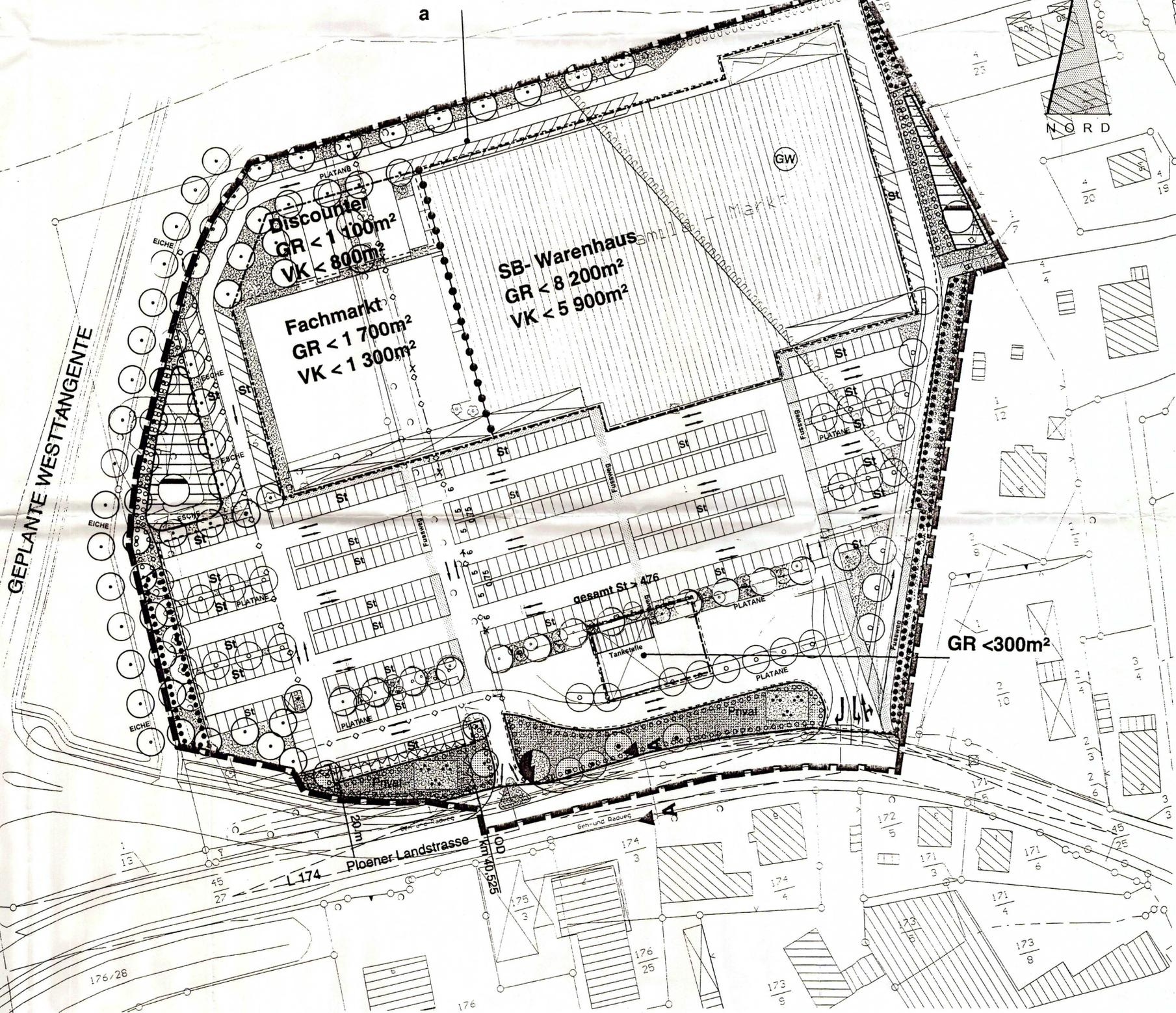


SO
Großflächige Einzelhandelsbetriebe
OK < 7m über OK EGF



3.0 Beurteilung der vorhandenen Grünflächen

3.1 Die Grünflächen im Zentrum der Parkplätze
 Die hauptsächlich Grünflächen im Zentrum der Parkplätze liegen direkt vor dem bestehenden Markt und im Bereich des erhöht liegenden Parkplatzes. Die hier in den alten Baumscheiben 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 differenzierten Projektplanung 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 (Rosern, 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 geeigneten 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 Ploener Landstraße im wesentlichen erhalten. Der grünplanerische Entwurf wird hier die vorh. Pflanzung ergänzen und attraktiver gestalten.

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.

6.0 Die Grünflächen
 6.1 Vor dem Markt und im Stellplatzbereich

Eine Überarbeitung der Parkplatzsituation hat ergeben, daß die befestigte Fläche um ca 250m² reduziert werden kann. Hierdurch läßt sich ein durchgängiger Pflanzstreifen an der Rückseite der Tankstelle erreichen. Eine Raumbildung ergibt sich in Verbindung mit dem Baukörper.
 Realisierbare Baumstandorte insgesamt (entspr. Vorschlag A) auf dem Parkplatz: 48 Solitärbäume

6.2 An der Westseite bis zur nördlichen Planungsgebietsgrenze, einschließlich der Böschung des neugestalteten Regenrückhaltebeckens: 43 Solitärbäume

somit lassen sich im Planungsgebiet 91 Solitärbäume pflanzen. Zusätzlich der hier nicht gesondert benannten entsprechenden Unterpflanzungen.

6.3 Bäume außerhalb des Planungsgebietes
 Für die entfallenden Pappeln und die überplanten Bäume soll eine parallele Baumreihe außerhalb des Planungsgebietes, am westlich vobeführenden Weg angelegt werden. Es wird vorgeschlagen in Abstimmung mit dem Straßenbausträger diese durchgängige Baumreihe zu realisieren, die von ihrer grünordnerischen Gestaltung und Wirkung dem Bebauungsplan N° 77 zuzuordnen.
 Realisierung 16 Solitärbäume

Gesamt - Baumstandorte 112 Solitärbäume
 Innerhalb + außerhalb, zuzüglich der hier nicht gesondert benannten entsprechenden Unterpflanzungen

7.0 Erhaltungsgebot
 Abweichend von den Erhaltungsgeboten im Vorentwurf des Bebauungsplanes (Pappeln), wird vorgeschlagen, entsprechend den Ausführungen, nur die Festsetzungen über die privaten Grünflächen zu beibehalten.

Das Klima in unseren bebauten Ort und Ortsrandlagen entspricht nicht ausnahmslos der vertrauten humiden Ausgeglichenheit, wie sie uns aus dem ländlichen Raum bekannt ist. In den Klimaxremen überwiegen die ariden Strukturen, die mit den mitteleuropäischen Klimacharakteren verglichen werden können. Von daher erleiden unsere Baumarten, ab dem Pflanzmoment, eine Stresssituation, die sich durchgängig auf ihre Vitalität, den Habitus negativ auswirken. Hohe Sanierungskosten sind die bekannten Folgeerscheinungen. Zur Vermeidung dieser Negativfaktoren habendie Gartenamtleiter eine Empfehlungsliste aufgestellt. Es bietet sich daher an, die Erfahrungen und Erkenntnisse der Gartenamtleiter in die konkrete Planung einfließen zu lassen. Von daher empfehle ich den Terminus "einheimisch; standortgerecht" gegen eine neue Formulierung: "differenzierte Baumartenauswahl auf der Grundlage der Empfehlungen der Gartenamtleiterkonferenz beim deutschen Städtetag" zu ersetzen

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 Ploener Landstraße und zur Wohnbebauung hin. In den Kontaktbereichen zu den neuen Baukörpern und in Anlehnung an die Planung Dritter - hier: Westangente - 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 Gartenamtleiter: 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 Planungsgebietes als z.B. Lindenreihe N°102* Sorte Rancho oder Eichenreihe N°75* Stieleiche

* die Nummerierung bezieht sich auf die Liste der Gartenamtleiter
 Alle Vorschläge sind von der ständigen Konferenz der Gartenamtleiter beim deutschen Städtetag mit mindestens „geignet“, 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.