CONF AIR

Baubetreuungs GmbH

Berliner- Straße 28 , 14712 Rathenow

Änderungsplanung zum Bebauungsplan 010

- Bauvorhaben :** **Bebauungsplan 010 " Lange Pannen "**
 Mischgebiet (MI)
- Standort :** **Semliner Straße**
 in 14712 Rathenow
 Gemarkung Rathenow, Flur 18, Flurstück 274
- Bauherr :** **Friedrich Friese**
 Clara- Zetkin- Straße 79
 14712 Rathenow
- Planung :** **Confair Baubetreuungs GmbH**
 Abt. Planung
 Berliner Straße 28
 14712 Rathenow
 Tel. (03385) 549543

Rathenow, den 04.12.2000

Diese Planungsunterlagen dürfen ohne Genehmigung weder vervielfältigt noch anderweitig verwendet werden. Auch eine Wiederverwendung bedarf unserer Zustimmung.

Begründung zum Änderungsplan - Bebauungsplan

"Mischgebiet Lange Pannen " Plannummer 010

an der Semliner Straße in 14712 Rathenow

1. Allgemeines

Der Investor Herr Friedrich Friese hat das im Bebauungsplan 010 als Gewerbegebiet genehmigte Grundstück " Lange Pannen " an der Semliner Straße in Rathenow erworben, und beabsichtigt die Änderung des vorhandenen Bebauungsplanes 010 " Gewerbegebiet Lange Pannen" in ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO vorzunehmen, da das Bauvorhaben als reines Gewerbegebiet aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr realisierbar ist.

Begründung zur Bebauung

Da im Süden der Stadt das Gewerbegebiet " Grünauer Fenn " realisiert wurde, hat das Planungsgebiet seine Attraktivität als Gewerbegebiet weitgehendst eingebüßt und es ist auf Grund dieser Tatsache nur noch geringes Interesse für eine Gewerbeansiedlung zu erwarten.

Es handelt sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des § 8 Abs.4 BauGB. Der Bebauungsplan wird der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen. Im Vorkonzept des Flächennutzungsplanes der Stadt Rathenow ist die Umgriffsfläche als Mischgebiet festgesetzt. Somit entspricht die Planung den Zielen der Entwicklung der Stadt Rathenow.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Gewerbegebiet "Lange Pannen" soll geändert werden in ein Mischgebiet. Dazu ist ein Änderungsverfahren erforderlich.

Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan handelt es sich hier bereits um eine Baufläche, die nun nicht als Gewerbegebiet entwickelt wird sondern als Mischgebiet.

Dringende Gründe für einen vorzeitigen Bebauungsplan im Sinne des §8 Abs.4 BauGB sind:

1996 wurde der VE-Plan Semliner Straße vom Investor Herrn Friese zur Genehmigung eingereicht. Zur damaligen Zeit wurde dieser nicht genehmigt, u.a. weist das Amt für Immissionsschutz auf Konflikte zwischen einander unverträglichen Nutzungen (geplante Wohnbebauung zu genehmigtem Gewerbegebiet Lange Pannen) durch die Art der Nutzung an sich und durch

Verkehr hin. Dieser VE-Plan kann erst zur Genehmigung gelangen, wenn der Bebauungsplan "Mischgebiet Lange Pannen" genehmigt ist.

Es sind einige Bebauungsplangebiete b.z.w. Vorhaben- und Erschließungsplangebiete, die als Wohngebiete im Flächennutzungsplan ausgewiesen sind, nicht realisiert worden, so daß hier der noch bestehende Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken, wo auch eine Mischung mit Gewerbe möglich ist, gedeckt werden kann. Das beweist auch das große Interesse aus der Bevölkerung an den Baugrundstücken. Es sind bereits 12 Interessenten vorhanden, durch die lange Bearbeitungszeit ist die Anzahl Schwankungen unterlegen, wie auch der Anteil an Gewerbetreibenden, im Moment davon 5 Interessenten. Da die Werbung für das Gebiet durch die Verzögerungen vorübergehend eingestellt wurde, sind einige Interessenten von der Reservierung zurückgetreten. Es gehen aber immer Anfragen nach Baugrundstücken ein die aber leider erst nach Erlangung der Genehmigung in vollen Umfang berücksichtigt werden können.

