

Die Grünflächen im Bebauungsplan

Autor(en): **Bachmann, E.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Schweizerische Zeitschrift für Vermessung, Kulturtechnik und Photogrammetrie = Revue technique suisse des mensurations, du génie rural et de la photogrammétrie**

Band (Jahr): **61 (1963)**

Heft 10

PDF erstellt am: **06.08.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-218461>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Sanierungen der Agrarstruktur herbeizuführen. Sie erreichen dieses Ziel dann am sichersten, wenn sie

den existenzsicheren Familienbetrieb anvisieren;

durch geeignete Mittel Betriebsaufstockungen erreichen oder einleiten;

die Grundlagen für die Einführung wirtschaftlich und sozial wertvoller Gemeinschaftsanlagen schaffen;

gleichzeitig die produktionssichernden Bodenverbesserungen und klimatischen Schutzmaßnahmen enthalten;

im Sinne der Ortsplanung bereinigend wirken;

durch einwandfreie Durchführung das Vertrauen der beteiligten Landwirte gewinnen;

von intensiver Betriebsberatung gefolgt sind.

Die Grünflächen im Bebauungsplan

E. Bachmann, Dipl.-Ing., Basel

Beim Aufstellen der Zonen- und Bebauungspläne und vor allem beim Ausscheiden der verschiedenen Flächennutzungen stößt der Ingenieur oder Architekt nirgends auf so hartnäckigen Widerstand seitens der Grundeigentümer als beim Festlegen der Grünflächen. Oft haben auch die Gemeindebehörden Mühe, die Bedeutung der Grünflächen für das Wohl der Einwohnerschaft richtig einzuschätzen.

Natürlich wissen alle, daß für Friedhöfe, Spiel- und Sportplätze usw. etwas Gelände zur Verfügung stehen muß. Die Differenzen zwischen Planer und Behörden oder Grundeigentümer bestehen darum nicht im Grundsätzlichen, sondern lediglich im Festlegen des richtigen Ausmaßes. Vom Grundeigentümer, oft auch von der Gemeinde aus gesehen, sollten diese «unrentablen Flächen» möglichst klein sein. Welches ist nun das richtige Maß für eine moderne Ortsplanung?

Die Verhältnisse sind von Ort zu Ort etwas verschieden, so daß unanfechtbare Grundlagen, vor allem für kleinere Städte, heute noch fehlen. Nun sind aber vielenorts neuzeitliche Zonenpläne aufgestellt und verwirklicht worden, die von Fachleuten und der Bevölkerung als gut und maßvoll angesehen werden. Aus diesen Planungen lassen sich wertvolle Richtlinien für die Grünflächenbemessung herleiten. Mit Hilfe eines umfangreichen Zahlenmaterials deutscher und schweizerischer Kleinstädte, die fortschrittliche Zonenpläne besitzen und teilweise schon verwirklicht haben, wurde der in der Tabelle 1 dargestellte Grünflächenbedarf pro Einwohner ermittelt. Es ist hier noch zu unterstreichen, daß dieser Bedarf sich nicht nach der augenblicklichen Bevölkerungszahl zu richten hat, sondern nach der mutmaßlichen zukünftigen gemäß dem Zonenplan.

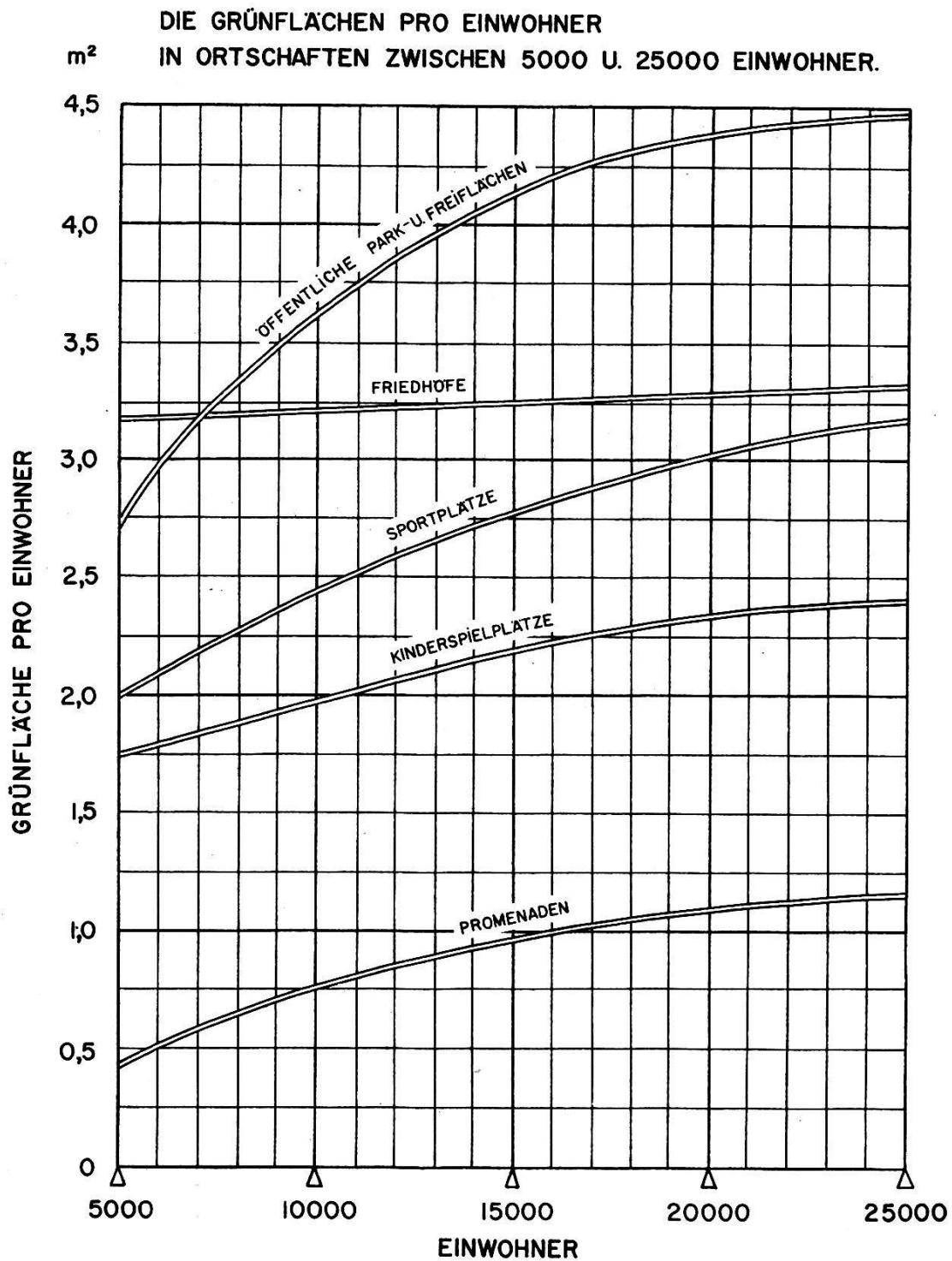


Bild 1

Für eine Kleinstadt, deren Zonenplan eine Bevölkerung von 15000 Seelen vorsieht, sind nach der Tabelle 1 mindestens folgende Flächen pro Kopf der Bevölkerung auszuscheiden: Friedhöfe 3,25 m² (total 4,9 ha), Spiel- und Sportplätze 2,75 m² (total 4,2 ha), Kinderspielplätze 2,2 m² (total 3,3 ha), Promenaden 0,95 m² (total 1,4 ha), Parkanlagen und Freiflächen 4,15 ha (total 6,35 ha). Die Tabelle 2 zeigt das Flächenverhältnis zwischen den einzelnen Grünflächenarten. Man erkennt, daß mit steigern-

DIE VERHÄLTNISSÄSSIGE VERTEILUNG
 DER GRÜNFLÄCHEN IN ORTSCHAFTEN
 ZWISCHEN 5000 U. 25000 EINWOHNER.

