

Bebauungsplan Nr. 478 - Hohenhagen, 4. Änderung

Bereich südlich des Fuß- und Radweges, westlich der Sophie-Scholl-Gesamtschule

ENTSCHEIDUNGSBEGRÜNDUNG

gem. § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I Seite 2141), zuletzt geändert durch Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAGBau) vom 24.06.2004 (BGBl. I Seite 1359)

INHALTSVERZEICHNIS

I. ALLGEMEINES

1. **Anlass der Planaufstellung**
2. **Lage im Raum / räumlicher Geltungsbereich**
3. **Bestehende Rechtsverhältnisse**
 - 3.1 Landschaftsplan West
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bebauungsplan Nr. 478 - Hohenhagen

II. PLANINHALTE

1. **Städtebauliche Zielsetzung / Entwurfskonzeption**
2. **Festsetzungen und ihre Begründung**
3. **Nachrichtliche Übernahmen / Hinweis auf Maßnahmen, die auf Grund anderer gesetzlicher Bestimmungen zustande gekommen sind**

I. ALLGEMEINES

1. Anlass der Planaufstellung

Da bei der Realisierung der Bebauung im Baufeld Ost, der hier vorgesehene Umfang an Geschosswohnungsbau nicht realisiert werden konnte und die hierfür verbliebenen Bauflächen einen wie im Bebauungsplan Nr. 478 - Hohenhagen festgesetzten Flächenbedarf erwarten lassen, soll die hierfür vorgesehene "öffentliche Grünfläche", Zweckbestimmung Mietergärten, in eine Fläche für "Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" umgeplant werden.

Im Rahmen der Umplanungen, die für die 2. und 3. Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 478 - Hohenhagen vorgenommen werden sollen (zurzeit gleichfalls in einem Bebauungsplanänderungsverfahren) hat sich nach Aussage des zuständigen FB 67 ein Kompensationsdefizit ergeben gegenüber den Vorgaben des zugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplanes, das - zusammen mit kleineren aus anderen Maßnahmen - an dieser Stelle ortsnah zu einem großen Teil ausgeglichen werden kann. Hierdurch kann diese "Lücke" im NSG-Randbereich "funktionsgerecht" geschlossen werden.

2. Lage im Raum/räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt südlich des Fuß- und Radweges, westlich der Sophie-Scholl-Gesamtschule.

3. Bestehende / geplante Rechtsverhältnisse

3.1 Landschaftsplan West

Südlich angrenzend an das Plangebiet liegt das Naturschutzgebiet "Steinbruchgelände Hohenhagen".

Der rechtskräftige Landschaftsplan West setzt in diesem Bereich eine Naturschutzgebietsgrenze fest, die in ihrem nördlichen Teilbereich weitgehend entlang des Fuß- und Radweges verläuft.

Die Naturschutzgebietsgrenze soll zu einem späteren Zeitpunkt auch in dem Änderungsgebiet an den Fuß- und Radweg zurückverlegt werden. Die Festsetzung der Naturschutzgebietsgrenze unterliegt einem eigenen Festsetzungsverfahren; dieses soll erst dann eingeleitet werden, wenn die vorliegende Nutzungsänderung rechtskräftig geworden ist; nach Abschluss dieses Verfahrens kann der geänderte Grenzverlauf "nachrichtlich" in den Bebauungsplan übernommen werden.

3.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan setzt mit dem 16. Änderungsverfahren für den zu ändernden Bereich eine private Grünfläche - Zweckbestimmung Mietergärten - fest.

- Da hierfür an dieser Stelle auf Grund geänderter Baustrukturen kein Bedarf mehr besteht,
- im Plangebiet an anderer Stelle eine solche Fläche vorhanden ist,

soll hier stattdessen eine Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dargestellt werden, die benötigt wird, um Aus

gleichsdefizite aus anderen Teilbereichen des Bebauungsplanes ortsnahe mindern zu können. (sh. auch 1. Anlass der Planaufstellung)

- *Da die Fläche ohnehin nur für einen beschränkten Personenkreis vorgesehen war und durch eine andersartige - höherwertige - "Grünfläche" ersetzt werden soll, kann auf eine Flächennutzungsplan-Änderung für diesen Bereich verzichtet werden.*

3.3 Bebauungsplan Nr. 478 - Hohenhagen

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 478 - Hohenhagen setzt hier eine "private Grünfläche - Zweckbestimmung Mietergärten" fest.