Auch der Regionalplan "Havelland Fläming" weist für dieses Gebiet "Fläche für Arbeitsstätten" nach. In der Stellungnahme der Regionalen Planungsgemeinschaft ist sich zu einem Mischgebiet positiv geäußert worden.

Die Entwicklung des Nordparks und das konzentrierte Wohnen dort verlangen aber die unmittelbare Nähe von Dienstleistungsgewerbe dessen Ansiedlung im Planungsgebiet gegeben ist.

Die Planung wird gestützt durch das locker in die Wohnbebauung eingefügte, vorhandene Gewerbe entlang der Achse Semliner Straße , Semliner Chaussee, das historisch, natürlich gewachsen ist und seinen Anfangspunkt an der Einmündung Semliner Straße mit z. B. der Curland- Apotheke über diverse Einzelhandelsgeschäfte, Baufirmen usw. seinen Endpunkt mit dem Mischgebiet " Lange Pannen " erhalten soll.

Durch die idyllische, ruhige Lage des Planungsgebietes, teilweise in Mischwald eingeschlossen, ist eine Wohnbebauung im Nordteil des Gebietes ideal zu realisieren.

Die vorrangig für Gewerbebebauung vorgesehenen Teilflächen befinden sich hauptsächlich im Bereich Semliner Straße wobei betont werden muß, daß auf dem gesamten Planungsgebiet die individuelle Mischung von Wohnen und Gewerbe geplant ist.

Desweiteren ist das Naherholungsgebiet Semlin / Ferchesar in nächster Nähe was die Attraktivität des Gebietes noch erhöht.

Zur Vorgeschichte des Bebauungsplanes :

Es wurde die Umplanung zu einem "Allgemeinen Wohngebiet" in Form eines "Vor-

habenbezogenen Bebauungsplanes" vorgenommen die aus folgenden Gründen abgelehnt wurde :

- Der vorhandene rechtswirksame Bebauungsplan wurde nicht aufgehoben gemäß §2 (4) BauGB
- Der Geltungsbereich ist im Regionalplan Havelland - Fläming als "Siedlungsgebiet Arbeitsstätten" dargestellt deshalb wurde eine Überplanung als Wohngebiet nicht genehmigt auf Grund von Verstößen gegen die Ziele der Regionalplanung, Plansätze 2.1.3 , 2.1.7 , 2.7.1
- Die Ausnahmegenehmigung zur teilweisen Zerstörung gemäß § 36 BdbNatSchG für den im Geltungsbereich befindlichen geschützten Biotop (§ 32 BdbNatSchG) wurde durch die UNB nur für die Umwandlung in Gewerbeflächen erteilt und für das allgemeine Wohngebiet nicht in Aussicht gestellt.

Daraus resultierende planerische Maßnahmen :

In Abstimmung mit der Regionalen Planungsgemeinschaft Havelland- Fläming wird hiermit die Änderung zum Mischgebiet vorgenommen, wobei die Aufteilung Gewerbe / Wohnen / Grün im Verhältnis 40% / 40% / 20% steht.

Der Antrag auf Ausnahmegenehmigung gemäß § 36 BdgNATSchG wurde mit Datum vom 27.01.2000 neu gestellt.

Die Änderung des als Gewerbegebiet genehmigten Bebauungsplanes zum Mischgebiet ist in Form eines Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der vorhandenen Planung erfolgt.

Der Plan wird im Änderungsverfahren zum genehmigten Bebauungsplan nach §2 Abs.4 BauGB erstellt.

Der am 16.02.96 vom Land Brandenburg, Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen genehmigte Bebauungsplan Gewerbegebiet "Lange Pannen" wurde vom damaligen Bearbeiter auf Grundlage der Flurkarte gefertigt.

Somit stimmten die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches und die Flächen des geschützten Landschaftsbestandteils des genehmigten Bebauungsplanes nicht mit dem Vermessungsplan überein, der erst am 18.09.1997 gefertigt wurde.

Die Änderungsplanung zum Bebauungsplan 010 erfolgte nach den räumlichen Grenzen dieses Amtlichen Lageplanes.