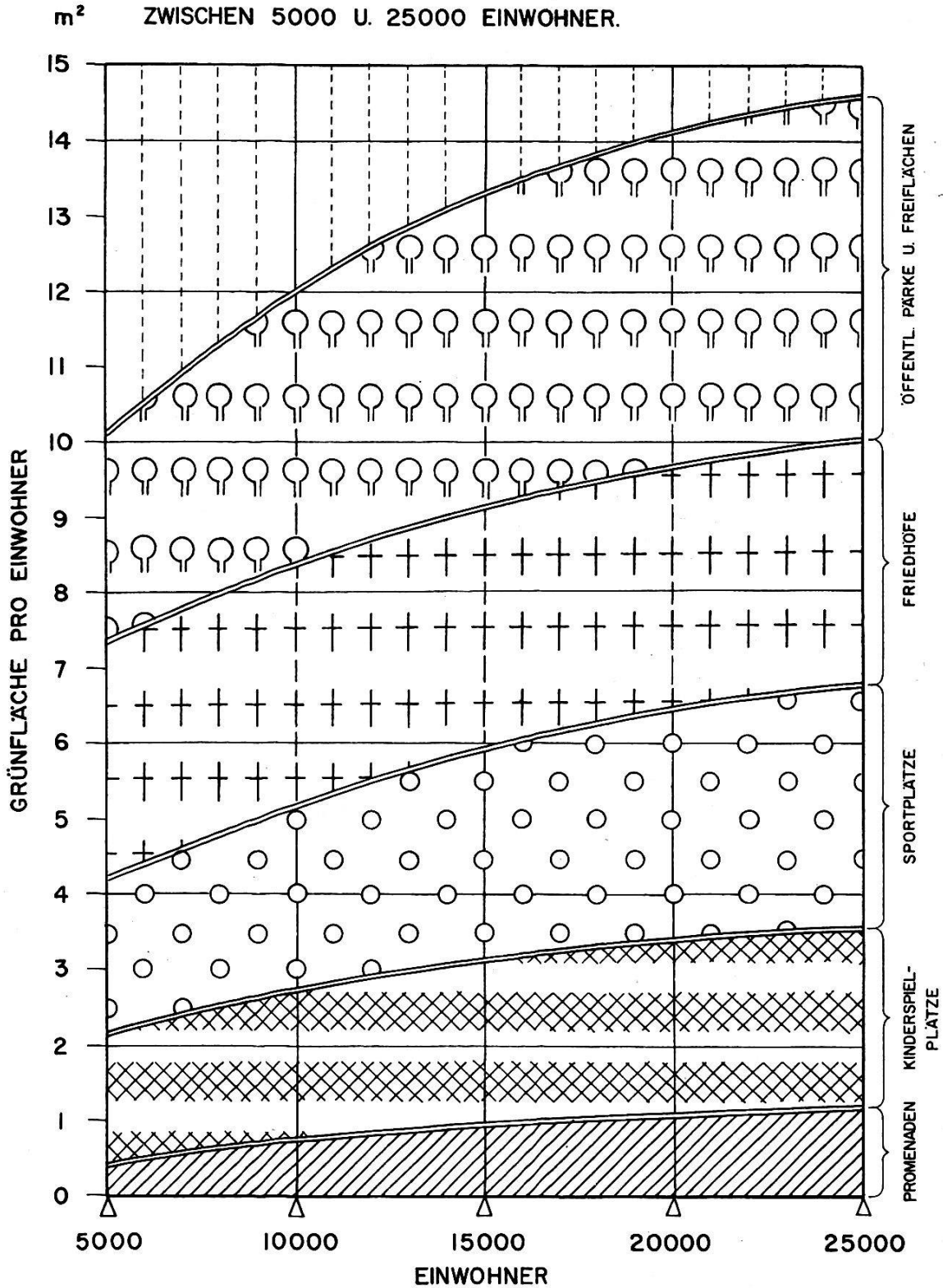


Bild 2

der Einwohnerzahl der gesamte Grünflächenanspruch pro Einwohner zunimmt. Bei einer Ortsplanung für 5000 Einwohner sollen insgesamt mindestens 10 m² pro Einwohner, das heißt 5 ha, für Grünflächen bereitstehen; bei 25000 Einwohner erhöht sich der Flächenbedarf bereits auf 14,6 m² pro Einwohner oder 36,6 ha. In diesen Zahlen sind die Waldflächen und die Landwirtschaftszonen nicht inbegriffen.

Wohnen und Spielen gehören räumlich und zeitlich nicht nur nebeneinander, sondern sie durchdringen sich gegenseitig. Die Bereitschaft zum Spielen ist vor allem bei Kindern, aber auch bei alten Leuten vorhanden. Benützen die Kinder jede sich bietende Gelegenheit zu aktivem Spiel, so ist es bei alten Leuten eher ein passives Anteilnehmen am Spiel ihrer Umgebung. Diese Tatsache weist dem Planer den Weg für die Anordnung der Kinderspielplätze. Sie sind in die Wohnblöcke einzustreuen oder in unmittelbarer Nähe davon anzuordnen. Verschiedene ausländische Bauordnungen enthalten bereits Vorschriften, wonach zu einer bestimmten Zahl von Wohnungen Kinderspielplätze auf Kosten der Grundeigentümer eingerichtet werden müssen, und zwar auf der Flächenbasis von 2,5 m² pro Einwohner. Als Einwohnerzahl gilt die für die entsprechende Bauzone ermittelte Bevölkerungsdichte.

Die Aufgabe der Planung besteht im Grunde darin, jedem Bewohner durch eine haushälterische Benutzung des Bodens ein Höchstmaß an Wohlergehen zukommen zu lassen. Zu dieser öffentlichen Wohlfahrt gehört auch die Erhaltung von Grünzonen und von schönen Baumbeständen. Es ist das Bestreben der neuzeitlichen Planung, die Menschen in möglichst nahe Beziehung zur Natur zu bringen. Spielplätze, Promenaden, Parkanlagen, Landwirtschaftszonen, Stadtwälder sind heute keine Luxuseinrichtungen mehr, sondern notwendige Elemente einer Ortschaft. Man könnte sogar sagen, sie seien notwendiger als manche Errungenschaften der heutigen Zivilisation, denn sie müssen verhindern, daß der Mensch zwischen Mauern und inmitten von Auspuffgasen der Motorfahrzeuge körperlich und geistig verkümmert.

Jede Planung nimmt ihren Anfang mit der Aufnahme des Bestehenden. Erst die Bestandesaufnahme gibt uns die Grundlagen für die Projektierung. Darum müssen wir bei jeder Ortsplanung mit der Inventarisierung der Grundstücke, der Bauten, Straßen, Gewässer, Waldungen, Baumpflanzungen, Rebberge, Ufergehölze, Lebhäge, Grundwasservorkommen, Lehm- und Kriesgruben usw. beginnen. Viele Gemeinden haben solche Erhebungen angestellt und verfügen damit über wertvolle Planungsgrundlagen. Natürlich genügen diese Erhebungen noch nicht zum Schutze des Waldes oder anderer Grünflächen. Hiefür müssen besondere gesetzliche Mittel geschaffen werden.

Bei den Waldungen ist die Frage der Inventarisierung, wenigstens was die Schutzgebiete anbetrifft, bereits gelöst. Nach dem eidgenössischen Forstgesetz sind die Kantone gehalten, von sämtlichen Schutzwaldungen Verzeichnisse mit Angabe der Flächen anzulegen und den Waldbestand dauernd zu erhalten. Für die andern Grünflächen bestehen noch keine so weitgehenden Bestimmungen, doch kann die kantonale Gesetzgebung

auch für Grünflächen und Landwirtschaftszonen ähnliche Bestimmungen erlassen. Gegen volle Entschädigung haben die Gemeinden und Kantone heute schon die Möglichkeit, Grünflächen aller Art von der Überbauung fernzuhalten.

Die Stadt Basel hat auf Antrag ihrer Planungskommission im Jahre 1962 die Grünflächenfrage bis in alle Einzelheiten abzuklären versucht und anschließend für den Kanton Basel-Stadt eine neue Grünflächen-gesetzgebung geschaffen. Diese bildet nun einen wirksamen Schutz für den Erhalt eines schönen Baumbestandes und sichert durch einen speziellen Grünflächenplan dem Kanton und den Gemeinden ausreichende Spiel- und Sportplätze, Kinderspielplätze, Promenaden, Parkanlagen usw. zu. Heute hat der Kanton 225 000 Einwohner. Dem Grünzonenplan wurde eine Einwohnerzahl von 350 000 zugrunde gelegt. Diese neue Ziffer dürfte im Jahre 2020 erreicht werden und wurde anhand der bestehenden Zonenpläne und ihrer mittleren Bevölkerungsdichte errechnet. Die neuen Grünflächen inklusive Stadtwälder, die dank einer weitsichtigen Bodenpolitik bereits zu etwa 60 % in öffentlichem Besitz sind, stellen eine Fläche von rund 1100 ha dar oder, bezogen auf die heutige Einwohnerzahl, eine Fläche von 49 m² pro Einwohner. Die Grünflächen ohne Wald und ohne Landwirtschaftsgebiete umfassen total 700 ha, das heißt 31 m² pro Einwohner. Beim Vollausbau der Stadt im Jahre 2020 werden dann allerdings nur noch 20 m² pro Einwohner zur Verfügung stehen.

