B 1							C .
-IN	atı	ırw	ISS	en	SCI	na	TT

## **Holger Murowatz**

Landschaftspflegerische Festsetzungen in Bebauungsplänen an Beispielen aus der Stadt Rüsselsheim

Analyse - Umsetzungskontrolle - Verbesserungsmaßnahmen

**Diplomarbeit** 



#### **Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:**

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über http://dnb.d-nb.de/ abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlages. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 1998 Diplom.de ISBN: 9783832419516

olger Murowatz	
andschaftspflegerische Festsetzungen in Bebauungs länen an Beispielen aus der Stadt Rüsselsheim	<b>}-</b>

## Holger Murowatz

## Landschaftspflegerische Festsetzungen in Bebauungsplänen an Beispielen aus der Stadt Rüsselsheim

Analyse – Umsetzungskontrolle – Verbesserungsmaßnahmen

Diplomarbeit an der Fachhochschule Bingen Fachbereich Umweltschutz Mai 1998 Abgabe



Diplomarbeiten Agentur
Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey
Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke
und Guido Meyer GbR
Hermannstal 119 k
22119 Hamburg
agentur@diplom.de
www.diplom.de

ID 1951

Murowatz, Holger: Landschaftspflegerische Festsetzungen in Bebauungsplänen an Beispielen aus der Stadt Rüsselsheim: Analyse – Umsetzungskontrolle – Verbesserungsmaßnahmen / Holger Murowatz · Hamburg: Diplomarbeiten Agentur, 1999

Zugl.: Bingen, Fachhochschule, Diplom, 1998

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, daß solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey, Dipl. Wi.-Ing. Martin Haschke & Guido Meyer GbR Diplomarbeiten Agentur, http://www.diplom.de, Hamburg Printed in Germany



## Wissensquellen gewinnbringend nutzen

Qualität, Praxisrelevanz und Aktualität zeichnen unsere Studien aus. Wir bieten Ihnen im Auftrag unserer Autorinnen und Autoren Wirtschaftsstudien und wissenschaftliche Abschlussarbeiten – Dissertationen, Diplomarbeiten, Magisterarbeiten, Staatsexamensarbeiten und Studienarbeiten zum Kauf. Sie wurden an deutschen Universitäten, Fachhochschulen, Akademien oder vergleichbaren Institutionen der Europäischen Union geschrieben. Der Notendurchschnitt liegt bei 1,5.

Wettbewerbsvorteile verschaffen – Vergleichen Sie den Preis unserer Studien mit den Honoraren externer Berater. Um dieses Wissen selbst zusammenzutragen, müssten Sie viel Zeit und Geld aufbringen.

http://www.diplom.de bietet Ihnen unser vollständiges Lieferprogramm mit mehreren tausend Studien im Internet. Neben dem Online-Katalog und der Online-Suchmaschine für Ihre Recherche steht Ihnen auch eine Online-Bestellfunktion zur Verfügung. Inhaltliche Zusammenfassungen und Inhaltsverzeichnisse zu jeder Studie sind im Internet einsehbar.

Individueller Service – Gerne senden wir Ihnen auch unseren Papierkatalog zu. Bitte fordern Sie Ihr individuelles Exemplar bei uns an. Für Fragen, Anregungen und individuelle Anfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit

#### Ihr Team der Diplomarbeiten Agentur

Dipl. Kfm. Dipl. Hdl. Björn Bedey - Dipl. WiIng. Martin Haschke und Guido Meyer GbR
Hermannstal 119 k —————————————————————————————————
Fon: 040 / 655 99 20 —————————————————————————————————
agentur@diplom.de ——————www.diplom.de

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	1
	1.1 Anlaß und Zielsetzung	1
	1.2 Einführung zum Thema: Landschaftspflege im Bebauungsplan	2
	1.3 Die Rolle der Naturschutzverbände im Bebauungsplanverfahren	4
2.	Charakterisierung des Rüsselsheimer Stadtgebietes	5
	2.1 Lage / Naturraum	5
	2.2 Boden, Klima, Vegetation, Wasser	
	2.3 Historischer Abriß der Stadtentwicklung Rüsselsheims	7
	2.4 Nutzungen	10
	2.5 Übergeordnete Planungen	11
	2.6 Konfliktpunkte	
3.	Analyse und Bewertung der Festsetzungen ausgewählter Bebauungspläne	14
	3.1 Vorgehensweise	14
	3.2 Bauleitplanung in Bauschheim	17
	3.2.1 Bebauungsplan "Bauschheim Süd-West"	19
	3.2.2 Bebauungsplan "Am Birkenwäldchen"	
	3.2.3 Bebauungsplan "Bauschheim Nord-West"	
	3.3 Bauleitplanung in Königstädten	46
	(3. Änderung / Erweiterung)	47
	3.3.2 Bebauungsplan "Das Reis Ost"	55
	3.4 Zusammenfassung und Bewertung der Ergebnisse	
	3.4.1 Anzahl der Festsetzungen	
	3.4.3 Umsetzung von landschaftspflegerischen Festsetzungen	
	3.4.4 Erfolg von Verbandsvorschlägen	

4.	Verbesserungsmaßnahmen	. 68
	4.1 Allgemeines zur Festsetzungspraxis	. 68
	4.2 Maßnahmenpaket A: Organisatorische Maßnahmen / Verbesserung des Planungsablaufs	. 70
	4.3 Maßnahmenpaket B: Festsetzungsbezogene Maßnahmen / Entwicklung eines Musterfestsetzungskataloges	. 80
	4.4 Maßnahmen zur Verbesserung der Arbeit der Naturschutzverbände	102
	<b>Zusammenfassung Quellenverzeichnis</b>	
	6.1 Literatur	106
	6.2 Gesetze	111
	6.3 Karten und Pläne	112
	6.4 Mündliche Mitteilungen	112

# 7. Anhang

### TABELLENVERZEICHNIS

TABELLE 1:	Flächennutzung im Stadtgebiet Rüsselsheim	10
TABELLE 2:	Übersicht der untersuchten Bebauungspläne	14
TABELLE 3:	Grundinformationen zum Bebauungsplan "Bauschheim Süd-West"	19
TABELLE 4:	Landschaftspflegerische Festsetzungen zum Bebauungsplan "Bauschheim Süd-West"	20
TABELLE 5:	Kontrolle der landschaftspflegerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Bauschheim Süd-West"	22
TABELLE 6:	Erfolg von Vorschlägen der Naturschutzverbände zum Bebauungsplan "Bauschheim Süd-West"	29
TABELLE 7:	Grundinformationen zum Bebauungsplan "Am Birkenwäldchen"	30
TABELLE 8:	Landschaftspflegerische Festsetzungen zum Bebauungsplan "Am Birkenwäldchen"	31
TABELLE 9:	Kontrolle der landschaftspflegerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Am Birkenwäldchen"	33
TABELLE 10:	Erfolg von Vorschlägen der Naturschutzverbände zum Bebauungsplan "Am Birkenwäldchen"	37
TABELLE 11:	Grundinformationen zum Bebauungsplan "Bauschheim Nord-West"	38
TABELLE 12:	Landschaftspflegerische Festsetzungen zum Bebauungsplan "Bauschheim Nord-West"	39
TABELLE 13:	Erfolg von Vorschlägen der Naturschutzverbände zum Bebauungsplan "Bauschheim Nord-West"	45
TABELLE 14:	Grundinformationen zum Bebauungsplan "Blauer See 1. Abschnitt (3)"	47
TABELLE 15:	Landschaftspflegerische Festsetzungen zum Bebauungsplan "Blauer See 1. Abschnitt (3)"	48
TABELLE 16:	Kontrolle der landschaftspflegerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Blauer See 1. Abschnitt (3)"	50
TABELLE 17:	Erfolg von Vorschlägen der Naturschutzverbände zum Bebauungsplan "Blauer See 1. Abschnitt (3)"	54
TABELLE 18:	Grundinformationen zum Bebauungsplan "Das Reis Ost"	55
TABELLE 19:	Landschaftspflegerische Festsetzungen zum Bebauungsplan "Das Reis Ost"	56
TABELLE 20:	Kontrolle der landschaftspflegerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Das Reis Ost"	58
TABELLE 21:	Erfolg von Vorschlägen der Naturschutzverbände zum Bebauungsplan "Das Reis Ost"	61
TABELLE 22:	Anzahl der Festsetzungen in den untersuchten Bebauungsplänen	62
TABELLE 23:	Zusammenfassung der Umsetzungsquoten für einige ausgewählte Festsetzungen	64
TABELLE 24:	Pflanzenempfehlungsliste	100

