

GRÜNORDNERISCHES KONZEPT ZUM BEBAUUNGSPLAN N° 77

DER STADT EUTIN

ENTWURF

ZUM VERFAHRENSSTAND DER FRÜHZEITIGEN
BÜRGERANHÖRUNG

ENRICO

AMORE

LANDSCHAFTSARCHITEKT

BDLA

SCHULWEG

16

24259

WESTENSEE

TEL: 04305 - 436

FAX: 04305 - 446

GRÜNORDNERISCHES KONZEPT ZUM BEBAUUNGSPLAN N° 77

DER STADT EUTIN TEXTTEIL

1.0 Vorbemerkung

1.1 Planungsrechtliche Situation

Im Entwurf der Begründung zum B - Plan N°77 der Stadt Eutin wird unter Punkt - 2.3 Grünplanung , Unterpunkt - 2.3.1 Rechtliche Vorgaben , dargelegt , daß der Ursprungsplan N°36 eine vollständige Versiegelung des Plangebietes zuläßt, der Bebauungsplan N°77 somit keine ausgleichspflichtigen Eingriffe vorbereitet .

Desweiteren werden im Entwurf der Begründung zum B - Plan N°77 der Stadt Eutin unter Punkt - 2.3.2 Grünplanung , ausfühlich die Zusammenhänge und die Zielsetzungen dargestellt , sodaß ich mich hier auf die detaillierteren Aussagen einstellen kann .

2.0 Beurteilung des räumlichen Geltungsbereiches

Betrachtet man den räumlichen Geltungsbereich des Vorgängerplanes , stellt man fest , daß die seinerzeitige Planung nicht mehr den gestiegenen Anforderungen an eine zukunftsorientierte und kundenfreundliche Einzelhandelsmarkt -Situation entspricht .Die Überplanung und Neufestlegung im nun vorliegenden städtebaulichen Entwurf sichert die Entwicklung des Standortes , der durch die Erweiterung der Angebote - Drive -in, ff attraktiv und modern .

Der städtebauliche Entwurf kann dies nur erreichen , indem er auf " Verdichtung " setzt . Parallel stellt Verdichtung gleichzeitig eine Eingriffsvermeidung dar , da keine Neuversiegelungen auf zusätzlichen Flächen entstehen .

Von daher lassen sich im Gegenzug in dem Geltungsbereich nicht die optimalen und wünschenswertesten Grünflächen und Baumstandorte realisieren , die im Rahmen ihrer Entwicklung , auch ökologisch relevante Funktionen übernehmen können . Im vorliegenden Fall wird die Grünordnung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches vorrangig ästhetische und 'psychologische' Funktionen übernehmen können .

3.0 Beurteilung der vorhandenen Grünflächen

3.1. Die Grünflächen im Zentrum der Parkplätze Die hauptsächlichsten Grünflächen im Zentrum der Parkplätze liegen direkt vor dem bestehenden familia - Markt und im Bereich des erhöht liegenden Parkplatzes (gepl. Drive-in) Die hier in den alten Baumschreihen stehenden Bäume haben keine großen Entwicklungsmöglichkeiten mehr. Die bewachsene Böschung , die den Höhenunterschied im Parkplatz aufnimmt , hat sich auf Grund des ausreichenden bemessenen Wurzelraumes erwartungsgemäß entwickelt . Im Rahmen der Neuplanung wird hier eine PKW - Spur entstehen .

3.2 Die Grünflächen im Osten des Planungsraumes .

Zur Wohnbebauung hin bleiben die Grünflächen bleiben alt wie neu , bestehen , Die Pflanzung aus diversen Blüten und Decksträuchern mit eingestreuten Kleinbäumen , ist dicht und vital . Eine grünordnerische Überplanung würde hier nur in der intakten Bestand störend eingreifen .

3.3 Die Grünfläche im Nordosten (Regenwasserauffang) Auch hier bleibt der Bestand erhalten . Der Gesamteindruck ist unbefriedigend . Diese Grünfläche ist dem Siedlungsdruck der angrenzenden Bebauung und des Spielplatzes unmittelbar ausgesetzt .

Hier entstehen mehrere Konflikte , die im Rahmen einer Grünplanung geregelt werden sollten .

1. Verkehrssicherungspflicht des Grundeigentümers
2. Stadt + Wasser - Hygiene , (Müll / Hundekot ff)
3. Pflege und Nachverdichtung der randlichen Eingrünung .

3.4 Die Grünflächen im Nord-Westen / Westen .
Hier stocken auf der Böschung, die von der angrenzenden Ackerfläche zum Parkplatz hin abfällt, vorrangig Pappeln und heimische Sträucher im Unterholz (Rosen , Weißdorn , Pfaffenhütchen , Feldahorn) Die Pappeln haben Stammumfänge von 95-115cm . Sie zeigen eine leichte Windneigung , sind aber ansonsten stabil . 5 Einzelbäume sind im städtebaulichen Entwurf mit einem Erhaltungsgebot belegt . Die beabsichtigte Planung rückt an diese Standorte heran . Eine Standsicherheit für die bereits geneigten Pappeln ist langfristig nicht mehr gegeben .

3.5 Die Grünflächen im Norden .
Auf dem schmalen Abstandsgrün zur angrenzenden Ackerlage hin wachsen ebenfalls 3 Pappeln mit Stammumfängen von 140 - 145 cm , eine große Kiefer mit einem Stammumfang von ca 95 cm . Im Unterwuchs stocken Ziersträucher und einige heimische Sträucher . Auch hier ist davon auszugehen , daß im Rahmen der Neuplanung in den Wurzelraum der Pappeln eingegriffen wird . Die schnellwüchsige Pappel reagiert auf solche Störungen sofort mit Wipfeldürre und Astbruch .

3.6 Die Grünflächen im Süden .
Hier bleiben die vorhandenen Grünflächen entlang der Plöner -Landstraße im wesentlichen erhalten . Der grünplanerische Entwurf wird hier die vorh. Pflanzung ergänzen und attraktiver gestalten .
Im Bereich der privaten Grünfläche , westlich der zweiten Ein +Ausfahrt (Drive - in) stockt eine stattliche Eiche .

4.0 Zusammenfassung

Der Bebauungsplan N°77 setzt gegenüber dem Vorläuferplan N°36 keine erweiterten Versiegelungsflächen fest . Die Entwicklung der seinerzeit realisierten Grünflächen hat sich vornehmlich in den Randbereichen gut entwickelt . Dies ist auf den ausreichend verfügbaren Wurzelraum und die angrenzende Ackerlage zurückzuführen .

Wenngleich in den randlichen Grünzonen im Norden und Nordwesten die Pappel als Weichholzbaumart dominiert .

Die Bäume in den großen Asphaltflächen unterliegen einem entwicklungshemmenden Streß . Die alten Baumscheiben sind verdichtet , zu klein und nicht belüftet + bewässerbar . Die Bäume hier haben keinen erhaltungswürdigen Habitus .

Insgesamt ist das Grünpotential in Bezug auf die Großbäume schlecht entwickelt , bzw . durch falsche Artenwahl (Pappel) nicht auf stadtbildprägende Langfristigkeit ausgelegt . Die Strauchpflanzungen sind unproblematisch durch Rückschnitt verjüngbar , eingriffe in den Wurzelraum (Böschung/Drive-in) die für die Bäume bereits schädlich sind , werden von den Sträuchern toleriert .

5.0 Ziele der Grünplanerischen Gedanken .

Die im ersten Bauabschnitt , vor ca . 25 Jahren angelegten Baumpflanzungen , haben sich bis auf die randlichen Pappeln und eine stattliche Eiche nicht zufriedenstellend entwickelt . Von daher ist der Eindruck im Augenblick nicht stimmig . mit den Neuinvestitionen zur Stabilisierung und zur Weiterentwicklung des Standortes Eutin soll auch die Grünplanung so entwickelt werden , daß sie den neuen Anforderungen entspricht und vor allem eine ungestörte Entwicklung nehmen kann . Hierzu gehören vorrangig zusammenhängende Pflanzbereiche und ausreichend große Pflanzflächen .
Wegen den vielfachen Anforderungen an die Außenflächen , die von Stellplatzbedarf , ruhendem - fließendem Verkehr , Anlieferung und Feuerwehr , Rettung und die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ausgehen , sind im Stellplatzbereich nur bedingt optimale Standorte gegeben .

5.1 Überdachung

Der wesentliche Teil der Stellplätze vor dem familia - Markt soll überdacht werden , was dem Kunden aus Eutin und der weiteren Umgebung eine angenehme und witterungs - unabhängige Einkaufs und Parksituation bietet . Unterhalb der Überdachung kann nicht gepflanzt werden .

Die vorgelagerten Stellflächen erhalten einen ausreichend großen Pflanzstreifen, der auch Solitärbäumen Lebensraum bietet.

Eine Begrünung der Konstruktion ist nicht vorgesehen, da nur Selbstklimmer angebracht werden können, Rankhilfen erschweren die Konstruktion. Die schadhafte Regenwasserableitung wird durch ein begrüntes Dach dieser Bauweise beeinträchtigt werden.

5.2. Die Pappeln.

Es ist vorgesehen alle Pappeln ausnahmslos anzunehmen. Sie sollen durch langlebige Dauerholzarten ersetzt werden. Somit wird erreicht, daß die ohnehin gefährdeten Pappeln schon frühzeitig ausgetauscht werden und die insgesamt zu betrachtende Stadteingessituation, auch einheitlich und in Abstimmung mit dem Planungsträger der Westtangente, gestaltet werden kann.

5.3. Die geplanten Begrünungsbereiche.

Im wesentlichen entstehen drei eigenständige Grünräume. Zwei der Grünräume liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Ein Grünraum liegt außerhalb des Geltungsbereich des Bebauungsplanes, parallel zur westlichen Plangebietsgrenze. mithin im Planbereich des Straßenbaulastträgers.

5.4. Maß der Begrünung.

Mit Datum vom 27.01.1999 hat die Stadt Eutin - die Umwelt - schutzbeauftragte - Frau Edda Kreidelmeyer, einen Vermerk gefertigt. Unter Punkt 3 Grünordnung zeigt sie auf, daß im Laufe der Jahre von den ehemals festgesetzten 94 Bäumen, zuzüglich 3 Erhaltungsgeböten, nur 36 Bäume inclusive, der Erhaltungsgebote auf den Flächen stehen.

Die Festsetzunge aus dem Vorgängerplan sollen realisiert werden. Ferner werden Baumpflanzungen als Ersatz für die entfallenden Bäume (Pappeln) vorgesehen. Das Maß der Baumpflanzungen soll nicht nach Stammumfang und Wertguachten ermittelt werden, sondern es soll sich aus der Planung ergeben.

6.0 Die Grünflächen i.

6.1 Vor dem Markt / Überdachung und Parkplatz

Eine Überarbeitung der Parkplatzsituation hat ergeben, daß die überdachte Fläche um ca. 250m² reduziert werden kann.

Hierdurch läßt sich ein durchgängiger Pflanzstreifen mit Fußweg erreichen. Eine Raumbildung ergibt sich in Verbindung. Realisierbare Baumstandorte insgesamt (entspr. Vorschlag A) auf dem Parkplatz: 48 Solitärbaume

6.2 Planbereich Drive - in und rückwärtige Böschung - Regenversickerung - nördl. Grenze

Gliederung der Parkstände vor dem Restaurant:

4 Solitärbäume

An der Rückseite des Restaurants bis zur nördlichen Plan- gebietsgrenze einschließlich der Böschung des neugestalteten Regenrückhaltebeckens: 52 Solitärbäume

somit lassen sich im Plangebiet 104 Solitärbäume pflanzen. Zuzüglich der hier nicht gesondert benannten entsprechenden Unterpflanzungen.

6.3 Bäume außerhalb des Plangebietes.

Für die entfallenden Pappeln und die überplanten Bäume soll eine parallele Baumreihe außerhalb des Plangebietes, am westlich vobeführenden Weg angelegt werden.

Es wird vorgeschlagen in Abstimmung mit dem

Straßenbaulastträger diese durchgängige Baumreihe zu realisieren, die von ihrer grünordnerischen Gestaltung und Wirkung dem Bebauungsplan N° 77 zuzuordnen.

Realisierung 23 Solitärbäume
zur Aufwindung 3 Solitärbäume

Gesamt - Baumstandorte

130 Solitärbäume
Innerhalb + außerhalb, zuzüglich der hier nicht gesondert benannten entsprechenden Unterpflanzungen

7.0 Erhaltungsgebot

Abweichend von den Erhaltungsgeböten im Vorentwurf des Bebauungsplanes (Pappeln), wird vorgeschlagen nur ein Erhaltungsgebot festzusetzen.

An der Ein + Ausfahrt / Plöner - Landstraße - Drive - in steht eine Eiche mit einem Stammumfang von ca 98 cm. Mit Konkretisierung der Planung kann festgestellt werden, ob der Baum anseinem jetzigen Standort verbleiben kann. Im Falle einer zu beengten Grünfläche soll das Erhaltungsgebot mit dem Zusatz: ... oder durch Großbaumverpflanzung auf dem Grundstück zu sichern und zu erhalten, festgesetzt werden.

8.0 Resümee

Die Aufstellung des Bebauungsplanes N°77 stellt mit der planungsrechtlichen Aktualisierung die Entwicklung eines modernen, an den neuen Erkenntnissen ausgerichteten, Einzelhandelsbereich sicher.

Das städtebauliche und grünplanerische Konzept erhält die funktionierenden Grünflächen an der Plöner - Landstraße und zur Wohnbebauung hin. In den Kontaktbereichen zu den neuen Baukörpern und in Anlehnung an die Planung Dritter - hier: Westtangente - unterstützt das Grünkonzept die neuen Strukturen und gestaltet Stadtrandbild attraktiv neu.

8.1. Die Baumartenauswahl

Die Auswahl der Baumarten richtet sich nach den Standortempfehlungen Der Gartenbauamtsleiter:

Arten u.a. für strahlungsintensive, aufgeheizte Stadtbereiche z.B. N°59 Platane
N°49 Ginkgo, Fächerbaum
N°11 Spitzahorn (in Sorte)

In den Randbereichen, bis zum Regenrückhaltebecken, Sorten heimischer-Arten:

N°45 Esche
Baumreihe außerhalb des Plangebietes als
z.B. Lindenreihe N°102 Sorte Rancho
oder Eichenreihe N°75 Stieleiche

Alle Vorschläge sind von der ständigen Konferenz der Gartenbauamtsleiter beim deutschen Städtetag mit mindestens :... geeignet, beurteilt.

Eine konkrete Planung bleibt dem Grün + Gestaltungsplan überlassen. Dieser Plan läuft parallel zum Baugenehmigungsverfahren und unterliegt einer Feinabstimmung. Hier werden dann auch Angaben zu Vorbereitung der Vegetationsflächen und zu der langfristigen Sicherung der Baumentwicklung zusammengestellt.

Schlussatz

Es wird davon ausgegangen, daß die geplanten 130 Solitäräume sowie die mit Sträucher zu bepflanzenden Grünflächen den Planungsraum in die Ortsrandlage einbinden und in Verbindung mit der Westtangente die neue "Stadteinahrt" Eutbns positiv gestalten.

Aufgestellt
Westensee im Mai 2000
ENRICO AMORE
LANDSCHAFTSARCHITEKT