

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 69 für das Gebiet Ahrensburger Redder 1 - 29

1. Das Erfordernis der Planaufstellung

Die Grundstücke Ahrensburger Redder 1 - 29 sind jeweils ca. 85 m tief. Sie sind in der Regel nur im östlichen an der Straße Ahrensburger Redder gelegenen Teilbereich bebaut. Der rückwärtige westlich gelegene Teil der Grundstücke (ca. 60 m tief) ist, von wenigen Ausnahmen abgesehen, unbebaut und wird als Garten genutzt.

Anfragen von Grundeigentümern sowie der allgemeine Mangel an Bauland führten zu Überlegungen, die rückwärtigen Grundstücksteile für die Bebauung in einer zweiten Baureihe zu nutzen. Die Erschließung der rückwärtigen Baukörper soll sich verträglich in die vorhandene Struktur einfügen.

Die Nähe des Gebietes zum U-Bahnhof Schmalenbeck und den dortigen Einkaufsmöglichkeiten spricht für eine maßvolle Verdichtung dieses Gebietes.

Die vorhandenen Gebäude im vorderen Grundstücksbereich lassen aufgrund der Grundstückszuschnitte einen Anbau nur noch in westlicher Richtung zu. Da diese Gebäude alle relativ klein sind, würden sie durch Anbauten jeweils ihre Sonnenseite (Westen) verbauen. Die vorgeschlagene Satzung will dieser Tatsache Rechnung tragen und für die vorderen Baugrenzen sehr zurückhaltende Erweiterungsmöglichkeiten sichern, die hier jedoch noch vereinzelt die Möglichkeit von Anbauten von z. B. Wintergärten zulassen. Diese zurückhaltenden Erweiterungsmöglichkeiten sollten jedoch dadurch kompensiert werden, daß in den hinteren Grundstücksbereichen eine zweite Baureihe möglich ist.

Die Überlegungen und die Erörterungen mit den betroffenen Bürgern führten zu dem Ergebnis, daß im hinteren Bereich nur eingeschossige Einzelhäuser mit maximal 200 m² Geschoßfläche (einschließlich der Flächen im Dachgeschoß) zulässig sein sollten. Dies entspricht der Möglichkeit, eine öffentlich geförderte Familienhausbebauung von ca. 160 m² Wohn- und Nutzfläche zu verwirklichen.

Die Möglichkeiten der Erschließung der rückwärtigen Bebauung wurden eingehend untersucht. Überlegungen, diese durch eine gesonderte Erschließungsstraße parallel zum Ahrensburger Redder (westlich oder östlich der geplanten neuen Bauflucht) sicherzustellen, wurden verworfen, da dies mit einem hohen Kostenaufwand verbunden gewesen wäre oder aber das Einverständnis und finanzielle Engagement aller Grundeigentümer erfordert hätte. Davon kann aber nicht ausgegangen werden.

Um eine flexible Realisierung der Bebauung zu ermöglichen, soll die Erschließung durch private Erschließungswege (sogenannte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte), die an den vorderen Wohnhäusern vorbeiführen, erfolgen. Grundsätzlich sollen zwei benachbarte Eigentümer eine gemeinsame Erschließung durchführen. Die Lage dieser Wege ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Wo bereits im Zuge der Planaufstellung feststand, daß ein Interesse an einer gemeinschaftlichen Zufahrt nicht bestand oder diese einen erheblichen Eingriff in die Vorgartensituation zur Folge hätte, sind Geh- und Leitungsrechte festgesetzt, die als Wohnwege genutzt werden können. Sollte keine Einigung zwischen den beiden Eigentümern über einen gemeinschaftlichen privaten Erschließungsweg (sogenanntes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) zustande kommen, kann der Bauwillige das hintere Wohnhaus durch einen nicht befahrbaren Wohnweg erschließen. Die Nutzung dieser Wohnwege entspricht den festgesetzten Geh- und Leitungsrechten. Der notwendige Kfz-Stellplatz muß dann im vorderen Grundstücksteil am Ahrensburger Redder angeordnet werden. Um diese Vorgartenfläche nicht über das Maß hinaus zu belasten und auch noch die Nutzung von Grünbereichen offenzuhalten, ist hier festgesetzt, "daß in diesem Fall maximal drei Stellplätze im Vorgartenbereich zulässig sind".

Der Nicht-Bauwillige wird dann auf seiner Terrassenseite durch den Autoverkehr nicht gestört.

Vorgesehen für dieses Gebiet ist die Festsetzung "allgemeines Wohngebiet", um im Hinblick auf die Randlage auch die Nutzung von Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe zuzulassen.

Auch die zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke könnte dem Stadtrandgebiet positive Impulse verleihen.

Das Gebiet dient der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und wird daher nach dem Verfahren nach § 2 des Baugesetzbuch-Maßnahmengesetz durchgeführt.

2. Die Erschließung

Die Erschließung des Gebietes erfolgt weiterhin von der Straße Ahrensburger Redder. Die Erschließung der hintenliegenden Gebäude ist in Ziffer 1 näher erläutert.

Der ruhende Verkehr wird wie folgt geregelt:

Die privaten Stellplätze sind entsprechend der Wohnungsanzahl auf dem Grundstück selbst zu schaffen. Die übrigen Flächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Bei der Schaffung von Wohnwegen ist im Vorgartenbereich des vorderen Grundstückes die Zulassung eines Stellplatzes für den hinteren Baukörper zulässig. Sollte später die Einigung für ein gemeinschaftliches Geh-, Fahr- und Leitungsrecht verwirklicht werden, ist ein Tausch der Stellplätze von vorn nach hinten zulässig. Der erforderliche öffentliche Parkraum ist auf dem Ahrensburger Redder außerhalb des Geltungsbereiches vorhanden.

Regenwasser

Das anfallende Regenwasser soll, soweit es der Boden zuläßt, auf dem Grundstück selbst versickern. Aus diesem Grund sind die überbaubaren Flächen niedrig zu halten und die Zufahrts- und Zugangsflächen mit regendurchlässigen Befestigungen zu versehen.

Bei starken Regengüssen und bei keiner eigenen Versickerungsmöglichkeit auf dem Grundstück selbst ist der vorhandene Grenzgraben westlich der Grundstückspartellen als natürliche Vorflut zur Regenwasserableitung vorhanden. Dieser Graben ist nach dem Landeswassergesetz von den Anliegern soweit zu unterhalten, daß das Regenwasser problemlos abgeleitet werden kann. Dieses Regenwasser wird dann über die offene Wasserhaltung in einen Schachteinlauf in die öffentliche Regenwasserleitung zum Ostring in das Regenrückhaltebecken Am Aalfang geleitet.

Bei künftigen Neubauten ist grundsätzlich die Regenversickerung auf eigenem Grund primär zu schaffen. Bei evtl. Grundstücksteilungen ist für das Vorderhaus jeweils die Einleitungsmöglichkeit über eine Baulast in die offene Wasserhaltung der Grabenentwässerung zu sichern.

Schmutzwasser

Zur Erhaltung des vorhandenen Knicks östlich entlang der Straße Ahrensburger Redder sind zusätzliche Hausanschlüsse für Schmutzwasser nicht zu schaffen. Die hinteren Grundstücke sind an den vorhandenen vorderen Schmutzwasserkontrollschacht gemeinsam anzuschließen. Dies ist über eine Baulast zu sichern.

3. Die bauliche und sonstige Nutzung

In dem Gebiet sind die zulässigen Trauf- und Firsthöhen eingeschränkt festgesetzt, damit zu hohe Gebäude auf den schmalen Grundstücken mit Rücksicht auf die Nachbarbebauung vermieden werden. (Traufhöhe $\leq 3,5$ m und Firsthöhe $\leq 8,0$ m).

Die Lage der Baukörper in den hinteren Grundstücksbereichen sind aufgrund individuell unterschiedlicher Ansprüche etwas großzügiger festgesetzt, um bei der Stellung der Gebäude dem einzelnen einen entsprechenden Gestaltungsspielraum zu geben. Die Größe der Baukörper wird durch die Festsetzung der zulässigen Geschoßfläche begrenzt ($GF \leq 200$ m²); dabei werden die Flächen in Nichtvollgeschossen mit angerechnet.

4. Kostenschätzung und Wirtschaftlichkeit

Da die öffentliche Erschließung bereits vorhanden ist und der Bau der privaten Stichstraßen durch die Eigentümer erfolgt, entstehen der Stadt Ahrensburg weder Kosten für Grunderwerb noch Kosten für Erschließungsanlagen.

4

5. Das gestalterische Erscheinungsbild

Im gesamten Geltungsbereich sind Flachdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig, um auch hier dem einzelnen Eigentümer ein Höchstmaß an Gestaltungsmöglichkeit zu überlassen.

6. Schallschutz

Das Gebiet liegt zwischen 150 und 350 m vom Ostring entfernt und wird gemäß Schallgutachten im südwestlichen Bereich durch den Lärm des Ostringes leicht beeinflusst. Bei einer Ausweisung als "allgemeines Wohngebiet" werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 nur geringfügig überschritten (1 dB tagsüber und 3 dB nachts). Diese Überschreitung kann durch passive Maßnahmen ausgeglichen werden. Es sind daher bei einem Teil der hintenstehenden Bebauung Schallschutzfenster der Schallschutzklasse III festgesetzt.

7. Grünordnung

7.1. Beschreibung des Gebietes

Das Siedlungsgebiet befindet sich am Rande der Stormarner Endmoräne im Übergangsbereich zu deren Vorland. Während der Endmoränenbogen in den Vierbergen noch 71 m NN erreicht, fällt das Gelände in dem Siedlungsgebiet von 57 m im Nordosten auf 51 m im Südwesten ab. Das Oberflächenwasser wird dem Geländeniveau entsprechend nach Westen in Richtung Starweg abgeführt. Ein Regenwasserkanal im Straßenraum ist nicht vorhanden. Der ehemalige Straßengraben wurde verfüllt und mit einer Drainage versehen.

Der Ahrensburger Redder zählt zu den Siedlerhausquartieren, deren Anlage ursprünglich auf dem Selbstversorgergedanken basierte. Ein grundlegendes Merkmal ist die langgestreckte, schmale Gestalt der Grundstücke. Sie ermöglichte es, hinter den Wohngebäuden große Nutzgärten anzulegen. Noch heute fallen in den Gärten besonders die alten Obstbaumbestände auf. Typisch sind ferner die Grundstückseinfriedigungen durch Hecken. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist für den Erhalt der typischen Siedlungsstruktur vorrangig auf den Erhalt bzw. die Wiederherstellung der grundstückseinfriedigenden Hecken aus typischen Gehölzen wie Weißdorn, Feldahorn, Hainbuche und Liguster zu achten. Wünschenswert ist ferner der Erhalt von Obstgehölzbeständen und Nutzgartenbereichen. Solche Strukturen sind nicht nur für das Siedlungsbild, sondern auch für die Biotopqualität bedeutsam. Das Siedlungsgebiet liegt vollständig eingebettet in der Ahrensfelder Knicklandschaft, die sich abgesehen von der Nord- und Ostseite in die offene Landschaft hinein fortsetzt. Die Flächen werden landwirtschaftlich genutzt (Äcker). Neben der inneren Struktur des Siedlungsgebietes und der Geländemorphologie stellen die Knicks das wesentliche Element der naturräumlichen Gliederung dar. Der straßenbegleitende Knick wird in der Knickbewertung als hochwertig eingestuft, wird jedoch durch zahlreiche Grundstückszufahrten unterbrochen und somit in seiner ökologischen Funktion eingeschränkt. Der Wall ist teilweise durch Ziergehölze und Gartenpflanzen verfremdet und durch Ablagerung von Gartenabfällen beeinträchtigt. Weitere Knicks befinden sich am Südrand (als Redder) und entlang des Westrandes des Geltungsbereiches.

Das Plangebiet ist Teil einer reich strukturierten landwirtschaftlichen Kulturlandschaft mit hoher Erlebnisvielfalt. Durch seine Lage am Siedlungsrand kommt ihm eine große Bedeutung für die Erholungsnutzung zu. Als wesentlicher Störfaktor wirkt der verlängerte Ostring auf das Plangebiet ein. Der verlängerte Ostring zerschneidet die angrenzende Feldmark, beeinträchtigt das Landschaftsbild und führt zu einer Lärmbelästigung. Allerdings wurden diese Effekte durch Geländemodellierungen, intensive Abpflanzungen und geeignete Wegeverbindungen abgemildert. Für das Plangebiet ist der zwischen dem straßenbegleitenden Knick und den Wohngrundstücken verlaufende Fuß- und Radfahrweg als Verbindung zwischen der Siedlung Hagen, Vierbergen, Schmalenbeck und Ahrensfelde von Bedeutung.

Im Süden und Westen grenzt das Landschaftsschutzgebiet Ahrensfelde an das B-Plan-Gebiet an.

7.2. Herleitung aus dem Landschaftsplan

Der Landschaftsplan schreibt die vorhandenen Nutzungen "Wohnbaufläche" und den straßenbegleitenden Knick fest. Die geplante bauliche Verdichtung ist mit dem Landschaftsplan vereinbar.

7.3. Zielsetzung des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da das Planungsgebiet als Innenbereich gem. § 34 BauGB definiert ist, ist eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft sowie deren Ausgleich formell nicht erforderlich. Dennoch wurde die städtebauliche Konzeption so gewählt, daß sie den geringstmöglichen Eingriff in den Natur- u. Landschaftshaushalt darstellt.

Im Hinblick auf die Eingriffsregelungen nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz wird davon ausgegangen, daß sich ein Gebiet, das bereits durch die 2. Baureihe in Teilbereichen geprägt ist und im Flächennutzungsplan als Baugebiet dargestellt ist, in die 2. Baureihe im Hinblick auf die Zustandssituation einfügt und auch planungsrechtlich aufgrund der Darstellungen des Flächennutzungsplanes ein Eingriff im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetzes nicht darstellt. Diese Auffassung wird in der Bebauungsplansatzung weiterhin dadurch gestützt, daß die überbaubaren Flächen und die Geschoßflächenzahl sehr zurückhaltend festgesetzt worden sind, welches auch für die Zufahrten und Zugänge zutrifft.

Hier ist lediglich eine Verlagerung der überbaubaren Flächen, die an die Vordergebäude generell zulässig wäre, aufgeteilt auf die 2. Grundstückshälfte.

Ziel der Festsetzungen ist die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie der Landschaftsfunktionen im Plangebiet. Die mit dem Bebauungsplan ermöglichte rückwärtige Bebauung der Grundstücke einschließlich der dafür erforderlichen Erschließungen und Stellplatzanlagen auf bisher naturnah belassenen oder gärtnerisch genutzten Flächen bedeutet eine Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes. Durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege soll erreicht werden, daß die Beeinträchtigungen - soweit möglich - unterlassen, minimiert oder - wenn unvermeidbar - ausgeglichen werden. Den Festsetzungen liegen die folgenden Ziele zugrunde:

- Erhalt, Pflege und Entwicklung der vorhandenen Knickstrukturen
- Weitestgehender Schutz des Grundwasserhaushalts durch Minimierung des Versiegelungsgrades
- Schaffung hoher Grünanteile innerhalb der Bauflächen und zusammenhängender Grünflächen zur Einbindung und Verknüpfung der Bebauung mit der Landschaft

7.4. Begründung der grünordnungsplanerischen Festsetzungen

7.4.1 Knicks:

Die in Teil A - Planzeichnung - verzeichneten Knicks sind nach § 15 b LNatSchG gesetzlich geschützt und zu erhalten und zu pflegen. Als Knick definiert ist der Wall mit seiner gesamten Vegetation. Zusätzliche naturbelassene Randstreifen sollen seine ökologische Bedeutung durch Maßnahmen des Naturschutzes verbessern. Zur Herstellung von Grundstückszufahrten kann der Knick durchbrochen werden. Die als Zufahrten nicht mehr erforderlichen Lücken sind zu schließen und mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Im Bereich des Knicks einschließlich Knickfuß ist jegliches Befahren, Abgraben oder Auftragen von Aushub oder Bodenmaterial sowie die Lagerung von Materialien jeglicher Art unzulässig. Hierzu zählen auch Kompostmieten und Holzstöße. Die Errichtung von Schuppen oder Gartenlauben ist hier ebenfalls unzulässig.

Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, daß der Charakter und Aufbau einer intakten Wallhecke erhalten bleibt. Knicks sind unter Erhalt von Einzelbäumen (sog. Überhältern) alle 10 bis 15 Jahre - jedoch nicht in kürzeren Abständen - in der Zeit vom 1. Oktober bis 14. März auf den Stock zu setzen (zu knicken). Dabei müssen Überhälter stehengelassen werden. Soweit dabei die Satzung zum Schutze der Bäume in der Stadt Ahrensburg berührt wird, ist eine Abstimmung mit dem Bauamt erforderlich. Vorhandene Lücken in den Knicks sind durch Neuanpflanzungen zu schließen.

Diese Festsetzungen sind erforderlich, um die Lebensbedingungen knicktypischer Pflanzen- und Tierarten langfristig zu erhalten. Nur über den Erhalt des Charakters und Aufbaus einer intakten Wallhecke kann deren Funktionsfähigkeit für den Naturhaushalt langfristig gesichert bleiben. Dies gilt auch für die Verbesserungsmaßnahmen, die an den degradierten oder beseitigten Knickabschnitten durchzuführen sind. Die Festsetzung von Streifen entlang der Knicks, die zu beiden Seiten der Wallhecke von intensiver Nutzung freizuhalten sind, soll die Funktionsfähigkeit des Knicks unterstützen.

Deshalb sind Mindestpflanzgrößen nach den gebräuchlichen Baumschulangaben festgesetzt.

7.4.2 Straßenseiten

Der zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Knick verlaufende Grünstreifen ist von Ablagerungen von Materialien jeglicher Art und parkenden Kraftfahrzeugen freizuhalten.

Die Festsetzungen für den randlichen Grünstreifen sind für die Gliederung des Straßenraumes und für die Einfassung der Straße durch straßenbildwirksame randliche Begrünung erforderlich.

7.4.3 Zufahrten:

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke sind gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen. Diese sind seitlich durch mindestens 1 m breit und 1,20 m hohe geschlossene Hecken auf ganzer Länge abzupflanzen. Abgrabungen oder Aufschüttungen im Bereich des Knickwalls sind unzulässig. Dies gilt ebenso für Anpflanzungen von Ziergehölzen o.ä. sowie eine gärtnerische Pflege des Knicks.

Die Festsetzung von gemeinsamen Grundstückszufahrten zur Vermeidung von überflüssigen Doppelschließungen dient der angestrebten Reduzierung des Versiegelungsgrades und der Knickdurchbrüche. Die Anpflanzung wird aus gestalterischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Gründen festgesetzt. Die Zufahrten müssen aufgrund des Zuschnitts der Grundstücke sehr lang und unmittelbar entlang eines jeweiligen Nachbargrundstückes geführt werden. Die Bepflanzung dient daher auch der besseren Einbindung der Zufahrten in die Grundstücke.

7.4.4 Hausbäume:

Auf den rückwärtigen Grundstücken ist jeweils mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Für jede 200 qm der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für jede 400 qm der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

Die Festsetzung ist zur besseren Einbindung und Gliederung der geplanten Neubebauung in das vorhandene Landschaftsbild sowie zur Schaffung von Grünvolumen auf den Grundstücken erforderlich. In Verbindung mit den vorgeschriebenen Qualitätsanforderungen für Pflanzungen sollen monotone Rasenflächen bzw. Strauchpflanzungen verhindert werden. Stattdessen soll die Biotopvielfalt erhöht werden, um ausreichend Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere, insbesondere Vögel und Insekten, trotz der zusätzlichen Bebauung zu schaffen und zu erhalten. Die Bäume haben als Gestaltungselement zudem im Zusammenwirken mit den Gebäuden die Funktion, den typischen Charakter der Siedlung zu unterstreichen. Die Versiegelung kann durch die Angabe von prozentualen Anteilen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.