In Plan 3 sind die Grünflächen und Wälder Basels und die sich in ihrem Besitz befindenden stadtnahen Grünflächen eingetragen. Man erkennt, daß die Planung bestrebt war, die Grünflächen, je nach Bevölkerungsdichte, auf die verschiedenen Stadtgebiete zu verteilen, wenn möglich durch großzügige Promenaden miteinander in Verbindung zu bringen und die bestehenden Schulbauten in Grünflächen einzubetten.

Zur Sicherung der Grünflächen werden die Gebiete, die nicht im Eigentum des Kantons oder der Gemeinden stehen, im Grundbuch als solche angemerkt. Der Große Rat von Basel-Stadt gab für die Entschädigungsfrage der Regierung folgende Richtlinien: «Der Entschädigungswert, der auf Grund der verfassungsmäßigen Gewährleistung des Privateigentums besteht, soll eine präzise gesetzliche Regelung erfahren. Sowohl der Umfang des Entschädigungsanspruches wie das Verfahren zu seiner Geltendmachung sollen geordnet werden. Auch muß dem Eigentümer gegenüber klar gesagt werden, wer für die Entschädigung haftet. Dem Eigentümer ist ausdrücklich das Recht zu gewähren, vom Kanton die Übernahme der Liegenschaft zum Verkehrswert, den sie ohne das Bauverbot gehabt hätte, zu verlangen. Will ein Eigentümer seine Liegenschaft behalten und als Grünfläche weiterhin nutzen, so kann er eine Entschädigung für Wertverminderung des Bodens fordern. Wichtig ist für die Bemessung der Entschädigung oder des Verkehrswertes, daß die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Genehmigung der Grünzonenpläne (Juli 1962) maßgebend sind, denn in diesem Zeitpunkt wurde die Eigentumsbeschränkung wirksam. Der Verkehrswert der in die Grünzonen eingewiesenen privaten Liegenschaften beträgt rund 35 Millionen Fran-

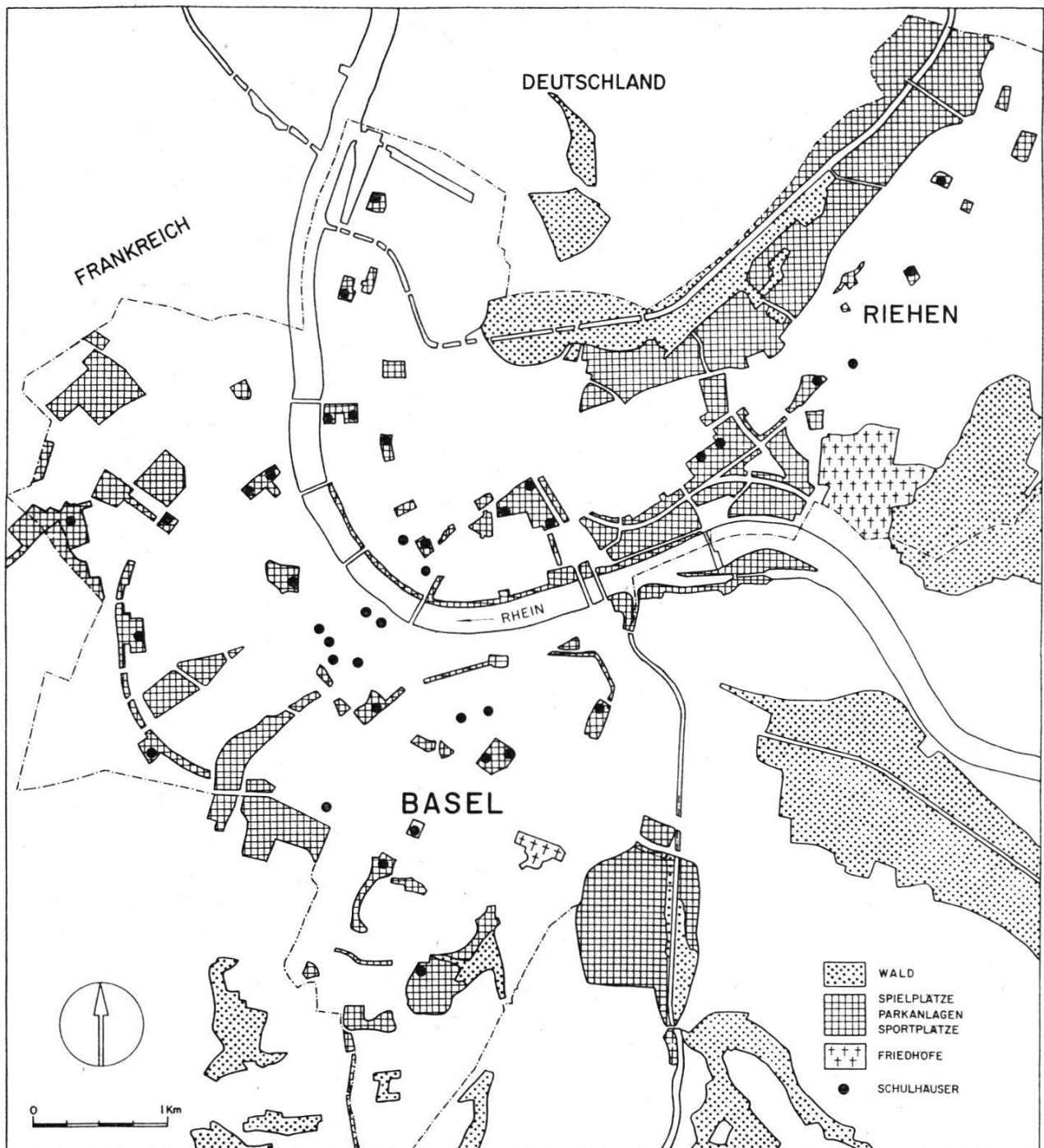


Bild 3

ken. Der Kanton und die Gemeinden haben diesen Betrag bereitzustellen.»

Von ganz anderer Art sind die neuen Baumschutzgebiete. Im Plan 3 sind sie nicht eingetragen. Es handelt sich hier um eine Totalfläche von rund 1000 ha. Diese Baumschutzgebiete befinden sich größtenteils im bebauten Stadtgebiet. Große Gärten, prachtvolle Bäume geben diesen Wohnquartieren einen parkähnlichen Charakter und sollen weitgehend erhalten werden. Diese Erhaltung ist aber nur möglich, wenn der Baum-

bestand gesetzlich in irgendeiner Form geschützt ist. Mit Hilfe der Fliegerbilder, die im Maßstab 1:1000 erstellt wurden, grenzte man die Baumschutzgebiete ab und ließ die in jedem Wohnblock vorhandenen erhaltenswerten Bäume durch den Stadtgärtner feststellen. Der Schutz des Baumbestandes war darum notwendig, weil die Spekulation sich auch in diesen Wohngebieten zu rühren begann und natürlich rücksichtslos ihre Bauvorhaben durchzusetzen versuchte. Eine Entschädigung wird für diese Gebiete nicht entrichtet. Der Baumschutz hat keinen enteignungsähnlichen Charakter. Wohl schränkt er die Bebauung ein, reduziert also die Ausnützung, schafft aber andererseits eine bessere Wohnlage. Die einfache gesetzliche Regelung des Baumschutzes lautet: «In den Teilen der Bauzone 2a, welche im Zonenplan durch grüne Schraffen gekennzeichnet ist, muß bei der Bebauung der vorhandene Baumbestand tunlichst geschont werden. Baubewilligungen, welche die Beseitigung von Bäumen voraussetzen, dürfen in diesem Gebiet nur erteilt werden, wenn zuvor eine Baumaufnahme gemacht wurde und das Baudepartement die bebaubare Fläche bezeichnet hat. Ebenso darf eine Parzellierung der Grundstücke nur vorgenommen werden, wenn diese Verfügung vorliegt; ausgenommen ist die Abtrennung von Landabschnitten, die mit Nachbargrundstücken vereinigt werden.»

Landwirtschaftlich genutzte Gebiete, die für die Bebauung noch nicht ordnungsgemäß erschlossen sind, werden nach der neuen Basler Bestimmung im Zonenplan vorläufig keiner Bauzone zugewiesen. Bei der späteren Aufstellung von Bebauungsplänen ist die Zone festzulegen oder das Gebiet ganz oder teilweise einer Grünzone zuzuweisen. Damit hat der Kanton Basel-Stadt seine Grünflächen festgelegt und rechtlich gesichert.

Die Städte, große und kleine, wachsen unaufhaltsam. Wie ein Polyp mit seinen Fängen streckt sich die Bebauung den Talböden entlang, erklimmt Hänge und Anhöhen. Die grünen Flächen um die Ortschaften und zwischen ihnen werden kleiner und kleiner, wenn nicht eine rechtzeitige und weitsichtige Planung hier Einhalt gebietet und die Bebauung in geordnete Bahnen lenkt. Die Verantwortung hiefür tragen die Gemeinden und Kantone.