

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.002

für den Bereich zwischen der Nordwestgrenze der Flurstücke 552 und 157, Flur 32, Gemarkung Bockum-Hövel, der Südostgrenze des Flurstückes 55 (Tarnowitzer Straße) bis zum südwestlichen Grenzpunkt des Flurstückes 55, nach Südosten abknickend dem Verlauf der südwestlichen Grenze des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.002 quer über das Flurstück 295, Flur 28, Gemarkung Bockum-Hövel, bis auf die südöstliche Grenze des Flurstückes 159, Flur 32, Gemarkung Bockum-Hövel, folgend, nach Nordosten abknickend entlang der südöstlichen Grenze des Flurstückes 159, entlang der Nordgrenze des Flurstückes 782 (Südgeist), entlang der nordöstlichen sowie der südöstlichen Grenze des Flurstückes 356 (Schuldenstraße), der südöstlichen Grenze des Flurstückes 177, der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 177, der Ostgrenze des Flurstückes 356 und der nordöstlichen Grenze des Flurstückes 552.

1. Anlaß der Planänderung:

Der historische Ortskern von Bockum ist mit seinen alten Strukturen der Kirchringbebauung, seinen Bau-
denkmälern und schützenswerten Straßenbildern sowie seiner Silhouette ein außerordentliches stad-
geschichtliches Zeugnis.

Zur Wahrung dieses Zeugnisses und Lenkung einer städtebaulich geordneten Entwicklung wurde der Be-
bauungsplan Nr. 06.002 aufgestellt, der seit dem 25.10.1989 rechtsverbindlich ist.

Im Nahbereich, westlich des historischen Kirchenringes liegt ein Grundstücksbereich, der von der Schulden-
straße im Osten, der Tarnowitzer Straße im Norden sowie einer für die Verlängerung der Südgeist geplanten
Trasse im Westen umgeben wird.

Bei der Schuldenstraße handelt es sich ebenfalls um einen historischen Straßenzug, an dessen Nordwestseite
bislang keine Bebauung existiert. Zukünftige Baukörper sollten sich an die vorhandene Bebauungsstruktur
anpassen. Daher wurden den im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflä-
chen eine offene, maximal zweigeschossige Bauweise zugewiesen, die bis unmittelbar an die Straßenbegren-
zungslinie heran hätte errichtet werden können.

Nördlich hieran angrenzend, Richtung Tarnowitzer Straße, bzw. unmittelbar an ihr entlang wurde die zuläs-
sige offene Bauweise auf max. drei Geschosse erhöht.

Im Eingangsbereich der Schuldenstraße / Tarnowitzer Straße ist eine größere öffentliche Stellplatzanlage
festgesetzt, die u.a. der mangelnden Stellplatzsituation im Kernbereich um die Stephanuskirche Rechnung
trägt. Die festgesetzten Parkplätze sollten auch den notwendigen Stellplatzbedarf für den gesamten Nahver-
sorgungsbereich im Ortskern Bockum und für Besucher der Stephanuskirche abdecken.

Auf einem südlich gelegenen Teilbereich der Stellplatzanlage ist eine Trafostation zur Versorgung des Ge-
bietes festgesetzt.

1994 wurde für den zum Ortskern Bockum gehörenden Siedlungsbereich eine Rahmenplanung erarbeitet,
die u.a. empfahl, für den Erhalt einer vitalen Eiche an der Schuldenstraße die festgesetzten überbaubaren
Grundstücksflächen an dieser Stelle entsprechend zu verschieben.

Inzwischen zeichnet sich auch für den noch unbebauten Grundstücksbereich nordwestlich der Schuldenstraße
eine städtebauliche Entwicklung ab.

Mit dem Bauvorhaben zur Errichtung eines Seniorenheimes sollen an dieser Stelle sozialpolitische Akzente
gesetzt werden, die sich mit dem vorhandenen Nutzungsgefüge von kirchlichen Einrichtungen (Pfarrzent-
rum, Stephanuskirche) und vorhandener Nahversorgung bestens verbinden lassen.

Die Anforderungen an die Nutzung eines Seniorenheimes, die an die Wirtschaftlichkeit, interne Betreuung
und Logistik gestellt werden, sind allerdings nicht in einer im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegebenen,
in einzelne überbaubare Grundstücksflächen aufgeteilten, offenen Bauweise zu verwirklichen.

2. Inhalt der Planänderung:

Vor diesem Hintergrund werden die auf dem betroffenen Baugrundstück nördlich der Schultenstraße gelegenen einzelnen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zu einem Baufenster zusammengefasst und auf den Umfang des geplanten Baukörpers ausgedehnt.

Die längs zur Schultenstraße verlaufende überbaubare Grundstücksfläche wird dabei entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes 357, Flur 32 gesplittet und mit einem notwendigen Bauwich (seitlicher Grenzabstand) versehen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird der von der Änderung berührte Siedlungsbereich in zwei allgemeine Wohngebiete aufgeteilt. Durch die beabsichtigte Zusammenführung der überbaubaren Grundstücksflächen zu einem Baufenster wird nun ein neues, drittes Baugebiet geschaffen, dessen Art und Maß der Nutzung sich an den jeweils angrenzenden Gebietscharakteristika orientieren soll.