Für die Art und Weise der aufgrund von Pflanzgeboten festgesetzten Pflanzungen gelten folgende Festsetzungen: Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und -sträucher zu verwenden. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume von mindestens 18 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm je Baum anzulegen und zu erhalten. Bei Abgang der festgesetzten Bäume sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geländeaufhöhungen und -abgrabungen außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Entwässerungsgräben sind im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um die beabsichtigten positiven Auswirkungen der Pflanzgebote auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erreichen. Es können verbesserte Nahrungsgrundlagen und Lebensräume für die einheimische Tierwelt entwickelt werden. Ferner dient die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze dem Erhalt des derzeitigen Landschaftscharakters. Fremdgehölze würden dagegen unerwünschte Störungen hervorrufen. Über die Festsetzungen zur Anlage der Vegetationsfläche der anzupflanzenden Bäume soll über die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen den Erhalt der Bäume langfristig gesichert werden. Durch das Verbot von Geländeaufhöhungen und -abgrabungen sollen Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben führen können, ausgeschlossen und eine langfristige Sicherung des Baumbestandes erreicht werden. Sollten abweichend davon Bautätigkeiten im Wurzelbereich unumgänglich sein, werden ausreichende Schutz- und Pflegemaßnahmen (wie fachgerechter Wurzelrückschnitt einschließlich Wundverschluß, Wurzelvorhänge und Kronenbeschnitt) erforderlich.

7.4.5 Straßenzugewandte Grundstücksgrenzen:

Als Einfriedigungen der Vorgartenflächen sind nur Hecken zulässig. Die Hecken dürfen für die Erschließung der Grundstücke durchbrochen werden. Entlang der straßenzugewandten Grundstücksgrenzen sind durchgehende Hecken aus Laubsträuchern in mindestens 1,5 m Breite anzulegen. Die Sträucher sind mindestens einreihig im Abstand von 0,5 m zu pflanzen.

Die Hecken dienen dem Erhalt des typ. Siedlungsbildes und der Eingrünung der Garagen/Carports in den Vorgärten. Darüberhinaus filtern sie Schadstoffe und Staub aus der Luft und tragen auch zum kleinklimatischen Temperaturengleich im Bereich der Stellplätze und Zufahrten bei.

7.4.6 Garagen, Carports:

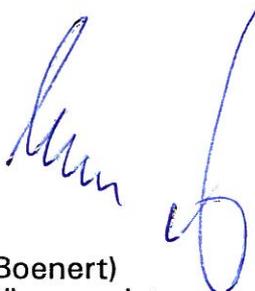
Die Stellplätze können als offene Stellplätze, Carports oder Garagen erstellt werden. Schutzdächer von überdachten Stellplätzen sind zu begrünen. Fensterlose Garagenwände und Pergolen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

Die Festsetzungen dienen der Minimierung des Eingriffes in Natur und Landschaft, und es sollen weitere stadttökologisch wirksame Vegetationsflächen geschaffen werden. Sie dienen der Minderung von Temperaturextremen (kleinklimatisch wirksame Aufheizungseffekte) sowie der Verzögerung des Abflusses der anfallenden Niederschläge. Außerdem stellen sie einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen dar. Dadurch werden negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt, die bei einer zukünftigen Bebauung zu erwarten sind, gemindert: Bodenversiegelung mit Aufheizungseffekten, Verlust von Boden, Erhöhung des Wasserabflusses. Weiterhin ist die Dachbegrünung aus gestalterischen Gründen erforderlich, da sich die für Garagen und Carports in Frage kommenden Standorte in sehr gut einsehbaren Bereichen der Grundstücke befinden. Durch die Dachbegrünung wird der erlebbare Grünanteil gegenüber den Baukörpern erhöht. Die geforderte Begrünung von Pergolen und fensterlosen Garagenwänden mit Schling- und Kletterpflanzen dient der besseren Einbindung der Carports und Garagen in das Orts- und Landschaftsbild.

7.4.7 Versiegelungsgrad:

Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung, sind unzulässig. Bei der Anlage ist eine Minimierung des Versiegelungsgrades anzustreben. Die Stellplätze sind zusätzlich einzugrünen.

Diese Festsetzung dient dem Erhalt der Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Vegetationsbestand und den oberflächennahen Wasserhaushalt. Anfallendes Niederschlagswasser soll soweit wie möglich dezentral versickern bzw. zurückgehalten werden können. Diese Maßnahme dient auch dem Schutz des Gehölzbestandes, insbesondere der Großbäume.



(Boenert)
Bürgermeister



Stand der Begründung: Oktober 1995

Diese Begründung wird durch die Stadtverordnetenversammlung am 30. Oktober 1995 gebilligt.