Es hat sich herausgestellt daß in diesem Amtlichen Lageplan eine Grenze zwischen Flächen unterschiedlicher Nutzung falsch festgelegt wurde, was auch die Luftbildaufnahme beweist.

Es wurde eine Kontrollvermessung durchgeführt die das bestätigt hat, woraufhin nun eine erneute Überarbeitung des Bebauungsplanes notwendig macht.

Der jetzige Bebauungsplan ist auf der Grundlage des aktuellen Amtlichen Lageplanes vom 14.08.2000 erarbeitet worden, der mit dem genehmigten Bebauungsplan 010 übereinstimmt.

Die Flächen des geschützten Landschaftsbestandteils wurden in ihrem Geltungsbereich übernommen und noch um die nordöstlich der Straßenanbindung befindlichen Baumgruppe erweitert. Die Straßenanbindung und die Straßentrasse durch den geschützten Landschaftsbestandteil wurde dem Vermessungsplan entnommen, die Straßenführung wurde nur im Planungsgebiet geändert. Eine weitere Änderung ist die Planung einer Bushaltestelle an der Semliner Straße, die in Abstimmung mit dem zuständigen Verkehrsbetrieb eine Erweiterung der betreffenden Buslinie vorsieht.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sowie Straßentrassen wurden größtenteils übernommen, ebenso bleibt die als geschützter Landschaftsbestandteil ausgewiesene Fläche in ihren genehmigten Grenzen erhalten. Die vorhandene genehmigte Grünordnungsplanung ist bei der Änderungsplanung berücksichtigt worden.

2. Rechtsgrundlage und Rechtsvorschriften

Der Bebauungsplan wurde erarbeitet nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (Bau GB), der Baunutzungsverordnung (Bau NVO), der Planzeichenverordnung und der Brandenburgischen Bauordnung (BdbBO) unter Einbeziehung der Grünordnungsplanung, eine Erschließungsplanung wird gesondert erarbeitet. Planerische Grundlage ist der Amtliche Vermessungsplan des Vermessungsbüros Kuschel (Maßstab 1:500) und der "Bebauungsplan Gewerbegebiet Semliner Straße (Lange Pannen) Nr. 010 .

3. Stand der Bauleitplanung

Im Regionalplan Havelland- Fläming ist der Geltungsbereich als "Siedlungsgebiet Arbeitsstätten" dargestellt, deshalb wurde der Nutzungsänderung zum "Allgemeinen Wohngebiet" nicht zugestimmt.

Um eine Übereinstimmung des Bebauungsplanes mit den Zielen und Grundsätzen des rechtswirksamen Regionalplanes zu erreichen wird der vorliegende Bebauungsplan in ein Mischgebiet geändert. Dieser Maßnahme stimmt die Regionale Planungsstelle zu unter der Voraussetzung, daß die Wohn- und Gewerbe-Flächen im Verhältnis 40 % zu 40 % aufgeteilt werden(Schreiben vom 23.09.1999). In der Stadtverordnetenversammlung Rathenow wurde die Änderung / Umwandlung des Gebietes Bebauungsplan 010 "Lange Pannen" vom Gewerbegebiet in

ein Mischgebiet beschlossen, sh. Amtsblatt für die Ämter Rathenow, Premnitz, Milow, Nennhausen vom 21.12.1999, Drucksache 133/99.

4. Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan beinhaltet die Planzeichnung, den Teil "A" Planzeichen und den Teil "B" Textliche Festsetzungen.

Desweiteren sind Teil "III" Grünordnerische Festsetzungen, und die Pflanzliste vom Grünordnungsplan übernommen worden.

5. Lage im Raum

Rathenow liegt in dem Land Brandenburg, ca. 80 km westlich von Berlin entfernt, durch die Bundesstraße B 5 und die Bundesstraße B 188 von Osten kommend, erschlossen.

Von Norden aus Richtung Neustadt / Dosse kommend, wird Rathenow durch die B 102 erreicht. Nach Süden liegt an der B 102 Brandenburg ca. 30 km entfernt.

Durch Rathenow wird die Schnellbahntrasse Berlin / Hannover geführt.

Das Planungsgebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Rathenow, direkt nord- westlich an die Semliner Straße angrenzend. Südlich angrenzend befinden sich ehemalige GUS- Liegenschaften und östlich Brachland und das Landschaftsschutzgebiet Westhavelland.

6. Topographie, Nutzungsverhältnis

Rathenow liegt in einer weithin ebenen Landschaft, die größtenteils unter Naturschutz gestellt ist.

Sie wird nur von geringen Erhebungen und Hügeln unterbrochen. Große Landschaftsteile werden von Kiefernwäldern bedeckt in denen Sümpfe und Seen liegen. Große Flächen der Durchflußrinne der Havel, auch im Stadtgebiet, sind Überschwemmungsflächen.

Der Bereich des Planungsgebietes am Nordrand von Rathenow liegt auf einem Talsandgebiet und ist zu keiner Zeit richtig gestaltet worden. Die vorhandene Vegetation besteht aus Gräsern und Stauden. Die an der Grenze des Planungsgebietes entlang der GUS- Liegenschaften stehenden Bäume sind so in die Planung einbezogen worden, daß sie erhalten bleiben.

Das Gelände innerhalb des Planungsgebietes gestaltet sich teilweise uneben, eine Geländeregulierung war demzufolge erforderlich.

Innerhalb des genehmigten Bebauungsplangebietes wurden die genehmigten Holzungs- und Rodungsarbeiten und die festgesetzten Ersatzmaßnahmen

bereits durchgeführt. Die Trassen der Straßen wurden in diesem Zusammenhang ebenfalls angelegt.

Eine weitere Inanspruchnahme der geschützten Biotope und Waldflächen ist nicht vorgesehen.

Die Darstellung dieser baulich bislang nicht beanspruchten Fläche ist mit der Absicht erfolgt, für das Mittelzentrum und den Arbeitsstättenschwerpunkt Rathenow auch im Norden der Stadt, insbesondere für zentren- unverträgliches klein- und mittelständiges Gewerbe, Ansiedlungsmöglichkeiten zu schaffen und eine attraktive Wohngestaltung damit zu verbinden.

Da das Planungsgebiet ca. 2 000 m vom nächsten Haltepunkt des schienen- gebundenen Nahverkehrs, Rathenow- Nord, entfernt liegt, ist eine Bushaltestelle an der angrenzenden Semliner Straße geplant.

Die geplante Buslinie "Rathenow Hauptbahnhof - Semlin" garantiert eine umwelt- freundliche Verkehrsanbindung.

7. Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Höhenlage des Geländes : von 27,40 m bis 28,80 m ü. NN

Grundwasserverhältnisse : nicht bekannt, ca. 2,00 m unter OF Gelände

Baugrund : Mutterbodenschicht auf schwach humosen
Sanduntergrund Lockergesteine an der Oberfläche
Sand / Kies

8. Planerische Vorgaben

Das Planungsgebiet wird in Parzellen aufgeteilt die zur Bebauung mit Eigenheimen, sowie auch mit Doppelhäusern und Gewerbebauten vorgesehen sind.

Die Parzellierung der Teilstücke für die Wohn- und Gewerbebebauung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und wird im Zuge der Neuvermessung vorgenommen.

Um die Bebauung im Verhältnis Gewerbe / Wohnen von 40/40% zu realisieren ist auf den Teilstücken 1, 2 und 6 Gewerbebebauung geplant. Die Teilstücke 3, 4, 5, 7, 8 und 9 sind nach Parzellierung vorrangig für eine Wohnbebauung vorgesehen, wobei die Mischung Gewerbe / Wohnen bei den entstandenen Parzellen individuell vorgenommen wird.

Die Grundstücksgesamtgrößen sind aus der Planzeichnung ersichtlich.

Zwei Parzellen sollen als Spielplatz und Stellplatz für Recyclingcontainer gestaltet werden.

Die planerischen Vorgaben und Festsetzungen sind im Teil "A" Planzeichen und Teil "B" Textliche Festsetzungen enthalten.

Die Höhenlage der Gebäude wird durch die Höhenangabe des Erdgeschoßfußbodens (OFF EG) im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall festgelegt.

9. Umfang der baulichen Nutzung, Flächennutzungsverhältnisse

Die Obergrenzen der baulichen Nutzung sind nach § 17 der Baunutzungsverordnung (Bau NVO) festgelegt worden.