An ihrer Stelle wird gem. § 9 (1) 20 BauGB eine Fläche "für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzt.

Zu einem späteren Zeitpunkt soll der Verlauf der Naturschutzgebietsgrenze in diesem Bereich angepasst werden (sh. Pkt. 3.1 Landschaftsplan West)

II. PLANINHALTE

1. Städtebauliche Zielsetzung/Entwurfskonzeption

- 1.1 Festsetzungen einer Fläche für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - gem. § 9 (1) 20 BauGB
- 1.2 Schließung der "Lücke" in der Abgrenzung des bebaubaren Bereiches gegen das Naturschutzgebiet "Ziegeleigelände Hohenhagen" durch den Rad- und Fußweg.

zu 1.1

+1.2 Die Entwurfskonzeption basiert auf den vorhandenen Entwurfsstrukturen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 478 - Hohenhagen:

- Verlängerung der Raumachsen der beiden inneren Erschließungsstraßen, die hier fast rechtwinklig auf den Fuß- und Radweg treffen und südlich hiervon die seitliche Begrenzung der "privaten Grünfläche, Zweckbestimmung Mietergärten" bilden. Der zwischen diesen beiden Achsen gelegene Teilabschnitt des Fuß- und Radweges ist hier aus funktionalen Gründen (Ver-/Entsorgungsverkehre) mittels eines leichten Bogens aufgeweitet; auf diese Weise bekommt er einen "plateauartigen" Charakter, der auch zum Verweilen einlädt, um den sich hier öffnenden Landschaftsraum zu betrachten. Diese räumliche Konstellation, die auch durch den sich nach Osten wendenden Baukörper der Sophie-Scholl-Gesamtschule unterstützt wird, führt zu dem in der Anlage 4 dargestellten Entwurf:

Durch die Neuordnung der Baum- und Heckenstrukturen wird an dieser Stelle so etwas wie ein "grünes Fenster" gebildet; des Weiteren werden durch die Neuordnung der Baum- und Heckenstrukturen auch das - etwas verloren darstehende - "Haus des Hausmeisters" auf dem Grundstück der Sophie-Scholl-Gesamtschule räumlich in das bauliche Gesamtensemble eingebunden, wie auch die nördlich des Fuß- und Radweges angrenzende geplante Bebauung durch die Möglichkeit der Sichtbeziehungen in den Freiraum aufgewertet wird.

Festsetzungen und ihre Begründung

Anstelle der Fläche der "öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Mietergärten" wird eine Fläche gem. § 9 (1) 20 BauGB für "Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt.

- Gemäß § 9 (1) 25 a BauGB wird entlang des Fuß- und Radweges eine Fläche für "das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzt, die an ihren Endpunkten mit jeweils einem Baumstandort der von dort aus vertikal in den Landschaftsfreiraum gerichteten Baumreihen begrenzt ist.
 - *Diese Festsetzungen sollen die vorgestellte Entwurfskonzeption sichern; eine weitere Akzentuierung kann der Gesamtbereich dadurch erfahren, wenn die o.a. Hecke als eine "rotblättrige"/"rotblühende" ausgeführt wird.*
- Auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung kann auf Grund der geringen Größe des Änderungsbereiches verzichtet werden, da der Schwellenwert für eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG, Anlage 1, bei 20.000 m² liegt. Die in § 2 des o.a. Gesetzes benannten Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Landschaft, Kulturgüter, Sachgüter sowie die Wechselwirkung zwischen ihnen werden durch die geplante Änderung nicht beeinträchtigt.

Nachrichtliche Übernahmen / Hinweis auf Maßnahmen, die auf Grund anderer gesetzlicher Bestimmungen zustande gekommen sind

Die Naturschutzgebietsgrenze soll an den Fuß- und Radweg - wie in ihren übrigen nördlichen Bereichen - verlegt werden.

- *Für die Verlagerung der Naturschutzgebietsgrenze muss ein eigenständiges Änderungsverfahren durchgeführt werden; erst nach dessen erfolgreichem Abschluss kann sie auch in den Bebauungsplan **nachrichtlich** übernommen werden.*