So wird die Grundstücksfläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, dessen zulässige Geschossigkeit mit max. 2 Geschossen entlang der Schultenstraße und im weiteren Verlauf entlang der geplanten Verlängerung der Südgeist zwischen 2 bis max. 3 Geschossen festgesetzt wird. Damit wird zum einen weiterhin der städtebaulichen Situation entlang der Schultenstraße Rechnung getragen, zum anderen zwischen der festgesetzten 3-Geschossigkeit an der Tarnowitzer Straße und der 2-Geschossigkeit an der Schultenstraße städtebaulich vermittelt.

Den Nutzungsanspruch des geplanten Seniorenheims berücksichtigend wird desweiteren das Maß der baulichen Nutzung mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,0 näher definiert.

Im Umfeld dieses Baugrundstückes sind im rechtskräftigen Bebauungsplan die festgesetzten Baugrundstücke in einer offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO zu bebauen. In der offenen Bauweise dürfen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (Bauwich) als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m errichtet werden.

Abweichend von dieser im § 22 (2) BauNVO begrenzten Baukörperlänge soll auf dem neu geschaffenen Baugrundstück auch die Errichtung eines Gebäude mit einer Länge von über 50 m zugelassen werden, um dem Platzbedarf des Seniorenheims gerecht zu werden. Daher wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die bauliche Eigenart von Seniorenheimen führt aufgrund ihres größeren Flächenbedarfs zwangsläufig zu einer anderen Erscheinungsform als einzelstehende Wohngebäude, wie sie die im umliegenden WA-Gebiet anzutreffen sind.

Bei solch großzügigen Bauformen wie die des geplanten Seniorenheimes sind daher häufig auch Pult- bzw. Flachdächer als Dachformen anzutreffen. Bei der festgesetzten maximalen Bautiefe ergäbe sich bei Verwendung eines Satteldaches zudem eine zu hohe Dominanz der Baumasse, die sich im vorhandenen städtebaulichen Rahmen als störend erweisen würde.

Damit die städtebauliche Maßstäblichkeit in der Nähe des historischen Ortskerns gewahrt bleibt, soll von der Festsetzung "Satteldach" als Dachform abgewichen und die Festsetzung von "Flach- bzw. Pultdach" in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Dachneigung der Pultdächer soll im Bereich zwischen 20° und 25° Grad festgeschrieben werden.

Zusätzlich wird die Höhenentwicklung des Gebäudes von der Straßenansicht durch Festsetzung der max. Traufhöhe von 6,90 m über Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche der Schultenstraße bzw. der geplanten Verlängerung der Südgeist auf das städtebaulich Vertretbare beschränkt.

Neben der aktuellen städtebaulichen Entwicklung liegen Ergebnisse der Grundstücksverhandlungen im Rahmen des laufenden Umlegungsverfahrens Nr. 17/76 "Dörholtstraße" vor, die für den Bereich zwischen der Schultenstraße und der geplanten Verlängerung der Südgeist ebenfalls die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.002 erfordern.

Die durch die Umlegung hervorgerufenen Änderungswünsche betreffen:

1. Die Anpassung der Grundstücksgröße der an der Schultenstraße festgesetzten Trafostation an den tatsächlichen Bedarf.

Hierzu wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Grundstücksfläche der Trafostation nach Osten an die Straßenbegrenzungslinie der Schultenstraße verschoben und auf ein entsprechende Grundstücksmaß gebracht.

2. Die Umwandlung einer privaten mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Grundstücksfläche in eine öffentliche Verkehrsfläche.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den südlichen Abschnitt der Schultenstraße im Einmündungsbereich der Südgeist ein Leitungsrecht zugunsten der Stadt Hamm und der Stadtwerke auf privater Grundstücksfläche fest. Die derzeit öffentliche Nutzung der Schultenstraße wird hierdurch aufgehoben und einer privaten Nutzungsoption zugeführt. Mit dieser Maßnahme sollte nach Fertigstellung der Verlängerung der Südgeist der Durchfahrtsverkehr von dem südlich gelegenen Siedlungsbereich an der Südgeist zur Tarnowitzer Straße aus der Schultenstraße herausgenommen werden, um der geplanten Verkehrsberuhigung rund um den historischen Ortskern Rechnung zu tragen.

Allerdings ist mit der Entwidmung des Teilabschnittes an der Schultenstraße aus der öffentlichen Verkehrsfläche faktisch auch die fußläufige Verbindung zwischen der Schultenstraße und der Südgeist unterbunden worden.

