Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses

13.02.2023

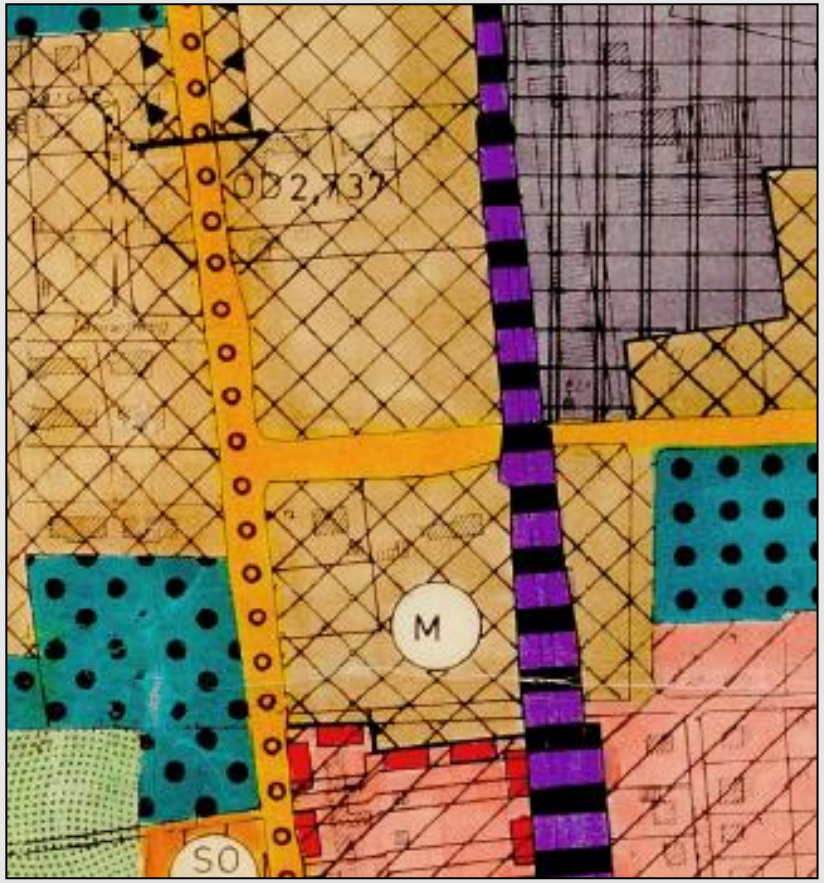
16. Bebauungsplan Nr. 65, hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Verfahrensumstellung in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB

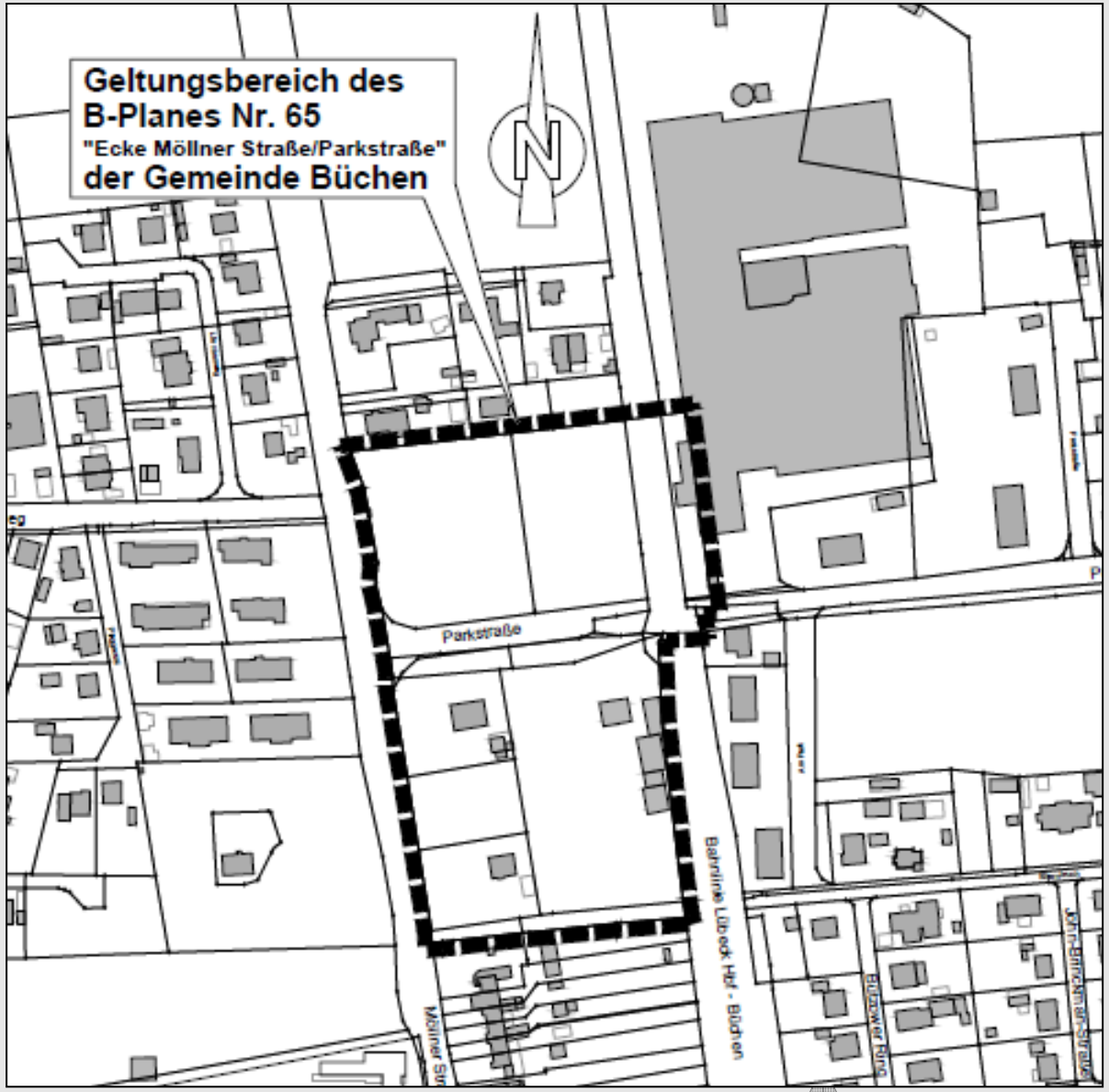
Gemeinde Büchen

GSP
GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH

Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Verfahren gem. § 13a BauGB





GSP
GOSCH & PRIEWE

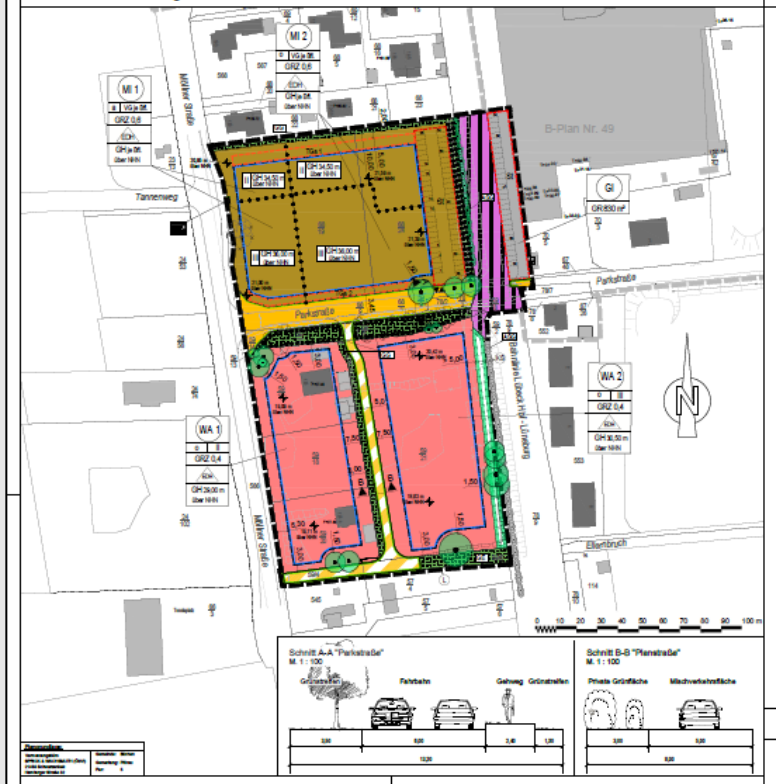
BBS-Umwelt GmbH

Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB Januar/Februar 2022

Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 65

"Ecke Möllner Straße / Parkstraße"

Teil A - Planzeichnung — Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) — M.1:1000



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

WA Allgemeine Wohngebiete — § 4 BauNVO

MI Mischgebiete — § 6 BauNVO

GI Industriegebiete — § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,4

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. II

GH 36,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß, in m über NHN (Normalhöhennull), siehe Text Teil B Ziffer 2

GR 830 m² Maximal zulässige Grundfläche (GR)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO

o Offene Bauweise

ED Nur Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge — § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB

Bahnanlagen

Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

ÖPNV Haltestelle

Ein- bzw. Ausfahrt

Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Private Grünfläche

Zweckbestimmung:

Gliederungsgrün

Abstandsgrün

Gestaltungsgrün

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

Zweckbestimmung:

KS Knickschutzstreifen — § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

TGa 1 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen mit Kennziffer, z.B. 1 — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

L Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO

5,00 Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6 BauGB

Geschützter Knick — § 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

Vorh. Flurstücksgrenze

Vorh. Flurstücksnummer

Vorh. Gebäude

Künftig entfallendes Gebäude

Vorh. Böschung

Kronenbereich

Künftig entfallende Bäume

Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)

Firsthöhe / Traufhöhe in m über NHN (Normalhöhennull)

Knick außerhalb des Geltungsbereiches

Stellplätze mit Nummerierung

Grenze angrenzende Bebauungspläne

Lage der Straßenquerschnitte

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und 6; 4; 6 und 9 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Anlagen für kirchliche sowie für sportliche Zwecke und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Mischgebiete

Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind die zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §1, 17, 20, 21a NauNVO)

2.1 Innerhalb der Mischgebiete (MI) kann die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO bestehende Obergrenze für Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Ausnahme von der überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Abweichend von den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen sind innerhalb der Mischgebiete (MI) geringfügige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen in nördliche Richtung durch untergeordnete Bauteile bis zu einer Größe von 1,50 m zulässig.

4. Höhe von baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 1 BauGB)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie innerhalb der Mischgebiete (MI) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

4.1.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig. Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Daches.

4.2 Oberkante Fertigfußboden (OKFF)

Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie innerhalb der Mischgebiete (MI) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenachse vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnendes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Parkstraße / Planstraße.

5. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise [a] gelten die Vorschriften der offenen Bauweise [o] mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

6. Stellplätze/Garagen, Tiefgarage

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 22 BauGB)

6.1 Innerhalb der Mischgebiete (MI) ist die Errichtung einer Tiefgarage im Untergeschoss (UG) nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen 1 und 2 (TGa 1 und 2) zulässig.

6.2 Innerhalb der Mischgebiete (MI) ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen oberirdisch nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen 2 (TGa 2) sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

6.3 Innerhalb des Industriegebietes (GI) ist die Errichtung von Stellplätzen zu Gunsten der festgesetzten Mischgebiete (MI) zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch standortheimische Arten zu schließen. Alle 10-15 m ist ein Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

7.2 Innerhalb des Knickschutzstreifen sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Verlegungen. Die Knickschutzstreifen sind durch die jährliche Mahd (ab Ende Juli) extensiv zu pflegen.

7.3 Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölzpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Arten sind gleichartig zu ersetzen, so dass ein geschlossener Gehölzbereich erhalten bleib. Entlang der Wege ist ab bis zu 5 m breiter Säum- oder Staudenraum zulässig.

7.4 Alle festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Arten und Qualität (als Hochstamm) zu ersetzen.

7.5 Im gesamten Plangebiet sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel (bevorzugt LED-Beleuchtung) zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Grünflächen so weit wie möglich unterbleibt.

8. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

9.1 Auf den festgesetzten Stellplatzflächen sowie in der Planstraße sind mindestens .... Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbaumarten in der Qualität: Hochstamm 3 mal verpflanzt mit Stammumfang 18-20 cm zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m² unversiegelt zu lassen und zu begrünen. Festgesetzte Anzahl: noch offen.

9.2 Je 400 m² Grundstücksfläche ist mind. ein Laubbaum mit einem Stammumfang von 14-16 cm oder ein hochstämmiger Obstbaum mit einer Stammhöhe von 160-180 cm und einem Stammumfang ab 7 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.3 Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine freiwachsende Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzstreifen erfolgt mind. zweireihig mit Pflanzabständen von 0,75x0,75 m vorzusehen. Für die Bepflanzung sind folgende Arten als Sträucher zu verwenden: noch offen

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

1. Dacheindeckungen

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig.

Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dacheindeckung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.

Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.

1.2 Innerhalb der Mischgebiete (MI) sind ausschließlich Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Anlagen zur Solarenergienutzung sind zulässig.

2. Stellplätze

2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) sowie der Mischgebiete (MI) sind je Wohneinheit zwei (2) Stellplätze im Plangebiet herzustellen.

3. Einfriedungen

3.1 Innerhalb des Industriegebietes (GI) ist die festgesetzte Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit einem mind. 1,5 m hohen Zaun gegenüber dem Flurstück 79/9 hin einzufrieden.

Hinweise

1. Kampfmittel

Innerhalb des festgesetzten Industriegebietes (GI) sowie punktuell innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) und Grünflächen bestehen Kampfmittelverdachtsflächen. Es ist oberflächennah mit Munition und/oder Munitionsresten sowie Waffen und/oder Waffenteilen zu rechnen. Demzufolge muss auf dieser Fläche eine Überprüfung mittels Sondiertechnik erfolgen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition im gesamten Plangeltungsbereich nie gänzlich auszuschließen sind.

2. Artenschutz

2.1 Rodungs- und Rückschnittarbeiten von Sträuchern dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis 28./29.2. durchgeführt werden (§ 39 BNatSchG). Die Fällung von Bäumen mit Stammdurchmesser >30 cm ist zum Schutz von Fledermausstaggesquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.

