



Stadt Kamen

Der Bürgermeister

Vorlage

Nr. 122/2002

Fachbereich Planung und Umwelt

vom: 10.06.2002

Beschlussvorlage

öffentlich

nichtöffentlich

TOP-Nr.	Beratungsfolge
	Planungs- und Umweltausschuss Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Kamen

Bezeichnung des TOP

Bebauungsplan Nr. 67 Ka "Schattweg"
hier: Satzungsbeschluss

Ergebnis des Mitwirkungsverbot gem. § 31 GO NW (i.d.F.d.B. vom 14.07.1994)

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Kamen beschließt nach Prüfung und Abwägung gem. § 3 (2) BauGB in der derzeit gültigen Fassung:

1. die Aufhebung eines Teils des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Ka gem. § 2 Abs. 1 i. V. m. Abs. 4 BauGB.
2. über die im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung geäußerten Anregungen entsprechend der beigefügten Stellungnahmen der Verwaltung;
3. den Bebauungsplan Nr. 67 Ka „Schattweg“ gem. § 10 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, BGBl. I, S. 2141) als Satzung.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:
im Westen durch die L 678 (Unnaer Strasse),
im Norden und im Osten durch den „alten“ Schattweg,
im Süden durch den „neuen“ Schattweg.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Neuaufstellung sind in dem beiliegenden Plan ersichtlich.

Sachverhalt und Begründung (einschl. finanzielle Möglichkeit der Verwirklichung):

Der Haupt- und Finanzausschuss hat am 23.03.2000 beschlossen, den o.a. Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss wurde im amtlichen Bekanntmachungsblatt der Stadt Kamen am 03.09.2001 öffentlich bekannt gemacht.

Die Bürgerinnen und Bürger sind gem. § 3 (1) BauGB am 03.07.2001 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Alternativen sowie der in diesem Zusammenhang zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen und Auswirkungen in Kenntnis gesetzt worden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB hat in der Zeit vom 20. 08. 2001 bis 19.09.2001 stattgefunden.

Am 02.04.2002 wurde im Amtsblatt 07/2002 der Stadt Kamen die öffentliche Auslegung des Planentwurfs ortsüblich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung wurde gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.04.2002 bis 17.05.2002 durchgeführt.

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen müssen untereinander sowie gegeneinander abgewogen werden. Die Stellungnahmen der Verwaltung zu den Anregungen sowie jeweils ein Abwägungsvorschlag sind dieser Beschlussvorlage beigefügt.

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Arnsberg –Teilabschnitt Dortmund / Unna / Hamm – ist die Fläche als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dargestellt.

Im rechtsverbindliche Landschaftsplan Nr. 4 Kamen-Bönen des Kreises Unna ist für ein Teil des Planbereiches das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Dieser Bereich ist Teil eines Landschaftsschutzgebietes. Weitergehende Festsetzungen von Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen werden nicht getroffen.

Der Kreis Unna hat dazu festgestellt, dass er als Untere Landschaftsbehörde gegen den räumlichen Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 67 Ka „Schattweg“ keine Bedenken hat und das in dem rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 4 festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „L 4“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dessen Rechtskraft zurück tritt. Diese Feststellung begründet sich in der Tatsache, dass das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen als Gewerbegebiet dargestellt ist. Somit wird der Bebauungsplan gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Bebauungsplan Nr. 67 Ka „Schattweg“

Stellungnahmen der Verwaltung und Abwägungsvorschläge zu den Anregungen, die von Trägern öffentlicher Belange bzw. im Zuge der öffentlichen Auslegung vorgebracht worden sind.

Anregungen des Staatliche Umweltamtes:

Das Staatliche Umweltamt sieht eine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation im nordöstlichen Planbereich, wo ein vorhandenes Wohnhaus mit einer Ausweisung als Mischgebiet überplant ist und schlägt vor diesen Bereich auch einer gewerbegebietskonformen Nutzung zuzuführen, damit das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen werden kann. Sollte dies nicht möglich sein, sollte geprüft werden, inwieweit von der Festsetzungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht werden kann.

Stellungnahme der Verwaltung und Abwägungsvorschlag:

Die Verwaltung schlägt vor, die Anregung zurückzuweisen.

Begründung:

Das vorhandene Wohnhaus ist im Privatbesitz und wird als solches auch genutzt. Mit einer für Gewerbegebiete baugiebtskonforme Nutzung ist in absehbarer Zeit nicht zu rechnen. Da es sich hier nicht um Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal für anzusiedelnde Gewerbebetriebe handelt, sind diese Nutzungen in einem Gewerbegebiet auch nicht ausnahmsweise zulässig. Eine Überplanung mit Gewerbegebiet hätte außerdem zur Folge, dass sich die immissionsrechtliche Beurteilungsgrundlage für die Bewohner grundlegend ändert, da sie in Zukunft ein höheres Maß an Immissionen hinzunehmen hätten.

- Immissionsrichtwerte für Mischgebiete tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A);
- für Gewerbegebiete tags 65 dB(A), nachts 50 dB(A)

Das Nebeneinander von Mischgebiet (MI) und eingeschränktem Gewerbegebiet (GEb), wie im Bebauungsplan ausgewiesen, führt nach Meinung der Verwaltung in diesem Falle nicht zu einer Konfliktsituation.

Bei einer Festsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO kann für im ausgewiesene Baugebiet unzulässige vorhandene bauliche Anlagen festgesetzt werden, dass Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen dieser Anlagen allgemein zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können. Die Verwaltung hält eine solche Festsetzungsmöglichkeit für nicht angebracht, da sich an der realen Situation im Plangebiet in absehbarer Zeit nichts ändern wird und das Problem der höheren Immissionsrichtwerte für die Bewohner nicht gelöst wäre.

STAATLICHES UMWELTAMT LIPPSTADT

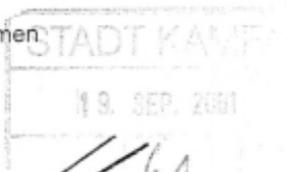


61

Staatliches Umweltamt Postfach 25 80 59535 Lippstadt

Stadtverwaltung Kamen
- Planungsamt -
Postfach 15 80

59172 Kamen



Datum: 17. September 2001
Auskunft erteilt: Herr Gerken
Telefon: 02941/986 - 293
Aktenzeichen: 54/Ger/Ge

**Bebauungsplan Nr. 67 Ka „Schattweg“
Beteiligung der Nachbargemeinden sowie der Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 (2)
und § 4 (1) BauGB**

61-26-02-1-67 vom 16.08.2001

Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden daraufhin geprüft, ob und inwieweit die Planungsabsichten mit den Erfordernissen des Immissionsschutzes sowie der Wasserwirtschaft vereinbar sind.

Gegen die Festsetzungen im Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.
Aus der Sicht des Immissionsschutzes ist im weiteren Planverfahren folgender Sachverhalt zu berücksichtigen:

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtbereich von Kamen, der nach den bauplanungsrechtlichen Zielvorgaben des Flächennutzungsplanes der Entwicklung einer gewerblichen bzw. industriellen Nutzung vorbehalten ist. Damit sich eine solche Nutzung auch dauerhaft konfliktfrei entwickeln kann, sind spätestens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung „Störpotentiale“ zu beseitigen.

Das Wohnen im GE/GI – Gebiet oder in deren unmittelbaren Einwirkungsbereichen hat in der Vergangenheit wiederholt erhebliche Interessenkonflikte hervorgerufen.

Eine solche immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation stellt das im nordöstlichen Planbereich vorhandene Wohnhaus dar. Ob und inwieweit mit der von ihnen vorgesehenen Planvariante „Überplanung mit Mischgebiet“ eine dauerhafte Konfliktlösung erreicht werden kann, erscheint zweifelhaft.

Es muss daher vorrangiges Ziel sein, das noch vorhandene Wohnhaus ebenfalls zu sanieren oder einer gewerbegebietskonformen Nutzung zuzuführen, damit das gesamte Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen werden kann.

Falls dies nicht möglich ist, sollte jedoch geprüft werden, inwieweit für dieses Wohnhaus von der Festsetzungsmöglichkeit nach § 1 Abs. 10 BauNVO Gebrauch gemacht werden kann.

Anschrift:
Lipperder Str. 8
59555 Lippstadt

Telefon: 02941/986-0
Telefax: 02941/986350
Fußbereitschaft:
NBZ 0201/714488

e-mail-Adresse:
poststelle@stua-lp.nrw.de

Internet:
www.stua-lp.nrw.de

Kernarbeitszeit:
Mo und Di 8:30 Uhr bis 19:00 Uhr
Mi bis Fr 8:30 Uhr bis 14:30 Uhr

Hinweis:

Die vorstehende Stellungnahme umfasst nicht den Bereich Altlasten. Hierzu wird auf die Stellungnahme des Kreises verwiesen, da die Kreisordnungsbehörde originär zuständig ist für das Führen des Altlastenkatasters.

Im Auftrag



(Gerken)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 67 Ka „Schattweg“
Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

ENTWURF

Inhalt:

1. Planungsanlass und Planungsziel
2. Geltungsbereich
3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen
 - 3.1. Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse
 - 3.2. Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen
 - 3.3. Besitz- und Eigentumsverhältnisse
 - 3.4. Vorhandene Belastungen
 - 3.5. Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen
4. Übergeordnete und sonstige Planungen
 - 4.1. Ziel der Raumordnung und Landesplanung
 - 4.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
 - 4.3. Berücksichtigung von Fachplanungen
 - 4.4. Berücksichtigung von Anforderungen des Denkmalschutzes
 - 4.5. Berücksichtigung informeller Planungen
 - 4.6. Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen
5. Inhalte des Bebauungsplanes
 - 5.1. Erforderlichkeit der Festsetzungen
 - 5.2. Art der baulichen Nutzung
 - 5.3. Bauweise
6. Erschließung, Versorgung, Entsorgung
 - 6.1. Erschließungs- und Verkehrsanlagen
 - 6.2. Energie- und Wasserversorgung
 - 6.3. Entsorgung und Entwässerung
7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze
8. Planverwirklichung
9. Kosten und Finanzierung
10. Auswirkungen der Planung
 - 10.1. Auswirkungen auf die im Gebiet lebenden und arbeitenden Menschen
 - 10.2. Folgen für Grundeigentümer, und die Gemeinde
 - 10.3. Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

1. Planungsanlaß und Planungsziel

In der Stadt Kamen besteht auch weiterhin dringender Bedarf an verkehrsgünstig gelegenen, ausreichend großen und in Bezug auf den Immissionsschutz weitgehend konfliktfreien Gewerbeflächen zur Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, die u.a. auch wegen ihres Flächenbedarfs nicht im Stadtzentrum untergebracht werden können. Die Planung stellt insgesamt zudem einen Beitrag zum Abbau des gesamtstädtischen Arbeitsplatzdefizits und zur Verbesserung der gewerblichen Struktur dar.

Das Plangebiet wird durch seine hervorragende Lage an der L 678 nahe der BAB-Anschlußstelle Kamen-Zentrum mit Anschluß an die A1 den Ansprüchen gerecht, die an einen attraktiven gewerblichen Standort gestellt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung mehrerer Gewerbebetriebe zu schaffen, hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen am 23. 03. 2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 Ka „Schattweg“ beschlossen.

Darüber hinaus ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung die Einbeziehung einer Teilfläche des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Ka „Kamen Karree“, die als Mischgebiet und als Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt ist, in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 67 „Schattweg“ erforderlich.

Diese Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ka soll in Verfahrenseinheit mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 Ka „Schattweg“ erfolgen.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden der Stadt Kamen, östlich der L 678 nahe der Stadtgrenze zur Stadt Unna.

Im Norden und im Osten wird der Bebauungsplan durch den „alten“ Schattweg, im Westen durch die L 678 (Unnaer Straße) und im Süden durch den „neuen“ Schattweg abgegrenzt.

Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstücke bzw. die exakten Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von rd. 2,2 ha.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Über die Bodenbeschaffenheit wurde ein Gutachten erstellt. Es kann von einer ausreichenden Tragfähigkeit des Baugrundes ausgegangen werden. Wegen der hohen Grundwasserstände werden bei der Errichtung von Kellerräumen besondere Sicherungsmaßnahmen empfohlen. Eine dauerhafte Ableitung von Grundwasser durch Drainage wird nicht erlaubt.

Der Boden eignet sich aufgrund einer mangelnden Durchlässigkeit nicht zur dezentralen Versickerung auf den betreffenden Baugrundstücken.

Das Gelände ist nahezu eben.

3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen

Mit dem Ausbau des Verkehrsknotenpunktes Unnaer Straße (L 678) / Kamen Karree und der Herstellung des neuen Schattweges ist eine „Insellage“ entstanden.

Auf einem Großteil der Fläche des Bebauungsplanes befinden bzw. befanden sich nicht mehr genutzte Wohnhäuser mit Hausgärten, die zwischenzeitlich in den Besitz der Stadt Kamen übergegangen sind.

Im Südwesten des Planbereichs ist auf der Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Ka ein fast food – Restaurant errichtet worden. Die Flächen einer ehemals extensiv genutzten Weide und einer Teichanlage befinden sich ebenfalls im Eigentum der Stadt Kamen.