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

ABBILDUNG	1: Großräumige Lage des Untersuchungsgebietes	5
ABBILDUNG	2: Übersicht - Stadtgebiet Rüsselsheim	9
ABBILDUNG	3: Vergleich der Flächennutzung im Stadtgebiet Rüsselsheim mit der bundesweiten Nutzung	11
ABBILDUNG	4: Ansicht Rüsselsheims aus Süden	13
ABBILDUNG	5: Lage der untersuchten Baugebiete in Bauschheim	17
ABBILDUNG	6: Ansicht des Baugebietes "Bauschheim Süd-West" aus südlicher Richtung	18
ABBILDUNG	7: Pflanzgebot gemäß Landschaftsplan - umgesetzt ohne Berücksichtigung einer Baumscheibe.	25
ABBILDUNG	8: Straßenbelag im Baugebiet "Am Birkenwäldchen"	35
ABBILDUNG	9: Ersatzmaßnahmen im Bereich "Erslache"	44
ABBILDUNG 1	10: Lage der untersuchten Baugebiete in Königstädten	46
ABBILDUNG 1	11: Entwicklung der Anzahl von Festsetzungen in Bebauungsplänen der Stadt Rüsselsheim (1988 - 1996)	63
ABBILDUNG 1	12: Umsetzungsquoten ausgewählter landschaftspflegerischer Festsetzungen aus Bebauungsplänen der Stadt Rüsselsheim (1988 - 1996)	65
ABBILDUNG 1	13: Erfolg von Vorschlägen der Naturschutzverbände	66
ABBILDUNG 1	14: Positives Beispiel für eine Baumschutzmaßnahme	82
ABBILDUNG 1	15: Einfriedung als unüberwindbarer Wall für Kleinsäuger	86
ABBILDUNG	16: Bodengerechte Lagerung von Mutterboden	89
ABBILDUNG :	17: Notwendigkeit von Fassadenbegrünungen	92

#### **ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

%.....Prozent §.....Paragraph °C.....Grad Celsius A67 ......Autobahn mit Nummer Abs. .....Absatz allg. .....allgemein Art. .....Artikel B-Plan .....Bebauungsplan BauGB ......Baugesetzbuch BauGB<sub>neu</sub>.....Baugesetzbuch in der Fassung vom 27.08.1997 BauNVO ...... Baunutzungsverordnung BMU ...... Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit BNatSchG.....Bundesnaturschutzgesetz BRD.....Bundesrepublik Deutschland BUND......Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland bzw. .....beziehungsweise ca. .....circa cm.....Zentimeter d.h. .....das heißt dB(A)......Dezibel (A) DIN..... Deutsche Industrie Norm e.V. ....eingetragener Verein etc. .....et cetera EWG.....Europäische Wirtschaftsgemeinschaft GE.....Gewerbegebiet gem. .....gemäß ggf. ..... gegebenenfalls GRZ.....Grundflächenzahl h.:....Höhe ha ......Hektar HBO..... Hessische Bauordnung HENatG......Hessisches Naturschutzgesetz HGON.......... Hessische Gesellschaft für Ornithologie und Naturschutz e.V.

HNBRG ...... Hessisches Nachbarrechtsgesetz

i.d.Fin der Fassung		
IDURInformationsdienst Umweltrecht		
i.V.min Verbindung mit	* - E .	
kmKilometer		<del></del>
1/m <sup>2</sup> Liter je Quadratmeter		
L3040Landstraße mit Nummer		
lfd. Nrlaufende Nummer		
mMeter		
m <sup>2</sup> Quadratmeter		
m <sup>3</sup> Kubikmeter		
max maximal		
MDDorfgebiet		
MIMischgebiet		
mind mindestens		
mmMillimeter		
NNorden		
NABUNaturschutzbund Deutschland e.V.		
NrNummer		
OOsten		
RROPRegionaler Raumordnungsplan		
SSüden		
sogsogenannt		
TKTopographische Karte		
u.aunter anderem		
ü. NNüber Normalnull		
uswund so weiter		
vglvergleiche		
WAallgemeines Wohngebiet		
WRreines Wohngebiet		
WSKleinsiedlungsgebiet		
z.Bzum Beispiel		
z.Tzum Teil		

"Jedes Bauen verbraucht ein Stück Natur, belastet ein Stück Natur und verändert ein Stück Natur."