Das Planungsgebiet wird als " Mischgebiet " (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4 / 0,6 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) = 0,6 / 1,2 (als Obergrenze) ausgewiesen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50 % überschritten werden.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 (II) , 3 (III) begrenzt, das 2. bzw. 3. Vollgeschöß ist nur als Dachgeschöß zulässig.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzlinie festgelegt. Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Erker, Balkone) wird zugelassen.

Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb des Baufensters errichtet werden. Im Bereich des 6 m - Randstreifen zum geschützten Landschaftsbestandteil und im Bereich des 12 m - Randstreifen im Süden des Planungsgebietes (Baumreihe entlang der GUS- Liegenschaften) ist eine Bebauung nicht zulässig.

Die Grundstücksaufteilung wird im Zuge der endgültigen Vermessung festgelegt. Die Lage der Grundstückseinfahrten wird im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren entsprechend der geplanten Bebauung des Grundstückes individuell festgelegt.

Flächennutzungsverhältnisse :

Gesamtfläche	64 064,00	m ²
Geschützter Landschaftsbestandteil :	~19 920,00	m ²
Zur Bebauung vorges. Grundstücke :	~38 564,00	m ²
Öffentl. Verkehrsraum einschl. Erschließung :	~5 580,00	m ²

10. Erschließung

Mit der Erarbeitung der Erschließungsplanung ist das Ingenieurbüro "Steinbrecher & Partner" beauftragt.

Die Planzeichnung beinhaltet keine Erschließungsleitungen.

Die für die Lage der Erschließungsleitungen vorgesehenen Flächen sind entsprechend dem Erschließungsplan 010 im Bereich des Fußweges, aber auch beidseitig der Straße möglich und dem Erschließungsprojekt zu entnehmen.

Die Anschlüsse für die einzelnen Parzellen werden bis 1,00 m hinter die Grundstücksgrenzen geführt.

Vorgesehen sind :

- Abwasserentsorgung
- Reinwasserversorgung
- Elektroenergieversorgung
- Erdgasversorgung
- Telecomanschluß
- Abfallentsorgung

11. Begründung zu den textlichen Festsetzungen

Das Baugebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Mischgebiet festgesetzt.

Es werden zur Bebauung zugelassen Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens und sonstige Betriebe. Ebenso sind zugelassen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, auch Gartenbaubetriebe.

Nicht zugelassen werden Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2 der besagt, Vergnügungsstätten soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.

Die maximale Firsthöhe der Bebauung ist mit 44,49 m ü.NN festgelegt. Die Höhen werden vom Höhenbezugspunkt an der Semliner Straße, wo sich eine Schraube im Holzmast in Höhe von 29,49 m ü. NN befindet, entnommen.

Die Flächenversiegelung stellt den größten Gefährdungsfaktor dar. Zur Minimierung der Eingriffstätigkeit werden sämtliche Stellplätze, Wege und Zufahrten aus luft- und wasserdurchlässigen Materialien hergestellt. Die Befestigung der öffentlichen Verkehrsfläche ist aus Gründen der Befahrbarkeit mit zB. Lastkraftwagen für die Belieferung der Gewerbebetriebe oder der Müllabfuhr, teilversiegelt durchzuführen. Die im Plan angegebene Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstzahl. In denjenigen Mischgebieten, für die die zulässige maximale Zahl der Vollgeschosse mit II festgesetzt ist, ist das II. Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. In

denjenigen Mischgebieten, für die die zulässige maximale Zahl der Vollgeschosse mit III festgesetzt ist, ist das III. Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden. Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Der § 14 BauNVO besagt, daß zu den untergeordneten Nebenanlagen auch solche für Kleintierhaltung zählen.

Eine Bebauung des 6m -Randstreifens, der an den geschützten Landschaftsbestandteil angrenzt, und des 12 m-Randstreifens(Baumreihe entlang der südlichen Grenze des Plangebietes), ist nicht zulässig. Für den 6m Randstreifen und dem 12 m Radstreifen wird eine Pflanzpflicht ausgesprochen siehe hierzu die grünordnerischen Festsetzungen Pkt.1, 9 und 9.1.

12. Begründung zu den grünordnerischen Festsetzungen

Für das Plangebiet ist nach §9(1) 25 BauGB eine Pflanzpflicht und Pflanzbindung auszusprechen.

Das Plangebiet ist ein stark anthropogen geprägter Landschaftsraum. Die teilweise intensive landwirtschaftliche Nutzung hat zu einer Nivellierung der Artenvielfalt geführt (Naturnäheverlust). Nach Nutzungsaufgabe bildete sich in den letzten Jahren eine Vegetationsdecke mit eingeschränktem Wert aus. Es wurden Schuttablagerungen und Wegenutzungen festgestellt.

Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen, den Erhalt des Eichenmischwaldes, wird die Staubbildung, eine Sauerstoffproduktion und Windberuhigung erreicht. Durch die dauerhafte Begrünung nicht überbauter Flächen wird die klimatische Situation verbessert.

Zur Minimierung der Flächenversiegelung werden sämtliche Stellplätze, Gehwege sowie Erschließungsstraßen teilversiegelt, der Boden kann somit in diesen Bereichen seine Funktionen in gewissem Maße erfüllen. Durch die Pflanzungen im Planungsgebiet wird ein weiterer Erhalt der Bodenfunktionen gewährleistet.

Durch die Durchwurzelung wird die Durchlüftung und das Bodenleben gefördert. Die Ansaat von Rasen führt zur Aufwertung des Bodens. Jedoch die Festsetzung auf 20% der Grundstücksfläche ist Rasen anzulegen, ist zu einengend und wird aus dem Grünordnungsplan nicht übernommen.

Das anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickern. Damit ist die Grundwasserneubildung gegeben. Die Durchwurzelung der vegetationsbestandenen Flächen erhält und erhöht zudem die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Ein Abfluß des Niederschlagswassers wird durch den Erhalt einer hinreichend großen Versickerungsfläche vermieden.

Durch das Vorhaben kommt es zur Reduzierung der Vegetationsbereiche. Im Gegenzug dazu bringen die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen eine Erhöhung der Strukturvielfalt und die Schaffung von neuem Lebensraum in einem anthropogen stark beeinflussten und beeinträchtigten Raum. Die Lebensraumfunktion für Wirbellose wird in Teilbereichen erhalten und aufgewertet. Es erfolgt eine ökologische Aufwertung, da die Lebensbedingungen für Fauna und Flora verbessert werden und sich die Artenvielfalt erhöht. Durch den Einsatz einheimischer Gehölzarten ist eine positive Auswirkung auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

Der Schutz der Gehölze in der Bauphase ist gemäß DIN 18920 vorzunehmen. Erdarbeiten sind entsprechend DIN 18915 durchzuführen.

Vorhandener Baum- und Heckenbestand ist vor Beeinträchtigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich zu schützen. Die erforderlichen Bodenarbeiten im Wurzelbereich der Bäume sind nur in Handschachtung auszuführen.

Die im Grünordnungsplan festgelegten Sukzessionsstreifen (Abstand zum Wald in 6m Breite als Grundstücksbestandteil) können nicht realisiert werden. Es kann nicht abgesichert werden, daß sie vor Eingriffen seitens der zukünftigen Grundstückseigentümer geschützt sind. Deshalb wurde eine Pflanzpflicht und die Art der Bepflanzung vorgeschrieben.

Das Bauvorhaben führt zu einem Wandel der Nutzung von agrarisch genutzt zu städtischer Struktur. Die Gebäude fügen sich durch ihre Architektur in die umliegenden Strukturen ein und mindern diesen Konflikt. Die innere und randliche Begrünung mindern die Auswirkungen des Eingriffs. Die Qualität für die neu zu schaffenden Häuser wird durch die Durchgrünung mit Bäumen, Sträuchern und Grünanlagen aufgewertet.

Die im überarbeiteten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan dargestellten grünordnerischen Maßnahmen wurden zum größten Teil übernommen.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurden einige Maßnahmen und Eingriffe als in der Praxis nicht realisierbar eingestuft, z. B. die Sukzessionsfläche zum Wald (6 m- Streifen), die im Bebauungsplan jetzt als Fläche mit Pflanzvorgabe festgesetzt ist..

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil der Begründung.

Überarbeitet : 30.11.2000