2.2 Fällarbeiten von Bäumen mit Stammdurchmessern > 80 cm müssen vor Fällung von einem Fledermausgutachter begutachtet werden, um die Nutzung als Fledermauswinterquartier auszuschließen.

2.3 Der Abriss von Gebäuden ist zum Schutz von Fledermausstaggesquartieren nur zwischen 1.12. und 28./29.2. zulässig.

3. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

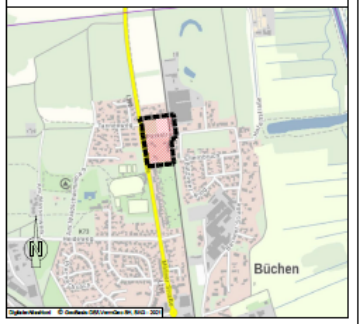
Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 65 "Ecke Möllner Straße / Parkstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Für das Gebiet:

Östlich der Möllner Straße, südlich der Wohnbebauung Möllner Straße Nr. 128 und 128b, westlich der Bahnlinie Lübeck - Lüneburg und nördlich der Wohnbebauung Möllner Straße 134, beidseitig Parkstraße

Übersichtskarte — ohne Maßstab



Satzung der Gemeinde Büchen über den Bebauungsplan Nr. 65

"Ecke Möllner Straße / Parkstraße"

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB

Stand: 16.11.2021 / GR / Har.

