



Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	05.01.2022		
Geschäftszeichen	SUB IV - JM		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 08.02.2022	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 024/22

Betreff: Konzept für die Durchsetzung der Dachbegrünung im Stadtgebiet Ulm

Anlagen:

Antrag:

Das Konzept zur Durchsetzung der Bebauungsplanfestsetzungen "Dachbegrünung" im Stadtgebiet Ulm umzusetzen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM ₃ , C ₃ , LI, OB	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Kurzdarstellung

Seit 2007 wird in Bebauungsplänen im Ulmer Stadtgebiet nahezu ausnahmslos die Begrünung von Flachdächern vorgeschrieben. In einer exemplarischen Untersuchung (GD 143/21) von vier Baugebieten wurde festgestellt, dass es teilweise ein erhebliches Umsetzungsdefizit gibt. Die Verwaltung ist damit beauftragt, ein Konzept zur Durchsetzung der Vorgabe "Dachbegrünung" gemäß den Bebauungsplänen zu erarbeiten.

2. Beschlusslage

In den textlichen Festsetzungen zu Bebauungsplänen wird in der Regel die Begrünung von Flachdächern vorgeschrieben, da begrünte Dächer einen Beitrag zur Regenrückhaltung, zum verbesserten Mikroklima und zum ökologischen Ausgleich leisten.

Mit der GD 143/21 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Konzept zur Behebung des Umsetzungsdefizits "Dachbegrünung" zu erarbeiten.

3. Antrag

Die Stadtverwaltung ist aufgefordert, einen aktuellen Sachstand zur Umsetzung der Dachbegrünung im gesamten Stadtgebiet zu erstellen. Es gibt Hinweise darauf, dass die Begrünung der Dächer nicht konsequent oder nur unzureichend umgesetzt wird. Die Festsetzungen in den Bebauungsplänen in Bezug auf die Dachbegrünung sind obligatorisch und verantwortungsbewusst umzusetzen. Um Vorschläge zur Behebung des Umsetzungsdefizits wird gebeten.

4. Zielsetzung und Vorgehen

Ziel ist die Überprüfung und Durchsetzung der Dachbegrünung im Stadtgebiet Ulm. Die Dachbegrünung ist ein wichtiges Element in der Stadtplanung: Es entstehen Lebensräume für Pflanzen und Tiere, ein Teil der natürlichen Bodenfunktion kann erhalten werden und sie wirkt als eingriffsmindernde Maßnahme im Sinne der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung. Gerade in verdichteten Stadträumen wird durch die Dachbegrünung das Mikroklima verbessert. Regenwasser wird zurückgehalten und kühlt durch Verdunstung die direkte Umgebung. Dieser kühlende Effekt kann auch zu einem erhöhten Wirkungsgrad von Photovoltaik-Anlagen führen, wenn Dachbegrünung und PV-Anlagen kombiniert werden. Für die Nutzer ergeben sich noch weitere Vorteile, wie z.B. der Schutz des Daches vor Umwelteinflüssen und Energieeinsparung durch verbesserte Wärmeregulierung des Gebäudes. Damit sprechen genügend Gründe für eine konsequente Umsetzung der Dachbegrünung im Stadtgebiet.

In der Vorbereitung wurden die textlichen Festsetzungen in sämtlichen Bebauungsplänen auf Festsetzungen zur Dachbegrünung überprüft. Hierbei wird deutlich, dass ab dem Jahr 2007 nahezu ausnahmslos die Dachbegrünung festgesetzt wird. In den Jahren zuvor wurden diese Festsetzungen zwar zunehmend, aber noch nicht durchgängig in den Bebauungsplänen festgesetzt. Der Untersuchungsraum sollte sich daher auf alle Bebauungspläne ab dem Stichtag 01.01.2007 beschränken.

Folgende Vorgehensweise wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen:

1. Eingrenzung des Untersuchungsgebiets auf die Bereiche mit Bebauungsplänen ab dem 01.01.2007 (Rechtskraft).
2. Analyse der Gebiete in chronologischer Reihenfolge (von 2007 bis heute) und auf Basis der jeweils aktuell verfügbaren Luftbilder.
3. Sichtung der Baugenehmigungen von Vorhaben, bei denen die Luftbildauswertung ergeben hat, dass keine Dachbegrünung umgesetzt wurde oder im Luftbild nicht erkenntlich ist. Gegebenenfalls liegt im Einzelfall eine begründete Befreiung von der Festsetzung "Dachbegrünung" vor.
4. Ermittlung der jeweiligen Gebäudeeigentümer.
5. Anhörung und Aufforderung zum Nachweis der Dachbegrünung bei den Vorhaben, die keine Dachbegrünung umgesetzt haben und bei denen auch keine begründete Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans vorliegt.

Als "Sofortmaßnahme" wird die Dachbegrünung explizit als Nebenaufgabe in die Baugenehmigung aufgenommen. Zukünftig wird ein Nachweis der fachgerechten Ausführung der Dachbegrünung vor Abschluss des Bauvorhabens eingefordert (Vegetationsperioden).

Insbesondere aus Punkt Nr. 5 wird sich ein derzeit nicht absehbarer Arbeitsaufwand durch Rückfragen und möglicherweise durch die weiteren rechtlichen Schritte zur Durchsetzung der Festsetzung ergeben (Widerspruchs- und Klageverfahren). Der Austausch mit anderen Städten ergab keine vergleichbare Vorgehensweise, sodass keine Erfahrungswerte bzgl. des Arbeitsaufwands vorliegen. Aus diesem Grund wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, mit einem überschaubaren Pilotprojekt anhand eines geeigneten Baugebiets zu beginnen, um die rechtlichen Durchsetzungsgrundlagen zu schaffen und den entstehenden Arbeitsaufwand einschätzen zu können.

5. **Beschluss**

1. Die Verwaltung wird mit dem vorgeschlagenen Vorgehen zur Behebung des Umsetzungsdefizits "Dachbegrünung" beauftragt.
2. Zur Schaffung der rechtlichen Durchsetzungsgrundlagen und Einschätzung des entstehenden Arbeitsaufwandes wird ein Pilotprojekt in einem geeigneten Baugebiet durchgeführt.