzung vorzusehen. Dies ist der Klimabeitrag der „privilegierten“ Häuser, die auf versickerungsfähigem Boden stehen.
- Bei begrünten Satteldächern ist die Abweichung vom Grün nur möglich für die Flächen, die für die Solarnutzung genutzt werden.

Zone B - Innere Flächen:

- Zulässig wie A und alternativ:
 - Flachdächer und Pultdächer (sofern begrünt - ggfs. mit unter Grundsatz 2 definiertem Bonus) und
 - Satteldächer mit Ziegeldeckung - bei unter Grundsatz 2 definiertem "Ersatz"

2. Grundsatz: Bonus- und Kompensationssystem beim Bauen:

- Bei Herstellung und dauerhafter Erhaltung eines begrünten Retentionsdaches ist eine Erhöhung der überbaubaren Fläche auf eine GRZ von 0,4 zulässig.
- Wird kein Gründach hergestellt, sondern ein konventionelles Ziegeldach, so ist zur Mindestkompensation der dann fehlenden Wasserverdunstungsfläche eine Regenwasserzisterne einzubauen, dauerhaft zu erhalten und zur Gartenbewässerung zu benutzen. Diese muss voraussichtlich ein Mindestvolumen von 8 m³ pro 100 m² der durch das Dach überbauten Grundfläche aufweisen. Anhand einer Langzeitsimulation wird von Seiten des Entsorgungs- und Wirtschaftsbetriebes Landau das erforderliche Mindestvolumen überprüft und gegebenenfalls angepasst.

3. Grundsatz: Begrünungspflichten und Verbot von Schottergärten:

- Dächer von Nebenanlagen sowie Garagen und Stellplätzen sind mind. extensiv zu begrünen
- Zufahrten, Zuwegungen und Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen herzustellen.
- Schottergärten sind nicht zulässig, Vorgärten sind zu begrünen.

- Die Grundstücke sind zu mindestens 50 % dauerhaft zu begrünen. Mindestens 20 % der Grundstücksfläche ist zu bepflanzen und die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist in der Anlage beigefügt: Nein

Begründung: Es handelt sich um laufende Bebauungsplanverfahren, weshalb von der Erstellung einer Nachhaltigkeitseinschätzung abgesehen wird.

Anlagen:

Anlage 1: Schema Leitziele

Anlage 2: Piktos_Zonierung

Anlage 3: Stellungnahme der Verwaltung zum gemeinsamen Antrag der Arzheimer Ortsbeiratsfraktionen SPD, CDU und FWG; Randbedingungen für das neu auszuweisende Baugebiet AH 6

Anlage 4: Stellungnahme der Verwaltung zum gemeinsamen Antrag der Mörzheimer Ortsbeiratsfraktionen SPD, CDU und FWG; Randbedingungen für das neu auszuweisende Baugebiet MH 7

Beteiligtes Amt/Ämter:

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

Schlusszeichnung:

