

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 566 – Gebiet östlich Büchelstraße, nördlich und südlich Baumschulenweg - gem. § 10 (4) BauGB

1. Ziele der Bauleitplanung

Nach Verlagerung der Baumschule, die neben einem Parkplatz den Großteil der Flächen zwischen dem Baumschulenweg und der weiter nördlich hierzu gelegenen Hofschaff Büchel in Anspruch genommen hatte, ergibt sich nunmehr die Möglichkeit, diese Fläche einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) wurde der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen ermittelt. Dabei hat sich herausgestellt, dass trotz sinkender Bevölkerungszahl ein Bedarf an Wohnbauflächen besteht. Die hier in Rede stehende Fläche eignet sich gut für eine Wohnbebauung, da sie im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit bereits bestehender Bebauung steht und durch die ehemalige Baumschule bereits deutlich überformt ist. Darüber hinaus weist der Bereich aufgrund seiner Nähe zum Landschaftsfreiraum und der Topografie Qualitäten auf, die ihn für eine hochwertige Wohnbebauung prädestinieren.

2. Umweltbericht

Zum Bebauungsplan Nr. 566 ist ein Umweltbericht erstellt worden. Innerhalb der heterogenen Nutzungsstruktur des Plangebiets werden hierin insbesondere die Gehölze und die Brache im südöstlichen Bereich sowie die Hainbuchenhecken in ihrer Bedeutung für die Lebensraumfunktion, als gliedernde und belebende Elemente, für das Mikroklima, das Landschaftsbild und den Biotopverbund hervorgehoben. Diese Flächen sind Lebensraum für zahlreiche ubiquitäre Vogelarten sowie für 5 Arten der Vorwarnliste. Die unversiegelten Flächen übernehmen z.T. natürliche Bodenfunktionen und haben eine Bedeutung für die Versickerung und Grundwasserneubildung. Besonders hervorgehoben wird die Lage des Plangebiets im Randbereich eines hochwertigen und weiträumigen Klimaausgleichsraums. Außerdem liegt eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Wohnfunktion vor. Insgesamt weist das Plangebiet mittlere bis hohe Wertigkeiten bezüglich der Belange des Umweltschutzes auf. Weiterhin ist von Wechselwirkungen der umliegenden Freiräume (Landschaftsschutzgebiet im Nordosten und Friedhof Hasten im Süden) mit dem Plangebiet auszugehen.

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu teilweise erheblichen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes. Insbesondere der durch die Bebauung verursachte Verlust eines Großteiles der wertgebenden Gehölzstrukturen und Brachen ist mit Beeinträchtigungen der Lebensraumfunktion, der Biotopverbundfunktion, der natürlichen Bodenfunktionen, der Wasserhaushaltsfunktion, der Klimaausgleichsfunktion sowie des Landschaftsbildes und Erholungspotenzials verbunden. Belange des Artenschutzes werden nicht tangiert. Für die angrenzenden Freiräume ist mit Auswirkungen auf die Erholungsfunktion bzw. einem erhöhten Nutzungsdruck zu rechnen, weitere Beeinträchtigungen dieser Flächen sind nicht zu erwarten. Für die Wohnumfeldfunktion und das Stadtbild ergeben sich Verbesserungen durch die Planung, der Übergang zum Freiraum wird durch Heckenpflanzungen aufgelockert. Das Baudenkmal Büchelstraße 50 wird nicht beeinträchtigt.

Zur Verminderung der genannten Beeinträchtigungen werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Insbesondere werden umfangreiche Festsetzungen zur Bepflanzung der Grundstücksgrenzen sowie zur weiteren Bepflanzung getroffen (z.B. Abpflanzung im Übergang zum Freiraum). Außerdem wird zum Freiraum hin eine aufgelockerte Bebauung festgesetzt und im Bereich der wertvollen Gehölze bzw. Brachfläche sind auf einer Ausgleichsfläche Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung

fläche sind auf einer Ausgleichsfläche Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Dieser Bereich übernimmt wertgebende Funktionen für alle Bereiche des Umweltschutzes. Durch vorangegangene Nutzungen vorbelastete Bereiche des Plangebiets werden vorsorglich gekennzeichnet. Bei Berücksichtigung der Vorgaben aus den Altlastenuntersuchungen bzw. den Stellungnahmen der unteren Bodenschutzbehörde sind Beeinträchtigungen von menschlicher Gesundheit und Bodenfunktionen ausschließen. Lärmkonflikte zwischen schutzbedürftiger Wohnnutzung und umliegenden bzw. geplanten Gewerbenutzungen werden über die gemäß den Schallgutachten festgesetzten Maßnahmen vermieden.

Die Eingriffsausgleichsbilanzierung kommt zu dem Ergebnis, dass trotz der umfangreichen grünordnerischen Festsetzungen ein vollständiger Ausgleich im Plangebiets nicht möglich ist. Es verbleibt ein Defizit von rund 26.000 Punkten.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Zum Bebauungsplan Nr. 566 ist eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) und die Offenlage nach § 3 (2) BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind jeweils parallel beteiligt worden.

In der Öffentlichkeitsbeteiligung sind zahlreiche Stellungnahmen eingegangen. Die eine Gruppe dieser Stellungnahmen bezog sich darauf, die Grundstücke östlich des Verbindungswegs Baumschulenweg – Büchel mit als Baugrundstücke in das Plangebiet aufzunehmen. Dem wurde im städtebaulichen sinnvollen Rahmen Rechnung getragen, da damit die ohnehin geplanten Infrastruktureinrichtungen (Straße, Kanal etc.) optimal ausgenutzt werden können. Um den Frauraum hier weitestmöglich zu schonen wurde eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

Eine weitere Gruppe von Stellungnahmen bezog sich auf die Inanspruchnahme privater Grundstückflächen für den Ausbau des Baumschulenwegs. Der heute vorhandene Baumschulenweg befindet sich nur teilweise auf städtischen Grundstücken. Planungsrechtlich ist er durch rechtskräftige Bebauungspläne in einer Breite von 6-8m als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 566 wird der Baumschulenweg aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen in der erforderlichen Mindestbreite von 6m festgesetzt. Die Lage des Baumschulenwegs wird dabei so festgesetzt, dass privat genutzte Grundstücksbereiche soweit wie möglich bestehen bleiben können.

Außerdem wurden in den Stellungnahmen Bedenken wegen der zukünftigen Belastungen durch das geplante Wohngebiet und das Gewerbegebiet geäußert. Von der geplanten Wohnbebauung geht vorwiegend eine Belastung durch zusätzliche Verkehrsbewegungen aus. Der Verkehr des Wohngebiets soll über den Baumschulenweg an das Verkehrsnetz angebunden werden, dadurch wird der Bereich der Hofschaff Büchel von zusätzlichem Verkehr freigehalten, der hier aufgrund der äußerst beengten baulichen Situation nicht aufgenommen werden kann. Zur Verminderung der Auswirkungen für die Anwohner des Baumschulenwegs werden alle Verkehrsflächen des Plangebiets als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Um Konflikte zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und den bestehenden und geplanten Wohnnutzungen zu vermeiden, wird das Gewerbegebiet so gegliedert, dass nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung sind insbesondere Stellungnahmen zu bestehenden Altlastenverdachtsflächen, zur Entwässerung, zu den Eingriffen in Natur und Landschaft und zum Immissionsschutz eingegangen. Die Altlastenverdachtsflächen wurden untersucht, dabei sind keine Belastungen gefunden worden, die vorgesehenen Nutzun-

gen ausschließen. In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde sind die Flächen gekennzeichnet worden, auf denen ggf. weitere Maßnahmen erforderlich sind. Um die Belange der Entwässerung zu berücksichtigen, wurde eine Trennentwässerung mit teilweiser Regenwasserversickerung vorgesehen. Die Entwässerungsvariante ist mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermindern, wurde im südöstlichen Planbereich eine Fläche zum Erhalt und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt. Außerdem sind weitere Anpflanzungen festgesetzt. Unter Abwägung mit den Belangen der Bereitstellung von Wohnbauflächen und der optimalen Ausnutzung der geplanten Infrastruktur wird auf einen vollständigen Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen verzichtet. Die Belange des Immissionsschutzes werden dadurch berücksichtigt, dass in dem geplanten Gewerbegebiet nur Betriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören bzw. Betriebe, bei denen die Verträglichkeit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird.

4. Fazit

Bei dem Plangebiet handelt es sich im großen Teil um die aufgegebene Fläche einer Baumschule in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsbereich und zum Ortsteilzentrum Hasten. Deshalb wird hier ein Wohngebiet geplant, das Bauflächen für eine Einfamilienhausbebauung anbietet, um so einen Bedarf an Wohnbauflächen bedienen zu können. Hierfür wird eine Fläche gewählt, die in weiten Teilen bereits anthropogen überformt ist, für den Eingriff in Natur und Landschaft sind Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen. Damit können letztendlich unbelastete Freiflächen an anderer Stelle geschont werden. Die Nachbarschaft zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen wird planerisch so geregelt, dass keine unzulässigen Belastungen oder Einschränkungen entstehen.