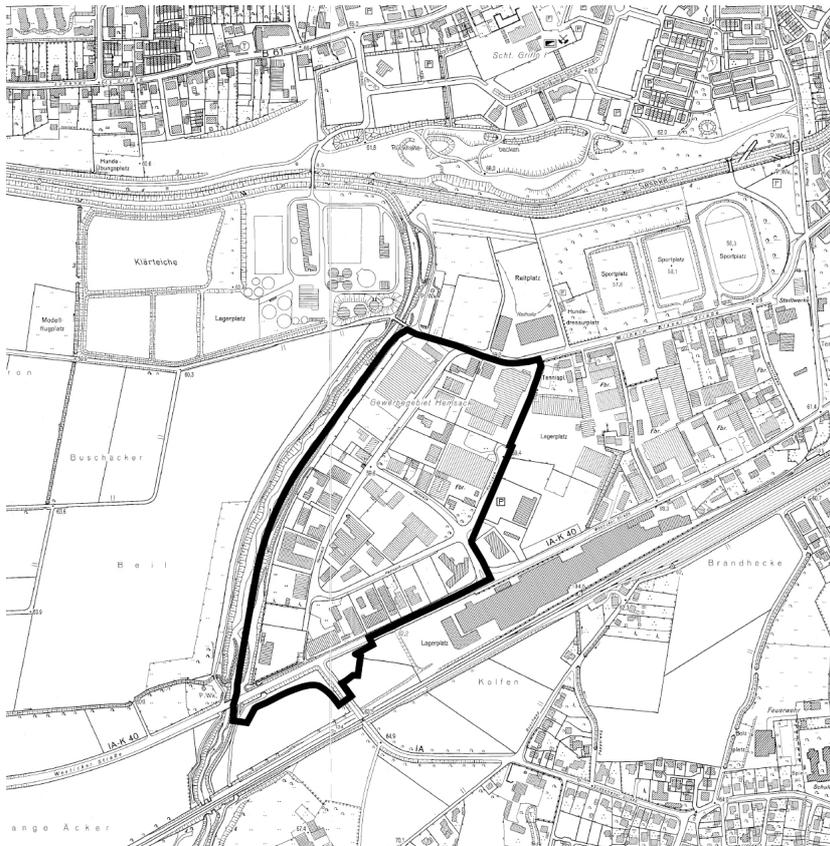


Bebauungsplan Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“

Begründung – Entwurf –

Verfahren gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Stadt Kamen



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	5
1.4	Derzeitige Situation	6
2	Städtebauliche Konzeption	7
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	8
3.1	Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet	8
3.1.1	Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass	8
3.1.2	Ausschluss sonstiger Nutzungen	9
3.1.3	Ausnahmsweise zulässige Nutzung	10
3.1.4	Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem. § 50 BlmSCHG	10
3.2	Maß der baulichen Nutzung	11
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	11
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	11
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	12
3.4	Bauweise / Bauformen	12
3.5	Bauliche Gestaltung	12
4	Erschließung	12
4.1	Rad- und Fußwegenetz	13
4.2	Ruhender Verkehr	13
4.3	Öffentlicher Personennahverkehr	13
5	Belange der Umwelt	13
5.1	Eingriffsregelung	13
5.2	Biotop- und Artenschutz	14
5.3	Belange der Wasserwirtschaft	17
5.4	Klima und Klimaschutz	17
6	Ver- und Entsorgung	18
7	Immissionsschutz	18
8	Denkmalschutz	19
9	Altlasten und Kampfmittel	19
9.1	Altlasten	19
9.2	Kampfmittel	23
10	Bergbau	23
11	Flächenbilanz	23
12	Umweltbericht	25
12.1	Einleitung	25
12.2	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen	

	Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase	27
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	34
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen	34
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
12.6	Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich	35
12.7	Zusätzliche Angaben	35
12.8	Zusammenfassung	36
12.9	Referenzliste der Quellen	37

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungs- bereich

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen hat am 02.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“ gemäß § 2 (1) BauGB neu aufzustellen.

Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 18,5 ha und wird begrenzt durch:

- die Wilhelm-Bläser-Straße im Norden,
- die Straße „Hemsack“ bzw. deren geradlinige Verlängerung in nördlicher Richtung im Osten,
- den Verlauf der Körne im Westen sowie
- die Westicker Straße im Süden.

Die Grenzen des Plangebietes sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der vorliegenden Planung ist die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 51 Ka „Hemsack“. Der Bebauungsplan überplante im Jahr 1979 das seinerzeit bereits teilweise bebaute Areal zwischen der Wilhelm-Bläser-Straße, Bahnstrecke und Körnebach als „Industriegebiet“ gem. § 9 BauNVO.

Neben den gewerblich industriellen Nutzungen können ausnahmsweise gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber zugelassen werden.

Innerhalb des Gebietes befinden sich derzeit jedoch mehr als 100 Wohneinheiten, von denen eine Vielzahl zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes im Jahre 1979 vorhanden waren und keine Nutzungsbezüge zu den bestehenden Betrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung aufweisen. Unabhängig von der Frage, welche Wohnnutzungen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes vorhanden waren, ist für die heute bestehende Situation festzustellen, dass die Festsetzung eines „Industriegebietes“ für das Plangebiet aufgrund der Vielzahl von Wohnnutzungen funktionslos geworden ist. Insbesondere ist aufgrund der bestehenden Nutzungsstruktur nicht absehbar, dass das Gebiet in Zukunft dem Nutzungsspektrum eines Industriegebietes entsprechen könnte. Vor dem Hintergrund der daraus resultierenden Unwirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka soll der Bebauungsplan daher nun auch formell aufgehoben werden (Vorlage Nr. 63/2019).

Nach Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka bemisst sich die Zulässigkeit baulicher Nutzungen im Plangebiet künftig nach den Re-

gelungen des § 34 BauGB.

Für den westlichen Teil des bisherigen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka zwischen der Straße „Hemsack“ und dem Körnebach ist festzustellen, dass die dort vorhandenen Betriebe unter Berücksichtigung der räumlichen Situation im Plangebiet ein Entwicklungspotenzial besitzen, welches jedoch einer städtebaulichen Steuerung bedarf und somit ein Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes begründet.

Anders als im übrigen Teil des bestehenden Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka weisen die in diesem Teilbereich bestehenden Wohnnutzungen einen Bezug zu dem jeweiligen Gewerbebetrieb im Sinne der Regelungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf, so dass diese dem Planungsziel eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO nicht entgegenstehen.

Städtebauliches Ziel ist es daher, für diesen Teilbereich langfristig eine gewerbliche Entwicklung zu sichern, die sich verträglich in das bestehende Umfeld einfügt.

Parallel zur Aufhebung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 51 Ka „Hemsack“ soll daher für den o.g. Bereich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“ erfolgen.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan „Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil“ ist das Plangebiet als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ ausgewiesen.

- **Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Kamen stellt für das Plangebiet „Industriegebiet“ dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher im Sinne des im folgenden begründeten Planungszieles das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes in „Gewerbliche Baufläche“ eingeleitet.

- **Bebauungspläne**

Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 Ka „Hemsack“ trifft für einen Großteil des Plangebietes die Festsetzung „Industriegebiet“. Des Weiteren sind Flächen der Westicker Straße, und Hemsack als „Straßenverkehrsfläche“ festgesetzt.

Für den westlichen Teil des Plangebietes trifft der Bebauungsplan die Festsetzung als „nicht überbaubare Grundstücksfläche“. Parallel zur Westgrenze verläuft innerhalb des Plangebietes die Grenze des „al-

ten“ Überschwemmungsgebietes (vor dem naturnahen Ausbau) der Körne.

Entlang der Ostgrenze verlaufen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Kamen.

Die im Industriegebiet derzeit zulässigen Betriebsarten werden im Bebauungsplan durch eine Gliederung auf Grundlage der Abstandsliste 1977 festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 und einer maximal zulässigen Baumassenzahl von 9,0 definiert.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 51.1 Ka ist weitestgehend bebaut und gewerblich genutzt. Wohnnutzungen bestehen in Form von Betriebsleiterwohnungen.

Insbesondere am westlichen Rand des Plangebietes finden sich einzelne noch unbebaute Flächen. Der Übergang zum Freiraum wird entlang der westlichen Grenze durch einen Grünstreifen mit dichten Gehölzstrukturen gebildet. Entlang der westlichen Grenze verläuft die Körne, die nördlich des Plangebietes an die Seseke mündet.

Im Norden begrenzt die Wilhelm-Bläser-Straße das Plangebiet. Nördlich daran anschließend finden sich Freiflächen, die durch einen Reit- und Sportverein genutzt werden, mit den zugehörigen Stallungen. Östlich davon befinden sich ehemalige Sportflächen, die im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 78 Ka „Wohnen am Fluss“ in ein Wohnquartier umgewandelt werden. Nordwestlich des Plangebietes angrenzend an die Körne und die Seseke liegt die Kläranlage des Lippeverbandes für die Stadt Kamen.

Im Süden begrenzt die Westicker Straße das Plangebiet. Südlich daran angrenzend zwischen Westicker Straße und der Bahnstrecke Dortmund-Hamm befinden sich derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Südlich der Bahnlinie schließen sich zunächst landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die nächstgelegenen Wohngebiete des Stadtteils Südkamen finden sich in einem Abstand von ca. 300 m südöstlich des Plangebietes.

Östlich des Plangebietes setzt sich die gewerblich-industrielle Nutzung des Gewerbestandortes „Hemsack“ bis zur Werkstraße bzw. zum Eilater Weg fort. Daran angrenzend befindet sich das Freibad der Stadt Kamen sowie Tennisplätze, die von Wohnbebauung umgeben sind. Wie oben bereits beschrieben, sind die gewerblich genutzten Flächen zwischen Werkstraße und Paul-Vahle-Straße mit Wohnnutzungen durchsetzt.

2 Städtebauliche Konzeption

Wie oben beschrieben, sollen aus Anlass der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes für den westlichen Teil des Gewerbebestandes „Hemsack“ die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich gesichert und eine städtebaulich verträgliche Fortentwicklung des Gewerbebestandes vorbereitet werden.

Die Bauflächen im Plangebiet werden daher planungsrechtlich als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO gesichert.

Mit einer zulässigen Gebäudehöhe von maximal 15 m werden die bestehenden baulichen Anlagen gesichert und gleichzeitig negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch eine übermäßig hohe Bebauung vermieden.

Um den Immissionsschutz zu gewährleisten, werden die Bauflächen im Plangebiet auf Grundlage der sog. Abstandliste 2007 des Abstandserlass NRW* gegliedert und eingeschränkt. Die Stadt Kamen nimmt damit auch eine Gliederung der Gewerbegebiete im Stadtgebiet untereinander vor. So besteht in dem Bebauungsplan Nr. 08 Ka "Gewerbegebiet Dortmunder Allee" ein im Sinne des § 8 BauNVO ungegliedertes Gewerbegebiet.

Darüber hinaus wird der Ausschluss von Anlagen und Betrieben festgesetzt, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, da von diesen Anlagen und Betrieben besondere Gefahren im Bezug auf sog. „Störfälle“ (schwere Unfälle) ausgehen.

Aufgrund des bestehenden Mangels an verfügbaren gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet Kamens sollen die Flächen innerhalb des Plangebietes für produzierendes Gewerbe, Handwerk und unternehmensbezogene Dienstleistungen vorgehalten werden. Die gem. § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sowie Betriebe, die sexuellen Darbietungen oder Dienstleistungen dienen, sollen im Plangebiet ebenso ausgeschlossen werden wie Einzelhandelsbetriebe. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können innerhalb des Plangebietes gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO weiterhin als Ausnahme zugelassen werden, sofern sie die in § 8 (3) Nr. 1 BauNVO festgelegten Kriterien erfüllen und dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im Süden werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die für die Realisierung des künftigen Knotenpunktes K 40n (Südkamener

* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

Spange) / Westicker Straße als Kreisverkehr erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert.

Die bestehenden Biotopstrukturen am östlichen Rand des Plangebietes zur Körne werden weiterhin erhalten.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet

Die Bauflächen im Plangebiet werden als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO werden die festgesetzten Bauflächen in der Abwägung mit den Belangen des Immissionsschutzes nach der Art der zulässigen Betrieben und Anlagen eingeschränkt. Grundlage für diese Gliederung ist der so genannte Abstandserlass NRW (s.o.). Demgegenüber setzt der Bebauungsplan Nr. 08 Ka - "Gewerbegebiet Dortmunder Allee" ein uneingeschränktes Gewerbegebiet fest. Insofern nimmt die Stadt Kamen hiermit im Sinne des § 1 (4) Satz 2 BauNVO eine Gliederung der Gewerbegebiete untereinander vor.

Damit verfolgt die Stadt Kamen das Ziel, die verschiedenen gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet möglichst optimal zu nutzen und gleichzeitig den Anforderungen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen.

3.1.1 Gliederung der Gewerbegebiete nach Abstandserlass NRW

Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstände sind die südöstlich des Plangebietes im Stadtteil Südkamen bestehenden Wohnsiedlungsbereiche bzw. die nordöstlich des Plangebietes im Bereich der ehemaligen Sportflächen nördlich der Wilhelm-Bläser-Straße geplanten Wohnnutzungen.

Entsprechend des jeweiligen Abstands der Bauflächen zu diesen Nutzungen werden im Plangebiet zwei Zonen mit unterschiedlicher Zulässigkeit gewerblicher Anlagen gebildet:

- In den nördlichen und südlichen Teilen des Plangebietes werden Betriebe der Abstandsklasse I – V gem. Abstandserlass NRW ausgeschlossen. Zugelassen werden können hier Betriebe der Abstandsklasse VI (Abstandserfordernis 200 m) und VII (Abstandserfordernis 100 m) oder Betriebe mit einem ähnlichen Emissionsverhalten.
- Für die Bauflächen im zentralen und westlichen Teil des Plangebietes, die einen Abstand von mind. 300 m zu den Wohnbauflächen aufweisen, werden Betriebe der Abstandsklassen I – IV ausgeschlossen. Zugelassen werden

können hier Betriebe der Abstandsklasse V (Abstandserfordernis 300 m), VI (Abstandserfordernis 200 m) und VII (Abstandserfordernis 100 m) oder Betriebe mit einem ähnlichen Emissionsverhalten.

Anlagen und Betriebe der jeweils nächst niedrigeren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) können als Ausnahme zugelassen werden, sofern die Betriebe zusätzliche Vorkehrungen zum Immissionsschutz treffen, die die von dem Betrieb ausgehenden Emissionen so begrenzen, dass diese die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nachweislich nicht überschreiten.

In Anbetracht des schnellen Fortschritts der Technik hinsichtlich der Minimierung der Umweltbelastungen muss diese Flexibilität zur Anwendung der Abstandsliste offen gehalten werden.

Die festgesetzte Gliederung des Gewerbegebietes berücksichtigt dabei die bestehende Nutzungsstruktur. Eine Einschränkung bestehender Betriebe durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf die von Ihnen ausgeübte Nutzung erfolgt nicht.

3.1.2 Ausschluss sonstiger Nutzungen

- **Anlagen für sportliche Zwecke**

Im Gewerbegebiet ist die Nutzung gem. § 8 (2) Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) unzulässig, um die gewerblichen Bauflächen im Plangebiet für gewerbliche Nutzungen wie Handwerksbetriebe, produzierende Gewerbebetriebe und Büro- und Verwaltungsgebäude vorzuhalten.

- **Einzelhandel**

Wie unter Pkt. 2 dargestellt, ist es Ziel der Stadt Kamen, die Flächen im Plangebiet weiterhin für produzierende Gewerbe- und oder Handwerksbetriebe vorzuhalten, da im Stadtgebiet Kamens ein Mangel an Bauflächen für diese Betriebe besteht. Aus diesem Grunde werden Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher ausgeschlossen.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben werden darüber hinaus negative städtebauliche Auswirkungen auf die Funktion und das Entwicklungspotenzial der Innenstadt als Hauptgeschäftsbereich der Stadt Kamen in Übereinstimmung mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes NRW vermieden.

Aufgrund der im Plangebiet bestehenden Nutzung von Betrieben mit Kfz-Handel bzw. dem Handel von Kfz-Zubehör, soll diese Nutzung auch weiterhin als Ausnahme zugelassen werden können.

Um Handwerksbetrieben oder produzierenden Betrieben im Plange-

bietet die Möglichkeit zu eröffnen, die von Ihnen an dem Standort hergestellten Produkte zu vertreiben, können Verkaufsflächen von produzierenden Gewerbe- / und Handwerksbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb räumlich angegliedert, als dessen Bestandteil erkennbar und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet ist.

- **Betriebe, die sexuellen Darbietungen und/oder Dienstleistungen dienen**

Die Zulässigkeit von Betrieben, die sexuellen Darbietungen und/oder Dienstleistungen dienen, wird ebenfalls ausgeschlossen, um die vorhandenen Gewerbeflächen für produzierende Betriebe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten. Insbesondere soll damit der Gefahr von Trading-Down Effekten und negativen Auswirkungen auf das Bodenpreisniveau, die in einem Gewerbegebiet der vorliegenden Struktur bei Ansiedlung solcher Nutzungen zu befürchten sind, entgegen gewirkt werden.

3.1.3 Ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 8 (3) BauNVO

Um die Bauflächen für gewerbliche Nutzungen wie Handwerksbetriebe, produzierendes Gewerbe und Büro- und Verwaltungsgebäude vorzuhalten, werden die gem. § 8 (3) BauNVO Nr. 2 sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) in dem festgesetzten Gewerbegebiet ausgeschlossen. Die § 8 (3) BauNVO Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden darüber hinaus ausgeschlossen, um der Gefahr von Trading-Down Effekten, die durch die Ansiedlung dieser Nutzung zu befürchten sind, vorzubeugen.

Als Ausnahme zugelassen werden können im Plangebiet demnach gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

3.1.4 Schutz vor Auswirkungen „schwerer Unfälle“ gem. § 50 BImSchG

Im Hinblick auf die Vermeidung von Auswirkungen von schweren Unfällen im Sinne des § 50 BImSchG auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete,

wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, werden ergänzend zu der Gliederung des Plangebietes nach Abstandserlass NRW im Bebauungsplan Betriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Aufgrund der stark schwankenden Geschosshöhen bei gewerblichen Bauten wird auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse im Bebauungsplan verzichtet. An Stelle dessen wird mit der Festsetzung der maximalen Baukörperhöhe eine eindeutig definierte Obergrenze für die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Festsetzungen zu den Baukörperhöhen sind das Ergebnis der Abwägung zwischen einer möglichst wirtschaftlichen und flächensparenden Grundstücksnutzung und den Erfordernissen zur Berücksichtigung des Landschaftsbildes. Die Baukörperhöhe wird im Plangebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung bezogen auf das Niveau der Erschließungsstraße mit einer Höhe von ca. 15,0 m festgesetzt. Damit wird der Bestand der vorhandenen baulichen Anlagen planungsrechtlich gesichert und eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vermieden.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche untergeordnete Bauteile kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Bau-massenzahl

In Übereinstimmung mit der derzeitigen planungsrechtlichen Situation wird in dem Bebauungsplan Nr. 51 .1 Ka die Grundflächenzahl (GRZ) für die festgesetzten Gewerbe- und Industriegebiete mit der zulässigen Obergrenze gem. § 17 BauNVO von 0,8 festgesetzt.

Da für den vorliegenden Bebauungsplan die Fassung der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) gilt, ändern sich gegenüber dem bestehenden Planungsrecht Zulässigkeitsvoraussetzungen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb des Plangebietes. Entgegen der bisher geltenden Regelungen sind Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO gem. § 19 (4) BauNVO nunmehr auf die Grundflächenzahl anzurechnen. Der maximal zulässige Versiegelungsgrad eines Grundstückes wird damit unter Einbeziehung dieser Anlagen auf 80 % (GRZ 0,8) begrenzt.

Sofern im Einzelfall bereits eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die o.g. Anlagen vorliegt, genießen diese jedoch auch weiterhin Bestandsschutz.

Die Geschossflächenzahl wird im Plangebiet gem. Obergrenze des § 17 BauNVO mit 2,4 festgesetzt. Die Baumassenzahl wird entsprechend der Obergrenzen des § 17 BauNVO mit 10,0 festgesetzt, um eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Bauflächen auch weiterhin zu gewährleisten.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen großzügig eingefasst, wodurch eine hohe Flexibilität in der Grundstücksausnutzung gegeben ist.

Zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Wilhelm-Bläser-Straße und Hemsack wird ein Mindestabstand von 3,0 m eingehalten, um einen im Verhältnis zu ihrer Höhe angemessenen Abstand der Baukörper zur Straße zu gewährleisten. Zur Westicker Straße halten die überbaubaren Flächen einen Abstand von ca. 5 m ein.

3.4 Bauweise / Bauformen

Um weiterhin eine große Flexibilität für die Errichtung von Betriebshallen und sonstigen Produktionsstätten im Plangebiet zu eröffnen, wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, in der in einer grundsätzlich offenen Bauweise im Gewerbegebiet gem. § 22 BauNVO auch Baukörper von über 50 m Länge zulässig sind.

3.5 Bauliche Gestaltung

Vor dem Hintergrund, dass das Plangebiet mittlerweile überwiegend bebaut ist, wird im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes auf Gestaltungsfestsetzungen verzichtet.

Aufgenommen werden hingegen Regelungen zur Begrenzung von Werbeanlagen. Diese sollen nur an der Stätte der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sein, um die Randbereiche der Grundstücke zum öffentlichen Straßenraum von Werbung freizuhalten und Fremdwerbung innerhalb des Gebietes auszuschließen.

4 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist weiterhin über das bestehende Straßennetz Hemsack und Wilhelm-Bläser-Straße gewährleistet.

Im Süden setzt der Bebauungsplan die für die Anbindung der geplanten K 40n („Südkamener Spange“) an die Westicker Straße, erforder-

lichen Flächen als „Straßenverkehrsflächen“ fest.

Zur Westicker Straße setzt der Bebauungsplan für die dort gelegenen Grundstücke ein „Verbot von Zu- und Abfahrten“ fest.

4.1 Rad- und Fußwegenetz

Die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger wird im Plangebiet durch die straßenbegleitenden Fußwege sichergestellt.

4.2 Ruhender Verkehr

Entlang der Erschließungsstraßen im Plangebiet befinden sich überwiegend Parkstreifen für den Besucher- / Kundenverkehr.

Die - gemäß den bauordnungsrechtlichen Vorschriften - erforderlichen Stellplätze sind jeweils auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die auf der Westicker Straße mit Haltestellen an der Werkstraße und der Straße „Hemsack“ verlaufenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Der Bahnhof Kamen befindet sich südöstlich in einer Entfernung von ca. 500 m (Luftlinie) zum Plangebiet.

5 Belange der Umwelt

Der westlich des Plangebietes verlaufende Körnebach ist beidseitig eingegrünt. Die östliche Eingrünung liegt im Plangebiet und wird als „private Grünfläche“ gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit einer überlagernden Festsetzung zum „Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB festgesetzt und somit planungsrechtlich gesichert.

5.1 Eingriffsregelung

Mit der vorliegenden Planung wird grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Ausweislich der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz zu dem vorliegenden Bebauungsplan (siehe Anhang) entsteht durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes kein Biotopwertdefizit. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

5.2 Biotop- und Artenschutz

Bei dem vorliegenden Planverfahren ist gemäß der Handlungsempfehlung des Landes NRW* die Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP) notwendig. Dabei ist festzustellen, ob im Plangebiet Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften gem. § 44 (1) BNatSchG nicht ausgeschlossen werden können. Gegebenenfalls lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen, inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) erfolgreich abwenden. Für die Beurteilung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte ist dabei jeweils die aktuelle und nicht die planungsrechtliche Situation ausschlaggebend.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

• Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Kamen und wird durch die Wilhelm-Bläser-Straße im Norden, die Straße „Hemsack“ bzw. deren geradlinige Verlängerung in nördlicher Richtung im Osten, den Verlauf des Körnebachs im Westen, sowie die Bahnstrecke Dortmund-Hamm bzw. die Westicker Straße im Süden begrenzt.

Das ca. 21 ha große Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf; die Fläche wird derzeit maßgeblich durch Wohnen und Gewerbe genutzt. In dem Gebiet befinden sich einige mit Gehölzen bestandene Rasenflächen, sowie Straßenbegleitgrün. Nordwestlich der Fläche verläuft der renaturierte Bachlauf der Körne.

• Artenvorkommen

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) kommen im Bereich des Messtischblattes 4411 (Quadrant 2) 25 planungsrelevante Arten vor. Dazu gehören unter Berücksichtigung der vorhandenen Lebensräume 5 Säugetier- und 20 Vogelarten (s. Tab. 1).

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 4411, Stand: April 2019. Status: B = Brutnachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden, N = Nachweis ab 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potentielles Vorkommen, ! = Hauptvorkommen. Lebensraumtypen: KI Gehoel = Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken; Gebaeu = Gebäude. Bemerkung: kein potentielles Vorkommen (-), pot. Vorkommen denkbar (-/+), pot. Vorkommen wahrscheinlich (+).

Art	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Erhaltungszustand			KI Gehoel	Gebaeu
			Status	in NRW (ATL)	Bemerkung		
Säugetiere							
<i>Eptesicus serotinus</i>	BreitflügelFledermaus		N	G-	-/+	Na	FoRu!
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus		N	G	-	Na	FoRu
<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus		N	G	-	Na	FoRu
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler		N	G	-	Na	(Ru)
<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhautfledermaus		N	G	-		FoRu
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus		N	G	-/+	Na	FoRu!
Vögel							
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht		B	G-	-/+	(FoRu), Na	
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber		B	G	-/+	(FoRu), Na	
<i>Anthus trivialis</i>	Baumpieper		B	U	-	FoRu	
<i>Ardea cinerea</i>	Graureiher		B	G	-	(FoRu)	
<i>Asio otus</i>	Waldohreule		B	U	-	Na	
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz		B	G-	-	(FoRu)	FoRu!
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard		B	G	-/+	(FoRu)	
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling		B	unbek.	-	FoRu	
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck		B	U-	-	Na	
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe		B	U	-		FoRu!
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht		B	U	-	Na	
<i>Dryocopus martius</i>	Schwarzspecht		B	G	-	(Na)	
<i>Falco subbuteo</i>	Baumfalke		B	U	-/+	(FoRu)	
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke		B	G	-/+	(FoRu)	FoRu!
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe		B	U	-	(Na)	FoRu!
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter		B	U	-	FoRu!	
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl		B	U	-	FoRu	
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall		B	G	-	FoRu!	
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling		B	U	-	(Na)	FoRu
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz		B	U	-	FoRu	FoRu
<i>Scolopax rusticola</i>	Waldschnepfe		B	G	-	(FoRu)	
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz		B	G	-	Na	FoRu!
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star		B	unbek.	-		FoRu

- Vorkommen planungsrelevanter Arten

Unter Berücksichtigung der Bestandsbeschreibung (s.o.) – insbesondere der Vorbelastungen durch die im Plangebiet bestehenden Betriebe und den daraus resultierenden Störungen sowie der im Änderungsbereich vorliegenden Biotopstrukturen – ist davon auszugehen, dass das Plangebiet allenfalls durch sog. Ubiquisten, d.h. Tier- und Pflanzenarten mit einer großen Anpassungsbreite gekennzeichnet ist.

Aus diesem Grund können einige der theoretisch vorkommenden

planungsrelevanten Arten (vgl. Tab. 1) aufgrund ihrer spezifischen Habitatanforderungen und der vorgegebenen Habitatausstattung einschließlich vorhandener Brut- und Nistplätze, Nahrungsquellen und / oder Überwinterungshabitate im Plangebiet ausgeschlossen werden. Bei der weiteren Untersuchung werden daher diejenigen Arten betrachtet, die aufgrund ihrer Habitatanforderungen nicht mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit innerhalb des Änderungsbereiches ausgeschlossen werden können.

Unter Berücksichtigung der Größe des Plangebietes (18,5 ha) und der Vielzahl an Gebäuden lässt sich ein Vorkommen gebäudebewohnender Fledermausarten (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus) nicht vollständig ausschließen. Aufgrund der hohen Störungsintensität (Lärm, Licht, Bewegung) durch die bestehenden Betriebe ist es jedoch unwahrscheinlich, dass das Plangebiet als Lebensraum von den o.g. Arten genutzt wird. Unabhängig davon ist eine erhebliche Betroffenheit der Arten auszuschließen, da mit Umsetzung der Planung lediglich die bestehenden Strukturen planungsrechtlich gesichert werden.

Aus diesem Grund ist ebenfalls eine Betroffenheit der im Plangebiet potenziell vorkommenden Vogelarten (Habicht, Sperber, Mäusebusard, Turmfalke, Baumfalke) auszuschließen. Die genannten Greifvögel könnten das Plangebiet theoretisch sporadisch als Nahrungshabitat nutzen. Aufgrund ihrer großen Aktionsräume lässt sich eine essenzielle Funktion als Nahrungshabitat jedoch ausschließen.

Mit der Planung wird der derzeitige Ist-Zustand planungsrechtlich gesichert. Es ist allerdings nicht vollständig auszuschließen, dass **europäische Vogelarten (Gebüschbrüter)** die vorhandenen Gehölzstrukturen (insbesondere Hecken) als Bruthabitat nutzen.

Um sicherzustellen, dass auch bei künftigen Vorhaben im Plangebiet keine artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden, sind die folgenden Maßnahmen im Rahmen einer nachfolgenden Umsetzung zu beachten:

- Im Zuge des Gebäudeabbruchs ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber an Gebäude gebundene Fledermausarten im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach der Landesbauordnung eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig und ggf. ganzjährig eine artenschutzrechtliche Prüfung der betroffenen Gebäude durchzuführen.
- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fleder-

mäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09. durchgeführt werden. Eine Rodung/ Fällung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten wäre nur nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und ggf. mit ökologischer Baubegleitung zulässig.

Unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen kann festgehalten werden, dass bei der Umsetzung des Vorhabens keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

- **Natura 2000-Gebiete**

Das nächstliegende FFH-Gebiet „In den Kämpen, Im Mersche und Langerner Hufeisen“ (DE-4311-301) liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von rund 6,9 km. Aufgrund der Entfernung und des Planungsziels, der planungsrechtlichen Anpassung an den Bestand, können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung ausgeschlossen werden.

5.3 Belange der Wasserwirtschaft

Westlich des Plangebietes verläuft der Bachlauf der Körne. Der Bachlauf mit seinen Böschungsbereichen sowie das vor dem gewässerausbau festgelegte Überschwemmungsgebiet sind von der Planung nicht betroffen. Allerdings liegen große Bereiche des Plangebietes im Gefahrenbereich extremer Hochwasserereignisse der Seseke und der Körne (HQextrem).

Sofern innerhalb des Plangebietes die bautechnische Verwertung und der Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe / Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten) vorgesehen ist, ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

Für den Fall zukünftiger Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung in Form von Versickerungsanlagen sind hydrogeologische Gutachten zu erstellen. Hierbei sind auch mögliche nicht auszuschließenden Bodenverunreinigungen zu beachten (siehe auch Pkt. 9 der Begründung).

5.4 Klima und Klimaschutz

- **Festsetzungen zum Klimaschutz im Bebauungsplan**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird ein bestehendes bereits

weitgehend besiedeltes Gewerbe- und Industriegebiet planungsrechtlich gesichert. Eine Neuversiegelung von Flächen mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Lokalklima ist mit der Planung nicht verbunden. Durch die Anwendung der aktuellen Baunutzungsverordnung aus dem Jahr 1990 und der damit geltenden Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,8 erfolgt vielmehr eine weitergehende Begrenzung des zulässigen Versiegelungsgrades.

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) vorbehalten. Eine Nutzung von Solarenergie durch Photovoltaik oder Solarthermie auf den Gebäudedächern wird durch den Bebauungsplan nicht ausgeschlossen. Die Gebäude können in der Detailplanung aufgrund der weit gefassten Baufelder ideal für diese Nutzung ausgerichtet werden.

6 Ver- und Entsorgung

Das notwendige Ver- und Entsorgungsnetz ist im Plangebiet vorhanden und wird weiterhin durch die zuständigen Träger gewährleistet.

Ausgehend von der Straße Hemsack verlaufen zwei Kanaltrassen in nördlicher Richtung in Teilen auf gewerblich genutzten Grundstücken bzw. innerhalb der festgesetzten Grünfläche zur Körne. Zur Sicherung der Leitungstrassen auf Ebene des Bebauungsplanes wird, soweit diese außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verlaufen, ein „Geh-/Fahr- und Leitungsrecht“ zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Nördlich des Plangebietes verläuft im Bereich im Bereich der Wilhelm-Bläser-Straße die Gasfernleitung der Thyssengas GmbH in einem Schutzstreifen von 4 m.

Die Leitungstrasse wird von der vorliegenden Bauleitplanung nicht direkt berührt.

7 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz der in der Umgebung des Plangebietes vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen wird durch die Gliederung der Bauflächen gem. der Abstandsliste des Abstandserlass NRW* sichergestellt.

* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

8 Denkmalschutz

Westlich des Plangebietes liegt das in die Denkmalliste eingetragene Bodendenkmal „Siedlung im Seseke-Körne Winkel“ in dessen Bereiche Siedlungsreste der Eisenzeit, Kaiserzeit und des Mittelalters nachgewiesen wurden. Da Siedlungsplätze dieser Zeitstellungen meist Ausdehnungen von mehreren Hektar aufweisen und südöstlich des Plangebietes bereits eine vorgeschichtliche Lesefundstelle bekannt ist, ist zu vermuten, dass sich die Siedlung weiter nach Osten, bis in den Planbereich hinein ausdehnt.

Somit liegen im Plangebiet nach dem DSchG NW Vermutete Bodendenkmäler gem. § 3 Abs. 1 Satz 4 vor, die bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW) genauso zu behandeln sind wie eingetragene Bodendenkmäler.

Um dem nachzukommen werden im Rahmen oder im Vorfeld von Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes archäologische Maßnahmen notwendig sein. Daher ist die LWL-Archäologie, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761/ 937520), frühzeitig in Planungen von Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes einzubeziehen. Art und Umfang der archäologischen Maßnahmen werden sich nach dem Umfang der geplanten Bodeneingriffe richten.

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden (aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) sind die Anforderungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Kamen als Unterer Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 / 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW). Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

9 Altlasten und Kampfmittel

9.1 Altlasten

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung bestehen im Plan-

gebiet folgende Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, die im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst sind:

- **Altablagerungen:**

15/61: Auf dem Grundstück Hemsack 22 wurden im Jahr 2001 ungenehmigte Abfallablagerungen festgestellt. Es handelt sich dabei u.a. um Metallschrott, Autowracks und LKW-Wracks. Diese wurden sowohl innerhalb als auch außerhalb der Halle festgestellt.

15/328: Für diesen Bereich wurde im Jahr 1944 im Zuge einer multitemporalen stereoskopischen Karten- und Luftbilddauswertung eine Aufschüttung ermittelt. Die Mächtigkeit der Auffüllung beträgt 1-3 m. Es liegen keine Angaben für die Art und Qualität der verfüllten Materialien vor.

15/338: Es handelt sich bei dieser Altablagerung um einen in Luftbildern von 1926 identifizierten Bachlauf. Die Auswertung der Luftbilder und Karten zeigt, dass der Bachlauf ab dem Jahr 1989 verfüllt wurde. Es liegen keine Daten über die Art, Qualität und Mächtigkeit der Materialien vor.

15/339: Bei dieser Altablagerung handelt es sich um einen ehemaligen Graben, der auf den Luftbildern von 1926 identifiziert wurde. Anhand einer Karten- und Luftbilddauswertung konnte festgestellt werden, dass dieser Graben ab dem Jahr 1952 verfüllt wurde. Es liegen keine Daten über die Art, Qualität und Mächtigkeit der Materialien vor.

- **Altstandorte:**

15/71: Bei dem hier eingetragenen Altstandort handelt es sich um einen Betrieb aus der Branchengruppe „Elektrotechnik, Feinmechanik“ mit der Branchenbezeichnung „Herstellung von elektrischen Ausrüstungen“. Weiterhin ist für dieses Grundstück die ehemalige Nutzung durch eine Kfz-Werkstatt und einen Betrieb zur „Aufbereitung von Gebrauchtwagen“ und „Recycling von Schrott“ eingetragen.

15/98: Das gesamte Grundstück Hemsack 14 ist derzeit im Altlastenkataster des Kreis Unna unter der Nr. 15/98 erfasst. Im Laufe der langjährigen gewerblichen Nutzung waren auf dem Betriebsstandort unterschiedliche altlastenrelevante Betriebe tätig. Unter anderem waren dort eine Druckerei und eine Schlosserei ansässig. Aktuell wird in einem Hallenbereich auch eine chemische Reinigung betrieben.

15/127: Das Grundstück Hemsack 12 ist im Altlastenkataster des Kreises Unna unter der Nr. 15/127 als Altlastenverdachtsfläche erfasst. Hierbei handelt es sich um den Betriebsstandort des Verpackungswerkes Huckschlag. Seit dem Jahr 1982 werden hier Verpackungen, Mehrwegsysteme, Bauanwendungen und technische Produkte aus Styropor hergestellt. Bis Oktober 1997 wurden am Standort eine Betriebstankstelle und ein LKW-Waschplatz mit entsprechender Abscheideranlage betrieben. Auf dem Gelände befanden sich ein unterirdischer 10 m³-Tank sowie zwei oberirdische Tankbehälter mit 13 m³ bzw. 3,5 m³ Inhalt. Des Weiteren befindet sich in den vorliegenden Unterlagen der Hinweis auf ein Fasslager. Auf Grund der vorliegenden Erkenntnisse und der langen Betriebsdauer (> 30 Jahre) der Produktion besteht für den Standort ein begründeter Altlastenverdacht. Etwaige Bodenverunreinigungen durch den Betrieb und die eingesetzten Betriebsstoffe sind nicht auszuschließen.

15/180: Es handelt sich bei der Fläche 15/180 um den Standort eines Speditionsunternehmens, das hier seit den 1960er Jahren ansässig ist. Außerdem finden sich im Altlastenkataster für diesen Standort Einträge eines Holz- und Baustoffhandels sowie einer Schuh- und Schafffertigung und eines Fahrzeugaufbereitungsunternehmens. Lediglich zu dem genannten Speditionsunternehmen liegen weitere Daten vor. Demnach befinden sich auf dem Grundstück mehrere Anlagen, die als potentiell kontaminationsverdächtig anzusehen sind. Es handelt sich dabei um eine Waschstraße, ein LKW-Waschplatz, eine Fahrzeugwerkstatt, eine Eigenverbrauchertankanlage mit Zapfstelle und Dieselmotortank sowie mehrere Abscheideranlagen. Auf Grund der ca. 50-jährigen Betriebsdauer des Speditionsunternehmens sowie der vorliegenden Unterlagen und Erkenntnisse besteht für die vorgelegten Flurstücke ein begründeter Altlastenverdacht.

15/205: Für dieses Grundstück ist ein Betrieb der Branchengruppe „Metallerzeugung und –verarbeitung“ für den Zeitraum von 1992 bis 1997 erfasst. Die Branchengruppe „Metallerzeugung und –verarbeitung“ wird gemäß des Branchenkatalog des Landesamtes für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LANUV) hinsichtlich der Altlastenrelevanz in die Erhebungsklasse II eingeordnet. Die Erhebungsklasse II umfasst Altstandorte bei denen auf Grund der vorangegangenen Nutzung das Vorhandensein von Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden kann.

15/206: Auf diesem Grundstück war vom Jahr 1982 bis 1988 ein Be-

trieb zur Herstellung von elektrischen Ausrüstungen und zur Produktion von Lagern, Getriebe, Zahnrädern und Antriebselementen ansässig. Ab dem Jahr 2010 wurde der Standort zur Herstellung individueller Stromversorgungsprodukte wie Kabelverteilerschränke genutzt.

15/207: Für dieses Grundstück wird vom Jahr 1989 bis 2001 die Nutzung durch eine Spedition und einen Baustoffhändler angegeben. Ab dem Jahr 2002 ist dort ein „Großhandel mit Kraftwagen“ als Nutzung angegeben.

15/467: Für dieses Grundstück ist mir die Nutzung als Großbäckerei ab dem Jahr 1995 bekannt. Später wurde der Betriebsstandort von einem metallverarbeitenden Betriebe genutzt. Daten über die genauen Nutzungszeiträume liegen mir derzeit nicht vor.

Für die genannten Altablagerungen und Altstandorte besteht ein Altlastenverdacht. Die Flächen werden daher entsprechend im Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.

Bei einer geplanten Nutzungsänderung, geplanten baulichen Veränderungen und/oder Eingriffen in den Untergrund im Bereich der gekennzeichneten Altlastenverdachtsflächen ist der Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Sachgebiet Wasser und Boden bereits im Vorfeld zu beteiligen. Gegebenenfalls ist vorab eine Gefährdungsabschätzungsuntersuchung von einem anerkannten Altlastensachverständigen durchzuführen. Die genaue Vorgehensweise und das Untersuchungsprogramm sind dabei mit dem Kreis Unna abzustimmen.

Der Kreis Unna ist im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Für die bautechnische Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe/ Bauschutt, industrielle Reststoffe) oder schadstoffbelasteten Bodenmaterialien im Straßen- und Erdbau (z.B. Errichtung von Trag- und Gründungsschichten) ist gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes oder der Bodenmaterialien darf erst nach Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen z.B. Mineral-

öle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Unna, Untere Bodenschutzbehörde (Tel.:02303/27-1169) zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

9.2 Kampfmittel

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie die Untere Bodenschutzbehörde durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

10 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld Monopol I, über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld Königsborn XIII, über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld Grimberg-Gas sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld CBM-RWTH (zu wissenschaftlichen Zwecken).

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

In dem Bergbau Alt- und Verdachtsflächen-Katalog (BAV-Kat) sind im Umfeld des Planungsvorhabens folgende ehemalige bergbauliche Betriebsstätten verzeichnet, für die die Bergaufsicht bereits geendet hat:

- BAV-Kat. Nr.: 4411-S-022, Zechenbahn Monopol, Grubenanschlussbahn,
- BAV-Kat. Nr.: 4411-A-021, Nr. 1 Grillo 1/2, Halde, Halde, Klärteich,
- BAV-Kat. Nr.: 4411-A-022, Nr. 2 Grillo 1/2, Halde, Halde, Flotationsteich,
- BAV-Kat. Nr.: 4411-S-009, Grillo (Monopol) 1/2, Schachanlage, Zeche, Kokerei, Grubengasförderanlage.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	18,47 ha	–	100 %
davon:			
– Gewerbegebiet	14,62 ha	–	79,1 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	2,59 ha	–	14,0 %

- Öffentliche Grünfläche	0,25 ha	-	1,4 %
- Private Grünfläche	1,01 ha	-	5,5 %

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m. § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB. Umfang und Detailierungsgrad des Umweltberichtes werden von der Stadt festgelegt und richten sich danach was angemessener Weise verlangt werden kann bzw. für die Abwägung der Umweltbelange erforderlich ist.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

12.1 Einleitung

• Kurzdarstellung des Inhalts

Die Stadt Kamen beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“, da die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 Ka „Hemsack“ getroffenen Festsetzungen („Industriegebiet“) nicht mehr dem tatsächlichen Bestand entsprechen.

Für den westlichen Teil des bisherigen Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka zwischen der Straße „Hemsack“ und dem Körnebach ist festzustellen, dass die dort vorhandenen Betriebe unter Berücksichtigung der räumlichen Situation im Plangebiet ein Entwicklungspotenzial besitzen, welches jedoch einer städtebaulichen Steuerung bedarf.

Anders als im übrigen Teil des bestehenden Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka weisen die in diesem Teilbereich bestehenden Wohnnutzungen einen Bezug zu dem jeweiligen Gewerbebetrieb im Sinne der Regelungen des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO auf, so dass diese dem Planungsziel eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO nicht entgegenstehen.

Städtebauliches Ziel ist es daher, für diesen Teilbereich langfristig eine gewerbliche Entwicklung zu sichern, die sich verträglich in das bestehende Umfeld einfügt.

• Umweltschutzziele

Der südwestliche Teilbereich des Plangebietes liegt innerhalb des Geltungsbereichs des „Landschaftsplanes Kamen-Bönen“. Für diesen Bereich gibt es keine Festsetzungen.

Das nächstliegende FFH-Gebiet „In den Kämpen, Im Mersche und Langerner Hufeisen“ (DE-4311-301) liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von rund 6,9 km. Aufgrund der Entfernung und des Planungsziels, der planungsrechtlichen Anpassung an den Bestand, können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet durch die Planung ausgeschlossen werden.

Die auf den im Folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tab. 2: Beschreibung der Umweltschutzziele.

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben.
Boden/ Fläche und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landesnaturschutzgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landesnaturschutzgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

12.2 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung während der Bau- und Betriebsphase

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Plandurchführung werden, soweit möglich, insbesondere die etwaigen erheblichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter beschrieben. Die Beschreibung umfasst dabei – sofern zu erwarten – die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurzmittel- und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen. Den ggf. einschlägigen und auf europäischer, Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzziele soll dabei Rechnung getragen werden. Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sind die erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 (6) BauGB zu beschreiben. Eine tiefergehende Beschreibung und Bewertung erfolgt jedoch – sofern zu erwarten – schutzgutbezogen, d.h. im Rahmen der nachfolgenden Betrachtung der jeweiligen Schutzgüter.

Tab. 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.

Schutzgut Mensch	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet wird derzeit für betriebsbedingtes Wohnen und Gewerbe genutzt. Dementsprechend können relevante Arten und Mengen an Emissionen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Belästigungen entsprechend der erteilten Genehmigungen nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der genehmigten Nutzungen ist auch von deutlichen Vorbelastungen u.a. durch Kunden-, Anlieferungsverkehre und Produktionsprozesse auszugehen. Darüber hinaus wirken Lärmimmissionen durch den Fahrzeugverkehr auf das Plangebiet ein. - Die Betriebe im Plangebiet übernehmen eine Arbeitsplatzfunktion. - Eine Erholungsfunktion besteht nicht.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Art des Vorhabens, der Bestandssicherung der bestehenden Strukturen, sind baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch nicht zu erwarten. Darüber hinaus sind baubedingte Auswirkungen i.d.R. lediglich von temporärer Dauer und Arbeitszeiten gesetzlich geregelt, so dass die Erheblichkeitsschwelle voraussichtlich nicht überschritten wird. - Relevante Funktionen für Naherholungszwecke sind von dem Planvorhaben nicht betroffen. Erhebliche baubedingte Auswirkungen i.S. von Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen sind mit der planungsrechtlichen Sicherung des bereits genehmigten Bestandes nicht zu prognostizieren.

Schutzgut Mensch	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Aufstellung des Bebauungsplans wird die derzeitige Situation planungsrechtlich gesichert. Die derzeit bestehenden betriebsbedingten Auswirkungen wurden im Rahmen von baurechtlichen Genehmigungen geprüft um eine Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen, insbesondere auch der betriebsbedingten Wohnnutzungen sicherzustellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind folglich keine neuartigen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Die derzeit vorhandenen Belastungen bleiben bestehen. - Durch die vorliegende Bauleitplanung werden die bestehenden gewerblichen Nutzungen gesichert und zukünftige Wohnnutzungen, als neue Immissionspunkte ausgeschlossen. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, können innerhalb des Plangebietes gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO als Ausnahme zugelassen werden. - Um den Immissionsschutz zu gewährleisten, werden die Bauflächen im Plangebiet auf Grundlage der sog. Abstandsliste 2007 des Abstandserlass NRW gegliedert und eingeschränkt (vgl. Kap. 3.3.1). Darüberhinaus wird der Ausschluss von Anlagen und Betrieben festgesetzt, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, da von diesen Anlagen und Betrieben besondere Gefahren im Bezug auf sog. „Störfälle“ (schwere Unfälle) ausgehen. - Insgesamt kann planungsrechtlich sichergestellt werden, dass mit einer nachfolgenden Umsetzung keine voraussichtlichen, erheblichen Auswirkungen verbunden sind.

Schutzgut Biototypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist maßgeblich durch die gewerbliche Nutzung geprägt. - Die im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen beschränken sich auf Gebäude, versiegelte Flächen, Straßenbegleitvegetation und mit Gehölzen bestandene Rasenflächen. - Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes wurde eine Artenschutzprüfung (Stufe I) durchgeführt. Dieser sind die potentiellen Vorkommen planungsrelevanter Tierarten zu entnehmen (vgl. Kap. 5.2). Die wenigen zu erwartenden Tiere und Pflanzen sind sehr störungsunempfindlich. Das Plangebiet bietet ungünstige Bedingungen für zahlreiche Tier- und Pflanzenartenvorkommen. - Die biologische Vielfalt ist aufgrund der vorhandenen Ausstattung mit Grünstrukturen und der hohen Störungsintensität von untergeordneter Bedeutung. - Das nächstliegende FFH-Gebiet „In den Kämpen, Im Mersche und Langerner Hufeisen“ (DE-4311-301) liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von rund 6,9 km.

Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte Auswirkungen sind bei vorliegendem Planvorhaben nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut, so dass die im Rahmen einer Planumsetzung entstehenden Störungen z.B. durch Bauverkehre (Licht, Lärm Staub) von untergeordneter Bedeutung sind. - Artenschutzrechtliche Belange wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Stufe I) betrachtet. Die notwendigen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG werden bei einer konkreten Umsetzung von Bauvorhaben im Zuge der erforderlichen Genehmigung berücksichtigt. - Unter Beachtung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vorgaben entstehen keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Die derzeit bestehenden betriebsbedingten Auswirkungen wurden im Rahmen von baurechtlichen Genehmigungen geprüft um eine Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen sicherzustellen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind folglich keine neuartigen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten. Die derzeit vorhandenen Belastungen bleiben bestehen. - Die Grünstrukturen sind deutlich anthropogen beeinflusst und weisen bereits nach derzeitigem Stand keine relevanten Funktionen für Tiere, Pflanzen sowie die biologische Vielfalt auf. Mit dem Planvorhaben sind insgesamt keine voraussichtlichen erheblichen Beeinträchtigungen verbunden.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb des Plangebietes liegen keine gesetzlich geschützten Biotope. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den Biotopverbund „Gewässersystem Körne“ (VA-A-4411-103). - Das nächstliegende FFH-Gebiet „In den Kämpen, Im Mersche und Langerner Hufeisen“ (DE-4311-301) liegt in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von rund 6,9 km. - Für die artenschutzrechtliche Bewertung wurde eine Artenschutzprüfung erstellt (Stufe I; s. Kap. 5.2, „Biotop- und Artenschutz“), in dem die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse und Vögel untersucht wurden. Im Ergebnis sind – unter Beachtung der genannten Maßnahmen – keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten.

Schutzgut Arten- und Biotopschutz	
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Baubedingte erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der bereits bestehenden Gebäude und anderweitig versiegelten Flächen nicht anzunehmen. Etwaige artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen können ggf. im Zuge der Abbrucharbeiten/ des Anzeigeverfahrens nach der Landesbauordnung konkretisiert und umgesetzt werden. - Vorkommen sog. europäischer Vogelarten können nicht kategorisch ausgeschlossen werden. Um artenschutzrechtliche Verbote gem. § 44 (1) ausschließen zu können, ist daher in Anlehnung an § 39 BNatSchG eine Entfernung von Gehölzen, sofern erforderlich, grundsätzlich in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines jeden Jahres durchzuführen. - Aufgrund der vorgenannten Entfernung sowie der beabsichtigten Planung können Auswirkungen auf das europäische Schutzgebiet ausgeschlossen werden. - Insgesamt ist der Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht vollzugsfähig.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte Auswirkungen auf das FFH-Gebiet können aufgrund der Entfernung und der bereits bestehenden Nutzung ausgeschlossen werden. - Die in vorliegendem Fall zu erwartenden Auswirkungen sind in Anbetracht der bereits bestehenden Nutzungen nicht geeignet erhebliche Beeinträchtigungen auf die o.g. Schutzgüter auszuüben. Die bestehenden Grünstrukturen sind deutlich anthropogen beeinflusst und weisen bereits nach derzeitigem Stand keine relevanten Funktionen für den Arten- und Biotopschutz auf. Mit dem fort-dauernden Betrieb und den einhergehenden Auswirkungen sind daher voraussichtlich auch keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen verbunden.

Schutzgut Boden / Fläche

Schutzgut Boden / Fläche	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Mit Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird eine Fläche von ca. 18,5 ha planungsrechtlich an ihre derzeitige Nutzung angepasst. - Die Fläche ist im Regionalplan des Regierungsbezirkes Arnsberg Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ dargestellt. - Gem. Angaben des Geologischen Dienstes NRW (Bodenkarte 1:50.000) unterliegt dem Plangebiet <ul style="list-style-type: none"> o im Westen eine Parabraunerde (Bodenschätzung 68-85; sehr hoch; fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion), o im Norden ein Parabraunerde-Gley (Bodenschätzung 50-60; mittel; fruchtbarer Boden mit hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion), o im Süden eine Pseudogley-Parabraunerde (Bodenschätzung 68-85; sehr hoch; fruchtbarer Boden mit sehr hoher Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion), - Im Bereich der bestehenden Baukörper, Straßen und Parkplätze sowie deren Umfeld ist von einer Überformung der ursprünglichen Bodenverhältnisse auszugehen. - Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung bestehen im Plangebiet Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, die im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst sind. Die Flächen werden im Bebauungsplan gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als „Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichnet.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Art des Vorhabens, der Bestandssicherung bestehender Strukturen, sind baubedingte erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Fläche nicht ersichtlich. - Falls bei zukünftigen Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung und/ oder Geruchsemissionen z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich der Kreis Unna, Untere Bodenschutzbehörde (Tel.:02303/27-1169) zu informieren. Weitere Maßnahmen sind dann mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen durch die genehmigten Nutzungen ist nicht von betriebsbedingten erheblichen Auswirkungen auszugehen. - Ein Eintrag von bodenverunreinigenden Stoffen (Schmiermittel, Kraftstoffe) ist bei ordnungsgemäßem Betrieb von Fahrzeugen auszuschließen. - Der anfallende Müll wird ordnungsgemäß entsorgt. - Insgesamt überschreiten die betriebsbedingten Auswirkungen die Erheblichkeitsschwelle in Bezug auf das Schutzgut Fläche / Boden voraussichtlich nicht.

Schutzgut Wasser

Schutzgut Wasser	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach Angaben des Fachinformationssystems ELWAS-Web des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen sind keine klassifizierte Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes vorhanden. - Der Änderungsbereich liegt über dem Grundwasserkörper „Niederung der Ses- eke“, dessen mengenmäßiger Zustand als „gut“ und chemischer Zustand als „schlecht“ bewertet wird. - Der Änderungsbereich grenzt an das klassifizierte Oberflächengewässer „Kör- ne“. Direkte Auswirkungen sind mit der vorliegenden Änderung von „Industrie- gebiet“ in „Gewerbliche Baufläche“ nicht anzunehmen, zumal das Plangebiet derzeit faktisch bereits für Gewerbe und Wohnen genutzt wird. - Die Fläche grenzt an ein vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Für weite Teilbereiche des Plangebietes besteht die Gefahr von Überflutungen im Fall extremer Hochwasserereignisse (HQextrem). Wasserschutzgebiete sind nicht vorhanden.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der vorliegenden Änderung, der planungsrechtlichen Sicherung bestehen- der Betriebe, sind keine erheblichen baubedingten Auswirkungen auf das be- nachbarte Gewässer, das Grundwasser bzw. Extremhochwasser verbunden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte Auswirkungen umfassen u.a. die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) oder den möglichen Eintrag bodenverunreinigender Stoffe. Aufgrund der bereits genehmigten Nutzungen im Plangebiet sind voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. - Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswas- ser) wird durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet und sein Umfeld sind klimatisch einem städtischen Lokalklima zuzuordnen. Durch den erhöhten Versiegelungsgrad können - insbesondere bei Schönwetterlagen - lokale Wärmeinseln nicht vollständig ausgeschlossen wer- den. Durch die bestehenden Bäume im Parkraum sowie Außerhalb des Plan- gebietes entlang der Körne werden diese nachteiligen Effekte abgemildert. - Durch das Verkehrsaufkommen und die vorliegenden Nutzungsformen ist von einer Vorbelastung der Luftqualität auszugehen. - Das Plangebiet übernimmt keine relevanten schutzgutbezogenen Funktionen für angrenzende / umliegende Flächen.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Da mit Umsetzung des Bebauungsplanes keine Bauvorhaben anzunehmen sind, sind in vorliegendem Fall auch keine entsprechenden Auswirkungen wie sonst durch Baufahrzeuge, Kräne und Materialanlieferungen üblich, zu erwar- ten. Das Plangebiet ist vollständig bebaut.

Schutzgut Luft- und Klimaschutz	
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund des derzeitigen Gesamtversiegelungsgrades ist von einer weiteren Versiegelung nicht auszugehen. Die derzeit bestehenden Vorbelastungen bleiben unverändert. Durch die genehmigten Gebäude bzw. deren Betrieb entstehen verschiedene Emissionen z.B. durch Wärmeverluste. - Insgesamt ist nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas und der Lufthygiene zu rechnen.

Schutzgut Landschaft	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist durch die bestehende Gewerbe- und Wohnnutzung deutlich vorgeprägt. - Die Fläche liegt im innerstädtischen Bereich.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Visuell sind Beeinträchtigungen im Rahmen einer Umsetzung des Planvorhabens nicht anzunehmen; das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut. - Das Landschaftsbild wird aufgrund der Lage im Siedlungsbereich nicht neu gestaltet. Voraussichtliche, erhebliche Beeinträchtigungen können ausgeschlossen werden.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Betriebsbedingte erhebliche Auswirkungen sind bei einem Vergleich mit dem aktuellen Bestand nicht zu erwarten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- und Sachgüter im Sinne von Objekten mit gesellschaftlicher oder architektonischer Bedeutung von der Änderung betroffen. - Etwa 400 m westlich des Plangebietes liegt das in die Denkmalliste eingetragene Bodendenkmal „Siedlung im Seseke-Körne Winkel“ in dessen Bereich Siedlungsreste der Eisenzeit, Kaiserzeit und des Mittelalters nachgewiesen wurden. Es ist davon auszugehen, dass sich die Siedlung weiter nach Südosten bis in das Plangebiet hinein ausdehnt, so dass gem. DSchG NW im Bereich des Plangebietes ein vermutetes Bodendenkmal vorliegt.
Baubedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - kulturgeschichtliche Bodenfunde, die bei Erdarbeiten freigelegt werden, sind der Unteren Denkmalbehörde anzuzeigen. - Im Vorfeld von Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes ist die LWL-Archäologie, Außenstelle Olpe, frühzeitig in Planungen einzubeziehen. - Es werden voraussichtlich keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.
Betriebsbedingte Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Voraussichtliche, betriebsbedingte Auswirkungen die das Maß der Erheblichkeit überschreiten sind nicht anzunehmen.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	
Bestand	- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die derzeitige Nutzung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht.
Baubedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine Wirkungsgefüge, die über die „normalen“ ökosystemaren Zusammenhänge hinausgehen. Es ist voraussichtlich keine erhebliche Beeinträchtigung mit Durchführung des Planvorhabens zu erwarten.
Betriebsbedingte Auswirkungen	- Es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass hier auch keine voraussichtlichen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten sind.

12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Nutzung ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin in derzeitiger Form, d.h. maßgeblich als Industrie-/ und Gewerbegebiet sowie für betriebsbedingte Wohnzwecke genutzt. Positive Entwicklungstendenzen sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, zumal der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 Ka „Hemsack“ aus dem Jahr 1979 keine Nutzungsbezüge zu den bestehenden Betrieben und Wohnnutzungen aufweist.

12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und seine Lebensraumeigenschaften für geschützte Tierarten folglich beschränkt sind, sind mit der vorliegenden Planung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 (1) BNatSchG zu erwarten. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass grundsätzlich folgende Vermeidungsmaßnahmen bestehen:

- Im Zuge des Gebäudeabbruchs ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegenüber an Gebäude gebundene Fledermausarten im Rahmen des Anzeigeverfahrens nach der Landesbauordnung eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde notwendig und ggf. ganzjährig eine artenschutzrechtliche Prüfung der betroffenen Gebäude durchzuführen
- Gehölze sind nur in der Zeit vom 01.10 bis zum 28.02 eines

jeden Jahres zu entfernen.

Um den Immissionsschutz zu gewährleisten, werden die Bauflächen im Plangebiet auf Grundlage der sog. Abstandsliste 2007 des Abstandserlass NRW gegliedert und eingeschränkt. Darüberhinaus wird der Ausschluss von Anlagen und Betrieben festgesetzt, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, da von diesen Anlagen und Betrieben besondere Gefahren im Bezug auf sog. „Störfälle“ (schwere Unfälle) ausgehen.

Es besteht die Möglichkeit, nachteilige Umweltauswirkungen z.B. durch die Nutzung erneuerbarer Energien und einen sparsamen und effizienten Energieeinsatz zu minimieren. Diese Maßnahmen bleiben jedoch den Bauherren / Eigentümern im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) vorbehalten.

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und der damit verbundenen planungsrechtlichen Sicherung des Ist-Zustandes ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten zur Erreichung des Planungsziels.

12.6 Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen gemäß der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen einschließlich notwendiger Maßnahmen zur Vermeidung / Ausgleich

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen („Straßenverkehrsfläche“, „Gewerbegebiet“, „Öffentliche Grünfläche“ etc.) lassen keine schweren Unfälle oder Katastrophen erwarten, die zu erheblich nachteiligen Auswirkungen führen könnten.

Darüberhinaus wird der Ausschluss von Anlagen und Betrieben festgesetzt, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 (5a) BImSchG bilden, da von diesen Anlagen und Betrieben besondere Gefahren im Bezug auf sog. „Störfälle“ (schwere Unfälle) ausgehen.

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

12.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Anga-

ben traten jedoch nicht auf.

- **Monitoring**

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Fachbehörden unterstützt. Die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote gem. § 44 (1) BNatSchG erforderlichen Maßnahmen sind entsprechend zu berücksichtigen. Vorbehaltlich der im Zuge des Anzeigeverfahrens für Abbruchvorhaben noch zu konkretisierenden artenschutzrechtlichen Vorgaben sind nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung erforderlich.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der ggf. erforderlichen baurechtlichen Zulassungsverfahren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass unerwartete Auswirkungen durch die Fachbehörden im Rahmen von bestehenden Überwachungssystemen und der Informationsverpflichtung nach § 4 (3) BauGB gemeldet werden.

12.8 Zusammenfassung

Die Stadt Kamen beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51.1 Ka „Gewerbegebiet Hemsack“, da die im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 Ka getroffenen Festsetzungen („Industriegebiet“) nicht mehr dem tatsächlichen Bestand entsprechen. Städtebauliches Ziel ist es daher, für das Plangebiet langfristig eine gewerbliche Entwicklung zu sichern, die sich verträglich in das bestehende Umfeld einfügt.

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Kamen und wird durch die Wilhelm-Bläser-Straße im Norden, die Straße „Hemsack“ bzw. deren geradlinige Verlängerung in nördlicher Richtung im Osten, den Verlauf des Körnebachs im Westen, sowie die Westicker Straße im Süden begrenzt.

Das ca. 18,5 ha große Plangebiet weist einen hohen Versiegelungsgrad auf; die Fläche wird derzeit maßgeblich durch betriebsbedingtes Wohnen und Gewerbe genutzt. In dem Gebiet befinden sich einige mit Gehölzen bestandene Rasenflächen, sowie Straßenbegleitgrün. Nordwestlich der Fläche läuft der renaturierte Bachlauf der Körne.

Für die vorliegende Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) erstellt, in dem die Auswirkungen der Planung im Sinne des § 44 (1) BNatSchG auf Fledermäuse und Vögel untersucht wurden. Im Ergebnis sind – unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen – keine artenschutzrechtli-

chen Konflikte mit der Planumsetzung zu erwarten.

Der Umweltbericht kommt nach Prüfung der Schutzgüter zu dem Ergebnis, dass keine voraussichtlichen, erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung entstehen.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ist gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen. Im Ergebnis der Eingriffsbilanzierung sind jedoch mit der vorliegenden Neuaufstellung des Bebauungsplanes keine Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Von einer Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich in derzeitiger Art und Umfang weiterhin genutzt. Positive Entwicklungstendenzen sind aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes für das Plangebiet nicht zu erwarten.

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustandes im Plangebiet sowie der unmittelbaren Umgebung.

Darüber hinaus gehende, technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

12.9 Referenzliste der Quellen

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) Nordrhein-Westfalen (2014): Landschaftsinformationssammlung, @LINFOS Fachkataster. Online unter: www.gis6.nrw.de/osirisweb.

Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2017): Fachinformationssystem geschützte Arten in NRW. Online unter: www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt.

Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (o. J.): Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Online unter: <http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-web/map/index.jsf#>.

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz (22.12.2010): Artenschutz in

der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Kamen
Coesfeld, im Oktober 2021

WOLTERS PARTNER
Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

• **Anhang**

Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Unna* angewandt.

Dieses Verfahren wird auf Basis des aufgehobenen Bebauungsplanes Nr. 51 Ka bzw. der darin enthaltenen Festsetzungen sowie der erfolgten Bestandserfassung (Tab. 1) durchgeführt und mit den Festsetzungen des nunmehr vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 51.1 Ka (vgl. Tab. 2) verglichen. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe erforderlich wird.

Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertüberschuss. Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

* Kreis Unna, Fachbereich Natur und Umwelt (Juli 2003):
Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung. Unna.

Tab.1: Ausgangszustand gem. rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 51 Ka / Bestandserfassung

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	Industriegebiet (GRZ=0,8)	155.359				
1.1	Industriegebiet	124.287	0,0	1,0	0,0	0
4.3	Grünfläche im Industriegebiet	26.285	0,2	1,0	0,2	5.257
8.2/8.3	davon zur Anpflanzung von heimischen Gehölzen	4.787	0,7	1,0	0,7	3.351
1.1	Verkehrsfläche	22.061	0,0	1,0	0,0	0
3.1	Acker, intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend*	2.478	0,3	1,0	0,3	743
Summe Bestand G1		184.684				9.351

* Fläche liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51 Ka

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51.1 Ka

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	Gewerbegebiet (GRZ=0,8)	146.168				
1.1	Gewerbegebiet	116.934	0,0	1,0	0,0	0
4.3	Grünfläche im Gewerbegebiet	29.234	0,2	1,0	0,2	5.847
1.1	Verkehrsfläche	25.686	0,0	1,0	0,0	0
1.1	Fuß- und Radweg	225	0,0	1,0	0,0	0
4.3	öffentliche Grünfläche	2.534	0,2	1,0	0,2	507
8.2/8.3	private Grünfläche entlang des Körnebachs (Erhaltungsgebot)	10.071	0,8	1,0	0,8	8.057
Summe Planung G2		184.684				14.410

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	14.410	9.351	=	5.059
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertüberschuss von rund	5.060 Biotopwertpunkten.			