GSP GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH

Gemeinde Büchen

Bebauungsplan Nr. 65

„Ecke Möllner Straße/Parkstraße“

Kreis Herzogtum Lauenburg

Zusammenstellung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB

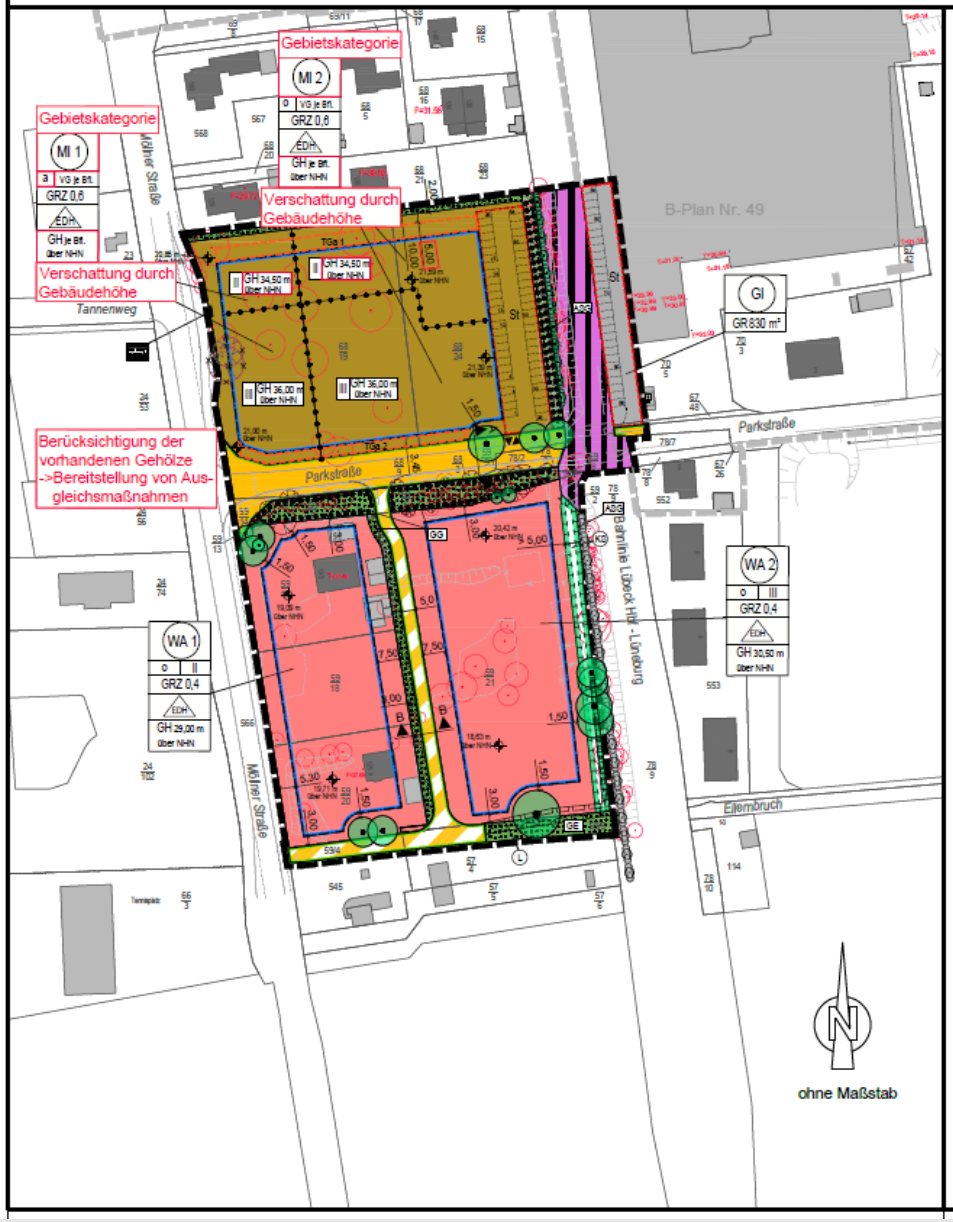
Beteiligungsende: 28.02.2022

Stand: 06.02.2023

BBS-Umwelt GmbH
Russeer Weg 54
2411 Kiel

GSP
GOSCH & PRIEWE

Zusammenfassung der planungsrelevanten Stellungnahmen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB



Landesplanung:

- Konkretisierung wie Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet sicherstellen
- raumverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Kreis Herzogtum Lauenburg:

- verbindliche Grünbedachung auf Nebenanlagen?
- Untersuchungen auf schädliche Verunreinigungen
  - o Betriebsstandort Garten- und Landschaftsbau
  - o Bahnanlagen / Gewerbegebiet
- Beauftragung ökologische Baubegleitung?
- Durchmischung (MI) muss „optisch etwa gleichwertig wahrnehmbar" sein

BUND:

- Reduzierung der Baumfällungen durch planerische Festsetzungen?
- verbindliche Vorgabe zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik / Solarthermie)
- Verbot von Grundstückseinfriedungen aus Plastik sowie Kunstrasen unter dem Gebot der Plastikminimierung

Gemeinde Büchen:

- Regenwasserkanal Möllner Straße keine Kapazitäten
- kein Abwasserkanal in Parkstraße
  - o Erschließung über Möllner Straße oder über Kanäle im südlichen Plangebiet / Bau von Kanälen in der Parkstraße

Privatperson:

- Einspruch gegen die Ausweisung eines Mischgebietes
  - o Nutzungsmöglichkeiten führen zu Beeinträchtigungen
- Umfang Wohnnutzung / gewerbliche Nutzung nicht erkennbar
- Einspruch gegen die Höhe der geplanten Gebäude, Abstände nicht ausreichend
  - o Verschattung, Verlust der Privatsphäre
- Abstand zwischen Tiefgarage und Grundstücksgrenze zu gering
  - o Schäden während der Bauphase
  - o Entfernung vorhandene Bunkeranlage Ecke Parkstraße / Möllner Straße
- Einspruch gegen den Verzicht auf eine Umweltprüfung
  - o 14 70 Jahre alte Bäume
- negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel durch Tiefgarage
- Geltungsbereich um nördliches Wohngebiet (11 WE) erweitern
  - o B-Plan 30 (1985 - 1992) hat den Bestand berücksichtigt
- beide Teilflächen sollten zu Gunsten von Wohnraum entwickelt werden, Bedarf Wohnraum
- Gebäudelänge über 50 m sehr wuchtig und lässt eine massive gewerbliche Entwicklung vermuten
  - o Verlust des dörflichen Charakters
- Parkplätze hinter Bahnlinie nur Alibi
  - o fehlender Gehweg Parkstraße
  - o Berücksichtigung Fahrradabstellbedarf
- Berücksichtigung des Prüfkataloges „nachhaltige Bauleitplanung"

Gemeinde Büchen
Bebauungsplan Nr. 65

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)
23843 Bad Oldesloe
Paperbarg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 21.04.2022 / SR P.-Nr.: 21 / 1301

Landesplanung:

- Konkretisierung wie Durchmischung von Wohnen und Gewerbe im Mischgebiet sicherstellen
- raumverträgliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Kreis Herzogtum Lauenburg:

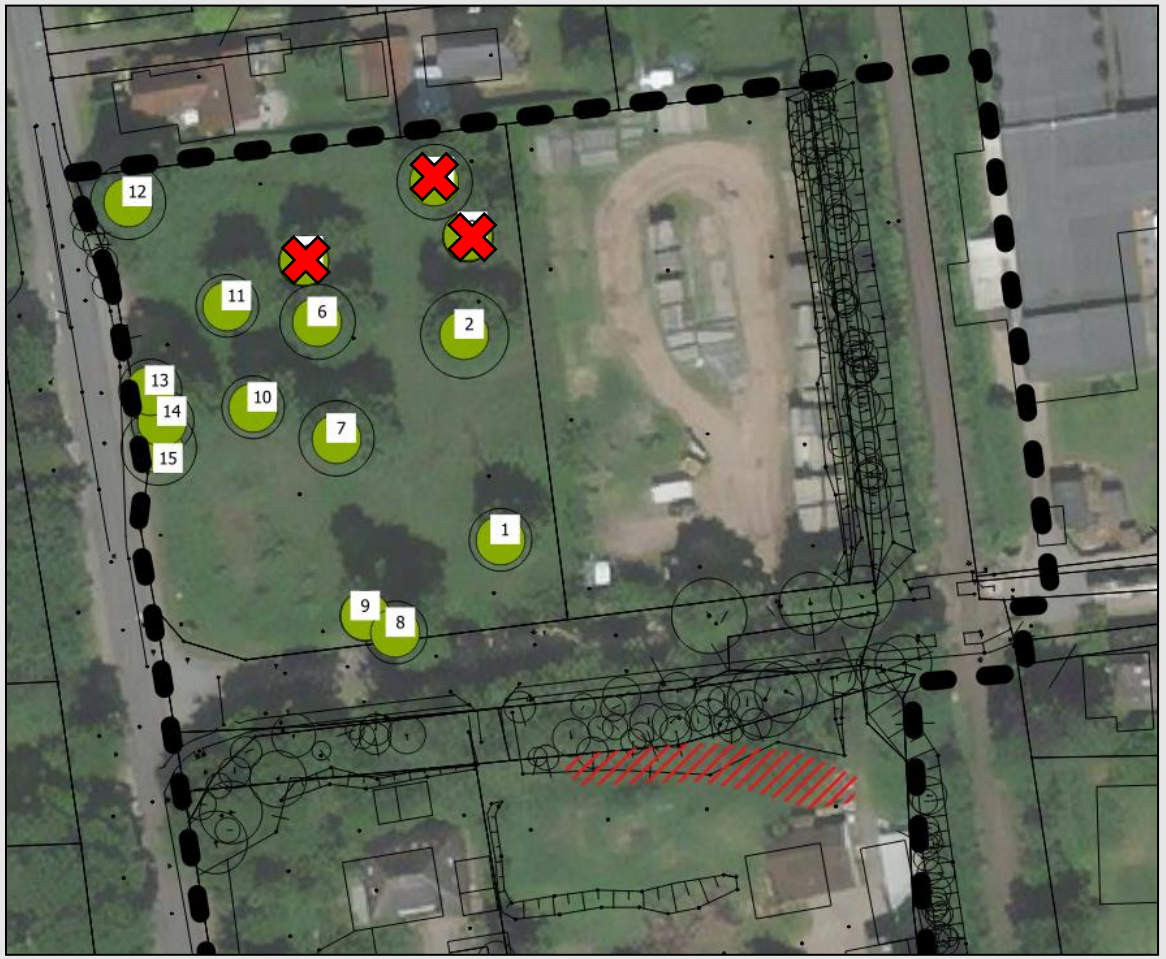
- verbindliche Grünbedachung auf Nebenanlagen?
- Untersuchungen auf schädliche Verunreinigungen
  - Betriebsstandort Garten- und Landschaftsbau
  - Bahnanlagen / Gewerbegebiet
- Beauftragung ökologische Baubegleitung?
- Durchmischung (MI) muss „optisch etwa gleichwertig wahrnehmbar“ sein

GSP
GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH

BUND:

- Reduzierung der Baumfällungen durch planerische Festsetzungen?
- verbindliche Vorgabe zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik / Solarthermie)
- Verbot von Grundstückseinfriedungen aus Plastik sowie Kunstrasen unter dem Gebot der Plastikminimierung



GSP
GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH

Gemeinde Büchen:

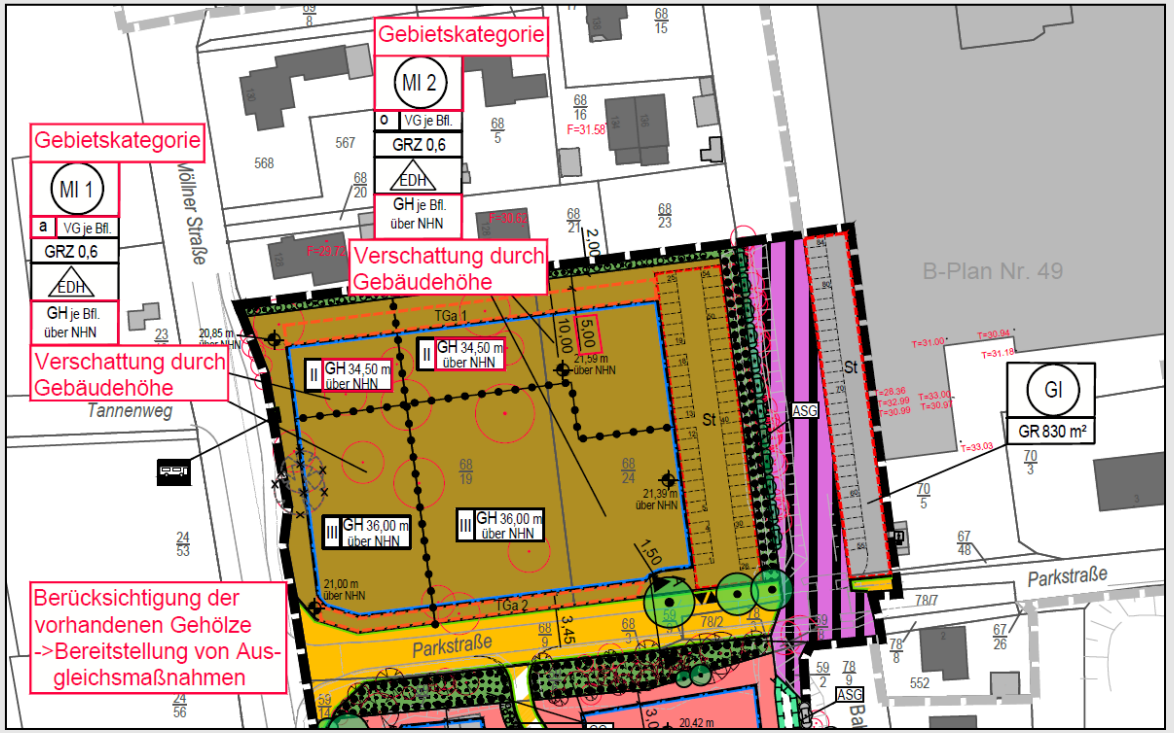
- Regenwasserkanal Möllner Straße keine Kapazitäten
- kein Abwasserkanal in Parkstraße
  - Erschließung über Möllner Straße oder über Kanäle im südlichen Plangebiet / Bau von Kanälen in der Parkstraße

5.5 Versickerung von Niederschlagswasser

In den festgestellte Sanden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser gemäß DWA A - 138 zulässig und auch zu empfehlen. Lediglich im Südteil im Bereich des tief liegenden Geländes kann aufgrund des teilweise relativ hoch anstehenden Grundwassers und der Böden mit stärkeren Feinkornanteilen (z.B. SB 9) bei weiterem Ansteigen des Grundwasserspiegels in entsprechender Jahreszeit eine Versickerung nicht möglich sein, wenn dann die Abstände der Versickerungsanlagen zum Grundwasser nicht eingehalten werden können.

Privatperson:

- Einspruch gegen die Ausweisung eines Mischgebietes
  - Nutzungsmöglichkeiten führen zu Beeinträchtigungen
- Umfang Wohnnutzung / gewerbliche Nutzung nicht erkennbar

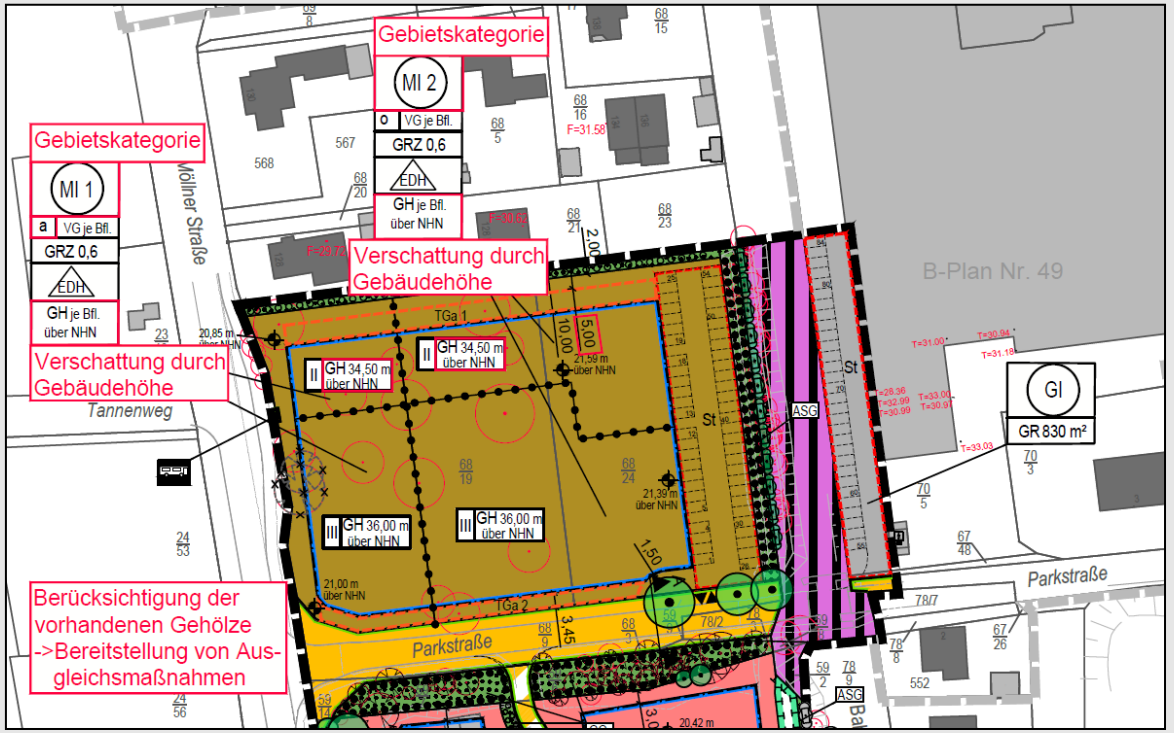


GSP
GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH

- Einspruch gegen die Höhe der geplanten Gebäude, Abstände nicht ausreichend
  - Verschattung, Verlust der Privatsphäre
- Abstand zwischen Tiefgarage und Grundstücksgrenze zu gering
  - Schäden während der Bauphase