Da sich der Bereich des Bebauungsplanes durch seine Lage an der L 678 und seine gute Anbindung an die Autobahn A 1 ausgezeichnet zur Schaffung neuer Gewerbeflächen eignet und damit einen deutlichen Beitrag zur Verminderung des Arbeitsplatzdefizites in der Stadt leisten kann, sollen Teile der vorhandenen Strukturen entsprechend überplant werden.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend in städtischem Besitz. Restflächen sind in Privatbesitz.

3.4 Vorhandene Belastungen

Die Lärmemissionen von den angrenzenden Nutzungen sind im konkreten Fall von untergeordneter Bedeutung, da es sich überwiegend um Gewerbenutzungen handelt, deren Emissionen unterhalb bzw. gleich der maßgeblichen Orientierungswerte für das geplante Gewerbegebiet liegen.

Stärker belastet wird das Plangebiet durch den Autoverkehr auf der L 678 im Westen und den Schattweg im Süden des Plangebietes. Lärmempfindliche Nutzungen sind hier nur unter Berücksichtigung entsprechender aktiver und/oder passiver Lärmschutzmaßnahmen realisierbar.

Bodenverunreinigungen und sonstige standortbezogene Belastungen sind nicht bekannt.

3.5 Belange der Nachbargebiete und sonstige Rahmenbedingungen

An das Plangebiet grenzt im Norden ein im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 Ka festgesetztes Industriegebiet an. Im Westen, jenseits der L 678, grenzen der Bebauungsplan Nr. 16 Ka mit Gewerbe- und Sondergebieten und im Süden eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Nutzungskonflikte zwischen dem geplanten Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 67 Ka sowie den beschriebenen angrenzenden Nutzungen sind auszuschließen.

4. Übergeordnete und sonstige Planungen

4.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Arnsberg, Teilabschnitt Dortmund – Unna – Hamm, ist der Bereich des Bebauungsplanes als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich“ ausgewiesen. Das neue Gewerbegebiet entspricht somit den landesplanerischen Zielsetzungen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Kamen stellt für das Plangebiet „Gewerbegebiet“ dar. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanung

Im rechtsverbindliche Landschaftsplan Nr. 4 Kamen-Bönen des Kreises Unna ist für ein Teil des Planbereiches das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer im ganzen erhaltenswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dargestellt. Dieser Bereich ist Teil eines Landschaftsschutzgebietes. Weitergehende Festsetzungen von Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen werden nicht getroffen.

Der Kreis Unna hat dazu festgestellt, dass er als Untere Landschaftsbehörde gegen den räumlichen Geltungsbereich des geplanten Bebauungsplanes Nr. 67 Ka „Schattweg“ keine Bedenken hat und das in dem rechtskräftigen Landschaftsplan Nr. 4 festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „L 4“ für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach dessen Rechtskraft zurück tritt. Diese Feststellung begründet sich in der Tatsache, dass das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Kamen als Gewerbegebiet dargestellt ist.

4.4 Berücksichtigung von Anforderungen des Denkmalschutzes

Eingetragene Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

4.5 Berücksichtigung informeller Planungen

Der Freiflächenplan der Stadt Kamen sieht für das Gebiet die Sicherung einer vorhandenen optischen Zäsur zwischen zwei Siedlungskomplexen vor. Dieses Planungsziel ist jedoch vor dem Bau des neuen Schattweges formuliert worden.

4.6 Verhältnis zu benachbarten Bebauungsplänen

An das Plangebiet schließt im Norden der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10 Ka und im Westen der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 Ka „Kamen Karree“ an. Die östlich der L 678 gelegenen Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 16 Ka werden von dem neuen Bebauungsplan Nr. 67 Ka überdeckt.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

5.1 Erforderlichkeit der Festsetzungen

Zur Gewährleistung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sind die für die Umsetzung der genannten Nutzungsziele erforderlichen Festsetzungen der Baugebiete nach Art und Maß der baulichen Nutzungen und die Einhaltung der Baugrenzen von grundlegender Bedeutung und im Bebauungsplan festgesetzt.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen die eingeschränkte gewerbliche Nutzung (GEb) im Plangebiet gem. § 8 BauNVO zur Sicherung des Nutzungszieles Gewerbe fest. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wird der Bereich eines vorhandenen Gebäudes als Mischgebiet (MI) ausgewiesen.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan stellt in seiner Grundkonzeption eine Angebotsplanung dar, deren Regelungsvorgaben auf das notwendige Maß reduziert wurde. Ziel ist es, den anzusiedelnden Betrieben einen breiten Handlungsspielraum für die bauliche Nutzung zu lassen. Vor diesem Hintergrund sind auch die Festsetzungen zur Bauhöhe, Überbauung und Bauweise zu sehen. Es wird eine max. Firsthöhe von 10,00 m mit einer 80% Überbauung in offener Bauweise zugelassen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschößflächenzahl (GFZ) wird gem. § 17 BauNVO festgesetzt.

Und zwar: für das GEb-Gebiet mit 0,8 (GRZ) und 1,6 (GFZ),
für das Mi-Gebiet mit 0,6 (GRZ) und 1,2 (GFZ).

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die Anbindung an die äußere verkehrliche Erschließung mit den vorhandenen öffentlichen Straßen wird über den „neuen“ Schattweg sowie den „alten“ Schattweg erfolgen und durch die leistungsfähige Ampelkreuzung mit der L 678 (Unnaer Straße) abgewickelt.

Der Anschluß an den ÖPNV ist durch eine Haltestelle der Verkehrsgesellschaft für den Kreis Unna an der Unnaer Straße und den Bahnhof Kamen sichergestellt.

6.2 Energie- und Wasserversorgung

Die Energie- und Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die entsprechenden Versorgungsunternehmen bzw. durch die Gemeinschaftsstadtwerke (GSW) gesichert.

Für die Stromversorgung des Geländes werden im Plangebiet Flächen für Trafostationen vorgesehen, ohne den Mikrostandort exakt vorherzubestimmen. Auf eine stadtgesterisch verträgliche Einbindung ist besonderes Augenmerk zu richten.

6.3 Entsorgung und Entwässerung

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes wird ein Kanalisationsnetz im Trennsystem hergestellt. Das Schmutzwasser wird der vorhandenen Kanalisation zugeleitet und über vorhandene Kanäle in die Kläranlage Kamen geführt.

Das Niederschlagswasser wird in einem separaten Kanal gesammelt und in eine im Südosten des Plangebietes vorhandenen und planungsrechtlich gesicherten Teichanlage abgeleitet.

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

Der Bebauungsplan dient der Ansiedlung von neuen Gewerbebetrieben und trägt somit zur Entspannung der Arbeitsmarktsituation in Kamen bei. Es werden keine Beeinträchtigungen der Zentrenstruktur in Kamen erwartet. Die Berücksichtigung der umliegenden Nutzung wird durch eine entsprechende Ausweisung gesichert und damit Nutzungskonflikte vermieden.

Bei der Abwägung der privaten mit den öffentlichen Belangen sind keine planungsrechtlichen und nachbarschaftsrechtlichen Konflikte zu erwarten.

8. Planverwirklichung

Da sich der Großteil der Fläche des Bebauungsplanes in städtischem Eigentum befindet und entsprechende Investoren ihr Interesse zur Ansiedlung bekundet haben, kann man davon ausgehen, daß in Bezug auf die Verwirklichung des Bebauungsplanes nach seiner Rechtskraft keine Schwierigkeiten zu erwarten sind.

9. Kosten- und Finanzierung

Die gesamten Kosten für die Baureifmachung des Plangebietes müssen noch ermittelt werden.

10. Auswirkungen der Planung

10.1 Auswirkungen auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen

Für die im Plangebiet in Zukunft arbeitenden Menschen sind durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

10.2 Folgen für Grundeigentümer und die Gemeinde

Beeinträchtigungen der privaten Grundeigentümer innerhalb des Plangebietes sind nicht zu erwarten, da durch die Planung keine Restriktionen entstehen und auch weiterhin ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Negative Folgen für die Gemeinde sind ebenfalls nicht zu erwarten.

10.3 Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die Gemeinden über die Regelung des Baugesetzbuches verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden bauliche Maßnahmen ermöglicht, die einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Für die neu geplante Bebauung besteht somit die Pflicht zur Eingriffsminimierung bzw. zu Ausgleich und Ersatz.

Die Notwendigkeit eines Umweltberichtes gem. § 2 a BauGB. ist nicht gegeben, da für das Vorhaben nach den §§ 3b – 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.

Bei der Ermittlung der Eingriffsintensität wurden der Bestand und die Planung unter Berücksichtigung der Wertfaktoren der Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna bewertet.

Durch die Ansiedlung des Gewerbegebietes wird eine bisher durch Wohngebäude, Hausgärten und einer extensiv genutzten Weide geprägten Fläche zu einem großen Teil versiegelt. Die Überprüfung des Bebauungsplanentwurfes hinsichtlich erforderlicher Kompensationsmaßnahmen im Rahmen des Eingriffs führte zu dem Ergebnis, daß die Planung gegenüber dem Bestand ein Biotopwertminus von **7.903,6** aufweist.

Dieses Minus kann im Planbereich nicht ausgeglichen werden. Als Kompensation müssen an anderen Stellen im Stadtgebiet insgesamt ca. 2,0 ha große Ackerflächen mit heimischen Bäumen, Hecken, Gebüsch und Feldgehölzen ökologisch aufgewertet. Mit diesen Maßnahmen wäre der Biotopwertverlust vollständig ausgeglichen.

Vorgeschlagen wird eine Ackerfläche an der Brameyer Straße im Stadtteil Heeren Werve. Es handelt sich um einen großflächig ackerbaulich genutzten Bereich. Auf dieser Fläche sollen mehrere externe Kompensationsmaßnahmen realisiert werden. Unter anderem stehen auch 19.800 qm für den Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 67 Ka zur Verfügung. Damit würde die externe Kompensation als zusammenhängende Biotopfläche erfolgen. Die Kompensationsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Kamen und wird für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen zur Verfügung stehen.

Nach Realisierung dieser Maßnahme läßt sich im Vergleich zwischen IST- und SOLL-Zustand eine positive Biotopwertdifferenz von 7.920,0 Punkten erzielen.

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen sollen insgesamt bis zum Ende des Jahres 2003 umgesetzt werden.

Die detaillierte Gesamtbilanz ist Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 67 Ka

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Planes werden planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB wie folgt getroffen:

1. Auf den Grundstücksflächen ist je 250 qm versiegelte Fläche ein heimischer, standortgerechter Einzelbaum zu pflanzen, dem eine unbefestigte Wurzelfläche von min. 25 qm zuzuordnen ist.
2. Im Bebauungsplan ausgewiesenen GEB (Gewerbegebiet, eingeschränkt) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) BauNVO sind Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nach § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise auch andere Betriebe zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass die Beurteilungswerte bzw. die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet an der angrenzenden Bebauung nachts um min. 6 dB(A) unterschritten werden.

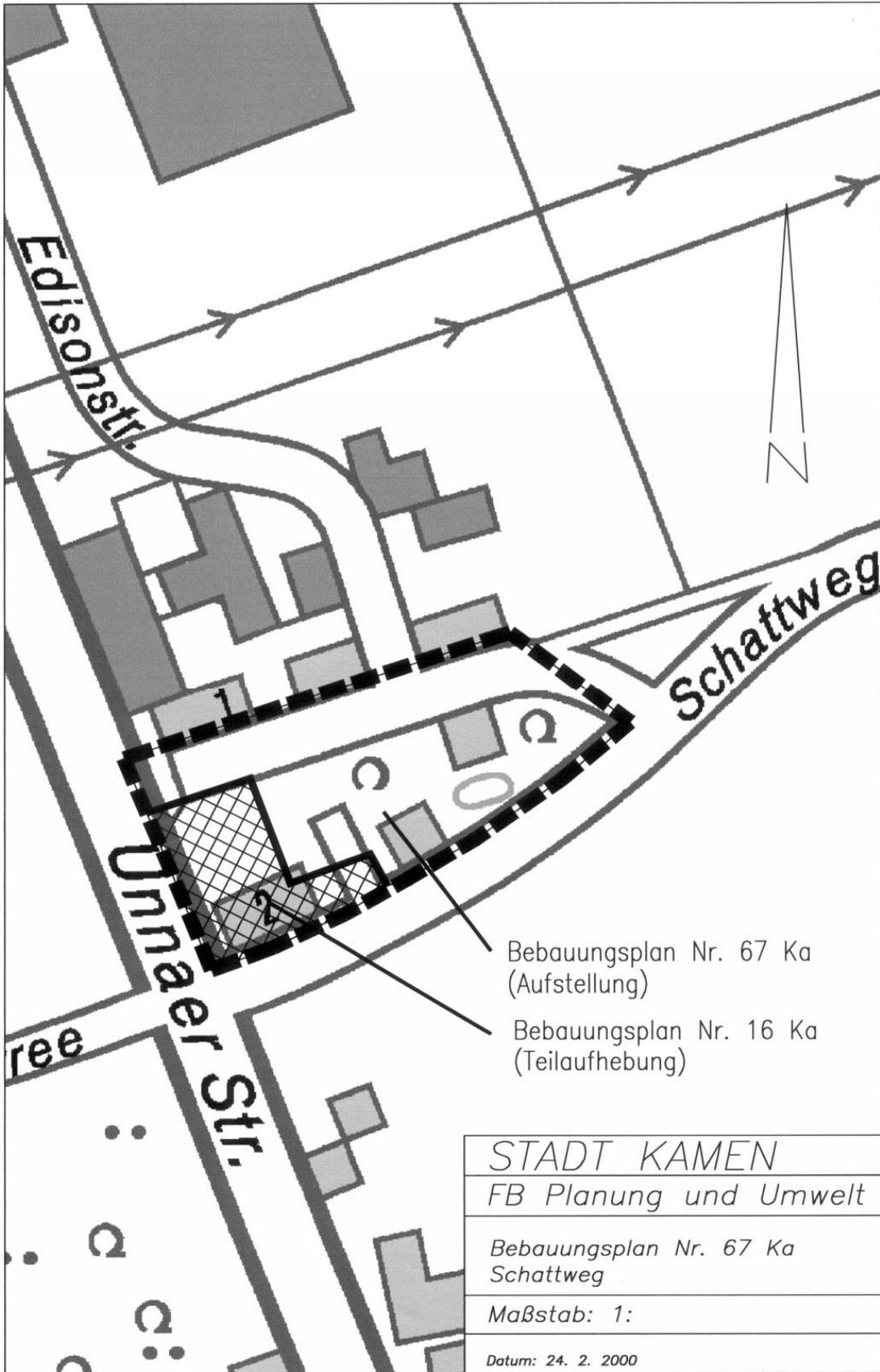
3. Entlang der freien Strecke der L678 und des neuen Schattwegs dürfen im gekennzeichneten Bereich keine Zu- und Ausfahrten bzw. Zu- und Ausgänge angelegt werden. Zur Vermeidung illegaler Zufahrten und Zugänge sind private Grundstücke in diesem Bereich ohne Tür und Tor lückenlos einzufrieden.
4. Bei der Errichtung von Anlagen zur Außenwerbung ist in jedem Einzelfall die Zustimmung bzw. die Genehmigung der Straßenbauverwaltung gem. § 9 FStrG und § 28 StrWG NW einzuholen, wenn diese in der 40 m – Zone errichtet oder angebracht werden und von der klassifizierten Straße aus eingesehen werden können.
5. Die bauaufsichtliche Genehmigung von Beleuchtungsanlagen bedarf im jedem Einzelfall der Zustimmung, eventuell auch der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 FStrG und § 25 StrWG NW.

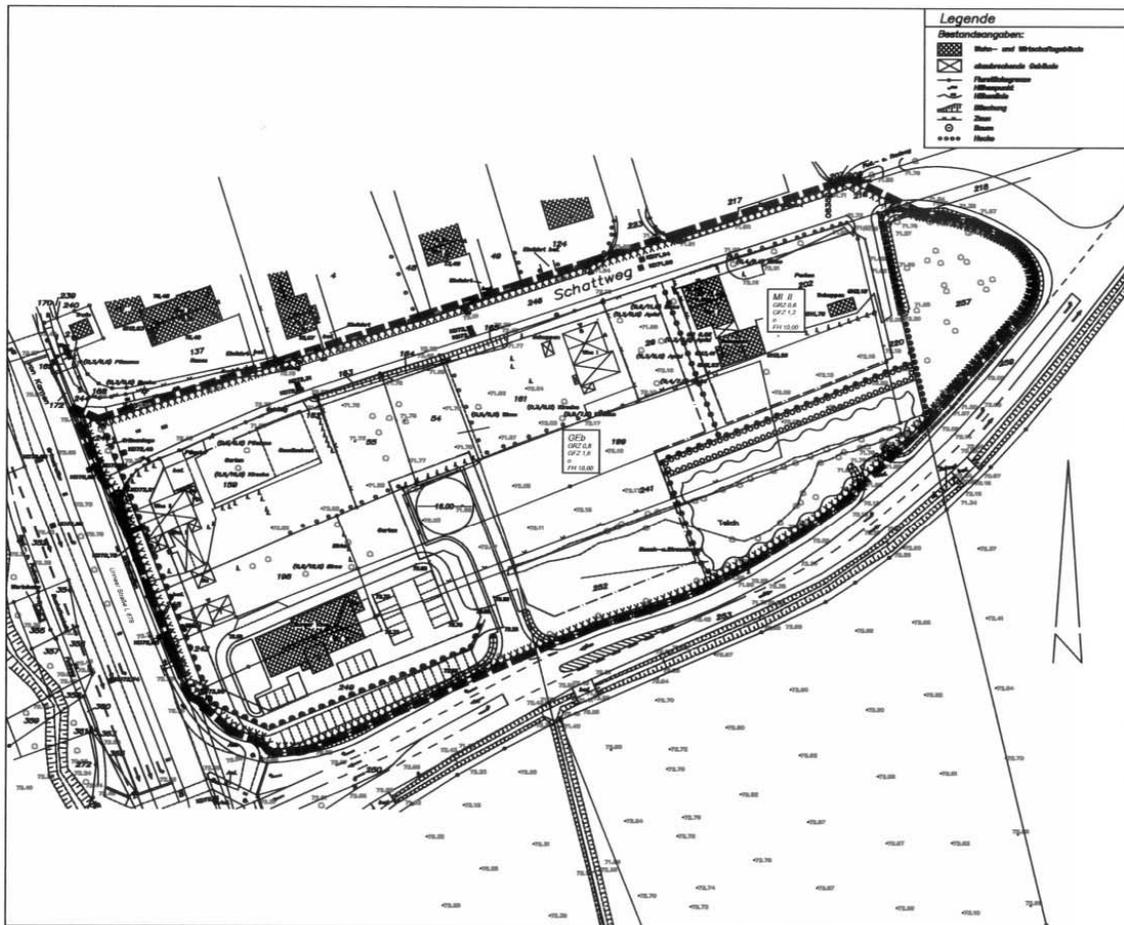
Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB:

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 61 Ka gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 30. 6. 1997 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. 8. 1984) und gem. § 45 Landschaftsgesetz NW.

Hinweise:

1. Im Zuge der Baumaßnahmen anfallender, nicht verunreinigter Bodenaushub ist möglichst im Plangebiet weiter- bzw wiederzuverwenden.
2. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmale (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, und auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museums für Archäologie; Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 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 sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 (4) DSchG NW).
3. Vor Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist die Auflage zu erteilen, eventuell erforderliche Vorbehandlungen des Abwassers bzw. die Mitbehandlung in der Verbandskläranlage mit dem Lippeverband abzustimmen.





Legende

Bestandsgabern:

- Gebäude- und Wirtschaftsgebäude
- strukturelle Außenwände
- Flurabgrenzung
- Fenster
- Tür
- Mauer
- Treppe

- Planungsrechtliche Festsetzungen**
gem. § 9 (1) bis (5) und (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
- M Wohngebiet, eingeschossig
 - M Wohngebiet
- Mit der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB (Zusatz nach § 9 (1) 1a BauGB)**
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
 - GRZ 1,0 Grundflächenzahl
- Stände, Stellplätze, Abgrenzung § 9 (1) 2 BauGB**
- Stände
 - offene Stände
- Stützweitenabstände § 9 (1) 11 BauGB**
- Stützweitenabstände
 - Stützweitenabstände
- A.B.B. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**
mit einer Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung von Flächen für die Durchdringung und die Nutzung des Innenraums § 9 (1) 12 BauGB
 - Abgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Mauerwerk, Stützen und sonstigen Bauteilen
 - nicht überhöhten Stützweitenabstände
 - Grenze der öffentlichen Stellplatzbereiche
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Abgrenzung der Flächen, unter denen der Regen abfließt, nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB
- Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. mit § 91 BauGB**
- Flächen, nur als Oberkante Stützweitenabstände in Metern

Rechtsgrundlagen:
 Grundbuchamt für das Land Nordrhein-Westfalen (20.08.2002) in der Planung der Bebauungsplanung vom 14.7.1984 (Bfz Nr. 2.2002), 200 und 2003.
 Bau- und Raumordnungsgesetz 1980 (BauRG) vom 10. Aug. 1987 (Bfz Nr. 1 S. 2007).
 Grundbuchamt (Bfz) in der Planung der Bebauungsplanung vom 23.1.1980 (Bfz Nr. 1 S. 130).
 Planungsrechtlich fest. 0.12.1980 (Bfz Nr. 3).



STADT KAMEN
 Fachbereich
 Planung und Umwelt

Bebauungsplan Nr. 67 Ka
 Maßstab: 1 : 500

Bestehend aus diesem Plan und
 den textlichen Festsetzungen
 . Ausfertigung

Die Übereinstimmung mit dem Original wird bezeugt.
 Datum, Ort

<p>Der Plan ist der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme aus den in § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Gründen zugänglich.</p> <p>Datum, Ort</p> <p>_____</p>	<p>Der Plan ist der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme aus den in § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Gründen zugänglich.</p> <p>Datum, Ort</p> <p>_____</p>	<p>Der Plan ist der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme aus den in § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Gründen zugänglich.</p> <p>Datum, Ort</p> <p>_____</p>	<p>Der Plan ist der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme aus den in § 12 Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannten Gründen zugänglich.</p> <p>Datum, Ort</p> <p>_____</p>
--	--	--	--

Stand: 19.02.2002

STADT KAMEN

Fachbereich Planung und Umwelt

Ökologische Bilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 67 Ka „Schattweg“

Die Stadt Kamen plant östlich des bereits erschlossenen Gewerbegebietes „Kamen-Karree“, Bebauungsplangebiet Nr. 16 Ka, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 67 Ka (Schattweg) mit der Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes.

Aufgabenstellung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1a Baugesetzbuch umweltschützende Belange in der Abwägung zu berücksichtigen. Die ökologische Bilanzierung bildet die erforderliche Entscheidungsgrundlage.

Wesentliche Arbeitsschritte sind:

- Erfassung und Bewertung der vorhandenen Biotoptypen
- Ermittlung der vom Vorhaben beanspruchten bzw. beeinträchtigten Flächen und Strukturen
- Ermittlung des Kompensationsumfanges
- Darstellung landschaftspflegerischer Maßnahmen für den ökologischen Ausgleich

Planungsvorgaben

Der Bebauungsplan Nr. 67 Ka weist den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes als gewerblich genutzte Fläche (GE) aus. Es wird eine max. 2-geschossige Bebauung mit einer 80 %igen Überbauung zugelassen.

Teilbereiche werden als Mischgebiet (MI) mit einer max. 60 %igen Überbauung ausgewiesen.

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB dahingehend getroffen, dass auf den Grundstücksflächen je 250 qm versiegelte Fläche ein heimischer, standortgerechter Einzelbaum zu pflanzen ist, dem eine unbefestigte Wurzelfläche von ca. 25 qm zugeordnet wird.

Der Geltungsbereich umfasst Teile des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Ka.

Bewertung

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgte nach der für die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Unna verwandten Methodik.

Dabei wird jedem Nutzungs-/Biotoptyp ein vorgegebener Wertfaktor zugeordnet. Dieser ist insbesondere von dem Kriterium „Wiederherstellbarkeit“ und „Seltenheit“ abgeleitet. Es handelt sich um eine Skala von 0,0 bis 1,0. Durch Multiplikation mit der Flächengröße erhält man einen Biotopwert.

Eingriffsbilanzierung

Bei der Eingriffsbilanzierung des Bebauungsplanes Nr. 67 Ka sind zwei Teilflächen unterschiedlich zu bewerten:

- a) Die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Ka und
- b) die Restfläche für die es bisher keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt.

Bei der Fläche unter a) werden bei der Eingriffs- und Kompensationsbilanz die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Ka mit denen des geplanten Bebauungsplanes Nr. 67 Ka verglichen.

Bei der Fläche unter b) findet ein Vergleich des IST – Zustandes der Fläche mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 Ka statt.

Aus dieser Gegenüberstellung wird eine Biotopwertdifferenz ermittelt.

Dem heutigen Zustand des Bebauungsplangebietes wird ein Biotopwert von 10.738,4 Punkten zugeordnet. Durch die geplante Nutzung wird jedoch nur eine Wertigkeit von 2.834,8 Punkten für das Bilanzgebiet erreicht, so dass sich ein deutliches Kompensationsdefizit von 7.903,6 Wertpunkten ergibt.

Kompensationsmaßnahmen am Eingriffsort

Die Möglichkeiten der Entwicklung von Flächen mit Biotopfunktion am Eingriffsort sind bedingt durch den hohen Anteil an überbaubarer Fläche kaum gegeben. Das geplante GE - Gebiet umfasst 12.525 qm, das MI – Gebiet 2.618 qm. Bei einer max. zulässigen Überbauung von 80 % bzw. 60 % sind 20 % bzw. 40 % (insg. 3.552 qm) als unversiegelte Fläche in Gewerbe- bzw. Mischgebieten mit einem geringen Biotopwert von 0,2 berücksichtigt worden. Eine im Plangebiet vorhandenes Gewässer wird nicht mit Gewerbe überplant. Hier entsteht eine Fläche für Oberflächenwasserrückhaltung und –versickerung (1.830 qm). Flächen mit Bäumen und Feldgehölzen werden erhalten (1.415 qm) und neu ausgewiesen (372 qm). Die im Bebauungsplan festgesetzten Einzelbäume (je 250 qm befestigter Fläche ein Baum) wird eine überwiegend gestalterische Funktion zugeordnet. Sie bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Der externe Ausgleich soll als zusammenhängende Biotopfläche erfolgen. Vorgeschlagen wird für die Deckung des verbleibenden Kompensationsdefizites eine Ackerfläche an der Brameyer Straße im Stadtteil Heeren – Werve.

Es handelt sich um einen großflächig ackerbaulich genutzten Bereich. Auf dieser Fläche sollen mehrere externe Kompensationsmaßnahmen realisiert werden. Unter anderem stehen auch 19.800 qm für den Ausgleich des Bebauungsplanes Nr. 67 Ka zur Verfügung. Damit würde die externe Kompensation als zusammenhängende Biotopfläche erfolgen. Südöstlich der Fläche grenzt ein ca. 1,7 ha großes Feldgehölz mit einem Entwässerungsgraben an. Im Westen befindet sich eine Hofanlage mit altem Baumbestand.

Entwicklungskonzept

Auf der Fläche soll ein Wald mit bodenständigen Laubholzarten, gestuften Gehölzrändern und vorgelagertem Krautsaum entwickelt werden.

Der Kernbereich wird vorwiegend mit den Hauptbaumarten (1. Ordnung) Eiche (*Quercus robur*) und Buche (*Fagus sylvatica*) sowie mit einzelstammweiser Beimischung von Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) aufgeforstet.

Für den gestuften Gehölzrand sind folgende Arten vorgesehen:

Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Durch Einbuchtungen im Übergang zu den vorgelagerten Gras- und Hochstaudenfluren wird ein ausgeprägter Randlinienseffekt erzielt. Die Gras- und Hochstaudensäume der Randbereiche sollen (aufgrund der weitgehend natürlichen Bodenverhältnisse) über Selbstbegrünung entwickelt werden.

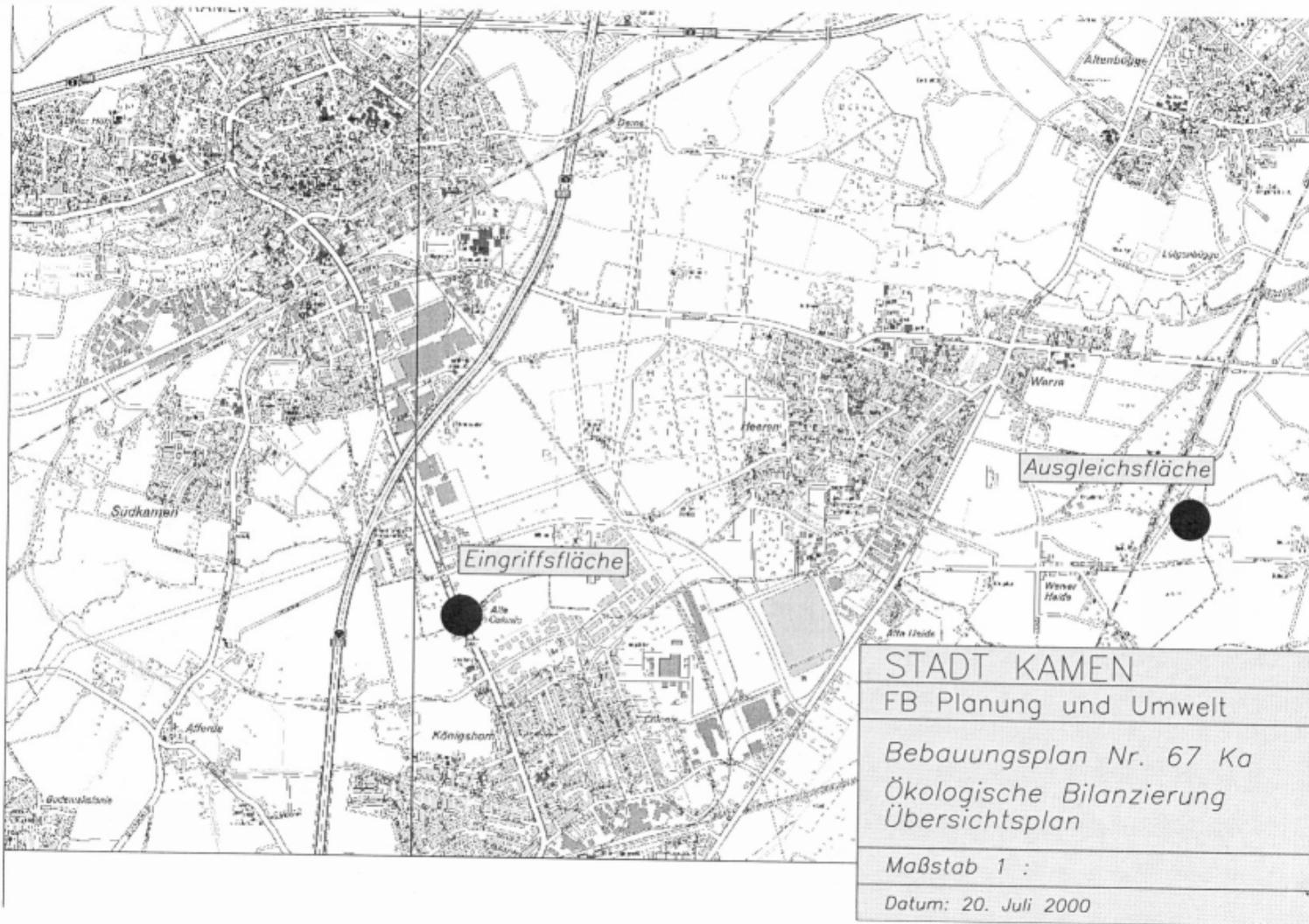
Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme

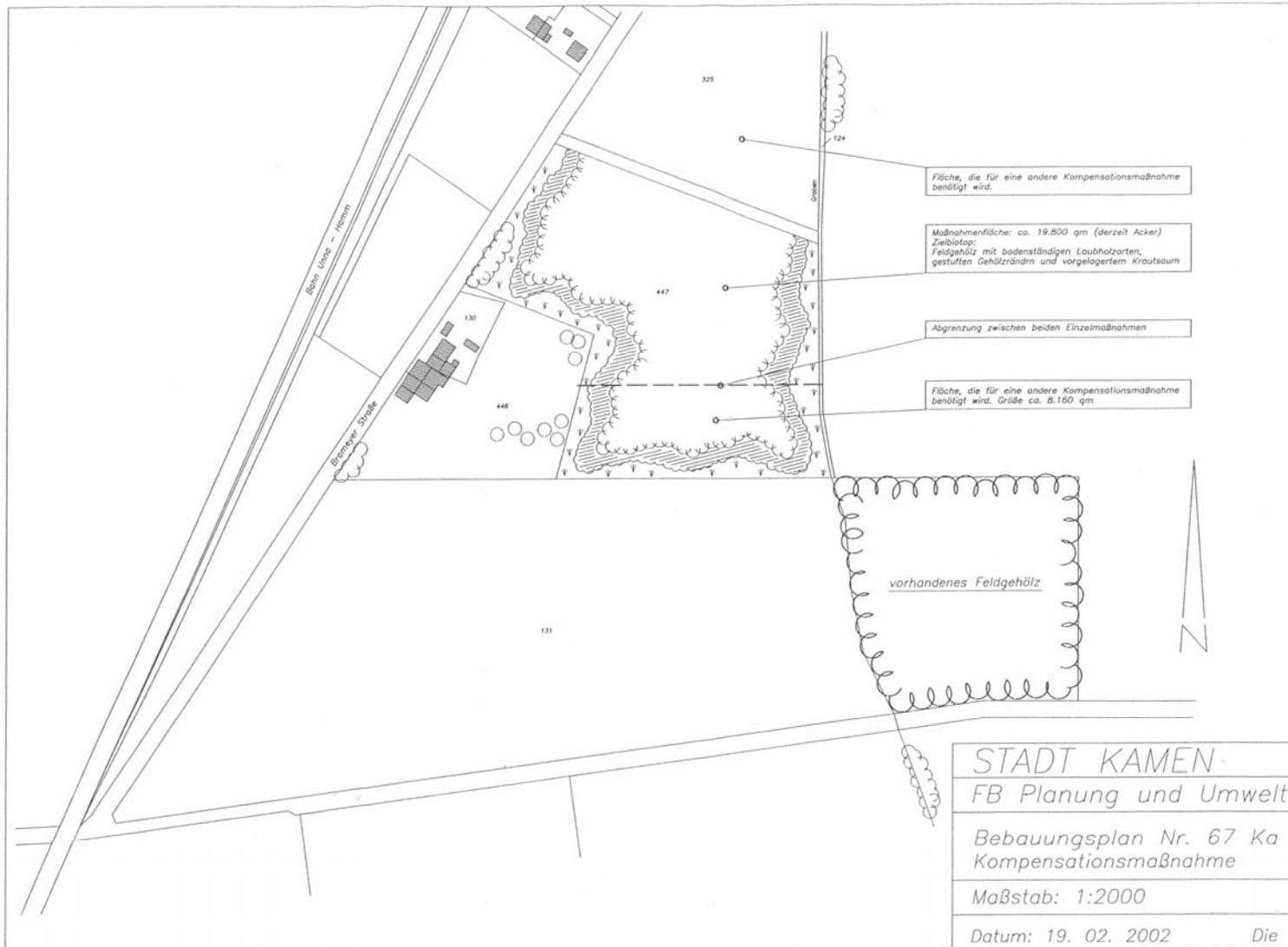
Nach Realisierung der Kompensationsmaßnahmen läßt sich im Vergleich zwischen IST - und SOLL - Zustand der Kompensationsfläche eine positive Biotopwertdifferenz von 7.920,0 Punkten erzielen.

Damit würden die mit dem Planvorhaben verbundenen unvermeidbaren Eingriffe ausgeglichen.

Eine vollständige Eingriffsbilanzierung ist als Anlage beigefügt.

Kamen, den 19. 02. 2002





Eingriffs- und Kompensationsbilanz
 Bebauungsplan Nr. 67 Ka

Der Bebauungsplanes Nr. 67 Ka besteht aus zwei Teilflächen:
 a) Die Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Ka und
 b) die Restfläche, für die es bisher keinen Bebauungsplan gibt.

Bei der Fläche unter a) werden bei der Eingriffs- und Kompensationsbilanz die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Ka mit denen des geplanten Bebauungsplanes Nr. 67 Ka verglichen.

Bei der Fläche unter b) findet ein Vergleich des IST - Zustandes der Fläche mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 Ka statt.

IST - Zustand der Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Ka (gemäß Festsetzungen)

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	1.124	0,0	0,0
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.585	0,2	517,0
8.3	Feldgehölze, reich strukturiert	2.889	0,8	2.311,2
Summe		6.598		2.828,2

IST - Zustand der Restfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche	3.477	0,0	0,0
1.2	versiegelte Fläche mit Versickerung	666	0,1	66,6
4.3	Grünfläche in GE-Gebieten	119	0,2	23,8
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	1.072	0,4	428,8
5.1	Brachen < 5 Jahre	1.908	0,5	954,0
3.3	Grünland, extensiv	3.994	0,7	2.795,8
8.3	Feldgehölze, reich strukturiert	3.739	0,8	2.991,2
7.2	Stillgewässer, naturnah	650	1	650,0
Summe		15.625		7.910,2

Gesamtfläche	22.223
Gesamtbiotopwert	10.738,4

**SOLL-Zustand der Fläche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Ka
 (gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 Ka)**

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche Gewerbegebiet GRZ 0,8	313	0,0	0,0
1.1	Gebäude (80%)	5.028	0,0	0,0
4.3	nicht überbaubare Fläche (20%)	1.257	0,2	251,4
Summe		6.598		251,4

**SOLL-Zustand der Restfläche
 (gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 67 Ka)**

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1	versiegelte Fläche Gewerbegebiet GRZ 0,8	3.150	0,0	0,0
1.1	Gebäude (80%)	4.992	0,0	0,0
4.3	nicht überbaubare Fläche (20%) Mischgebiet GRZ 0,6	1.248	0,2	249,6
1.1	Gebäude 60 %	1.571	0,0	0,0
4.3	nicht überbaubare Fläche (40%)	1.047	0,2	209,4
7.4	Versickerungsmulden, Rückhaltebecken	1.830	0,4	732,0
8.3	Feldgehölze (Neuanlage)	372	0,7	260,4
8.3	Bäume, Feldgehölze, Bestand	1.415	0,8	1132
Summe		15.625		2.583,4

Gesamtfläche	22.223	
Gesamtbiotopwert		2.834,8

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = **-7.903,6**

IST - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
3.1	Acker, intensiv genutzt	19.800	0,3	5.940,0
	Summe	19.800		5.940,0

SOLL - Zustand der Ausgleichsfläche

Nr.	Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
6.3	Aufforstung mit standortheimischen Gehölzen	19.800	0,7	13.860,0
	Summe	19.800		13.860,0

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = 7.920,0

Gesamtbilanz **16,4**