

**Beschluss über Stellungnahmen, Änderung sowie Satzungsbeschluss betreffend den Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67444/04
Arbeitstitel: Im Weichserhof in Köln-Altstadt/Süd**

In der 45. Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 27.11.2008 wurde in der Beratung zu TOP 12.1 hinsichtlich der Dachbegrünung von RM Moritz erklärt, dass eine tatsächliche Eingrünung der Dächer erforderlich sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplan-Entwurf ist folgende textliche Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen aufgenommen:

6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mindestens 75 % der einzelnen Dachflächen der Gebäude mit einer Extensivbegrünung - wie z. B. Bodendecker, Stauden, Gräser, Blumen und niedrige Sträucher - zu überdecken.

Diese Form der "extensiven" Dachflächenbegrünung erfordert unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten keine besondere städtebauliche Begründung, denn in diesem Zusammenhang ist anerkannt, dass eine solche Begrünung aus Gründen des Allgemeinwohls zu rechtfertigen ist. Die Festsetzung zur Dachbegrünung dient im gleichen Maße der Weiterentwicklung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, der Regenwasserrückhaltung und der Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes. Durch sie werden die nachteiligen ökologischen Auswirkungen, die mit Baumaßnahmen regelmäßig einhergehen, gemindert oder ausgeglichen (verzögerter Abfluss des Oberflächenwassers, Förderung der Verdunstung, Verringerung des Staubgehaltes in der Luft etc.).

Der einzelne Bauherr oder Eigentümer kann mit dem privaten Belang des Schutzes vor zusätzlichen Baukosten der vorgenannten Abwägung im Sinne der Verhältnismäßigkeit nur selten wirksam entgegenreten.

Anders sieht die Bewertung aus, wenn im Bebauungsplan eine "intensive" Dachbegrünung festgesetzt werden soll. Eine derartige Festsetzung löst regelmäßig erhebliche Mehraufwendungen bei den Bauherren oder Eigentümern aus, sowohl bei der Bauwerkserstellung aber auch bei der späteren Unterhaltung solcher Flächen. Dieser Mehraufwand auf privater Seite ist dem Mehrwert auf Seiten der bereits genannten öffentlichen Belange gegenüberzustellen. Sehr häufig gewinnen dabei die privaten Belange der betroffenen Grundstückseigentümer, vor unvermeidbaren Einschränkungen ihrer privaten Nutzungsbefugnisse und den erheblichen Mehrkosten geschützt zu werden, entscheidend an Gewicht.

Die Verwaltung hält deshalb die vorgenannte textliche Festsetzung zur Dachbegrünung für angemessen und vertretbar. Eine Änderung der Festsetzung im Sinne der Festschreibung einer intensiven Dachbepflanzung würde wegen der erheblichen Betroffenheit der privaten Belange eine genaue Prüfung der Auswirkungen und mindestens die Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer auslösen.

Im Rahmen der Realisierung der Bebauung wird die Verwaltung alle ihr zur Verfügung stehenden Möglichkeiten nutzen, dass eine qualitätsvolle Dachbegrünung verwirklicht wird.