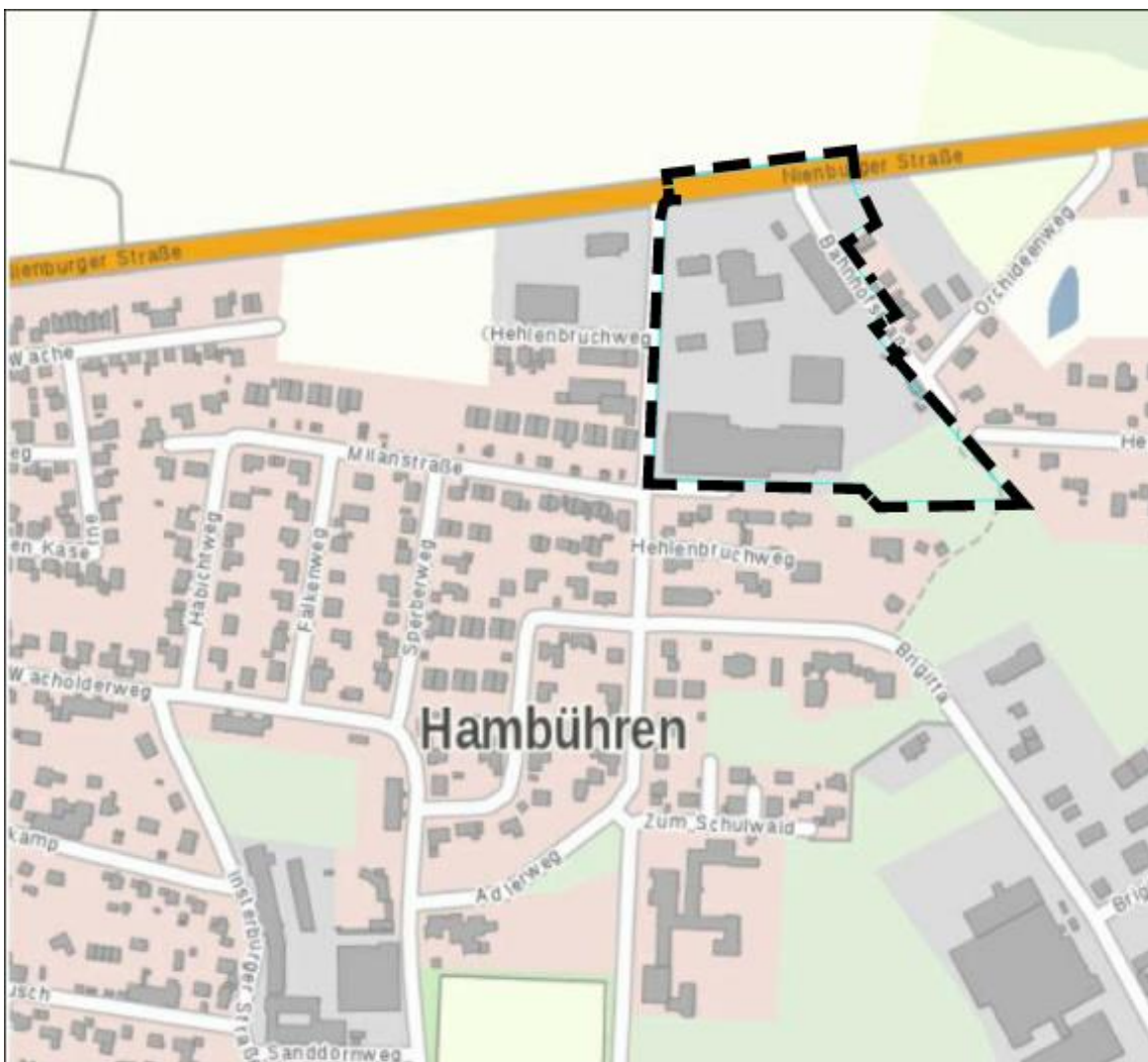


BEGRÜNDUNG

GEMEINDE HAMBÜHREN

ORTSTEIL HAMBÜHREN

BEBAUUNGSPLAN NR: 49 B UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT
„SONDERGEBIET ÖSTLICH DES HEHLENBRUCHWEGES“



Übersichtsplan (o. Maßstab)

Quelle: webatlasDE, Quelle: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

atelier stadt & haus Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Inhalt

1	AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS	3
1.1	Aufstellungsbeschluss	3
1.2	Planbereich	3
2	PLANUNGSVORGABEN	3
2.1	Regionale Raumordnungsplanung	3
2.2	Flächennutzungsplan	3
2.3	Angrenzende Bebauungspläne	3
2.4	Natur und Landschaft	4
2.5	Umfeld	4
2.6	Verkehr	4
2.7	ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr	4
3	PLANVERFAHREN	4
4	ZIEL UND ZWECK DER BAULEITPLANUNG	5
4.1	Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hambühren	5
4.2	Ziele der Bauleitplanung	6
5	ERLÄUTERUNG DES VORHABENS	6
5.1	Konzept	6
6	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
6.2	Art der baulichen Nutzung	7
6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
6.4	Verkehr	10
6.5	Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)	10

1 Aufstellung des Bebauungsplans

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeinde Hambühren hat die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 b „Sondergebiet östlich des Hehlenbruchweges“ im Ortsteil Hambühren durch den Verwaltungsausschuss am 02.04.2019 beschlossen.

1.2 Planbereich

Der Planbereich befindet sich im Nordosten von Hambühren, südlich der Nienburger Straße und östlich des Hehlenbruchweges.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Darstellung auf dem Deckblatt dieser Begründung zu entnehmen.

2 Planungsvorgaben

2.1 Regionale Raumordnungsplanung

Nach dem Landes-Raumordnungsprogramm sollen die Raumansprüche bedarfsorientiert, funktionsgerecht, kostensparend und umweltverträglich befriedigt werden. Zudem sollen die Möglichkeiten zur Reduzierung der Neuinanspruchnahme und Neuversiegelung von Freiflächen ausgeschöpft werden. Die Auswirkungen des demografischen Wandels, die weitere Entwicklung der Bevölkerungsstruktur und die räumliche Bevölkerungsverteilung sind bei allen Planungen und Maßnahmen zu berücksichtigen. Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung sollen Vorrang vor Planungen und Maßnahmen der Außenentwicklung haben.

Die Gemeinde Hambühren hat ihre raumbeeinflussenden Planungen und Maßnahmen gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Grundlage ist hierbei das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2006) des Landkreises Celle.

Der Ortsteil Hambühren II ist innerhalb der Gemeinde Hambühren als Grundzentrum festgelegt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nachrichtlich als Siedlungsfläche ausgewiesen. Die B 214 ist Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung.

In dem in der Beratung befindlichen Regionalen Raumordnungsprogramm 2016 wird die Funktion von Hambühren als Grundzentrum bestätigt und der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Zentralen Siedlungsgebiet.

Die B 214 erhält den Status eines Vorranggebietes Hauptverkehrsstraße.

2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Hambühren stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 b als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dar. Mit diesen Festlegungen können die Ziele des Bebauungsplanes aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans der Gemeinde Hambühren abgeleitet werden.

2.3 Angrenzende Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Allerdings befindet sich das Plangebiet in einem Bereich, für den im Jahr 1997 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 „Sondergebiet Hehlenbruchweg“ beschlossen wurde. Für den Bebauungsplan wurden die 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans durchgeführt, die sich auf das Maß der baulichen Nutzung und die Spezifikation des Sondergebietes „Einzelhandel“ auswirkten. Aufgrund geltender Verfahrensregeln wurde zwischenzeitlich festgestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 21 unwirksam ist.

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 49 a ist die Überplanung zur Sicherung der Einzelhandelsnutzung vorgesehen.

Südlich und östlich des Plangebietes schließt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 „Östlich Hehlenbruchweg“ an. Durch den Bebauungsplan werden die Flächen südlich des Geltungsbereichs als gewerbliche Flächen festgesetzt. Die südlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke, entlang der Hehlenbruchweges sind als Mischgebiet festgesetzt. Die östlich angrenzenden Flächen sind Bestandteil einer größeren zusammenhängenden, öffentlichen Grünfläche und sind daher als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Die Bestandsbebauung auf dem Grundstück südöstlich der als Planstraße gewidmeten Erschließung bis zur Bahnhofstraße ist als Mischgebiet festgesetzt.

2.4 Natur und Landschaft

Zu Aussagen der Bestandssituation von Natur und Landschaft wird auf den Umweltbericht als Vorabzug verwiesen, der durch das Büro GOEP, Essen erarbeitet wurde und dieser Begründung als ihr gesonderter Teil beigefügt ist. Im diesem Umweltbericht wird der Zustand von Natur und Landschaft ausführlich beschrieben.

2.5 Umfeld

Die Flächen des Plangebietes, auf der östlichen Seite des Hehlenbruchweges, werden bereits durch Verkaufsstätten des Einzelhandels in Anspruch genommen. Nennenswert sind hier u. a. ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter, ein Drogeriemarkt, ein Textilmarkt, ein Markt für Haushaltsartikel sowie ein Sonderpostenmarkt. Südlich des Plangebietes schließen gemischt genutzte Bereiche an, die sich durch eine Gewerbenutzung und Wohnnutzung charakterisieren lassen. Die Flächen sind als Misch- und Gewerbegebiet durch den angrenzenden Bebauungsplan gesichert. Im Norden wird das Plangebiet durch die Nienburger Straße, als klassifizierte Bundesstraße 214, begrenzt. Die Nienburger Straße ist in diesem Abschnitt anbaufrei und weist einen anbaufreien Streifen von beidseitig 20 m, gem. § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) auf. In nördlicher Richtung schließen sich hieran landwirtschaftliche Flächen an. Im Osten wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans durch die Bahnhofstraße begrenzt, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche bestätigt wird. Im südöstlichen Bereich begrenzen Gehölzstrukturen, überwiegend mit Kiefernbestand das Plangebiet.

Im Westen wird das Plangebiet durch den Hehlenbruchweg begrenzt, an dem sich aktuell der Standort der Sparkasse Hambühren und der ALDI Markt mit den gemeinsamen Stellplatzanlagen sowie ein kleines Gewerbegebiet anschließen.

2.6 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch den Anschluss an den Hehlenbruchweg und die Nienburger Straße gesichert. Über die Nienburger Straße besteht eine direkte Anbindung an den Gemeindeteil Hambühren sowie in östlicher Richtung an die Stadt Celle. Die Autobahn A 7 ist in westlicher Richtung, in einer Entfernung von ca. 20 km zu erreichen.

2.7 ÖPNV – Öffentlicher Personennahverkehr

An der Nienburger Straße befindet sich eine Haltestelle der Busverbindung Nr. 800. Mit dieser Buslinie besteht eine Verbindung zwischen der Stadt Celle und der Gemeinde Wietze.

3 Planverfahren

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans Nr. 49 b stellt sich wie folgt dar:

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 49 b „Sondergebiet östlich des Hehlenbruchweges“ ist am 02.04.2019 durch den Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambühren gefasst worden. Die öffentliche Bekanntmachung dieses Beschlusses erfolgte am 02.05.2019. Als nächster Verfahrensschritt soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Parallel erfolgt die Beteiligung der Behörden und Ämter

sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Beteiligung wird im Zeitraum vom 10.05.2019 – 11.06.2019 durchgeführt.

Nach der frühzeitigen Beteiligung schließen sich folgende Verfahrensschritte an:

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats;
- Beschluss des Rates gemäß § 10 Abs. 1 BauGB (Satzungsbeschluss);
- Rechtskraft des Bebauungsplans durch Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses.

4 Ziel und Zweck der Bauleitplanung

4.1 Einzelhandelskonzept der Gemeinde Hambühren

Zur Stärkung und Entwicklung der Nahversorgungsfunktion im Gemeindegebiet Hambühren hat der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Hambühren die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes veranlasst. Mittlerweile liegt das Einzelhandelskonzept für das Gemeindegebiet vor (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hambühren Endbericht, CIMA Beratung + Management GmbH, Hannover, Januar 2019). Mithilfe des Einzelhandelskonzeptes kann nun durch eine definierte Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs im Gemeindegebiet eine geordnete Entwicklung unterschiedlicher Einzelhandelsnutzungen, u. a. mithilfe des Instrumentariums der Bauleitplanung vorgenommen werden.

Mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs hat die Gemeinde Hambühren einen Versorgungsbereich definiert, der sich durch zwei unterschiedliche Bereiche charakterisiert.

Der für den großflächigen Einzelhandel relevante Standort des zentralen Versorgungsbereiches ist auf den Haupteinkaufsbereich entlang der Nienburger Straße fokussiert. Hierzu gehören unter anderem die Lebensmittelanbieter EDEKA, NEUKAUF, ALDI, LIDL, der Drogeriemarkt ROSSMANN, der Textilfachmarkt KIK und der Sonderpostenmarkt ZIMMERMANN.

Der zweite Pol des zentralen Versorgungsbereichs befindet sich entlang der Ostlandstraße. Der Einzelhandelsbesatz besteht an diesem Standort aus kleinflächigen Anbietern. Das Angebot wird durch diverse Dienstleistungsbetriebe, (u. a. Ärzte, Gastronomie, Kfz-Werkstatt) gut ergänzt.

Zusätzlich zum heutigen Einzelhandelsangebot ist im östlichen Verlauf, südlich der Nienburger Straße eine Potenzialfläche in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Dieser Bereich ist aktuell nicht bebaut.

Auf Basis des nun vorliegenden Einzelhandelskonzeptes soll im Rahmen der Gesamtentwicklung des Versorgungsbereichs eine Neuausrichtung der planungsrechtlichen Voraussetzungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben geschaffen werden.

Hintergrund ist u. a., dass eine Neuausrichtung eines bestehenden Lebensmittelmarktes, verbunden mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche genauso beabsichtigt ist, wie die Förderung einer zeitgemäßen Durchmischung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit Dienstleistungen und Gastronomie.

Der definierte zentrale Versorgungsbereich entlang der Nienburger Straße ist langgezogen und stellt für die Gemeinde die städtebauliche Aufgabe dar, die unterschiedlichen Gebietsabschnitte zusammenwachsen zu lassen.

Mit der Umsetzung der Ziele des Einzelhandelskonzeptes und der damit verbundenen Stärkung des Standortes für großflächigen Einzelhandel ist es gemeindeentwicklungspolitisches Ziel der Gemeinde Hambühren, für den Teilstandort des zentralen Versorgungsbereichs an der Nienburger Straße ein breitgefächertes Angebot für den großflächigen Einzelhandel zu ermöglichen.

Mit der Neuausrichtung des Einzelhandelsstandortes, östlich des Hehlenbruchweges sowie mit der ergänzenden Entwicklung des Fachmarktzentrum im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 49 a sollen hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. So ist

z. B. mit der gemeinsamen Entwicklung eine Neuausrichtung des bestehenden EDEKA-Marktes, verbunden mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans 49 b als Ergänzung des Versorgungsstandortes mit einem zeitgemäßen Vollsortimenter, beabsichtigt. Neben diesem funktionalen Zusammenwachsen der Teilflächen ist es weiterhin vorgesehen, zu den bestehenden Einzelhandelsbetrieben auch die Funktionsmischung mit Dienstleistungen und Gastronomie zu fördern.

Aufgrund der vorgenannten Situation beabsichtigt die Gemeinde Hambühren daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 b. Zur Sicherung der Bauleitplanung beabsichtigt die Gemeinde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 b den Erlass einer Veränderungssperre, gem. § 14 BauGB.

4.2 Ziele der Bauleitplanung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 b werden folgende Hauptplanungsziele verfolgt:

- Sicherung und Entwicklung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel,
- Sicherung von Grün- und Wegeverbindungen,
- Steuerung von Einzelhandelsnutzungen im Sinne des gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes
- Stärkung des gemeindlichen zentralen Versorgungsbereichs gemäß den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Hambühren
- Schaffung neuer Arbeitsplätze am Standort

5 Erläuterung des Vorhabens

5.1 Konzept

Im Rahmen der Gesamtentwicklung des Einzelhandelsstandortes entlang der B 214 sollen für eine Modifikation der Zulässigkeiten der Standortentwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Hintergrund ist u.a., dass eine Neuausrichtung des bestehenden EDEKA Marktes, verbunden mit einer Erhöhung der Verkaufsfläche genauso beabsichtigt ist, wie die Förderung einer zeitgemäßen Durchmischung der bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit Dienstleistungsbetrieben und Gastronomie.

Die Ausweisungen als Sondergebiet dienen gleichermaßen der Bestandssicherung und der Ermöglichung zusätzlicher Nutzungen.

Das Grundstück östlich der Einmündung der Bahnhofstraße in die B 214 ist aus diesem Grund als Mischgebiet vorgesehen.

Die vorhandenen Grünflächen an der östlichen und südlichen Grenze sollen in ihrem Umfang, ihrer Struktur und Funktion erhalten werden.

Bei Betriebserweiterungen und Neuanlagen sind die entsprechende Anzahl an Stellplätzen und deren Begrünung mit einheimischen Gehölzen genauso zu berücksichtigen wie die Anlage von Versickerungsmöglichkeiten für das Regenwasser.

6 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

6.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 u. 11 BauNVO)

6.2.1 Mischgebiet

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Unter der Zielvorgabe der Bestandsbestätigung soll das Grundstück an der Nienburger Straße, östlich der Bahnhofstraße (Flurstück 24/81) als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

In den geplanten Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zulässig. Aufgrund ihres zu erwartenden Störgrades und ihrer hohen Flächenbedarfe passen die Nutzungen nicht zum Zielkonzept der städtebaulichen Planung. Zudem kann zusätzlicher Verkehr innerhalb des Plangebietes herausgehalten und damit eine zusätzliche Belastung der Wohnnutzung innerhalb der Mischgebiete und der benachbarten Wohngebiete vermieden werden.

Des Weiteren sind „Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe“ in den geplanten MI-Gebieten generell nicht zulässig.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetriebe können für diese Mischgebiete unerwünschte Trading-Down Effekte durch Verdrängungsprozesse oder Verzerrungen des Boden-/ Mietpreisgefüges auftreten. Zudem kann es bei der Ansiedlung zu Problemen bei der städtebaulichen Integration solcher Stätten und Störungen des Ortsbildes kommen. Mit der generellen Unzulässigkeit von Vergnügungsstätten und Prostitutionsbetrieben wird dem Schutzanspruch der Bewohner in den Teilen der Mischgebiete, die nicht überwiegend gewerblich genutzt sind und denen der benachbarten Wohngebiete Rechnung getragen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen kann zudem zusätzlicher Verkehr innerhalb des Plangebietes und den angrenzenden Straßen vermieden werden.

Die Grundflächenzahlen (GRZ) für das Mischgebiet im Plangebiet wird entsprechend der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Daher ergibt sich eine GRZ von 0,6 für das Mischgebiet. Auf diese Weise wird eine dem städtebaulichen Umfeld entsprechende angemessene Ausnutzung ermöglicht und eine verträgliche Dichte im Sinne der BauNVO sichergestellt.

Die Geschossflächenzahl in den geplanten MI-Gebieten soll sich ebenfalls an der Obergrenze der Baunutzungsverordnung (BauNVO) orientieren und wird daher auch mit 1,2 festgesetzt. Mit einer Abgrenzung der überbaubaren Flächen unter Berücksichtigung der Anbauverbotszone der Nienburger Straße, besteht für das Baugebiet mit den festgesetzten Kenndaten eine ausreichende Flexibilität hinsichtlich der Bebauung.

6.2.2 Sonstiges Sondergebiet

Der Planbereich umfasst neben dem festgesetzten Mischgebiet das Sondergebiet –Einzelhandel– mit der planungsrechtlichen Bestätigung der vorhandenen Einzelhandelsverkaufsstätten. Der gesamte Bereich wird gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 1 und 3 BauNVO als „Sondergebiet Einzelhandel“ festgesetzt. Zur eindeutigen Bestimmung und Begrenzung der Einrichtung, wird unter Berücksichtigung der Aussagen der gutachterlichen Untersuchung zum Einzelhandelskonzept festgesetzt, dass folgende Einzelhandelsbetriebe als Nutzungen zulässig sind:

Um gegebenenfalls ergänzende Nutzungen an dieser Stelle z. B. im erweiterten Bereich „Dienstleistung“ zuführen zu können, werden in dem Sondergebiet nicht störende Gewerbebetriebe, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ebenfalls als zulässig festgesetzt.

Von der Möglichkeit einer Überschreitung der festgesetzten GRZ wird im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Gebrauch gemacht. Da sich nördlich des Sondergebiets, jenseits der Nienburger Straße umfangreiche Grün- und Freiflächen anschließen, ist eine konzentrierte Inanspruchnahme der eigentlichen Bauflächen gerechtfertigt, um die für den Einzelhandelsstandort zur Verfügung stehenden Flächen optimal auszunutzen. Zudem ist die Zulässigkeit der Überschreitung sinnvoll, da die hier betroffenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe größere Gebäude sowie versiegelte Verkehrs- und Parkplatzflächen benötigen, um ihre Betriebe und Anlagen rationell aufbauen und die Kundenverkehre bewältigen zu können. Durch eine hohe zulässige GRZ wird in der Regel eine noch großflächigere Ausdehnung dieser Sondergebiete vermieden.

Im vorliegenden Fall sind trotz der Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 mit der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens verbunden, da es sich weitgehend um bereits heute versiegelte Flächen handelt. Zudem wird als Kompensation festgesetzt, dass die Überschreitung nur zulässig ist, wenn sie durch eine der nachfolgenden Maßnahmen ausgeglichen wird:

- Ausführung der Stellplätze auf den betreffenden Grundstücken in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise in einer Größenordnung, die der Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 entspricht
- Extensive Begrünung von Flachdächern auf den betreffenden Grundstücken in einer Größenordnung, die der Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 entspricht
- Begrünung der nördlichen und westlichen Gebäudefassade (mit Ausnahme von Flächen, die für Gebäudeöffnungen und haustechnische Anlagen benötigt werden.
- Pflanzung von 10 zusätzlichen groß- bzw. mittelkronigen Bäumen.

Konkrete Maßnahmen werden im weiteren Verfahren festgelegt.

Mit den im Rahmen des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzungen kann einerseits ein Objektentwicklung auf den Grundstücken umgesetzt werden, andererseits verbleibt ein unversiegelter Grundstücksanteil in einer Größenordnung von mindestens 10 %, der zudem durch die Stellplatzbegrünung ergänzt wird, so dass insgesamt eine ausreichende Mindesteingrünung der Grundstücksflächen gewährleistet wird.

Für das Sondergebiet wird die Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse begrenzt festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden sowohl für das Mischgebiet als auch für das Sondergebiet durch Baugrenzen festgesetzt. Diese sind so dimensioniert, dass sie für eine konkrete Planung oder bei der Sicherung der Bestandsbebauung einen ausreichenden Gestaltungsspielraum ermöglichen.

6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet müssen in Abhängigkeit von der Funktion der Maßnahmen unterschiedliche Maßnahmenbereiche betrachtet werden und durch Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gesichert werden.

Maßnahmenbereich Kiefernwäldchen

Mit der Maßnahme M 1, die im Bereich des Kiefernwäldchens geplant ist, soll der Bestand langfristig gesichert und entwickelt werden.

Potenzielle forstliche Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung des Bestandes haben sich an ökologischen Kriterien einer nachhaltigen Bewirtschaftung dieses Bereiches zu orientieren. Dazu ist der Kiefernbestand mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu unterbauen.

Eine Erschließung für die Naherholung hat sich auf Wegeführungen mit einer Ausbaubreite von max. 1,50 m zu beschränken.

Als Wegebelag ist eine wassergebundene Bauweise zu wählen.

Maßnahmenbereich Anbaufreie Zone entlang der B 214

Mit der Maßnahme M 2, die in der 20 m breiten anbaufreien Zone zur B 214 geplant ist, können Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen, resp. umgesetzt werden, die in Eingriffsbereichen mit eingeschränkter Nutzbarkeit für Pflanzungen (z.B. Gebäude- und Stellplatzflächen) nicht realisiert werden können.

Dazu sind max. 2 Baumgruppen 1. und 2. Ordnung aus jeweils 5 heimischen Laubbäumen vorgesehen, die entsprechend der Liste unter 4.7.4 als Hochstamm mit mind. 16 – 18 cm Stammumfang anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen sind.

Die verbleibende Grünfläche ist als standortgerechte mehrschürige Wiese mit hohem Anteil an Kräutern und Blütenpflanzen einzusäen und nachhaltig zu pflegen.

Maßnahmenbereich Einbindung der Baukörper

Die Maßnahme M 3 soll der Durchgrünung und landschaftlichen Einbindung der Erweiterungs- und Neubauten im Sondergebiet und Mischgebiet dienen.

Dazu ist – soweit noch nicht erfolgt - auf geeigneten Grundstücksflächen eine flächenhafte Bepflanzung aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen.

Je Baugrundstück ist mind. ein Einzelbaum pro 500 m² angefangene Grundstücksfläche in Gruppen zu pflanzen und mit Gruppen aus standortgerechten heimischen Sträuchern entsprechend der Liste unter 4.7.6 zu unterpflanzen.

Folgende Qualitäten sollen zur Verwendung kommen:

Bäume als Hochstamm mit 16 - 18 cm Stammumfang, Sträucher als Str. 2xv. i.C. 100/150 cm.

Vorhandene Gehölze sind soweit möglich zu erhalten.

Bei Inanspruchnahme sind sie, soweit sie noch verpflanzbar sind, zu sichern und in den Bereich der Maßnahmenfläche M2 zu verpflanzen.

Maßnahmenbereich Stellplatzanlagen

Mit Maßnahme M 4 soll eine angemessene Gestaltung und Durchgrünung der Zufahrten und der Stellplatzanlagen sichergestellt werden.

Durch die Anpflanzung von heimischen Laubbäumen (z. B. Eberesche, Feld-Ahorn, Hainbuche u.a. als Bäume 2. Ordnung entsprechend der Liste unter 4.7.6 als Hochstamm mit 16 – 18 cm Stammumfang) sollen – soweit noch nicht erfolgt - die öffentlichen Verkehrsflächen gegliedert und ansprechend gestaltet werden.

Pro angefangenen 5 Stellplätzen ist ein Laubbaum vorzusehen.

Um eine sichere und artgerechte Habitusentwicklung der Bäume zu gewährleisten, soll die Pflanzung der Laubbäume vorzugsweise auf ausreichend großen Pflanzflächen (mind. 12 m²) und im Bereich der Sickermulden zwischen den Stellplatzflächen erfolgen.

Für die Bäume, die nicht auf der Stellplatzanlage untergebracht werden können, steht genügend Raum innerhalb der Maßnahmenfläche M 2 zur Verfügung.

Die Pflanzflächen in direkter Zuordnung zu den Verkehrsflächen, die für die Verwendung standortgerechter lebensraumtypischer Gehölze zu beengt sind, können auch mit nicht standortgerechten Gehölzen und bodendeckenden Kleingehölzen bepflanzt werden.

Dabei soll der Schwerpunkt auf blühenden Gehölzen liegen.

Die Gehölze sind einzeln oder in Gruppen zu setzen (Str. 2xv. i.C. 100/150 cm).

Bei den bodendeckenden Kleingehölzen sind vier bis sechs Pflanzen / m² (v. Str. i.C. 30/40 cm) zu pflanzen.

Die Pflanzflächen sind dauerhaft gegenüber Befahren und Betreten zu schützen und zu pflegen.

Vorhandene Gehölze sind, soweit sie noch verpflanzbar sind, zu sichern und in den Bereich der Maßnahmenfläche M2 zu verpflanzen.

6.4 Verkehr

6.4.1 Erschließung

Die gesamten vorhandenen Erschließungsflächen (Abschnitt Nienburger Straße, Bahnhofstraße) werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt und planungsrechtlich bestätigt.

Grünflächen

Entsprechend der planerischen Absicht im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21, dass Sondergebiet einzugrünen, wird im Bebauungsplan Nummer 49 b eine Festsetzung zur Sicherung und Entwicklung von Grünflächen vorgenommen. Die beabsichtigte Eingrünung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als private Grünfläche festgesetzt. Hierdurch kann zum einen der bestehende Gehölzbestand gesichert und zum anderen ein Puffer gegenüber den angrenzenden Siedlungsbereichen geschaffen werden. Eine weitere Eingrünungsmaßnahme des Sondergebietes ist gegenüber der Nienburger Straße vorgesehen.

6.5 Nachrichtliche Übernahme (gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

In die Planzeichnung des Bebauungsplans ist die Anbauverbotszone der Nienburger Straße in einer Breite von beidseitig 20 m gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) nachrichtlich übernommen worden.

aufgestellt

atelier stadt & haus, Essen