



Erläuterung

zum Bebauungsplan Nr. 199 „östlich Agnes-Karll Allee / nördlich Hamburger Str.“ im Zuge der Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange nach §4 BauGB

Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 199 „östlich Agnes-Karll Allee / nördlich Hamburger Str.“ wird die planungsrechtliche Grundlage für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen.

Der Bebauungsplan Nr. 199 verfolgt als wesentliche Ziele:

- die Schaffung und Sicherung von Planrecht für gewerbliche Nutzungen, medizinische Einrichtungen und eine Pflege-/Senioreneinrichtung,
- die Sicherung von Planrecht für die benötigten Verkehrsanlagen und Grünstrukturen,
- die differenzierte Festsetzung des erhaltenswerten Baumbestandes,
- die planungsrechtliche Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- sowie die Berücksichtigung der Entwässerung und Schaffung von Planrecht für geeignete Anlagen der Entwässerung.

Fachgutachten in Vorbereitung

Zur fachlichen Absicherung der Planung werden neben der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum aktuellen Zeitpunkt folgende Gutachten vorgesehen:

- Schalltechnische Untersuchung
- Verkehrsuntersuchung
- Wasserwirtschaftliches Konzept inkl. A-RW1-Berechnung
- Artenschutzrechtliche Untersuchungen
- Baumbestandserfassung
- Umweltbericht
- Bodengutachten/Baugrunduntersuchung
- Untersuchung des Erdfallrisikos
- Grundstücksvermessung/- einmessung

- Geruchsgutachten
- Schadstoffuntersuchung des Bodens

Diese Gutachten befinden sich derzeit in Vorbereitung und werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

Nutzungsverteilung und Flächeninanspruchnahme

Das Plangebiet umfasst insgesamt rund **7,2 ha**.

Im Norden des Geltungsbereiches ist derzeit durch eine soziale Einrichtung (Begegnungsort für Geflüchtete, Vereinsveranstaltungen, Café), ein Wohnhaus sowie landwirtschaftliche Flächen einer ehemaligen Baumschule geprägt.

In diesem Teilbereich ist die Errichtung einer Pflege-/ Senioreneinrichtung vorgesehen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den **beiliegenden Unterlagen der Pflege-/ Senioreneinrichtung** um einen **frühen Entwurfsstand** handelt, der im weiteren Verfahren noch angepasst werden muss.

In der Mitte des Geltungsbereiches soll die im Flächennutzungsplan dargestellte Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft realisiert werden. Ergänzend sind Flächen für Entwässerungsanlagen vorgesehen.

Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich derzeit brachliegende landwirtschaftliche Flächen der ehemaligen Baumschule und soll künftig für eine medizinische Einrichtung sowie für gewerbliche Nutzungen (Bürogebäude) Planungsrecht geschaffen werden.

Mit der Umsetzung dieser Planungen wird eine nachhaltige und ausgewogene Entwicklung des Gebietes angestrebt, die sowohl die städtebaulichen Anforderungen als auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt.