

HASSLOCH

Begründung

zum
Bebauungsplan

„Ortsmittelpunkt-Teilplan 6/südlicher Teil“ (18-6/Süd)

- mit integrierter Gestaltungssatzung -

ZUR VERFÜGUNG

VOM: 02. Dez. 1998

AZ.: 610-13/13/He-77/El. 2a

Stand: 12.03.1998

WERK · PLAN 

ARCHITEKTEN • STADTPLANER • INGENIEURE

67655 KAISERSLAUTERN
EISENBAHNSTRASSE 68
TEL.: (0631) 362040
FAX : (0631) 3605151

04275 LEIPZIG
KURT-EISNER-STRASSE 74
TEL.: (0341) 309330
FAX : (0341) 309333

Inhalt

1. Geltungsbereich
2. Einfügung in die Gesamtplanung
 - 2.1 Regional- und Landesplanung
 - 2.2 Flächennutzungsplanung
3. Planungsanlaß/Planungsziele/Planungszwecke
4. Planungsgrundsätze
5. Auswirkungen des Bebauungsplanes
6. Abwägung
7. Bodenordnung
8. Flächenbilanz

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt ein ca. 1,0 ha großes Gebiet in der Ortsmitte von Haßloch.

Das Bebauungsplangebiet umfaßt folgende Grundstücke:

Die Kirchgasse und Schillerstraße bis zur südlichen Straßenbegrenzungslinie der Schillerstraße. Weiterhin die Grundstücke der Flurstücksnummern 520/2, 522, 522/2, 525, 526, 528, 528/2, 527/3, 527/2, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535/1, 535/3 und 535/4.

2. Einfügung in die Gesamtplanung

Regionalplanung und Flächennutzungsplanung enthalten für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Aussagen:

2.1 Regionaler Raumordnungsplan

Im Landesentwicklungsprogramm III, das am 05.08.1995 in Kraft getreten ist, wird Haßloch zum Mittelzentrum im Ergänzungsnetz hochgestuft.

Im regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz, genehmigt am 24.11.1989, wurde Haßloch noch als Unterzentrum und als Selbstversorgerort auf der Stufe eines Unterzentrums ausgewiesen.

2.2 Flächennutzungsplan

Der zur Zeit gültige Flächennutzungsplan in der Fassung vom 19.04.84 stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gemischte Baufläche dar.

3. Planungsanlaß/Planungsziele/Planungszwecke

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Allgemeines Ziel des Bebauungsplanes Haßloch "Ortsmittelpunkt - Teilplan 6/südlicher Teil" (18-6/Süd) ist es, für den Planbereich eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende, sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Durch den Bebauungsplan soll einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere im Hinblick auf die Erhaltung von ortstypischen Strukturen,

entgegengewirkt werden. Es soll außerdem durch eine innerörtliche Verdichtung der Zersiedelung und dem weiteren Flächenverbrauch am Ortsrand begegnet und das Zentrum von Haßloch durch die Erweiterung der Ortsmitte gestärkt werden.

Hierbei sollen die bestehenden und erhaltenswerten Strukturen der Haus-Hof-Bauweise sowie eine Schließung des Scheunenkrankes festgeschrieben werden (Kirchgasse). Die Nutzung bzw. der Umbau sowie die Erschließung der ehemaligen Scheunen sowie das Bauen in zweiter Reihe zu ermöglichen, verbunden mit baulichen Erweiterungsmöglichkeiten, sind neben der Umsetzung des Wettbewerbskonzeptes für die Ortsmitte Haßloch und der Schaffung einer geschlossenen Raumkante zum Bürgerhaus hin, weitere wesentliche Planungszwecke.

Die Umsetzung des Verkehrskonzeptes sieht die Ausweisung von Verkehrsberuhigten Bereichen vor. Die Schillerstraße und Kirchgasse sollen in der nachgeordneten Planungsphase als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden.

Folgende Teilziele sind zu nennen:

- Aufwerten des öffentlichen Raumes.
- Schaffen von Rad- und Fußwegeverbindungen.
- Bodenschonende Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Neubaubereich in Tiefgaragen.
- Vermeiden von nicht notwendiger Flächenversiegelung.
- Durchgrünen des gesamten Gebietes durch entsprechende Pflanzgebote.
- Herstellen eines ansprechenden Siedlungsbildes durch Gestaltungsfestsetzungen, insbesondere über das Gestalten der Dächer, der Außenwände und der Grundstücksfreiflächen.
- Den Belangen der Landschaftspflege soll durch zahlreiche Einzelmaßnahmen verstärkt Rechnung getragen werden.
- Erhalten von bestehenden Bäumen.
- Verkehrsberuhigte Straßenraumgestaltung.
- Beleben und Weiterentwickeln des Ortszentrums durch die Möglichkeiten ergänzender Bebauung (Wohn- und Geschäftsbebauung) zwischen der Straße „Am Jahnplatz“ und Schillerstraße.
- Erhaltung der typischen Haus-Hof-Bauweise mit Ergänzungen im Scheunenbereich entlang der Kirchgasse.

4. Planungsgrundsätze

Als Art der baulichen Nutzung wird das "Mischgebiet" festgesetzt.

Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO sowie § 6 Abs. 3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig. Diese Nutzungen entsprechen nicht dem angestrebten Charakter des Plangebietes und werden deshalb ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der bestehenden Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl variiert aus diesem Grund zwischen 0,4 und 0,7. Die im Plan festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte stellen Höchstwerte dar, die ausnutzbar sind, soweit die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und die Bestimmungen der Landesbauordnung nicht zu einer geringeren Ausnutzung zwingen.

Auf dem westlichen Teil des Flurstückes der Nummer 526/2 wird aus städtebaulichen Gründen von den im § 17 Abs. 1 BauNVO vorgeschriebenen Höchstwerten abgewichen und eine maximale GFZ von 0,7 festgesetzt. Es soll hiermit die charakteristische Struktur der Haus-Hof-Bauweise erhalten werden. Aufgrund der bereits bestehenden stark verdichteten Bauweise in diesem Bereich ist, unter Berücksichtigung des Bestandes, eine Überschreitung der Höchstwerte unumgänglich. Aus diesem Grund werden auch die in der Landesbauordnung vorgeschriebenen notwendigen Abstandsflächen teilweise unterschritten. Dieser Festsetzung stehen keine öffentliche Belange entgegen. Es handelt sich hier lediglich um die Erhaltung und Festschreibung des Bestandes entlang der Kirchgasse. Die Abweichung von den Maximalwerten der GRZ und GFZ wird einerseits durch Pflanzgebote auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sowie durch die Festsetzung der Begrünung von Fassaden ausgeglichen. Andererseits wird durch die Festsetzung von Verkehrsberuhigten Bereichen und den damit verbundenen gestalterischen Verbesserungsmaßnahmen, der Straßenraum als Aufenthaltsraum attraktiviert und somit die Wohnqualität verbessert.

Durch die Umgestaltung des angrenzenden Rathausplatzes zu einem Platz mit Aufenthaltsfunktion wird ebenso wie durch die Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen ein Ausgleich bzw. eine Aufwertung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erzielt.

Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes wäre eine umfangreiche Versiegelung möglich, diesem Umstand wird entgegengewirkt. Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO, in dem Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität durch Gewerbebetriebe ist somit ausgeschlossen.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen wird ebenfalls gestalterischen Gründen begrenzt. Es soll hiermit vermieden werden, daß überdimensionierte Gebäude das Ortsbild beeinträchtigen. Im Plangebiet sind daher grundsätzlich 3 Vollgeschosse zulässig, wobei durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m gewährleistet ist, daß das dritte Vollgeschoß im Dachraum liegen muß. Die maximal zulässige Wandhöhe darf bei 2 Vollgeschossen 7,0 m betragen. Mit diesen Festsetzungen soll eine Abstufung der Gebäudehöhen zum Zentrum hin erreicht werden.

Bei der Festsetzung der Geschossigkeiten wird dabei folgendes Prinzip verfolgt: Für die überwiegend giebelständigen Gebäude entlang der Kirchgasse sind maximal drei Vollgeschosse zulässig, wobei durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe von 7,50 m gewährleistet ist, daß das dritte Vollgeschoß im Dachraum

liegen muß. Die an diese Gebäude angrenzenden, ehemals kleineren Nebengebäude, dürfen maximal zweigeschossig sein. Für den ehemaligen Scheunenkranz im rückwärtigen Bereich sind ebenfalls drei Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschosß im Dachraum liegen muß. Diese Festsetzungen gewährleisten die Erhaltung und ermöglichen außerdem eine deutliche Ablesbarkeit der ortstypischen Haus-Hof-Bauweise.

Für die Neubebauung im westlichen Bereich sind in Anlehnung an die angrenzende Bebauung ebenfalls drei Vollgeschosse mit einer max. Wandhöhe von 7,50 m Höhe zulässig. Die Festsetzungen werden so getroffen, daß die Gebäudehöhen der Altbebauung berücksichtigt werden und die Errichtung von Läden in den Erdgeschossen möglich ist.

Zur Vermeidung von überdimensionierten Baukörpern wird zusätzlich zu den maximalen Wandhöhen eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt. Sie wird nach der Anzahl der Vollgeschosse gestaffelt. Die Festsetzung einer maximalen Kniestockhöhe von 0,7m erfolgt für die Gebäude, in denen ein Vollgeschosß im Dachraum errichtet wird, um das „historische“ Stadtbild zu erhalten. Diesem Zweck dient auch die Festsetzung einer maximalen Sockelhöhe von 1,0 m.

Die Bauweise wird als geschlossene und als abweichende festgesetzt. In geschlossener Bauweise soll im rückwärtigen Bereich, dem ehemaligen Scheunenkranz, gebaut werden. In den mit „a“ gekennzeichneten Bereichen wird die abweichende Bauweise mit Grenzanbau festgesetzt. Durch die Baulinie wird die Grundstücksgrenze bestimmt, an die angebaut werden muß. Mit dieser Möglichkeit des einseitigen Grenzanbaues soll dem Ziel einer verdichteten Bauweise nachgekommen sowie die Erhaltung der bestehenden Strukturen berücksichtigt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen sowie durch Baulinien festgesetzt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird einerseits der Bestand berücksichtigt, andererseits wurden Gespräche mit den Anwohnern und Eigentümern geführt, um zu realistischen Einschätzungen bezüglich des Abrisses von Nebengebäuden sowie möglichen Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen zu gelangen.

Im östlichen Plangebiet wird der Bebauungsriegel zur Gewährleistung von zwei Bauabschnitten unterbrochen.

Entlang der Kirchgasse, der Schillerstraße sowie des Fußgängerbereiches auf dem Grundstück der Flurstücksnummer 534 werden Baulinien festgesetzt. Es soll hierdurch die Erhaltung der bestehenden Baufluchten sowie eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Um dem Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum zu ermöglichen wird bei dem geplanten Gebäude auf dem Flurstück der Nummer 526/2 an dem an den

Jahnplatz angrenzenden Bereich auf die Festsetzung einer Baulinie verzichtet. Es wird hier eine Baugrenze festgesetzt, um somit z.B. die Möglichkeit eines Rücksprunghes zum angrenzenden Gebäude offen zu halten.

Im westlichen Plangebiet soll durch die Festsetzung von Baulinien die Haus-Hof-Bauweise erhalten werden. Da die Festschreibung bzw. Rücksichtnahme und Erhalt des Bestandes dies erforderlich machen, erfolgt in diesen Bereichen eine Abweichung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung. Negative Entwicklungen sind jedoch hieraus nicht zu erwarten. Eine Berücksichtigung der Abstandsflächen würde zu wesentlichen Beeinträchtigungen des städtebaulichen Gesamtgefüges (Verzicht auf Erhaltung der Haus-Hof-Bauweise) führen. Da es sich bei den Abweichungen um die Erhaltung der bestehenden Situation handelt und außerdem die Geschoßigkeit auf maximal III begrenzt wird, kann davon ausgegangen werden, daß die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse sowie der Brandschutz wie in bisherigem Maße gewährleistet werden können.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die Kirchgasse im Westen und die Schillerstraße im Süden, die als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebaut werden. Die Erschließung der Neubebauung im östlichen Plangebiet erfolgt fußläufig über den als Fußgängerzone ausgewiesenen Bereich. Zufahrten zu Tiefgaragen erfolgen über den Verkehrsberuhigten Bereich in der Schillerstraße sowie über die Straße „Am Jahnplatz“ im Norden. Innerhalb der Tiefgarage besteht ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der davon berührten Grundstücke. Damit wird die Erreichbarkeit der Grundstücke, die aufgrund der Ausweisung des südlichen Abschnittes der Straße „Am Jahnplatz“ als Fußgängerzone eingeschränkt ist, gesichert.

Durch diese Maßnahmen soll vermieden werden, daß Durchgangsverkehr im Bereich zwischen Schillerstraße und der Straße „Am Jahnplatz“ das Plangebiet belastet. Durch die verkehrsberuhigte Gestaltung der Straßenräume sollen diese als Aufenthaltsraum attraktiviert werden und somit die Wohnqualität gesteigert werden. Zudem soll der verkehrsberuhigte Ausbau zu einer Attraktivierung der Geschäftslagen führen und damit einen Beitrag zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Ortszentrums leisten.

Die Straße „Am Jahnplatz“ wird in einem Versatz nach Süden weitergeführt. Hierzu ist - zusammen mit der im östlich angrenzenden Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche - ein Grundstücksstreifen von 3 m Breite als verkehrsberuhigter Bereich bzw. Fußgängerbereich ausgewiesen.

Oberirdische Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind lediglich oberirdische Stellplätze zulässig. Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, um Störungen des Stadtbildes durch parkende Kfz zu reduzieren.

Oberirdische Stellplätze dürfen nicht hinter der - von der Straßenbegrenzungslinie aus gesehen - rückwärtigen Baugrenze errichtet werden, um die ortsbildtypischen Gartenbereiche zu erhalten und ein attraktives Wohnumfeld zu gewährleisten.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfes sollen im Bereich der Neubebauung Tiefgaragen mit Zufahrt über die Schillerstraße sowie über den verkehrsberuhigten Bereich in der Jahnstraße errichtet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen nehmen Bezug auf die bestehenden orts- und gebietstypischen Merkmale der näheren Umgebung. Bezugnehmend auf die Bau- und Gestaltungssatzung von Haßloch werden hier Festsetzungen zu Dachformen, -neigungen-, -eindeckungen, -aufbauten, -einschnitten und -überständen sowie zur Fassaden- und Wandgestaltung getroffen.

Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen werden verschiedene Festsetzungen getroffen:

Die nicht überbauten und nicht zur Erschließung des Grundstücks benötigten Flächen sind landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgarten anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Grundstück ist ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Grundstücksflächen sind mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzen oder mit in Hecken eingebundenen Zäunen einzufrieden. Auf die Empfehlungen zur Artenauswahl wird hingewiesen (s. Pflanzenliste). Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zum Ende der nach der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind einheimische standortgerechte Baum- und Straucharten zu verwenden. Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung darf maximal 50 % betragen.

Der Standort der im Plan gekennzeichneten Bäume ist nicht verbindlich, um somit eine größere Variabilität zu gewährleisten.

Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens pro laufende 30 m ein einheimischer standortgerechter mittelkroniger Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Im folgenden sollen die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargestellt werden, die bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zu berücksichtigen sind.

Im Vordergrund des Bebauungsplanes steht die städtebauliche Ordnung, der Erhalt der bestehenden Strukturen sowie die Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau, um dem vorhandenen Wohnungsbedarf und dem Bedarf an

gewerblichen Flächen Rechnung zu tragen. Darüber hinaus soll der öffentliche Raum zur Verbesserung der Geschäftssituation und zur Stärkung des Zentrums attraktiviert werden.

Aufgrund der verdichteten Bauweise fällt eine große Anzahl von notwendigen Stellplätzen an. Ein Großteil dieses Bedarfes soll in Tiefgaragen gedeckt werden.

Aus landespflegerischer Sicht ergeben sich einige Auswirkungen auf die Faktoren des Naturhaushaltes, die im „Landespflegerischen Beitrag zum Bebauungsplan Ortsmittelpunkt - Teilplan 6/südlicher Teil“ erläutert werden. Sind bei der Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und den Vorschriften über Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG nach den Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung zu entscheiden. Unter Punkt 6 werden aus diesem Grund die zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft dargestellt, bewertet und notwendige Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Auf sie wird im folgenden Punkt 6., der Abwägung näher eingegangen.

Weitere wesentliche Auswirkungen, wie z.B. der Wegfall von Gebäuden bei Abriß, die Neuordnung der Grundstücksgrenzen sowie die Umwandlung von privaten Flächen in öffentliche Verkehrsflächen werden im Rahmen der Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange in die Planung einbezogen.

Insgesamt ermöglicht der Bebauungsplan bauliche Ergänzungen im Sinne der Ortskernsanierung Haßloch und in Anlehnung an den städtebaulichen Wettbewerb für diesen Bereich.

6. Abwägung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne alle öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die zulässige bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches sowie der Baunutzungsverordnung rechtsverbindlich festgesetzt.

Die städtebauliche Ordnung sowie der im Außenbereich bestehende hohe Wohnungsbedarf, das Verhindern von weiterem Flächenverbrauch sowie das Bauen in ökologisch verträglicher Weise rechtfertigen die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Zusätzlich sind die positiven Entwicklungsaspekte für den Ortskern Haßloch, wie z.B. die Stärkung des Ortszentrums in die Abwägung eingeflossen.

Landespflege:

Bei dem Untersuchungsraum handelt es sich um einen ursprünglich dörflich strukturierten Bereich in der Haus-Hof-Bauweise mit großem Gartenanteil. Die ergänzende Bebauung weist dagegen städtische Strukturen auf (Rathaus, Einkaufspassagen, etc.). Die durch die zusätzliche Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen und Verluste sind als Eingriffe zu erfassen und zu werten. Da in der Regel keine eindeutigen Prognosen zu treffen sind, ab welcher Beeinträchtigungsintensität der Naturhaushalt oder einzelne Biotope erheblich gestört oder langfristig zerstört werden, oder wie ein Biototypensystem auf den teilweise vorübergehenden oder totalen Ausfall von Teilflächen reagiert, können entstehende Beeinträchtigungen nur annähernd erfaßt werden.

Zur Zeit sind im Plangebiet ca. 7.300 m² durch Gebäude, Straßen und Wege bzw. Eingangsbereiche versiegelt. Durch die Neuüberplanung des Gebietes werden 2.170 m² durch Bauflächen, Straßen, Wege und Plätze zusätzlich versiegelt. Ca. 350 m² werden durch die Baumaßnahmen entsiegelt. Dies bedeutet eine Neuversiegelungsfläche von ca. 1.800 m². Eine Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna ist die Folge. Mit dem Verlust an Versickerungsflächen und der damit verbundenen Reduzierung der Grundwasserneubildung geht eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes einher.

Boden / Wasserhaushalt:

Durch die zunehmende Versiegelung und auch Teilversiegelung durch Pflasterung der Wege sowie einer Verdichtung des Oberbodens geht eine Verminderung der Wasseraufnahmekapazität des Bodens und damit eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung am Eingriffsort einher. Anfallendes Niederschlagswasser muß in die Kanalisation abgeleitet werden. Durch erhöhten Oberflächenabfluß muß mit stark wechselnden Abflußspitzen und in Perioden mit hohen Niederschlägen mit einer Beeinträchtigung der ökologischen und hydraulischen Verhältnisse der Vorfluter und mit einer Belastung der Kläranlagen gerechnet werden.

Im Plangebiet werden zur Ermittlung dieses Eingriffes die versiegelten Flächen berechnet. Es werden dabei ca. 1260 m² neu versiegelt. Durch die Anlage von Erschließungswegen, Terrassen etc. werden mindestens 910 m² zusätzlich teilweise versiegelt. Entsiegelt werden im Plangebiet ca. 350 m².

Mit der Berücksichtigung des Zieles "Minimierung des Versiegelungsgrades" durch Festsetzung der Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen kann der Versiegelungsgrad der privaten Grundstücksflächen relativ gering gehalten werden. Es wird hiermit dem gesetzlichen Vermeidungsgrundsatz Rechnung getragen.

Die natürlichen Funktionen des Bodens fallen aufgrund der Beplanung auf ca. 1260 m² Fläche gänzlich aus. Da Boden nicht vermehrbar ist, sind die natürlichen Bodenfunktionen nur dort annähernd wiederherzustellen, wo Boden entsiegelt wird. Im Plangebiet sind dies ca. 350 m². Durch die Aufwertung von Flächen im Plangebiet kann jedoch erreicht werden, daß die beeinträchtigten Funktionen des Bodens (Wasserspeicher und -filter, Grundlage für Bodenleben und Pflanzenstandort) an einer anderen Stelle im Plangebiet verbessert werden können. Durch die Beplanung

des Gebietes kann der Versiegelungsgrad beschränkt werden, ohne Bebauungsplan ist theoretisch eine Versiegelung des gesamten Gartenbereiches möglich.

Durch die Empfehlung zur Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Regenwassers bzw. Verwendung zur Gartenbewässerung sowie durch die Beschränkung des Versiegelungsgrades (Empfehlung von wasserdurchlässiger Belagsgestaltung) können die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes im Gebiet selbst als ausgeglichen angesehen werden.

Vegetation:

Der Verlust von für die Flora und Fauna bedeutsamen Lebensräumen, der mit der Realisierung des Bebauungsplanes einhergeht wird durch die Inanspruchnahme von einer ca. 3.180 m² großen Fläche mit geringer bis hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gekennzeichnet. Der Ausfall von Vegetationsflächen kann durch die Aufwertung der verbleibenden Flächen im Plangebiet selbst erbracht werden. Dazu wird auf Privatgrundstücken die Festsetzung eines Pflanzgebotes für einen einheimischen standortgerechten hochstämmigen Laubbaum oder Obstbaum pro Grundstück sowie die Begrünung von Fassaden vorgeschlagen. Des weiteren sollten Einfriedungen der Grundstücke mit Hecken oder berankten Zäunen vorgenommen werden. Auf eine standortgerechte Bepflanzung wird durch die Vorschläge zur Artenauswahl hingewirkt. Dadurch wird vermieden, daß auf den verbleibenden Grünbereichen nicht einheimische Gehölzarten gepflanzt werden, die für die einheimische Tierwelt weniger ökologische Nischen aufzeigen.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird ein Pflanzgebot pro laufende 30 m Straßenlänge ausgesprochen.

Klima:

Grundsätzlich wirkt sich jede Versiegelung oder Teilversiegelung aufgrund der hierdurch entstehenden höheren Abstrahlwerte negativ auf das Kleinklima aus. Großräumigere Klimabeeinflussungen sind aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Mit der Festsetzung von einem Pflanzgebot pro Grundstück und der Begrünung der Fassaden sowie Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und Belagsgestaltung kann den kleinklimatischen Veränderungen entgegengewirkt und die Aufheizung von Flächen minimiert werden. Positiv wirkt sich hier auch eine Bepflanzung der öffentlichen Verkehrsflächen aus.

Landschafts- und Ortsbild:

Die geplante Neubebauung führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Es kann jedoch im vorliegenden Fall nicht von einer Beeinträchtigung des Ortsbildes gesprochen werden, da sich die Neubebauung in die bestehende Bebauung gut einfügt.

Durch die Aufnahme der gestalterischen Festsetzungen wird eine gute Einbindung der Neubebauung erzielt. Die entlang des Scheunenkrankes bestehenden Gärten können weitestgehend - wenn auch in verkürzter Form - erhalten bleiben.

Entwicklungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen

Im folgenden werden die zur Kompensierung erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erläutert. Es findet hierbei eine Unterscheidung von Maßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen statt:

Grüngestaltung des Straßenraumes:

Im Straßenraum sind pro laufende 30 m Straßenlänge mittelkronige einheimische standortgerechte Laubbäume oder Obstbaumhochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Pflanzscheiben bzw. -streifen sollten mit bodendeckenden Pflanzen begrünt, als Sukzessionsfläche oder als Wiese gestaltet werden.

Belagsgestaltung des öffentlichen Straßenraumes:

Die öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege als Grundstückserschließung) sollten mit wasserdurchlässigen Belägen gestaltet werden.

Maßnahmen zur Erhöhung der ökologischen Funktionstüchtigkeit:

Bei der Straßenraumbegrünung sollten einheimische standortgerechte Gehölzarten nach der Pflanzenliste verwendet werden.

Pflanzgebote/Verwendung landschaftstypischer Gehölze/Umsetzungszeitraum der Pflanzmaßnahmen:

Die unbebauten Grundstücksflächen sind soweit sie nicht zur Erschließung des Grundstücks benötigt werden, landschaftsgärtnerisch oder als Nutzgärten anzulegen und zu pflegen. Pro Grundstück ist ein mittel- bis großkroniger standortgerechter Laubbaum- oder Obstbaumhochstamm nach der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In der Planzeichnung dargestellte Pflanzgebote können dabei angerechnet werden. Bei allen Pflanzungen im Geltungsbereich sind einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Der Anteil an Nadelgehölzen an der Gesamtpflanzung darf maximal 50 % betragen.

Fassaden sind zu mindestens 10 % mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Grundstücksflächen sind mit einheimischen standortgerechten Laubgehölzhecken oder mit in Hecken eingebundenen Zäunen einzufrieden. Auf die Empfehlungen zur Artenauswahl wird hingewiesen (siehe Pflanzliste in Anhang 1).

Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens bis zum Ende der nach der Fertigstellung der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode durchzuführen.

Maßnahmen zur Minimierung der durch die Flächenversiegelung entstehenden Eingriffe in den Wasserhaushalt:

Zur Befestigung der Wege, Zufahrten und Stellplätze der privaten Grundstücke sollten, soweit keine Gefahr des Schadstoffeintrages in das Grundwasser besteht, wasserdurchlässige Beläge gewählt werden.

Regenwasserversickerung:

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser sollte gesammelt und auf dem Grundstück versickert oder für die Gartenbewässerung genutzt werden.

Zusammenfassende Darstellung der Ergebnisse

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein stark anthropogen geprägtes Gebiet. Die Eingriffe und ihre Folgen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden aus diesem Grund als gering eingestuft. Die entstehenden Beeinträchtigungen des Bodens die durch Bebauung entstehen, können im Plangebiet durch Pflanzmaßnahmen wieder ausgeglichen werden.

7. Bodenordnung

Für die Neuordnung der Grundstücksstruktur und der Rechtsverhältnisse ist eine freiwillige Umlegung oder die Durchführung einer Umlegung nach §§ 45 ff BauGB erforderlich.

8. Flächenbilanz

Flächenbilanz

Gesamtfläche:	9.990 m ²
Bauflächen: Mischfläche	7.300 m ²
Verkehrsflächen: davon	2.690 m ²
Verkehrsberuhigte Bereiche	2.520 m ²
Fußgängerbereich	170 m ²

Anhang 1: Pflanzenliste

Im folgenden wird eine Empfehlung für die Pflanzenauswahl in unterschiedlichen Bereichen wie z. B. für den Straßenraum und für den Privatbereich gegeben.

1. Baumarten für den Straßenraum

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

2. Gehölze für den Privatbereich

• Bäume und Sträucher

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Buddleia davidii	Schmetterlingsstrauch
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguineum	Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa arvensis	Feldrose
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Schottische Zaunrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eßbare Eberesche
Syringa vulgaris	Flieder

Hinzu kommen noch Pflanzen der Artenliste 1 „Baumarten für den Straßenraum“.

• Gehölzarten für die Heckenbepflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Fagus sylvatica	Rotbuche

Hinzu kommen noch die Sträucher der Artenliste 2 „Gehölze für den Privatbereich“.

• Kletter- und Rankpflanzen für die Fassadenbegrünung

Aristolochia durior	Pfeifenwinde
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Jasminum nudiflorum	Echter Jasmin
Hedera helix	Efeu
Clematis spec.	Waldrebe
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Rubus fruticosus	Wild-Brombeere

Weitere Arten werden bei einer genaueren Ausführungsplanung festgelegt.