  - Entfernung vorhandene Bunkeranlage Ecke Parkstraße / Möllner Straße

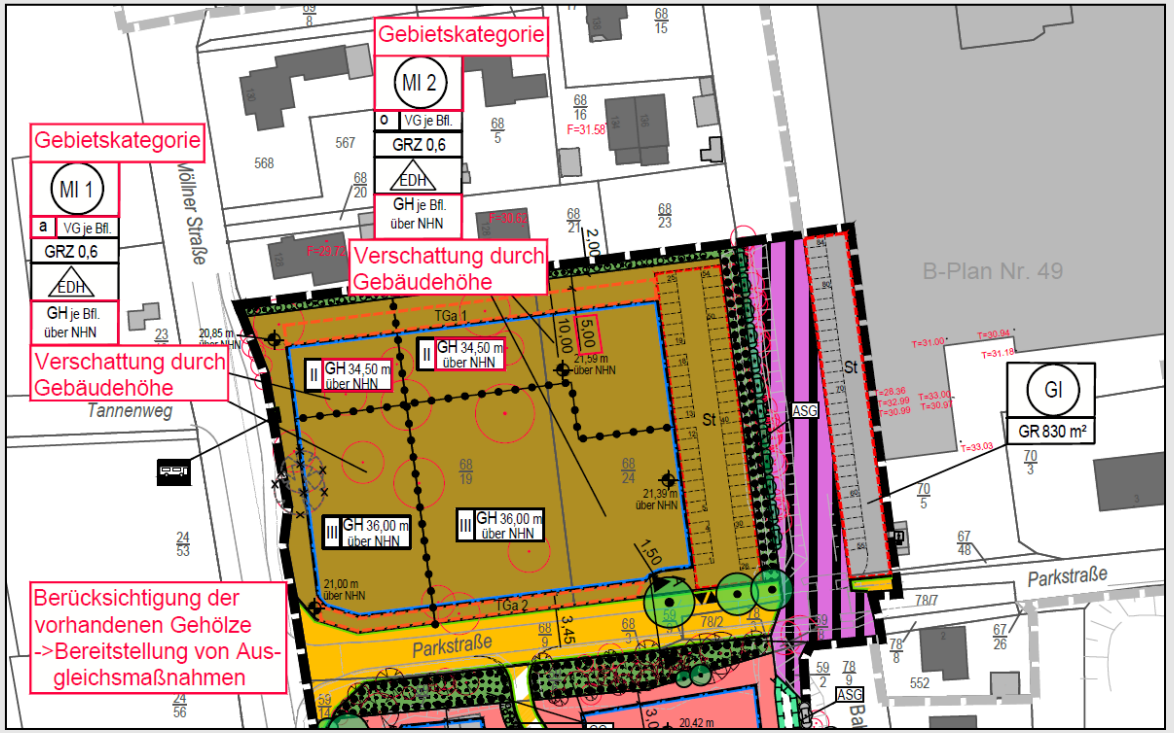
- Einspruch gegen den Verzicht auf eine Umweltprüfung
  - 14 70 Jahre alte Bäume
- negative Auswirkungen auf den Grundwasserspiegel durch Tiefgarage
- Geltungsbereich um nördliches Wohngebiet (11 WE) erweitern
  - B-Plan 30 (1985 - 1992) hat den Bestand berücksichtigt
- beide Teilflächen sollten zu Gunsten von Wohnraum entwickelt werden, Bedarf Wohnraum



GSP
GOSCH & PRIEWE

BBS-Umwelt GmbH

- Gebäudelänge über 50 m sehr wuchtig und lässt eine massive gewerbliche Entwicklung vermuten
  - Verlust des dörflichen Charakters
- Parkplätze hinter Bahnlinie nur Alibi
  - fehlender Gehweg Parkstraße
  - Berücksichtigung Fahrradabstellbedarf
- Berücksichtigung des Prüfkataloges „nachhaltige Bauleitplanung“



→ Umstellung der Verfahrensart zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB und somit Überarbeitung der Planunterlagen auf Grundlage eines verbindlichen Vorhabens

Fragen? …Gerne!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Büchen, 13.02.2023

M.A. Ramona Wolf
Dipl.-Ing. Kristina Hißmann