

Prof

ARBEITSHEFTE

des Instituts für Stadt- und Regionalplanung
Technische Universität Berlin

Heft 56

Mario Stellmacher

Ökologie in Städtebau und Baurecht
Ein Instrumentenvergleich

Berlin 1996

/→

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Herausgebers	III
Vorwort des Verfassers	IV
Inhaltsverzeichnis	V
Teil A. Einleitung	1
I. Problembeschreibung	1
II. Zielbestimmung	1
Teil B. Die ökologische Umgestaltung der Städte	3
I. Die Notwendigkeit der ökologischen Umgestaltung der Städte	3
II. Die Ziele und Maßnahmen eines ökologischen Städtebaus	6
1. Bebauung/Gebäude	7
2. Verkehr	7
3. Vegetation	8
4. Energie	9
5. Wasser	10
6. Boden	11
7. Luft	11
8. Abfall	12
III. Über Hindernisse im Prozeß der ökologischen Umgestaltung der Städte	13
Teil C. Das Instrumentarium	17
I. Der Rahmenplan	17
1. Begriffsklärung	17
2. Inhalte der Rahmenplanung	18
3. Bedeutung und Verbindlichkeit der Rahmenplanung	21
4. Ökologische Bedeutung der Rahmenplanung	23

II. Der Bebauungsplan	25
1. Begriffsklärung	25
2. Die ökologischen Belange als Bestandteile einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB)	26
2.1 Planungsziele (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB)	26
2.2 Planungsleitlinien (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB)	27
2.3 Bodenschutzklausel (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB)	28
2.4 Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß §§ 8 a - c BNatSchG	29
2.5 Der Flächennutzungsplan als Vorbereitungsinstrument	32
3. § 9 BauGB - Festsetzungen mit ökologischem Inhalt und ihre ökologische Bedeutung	32
3.1 Die Art und das Maß der baulichen Nutzung (Nr. 1)	33
3.2 Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen (Nr. 2)	34
3.3 Mindestmaße für Baugrundstücke, Höchstmaße für Wohnbaugrundstücke (Nr. 3)	35
3.4 Von der Bebauung freizuhalten Flächen (Nr. 10)	36
3.5 Die Verkehrsflächen (Nr. 11)	36
3.6 Die Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen, die Flächen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (Nr. 12/13/14)	37
3.7 Die Grünflächen (Nr. 15)	37
3.8 Die Wasserflächen (Nr. 16)	37
3.9 Die Waldflächen (Nr. 18b)	38
3.10 Die Maßnahmen und die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Nr. 20)	38
3.11 Verwendungsverbot/-beschränkung für luftverunreinigende Stoffe (Nr. 23)	39
3.12 Immissionsschutzrechtliche Regelungen (Nr. 24)	41
3.13 Neubepflanzung und Erhaltung vorhandener Grünbestände (Nr. 25)	42
3.14 Erweiterung der Festsetzungsmöglichkeiten in Verbindung mit Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)	43
III. Der Vorhaben- und Erschließungsplan	45
1. Begriffsklärung	45
2. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans	46
2.1 Inhalt der Plansatzung	47
2.2 Inhalt des Durchführungsvertrags	48
3. Ökologische Bedeutung des Vorhaben- und Erschließungsplans	49
IV. Der Städtebauliche Vertrag	51
1. Begriffsklärung	51
2. Übersicht über die städtebaulichen Verträge im öffentlichen Baurecht	52
2.1 Bauplanungsverträge	52
2.2 Baureifmachungsverträge	53
2.3 Baurealisierungsverträge	53
2.4 Folgelastenverträge	54

2.5 Verträge im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen	54
2.6 Sonstige Verträge	54
3. Untersuchung der ökologischen Relevanz städtebaulicher Verträge	56
3.1 Bauplanungsverträge	56
3.2 Baureifmachungsverträge	56
3.3 Baurealisierungsverträge	57
3.4 Folgelastenverträge	57
3.5 Verträge im Zusammenhang mit städtebaulichen Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahmen	58
3.6 Sonstige Verträge	58
4. Städtebauliche Verträge mit besonderer ökologischer Bedeutung	59
4.1 Städtebauliche Verträge im Zusammenhang mit Umweltverträglichkeitsprüfungen und Altlasten sowie dem Immissionsschutz	59
4.2 Städtebauliche Verträge im Zusammenhang mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	60
4.3 Erschließungsverträge	61
V. Der Privatrechtliche Vertrag	65
1. Begriffsklärung	65
2. Übersicht über die privatrechtlichen Verträge mit Bezug zum öffentlichen Baurecht	66
2.1 Gemeindliche Veräußerungsvorgänge	66
2.2 Gemeindliche Erwerbsvorgänge	68
2.3 Dienstbarkeiten	68
3. Ökologische Bedeutung der privatrechtlichen Verträge	71
Teil D. Ausgewählte Städte - Ökologie in der Praxis	73
I. Auswahl der Städte	73
1. Postkartenumfrage	73
2. Telefonumfrage	80
3. Ortstermine	81
II. Städte-Interviews	83
1. Bietigheim-Bissingen	83
2. Cloppenburg	84
3. Dortmund	88
4. Eisenach	91
5. Falkensee	92
6. Forchheim	96
7. Heilbronn	99
8. Kamen	102
9. Ludwigshafen	106
10. Norderstedt	109
11. Penzlin	115
12. Schwerin	118
13. Stuttgart	121
14. Tübingen	125

Teil E. Ergebnisse und Empfehlungen	129
I. Vergleich der Instrumente - Theorie	129
II. Vergleich der Instrumente - Praxis	135
1. Umsetzung ökologischer Aspekte in die Instrumente	135
1.1 Ökologische Maßnahmen in den Rahmenplänen	135
1.2 Ökologische Maßnahmen in den Bebauungsplänen	137
1.3 Ökologische Maßnahmen im Vorhaben- und Erschließungsplan	138
1.4 Ökologische Maßnahmen in den städtebaulichen Verträgen	138
1.5 Ökologische Maßnahmen in den privatrechtlichen Verträgen	139
2. Umsetzung der ökologischen Plan- und Vertragsinhalte in die Realität	140
2.1 Rahmenpläne	141
2.2 Bebauungspläne	141
2.3 Vorhaben- und Erschließungsplan	141
2.4 Städtebauliche Verträge	141
2.5 Privatrechtliche Verträge	141
2.6 Hindernisse	142
III. Schlußfolgerungen	143
Teil F. Resümee	145
Abbildungsverzeichnis	147
Literaturverzeichnis	149