- Van Schayck -

# KAPITEL 1

#### 1. EINLEITUNG

#### 1.1 Anlaß und Zielsetzung

In der Bundesrepublik Deutschland besteht nach wie vor eine große Nachfrage nach zusätzlichen Bauflächen. Beim Wohnungsbau ist diese Tendenz vor allem auf gesteigerte Ansprüche an die Wohnungsgröße zurückzuführen. Während in den alten Bundesländern die durchschnittliche Wohnungsgröße im Jahre 1950 noch bei 15 m² je Bürger lag, läßt sich heute ein durchschnittlicher Wert von 35 m² je Bürger errechnen.

Für den Gewerbebereich ergibt sich, trotz allgemein beklagter wirtschaftlicher Flaute, ein ähnliches Bild. Es werden neue Flächen gefordert, zentral gelegen, aber auch mit genügend Raum zur potentiellen Erweiterung, möglichst mit Schienen- zumindest aber mit Autobahnanschluß. Auch durch die wiederholt vorgebrachten Initiativen zur Nachverdichtung im besiedelten Bereich und die hinlänglich bekannte Tatsache, daß das Freiraumpotential und der zur Verfügung stehende Boden begrenzt sind, konnte der ungebremst fortschreitende Flächenverbrauch durch Wohnungs-, Gewerbe- und Straßenbau im Außenbereich nicht gestoppt werden.

In den vergangenen zwanzig Jahren haben, angesichts steigender Probleme im Umweltbereich, verstärkt auch ökologische Belange Eingang in die Baugesetzgebung und die Bauleitplanung gefunden. Diese Belange werden jedoch gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten gegenüber Argumenten wie Arbeitsplätze, flüssiger Verkehr und wirtschaftlicher Entwicklung häufig zurückgedrängt oder auf ein kleines Maß beschränkt. Kennzeichnend hierfür ist ein Zitat des Berliner Planungsstaatssekretärs Hans Stimmann von 1997:

"Das Ziel der Grünflächenmaximierung ist angesichts der angestrebten nachhaltigen Stadtverdichtung im Raster der europäischen Stadt nicht mehr zeitgemäß." (Zitiert nach SCHRÖDER 1997)

Die Rahmenbedingungen für die städtebauliche Entwicklung werden durch das Bundesbaugesetz vorgegeben. Gerade die Bebauungspläne eröffnen den Gemeinden im Rahmen ihres Selbstbestimmungsrechtes aber einen gewissen Gestaltungsspielraum, den sie nach eigenem Ermessen mehr oder weniger ausschöpfen können.

Vor diesem Hintergrund sollen im Rahmen der vorliegenden Diplomarbeit die landschaftspflegerische Festsetzungen an Beispielen aus Bebauungsplänen der Stadt Rüsselsheim analysiert werden. Dabei sind im wesentlichen folgende Fragestellungen zu bearbeiten:

- 1) Welche landschaftspflegerischen Festsetzungen wurden in Bebauungsplänen getroffen?
- 2) Ist eine zeitliche bzw. inhaltliche Entwicklung bei den Festsetzungen erkennbar?
- 3) Inwieweit werden die getroffenen Festsetzungen in der Praxis umgesetzt?
- 4) Wie erfolgreich ist die Beteiligung der Naturschutzverbände im Bauleitplanverfahren?
- 5) Welche Verbesserungsmaßnahmen lassen sich ableiten?

Bei der Vorauswahl geeigneter Bebauungspläne erschien es aus Gründen der Vergleichbarkeit sinnvoll, sich auf einen bestimmten Bebauungsplantyp zu beschränken. Darüber hinaus war festzustellen, daß Bebauungspläne, die vor 1988 in Kraft getreten sind, keine oder nur sehr wenige landschaftspflegerische Festsetzungen beinhalten.

Es wurden daher fünf Bebauungspläne ausgewählt, die im wesentlichen zur Schaffung neuen Wohnbaulandes aufgestellt wurden und die in den Jahren 1988 - 1996 in Kraft getreten sind.

#### 1.2 Einführung zum Thema: Landschaftspflege im Bebauungsplan

Die Bauleitplanung, bestehend aus der vorbereitenden (Flächennutzungsplan) und der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan), gehört zum Kernbereich der durch das Grundgesetz garantierten kommunalen Selbstverwaltung. Die Ziele und Aufgaben der Bauleitpläne sind im Baugesetzbuch verankert und werden durch Regelungen der Baunutzungsverordnung ergänzt. Das Baugesetzbuch trat erstmals 1960 in Kraft und wurde seitdem mehrfach novelliert und weiterentwickelt. Da die Bauleitplanung als zukunftsgerichtete Planung in besonderem Maße geeignete ist, dem Grundsatz der Umweltvorsorge Rechnung zu tragen, wurden im Zuge dieser Weiterentwicklungen zunehmend auch Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Zu den Grundsätzen der Bauleitplanung, die in § 1 BauGB festgelegt sind, gehört neben der Gewährleistung der städtebaulichen Ordnung und der Bereitstellung geeigneter Flächen zur Deckung der Bedürfnisse der Bevölkerung auch die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Schutz und die Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß nach § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind:

"Das Abwägungsgebot ist gerade dadurch charakterisiert, daß ihm nicht zu entnehmen ist, welche Belange letztendlich bevorzugt und welche zurückgestellt werden." (MITSCHANG 1996) Aus dem Grundsatz "Schutz und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen" kann demnach noch keine generelle Stärkung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abgeleitet werden.

Während im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die Grundzüge der Bodennutzung dargestellt werden, regelt der Bebauungsplan die künftige bauliche und sonstige Nutzung in einem bestimmten Teilgebiet. Der Bebauungsplan erlangt die Rechtskraft einer Gemeindesatzung und ist mit seinen Festsetzungen für die Bürger unmittelbar rechtsverbindlich.

Aufgrund seines konkreten Charakters ist der Bebauungsplan ein wichtiges Mittel zur Gestaltung der Umwelt im Siedlungsbereich. Dabei beginnt die Gestaltung bei der Auswahl eines geeigneten Standortes für ein Baugebiet und endet schließlich bei der Freiflächengestaltung. Dazwischen liegt ein weites Feld für Gestaltungsinitiativen und Maßnahmen zum Schutz der Umwelt. Die Maßnahmen, die als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden können, sind in § 9 Abs. 1 BauGB abschließend aufgeführt.

Mögliche Festsetzungen, die auch eine wichtige Bedeutung für den Schutz von Natur und Landschaft haben, sind beispielsweise<sup>1</sup>:

- Höchstmaße für die Größe, Breite und Tiefe von Wohnbaugrundstücken (Nr. 3)
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Nr. 10)
- öffentliche und private Grünflächen (Nr. 15)
- Wasserflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Nr. 16)
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (Nr. 18)
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Nr. 20)
- das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (Nr. 25)

Diese Festsetzungsauswahl war im wesentlichen auch schon Bestandteil des Baugesetzbuches von 1986, jedoch wurde zunächst nur relativ zögernd von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft Gebrauch gemacht.

Obwohl die Bauleitplanung selbst noch keinen Eingriff im Sinne des § 8 BNatSchG darstellt, so wird, vor allem durch die verbindliche Bauleitplanung, ein Eingriff doch unmittelbar vorbereitet. Mit dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 01.05.1993 wurde daher die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf die Ebene des Bebauungsplans vorverlagert, d.h. die Kommune ist verpflichtet, für den durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriff entsprechende Maßnahmen zur Minderung, zum Ausgleich oder zum Ersatz zu treffen.

¹Festsetzungen gemäß § 9 Abs. BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997