Diese traditionelle Wegeverbindung zwischen dem Siedlungsgefüge an der Südgeist und dem Ortskern Bockum sollte jedoch erhalten bleiben. Aus diesem Grund wird die Festsetzung eines Leitungsrechtes auf privater Grundstücksfläche zugunsten einer öffentlichen Verkehrsfläche geändert. Die Durchfahrtmöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr an dieser Stelle ist jedoch auch weiterhin zu vermeiden. Daher wird dieses Teilstück der Schultenstraße als öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt und über bauliche Maßnahmen (Sperrpfosten u.ä.) eine Überfahrt durch Pkw verhindert.

Ein kleines Teilstück der festgesetzten Leitungstrasse wird im südlichen Bereich des Grundstückes Schultenstraße 27 der öffentlichen Verkehrsfläche der Südgeist zugeschlagen, damit das angrenzende Grundstück verkehrlich an die Südgeist angeschlossen werden kann. Somit wird der vorhandenen Situation, der Einmündung der Garagenzufahrt für das Grundstück Schultenstraße 27 an die Südgeist gezielt Rechnung getragen.

3. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Nach § 1 a Abs. 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Ein Ausgleich ist bei der Überplanung von Flächen, für die bereits Baurechte bestehen, danach nur insoweit erforderlich, als zusätzliche und damit neu geschaffene Baurechte entstehen; insoweit findet die Regelung des § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB Anwendung.

Die für eine ökologische Bilanzierung relevanten Änderungen werden durch das Bauvorhaben des Seniorenheimes impliziert. Aufgrund der Zusammenführung und Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen wird der Anteil der potenziell zu versiegelnden Grundstücksflächen um ca. 1.000 m² erhöht.

Um einen entsprechenden ökologischen Ausgleich für das Plangebiet und speziell für das betroffene Baugrundstück zu erhalten werden auf dem Baugrundstück des Seniorenheims folgende Maßnahmen planungsrechtlich festgelegt:

1. Die vorhandene Eiche an der Nordseite der Schultenstraße ist zu erhalten
2. Die zulässigerweise auch als Flachdach auszuführenden Dachflächen im WA₂ – Gebiet sind zu mind. 60 % mit einer Flachdachbegrünung zu versehen. Dieser Begrünungsbereich könnte für das Seniorenheim in Form eines nutzbaren Dachgartens ausgestaltet sein.
3. Zusätzlich soll der erwartete erhöhte ökologische Eingriff durch Baumanpflanzungen in Abhängigkeit von der beabsichtigten Bebauung kompensiert werden.

Je nach Größenordnung der zukünftigen Baumaßnahme sollen die Anpflanzungen mit Bäumen I. oder II. Ordnung der potentiellen natürlichen Vegetation in der westfälischen Bucht gestaffelt werden. Entsprechend den mit den geplanten Baukörpern belegten Grundstücksflächen ist je 150m² bebauter Grundstücksfläche ein Baum II. Ordnung und je 500 m² bebauter Grundstücksfläche ein Baum I. Ordnung zu pflanzen.

Dabei bilden Bäume der I. Ordnung großkronige Bäume (z.B. Spitzahorn, Rotbuche, Gemeine Esche, Stieleiche u. Winterlinde) während die Kategorie der II. Ordnung kleine bis mittlere Bäume, auch als Heckengehölze verwendbar (z.B. Feldahorn, Roterle, Hainbuche, Vogelkirsche, Silberweide, Salweide, Eberesche u.a.) enthält.

Diese Vorgehensweise dient zum einen der gerechten Verteilung der Ausgleichsmaßnahmen auf die zukünftigen Grundstückseigentümer und läßt ihnen ausreichend Spielraum hinsichtlich der räumlichen Umsetzung der Anpflanzungen.

Durch die o.a. Maßnahmen wird der geforderte ökologische Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.002 sichergestellt.

4. Immissionsschutz

Im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 06.002 von 1988 wurden auch Aussagen bzgl. Lärmschutzvorkehrungen getroffen. Grundlagen der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung bildete das Prognosenetz 3.1 des Verkehrsentwicklungsplanes der Stadt Hamm. Gem. diesem Prognosenetz konnten für die Verkehrsstrasse der Tarnowitzer Straße ein DTV-Wert (durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge) von rd. 2.100 Fahrzeugen und für die geplante Trasse der Südgeist ein DTV-Wert von weniger als 500 Fahrzeugen erwartet werden. Entsprechend der festgestellten Überschreitung der einzuhaltenden WA-Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts wurde zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen für den Bereich der Tarnowitzer Straße der Einbau von Schallschutzfenster der Schallschutzklassen II und für den Bereich entlang der Südgeist der Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse I festgesetzt.

Der Verkehrsentwicklungsplan von 1992 legte bereits im Analyse-Null-Fall für die Tarnowitzer Straße eine Verkehrsbelastung von ca. 3000 Kfz DTV als Berechnungsergebnis zugrunde.

In der von der Stadt Hamm durchgeführten Verkehrszählung von 1995 wurden im Bereich der Tarnowitzer Straße ca. 4200 Kfz DTV ermittelt, was einer Verdopplung der o.a. in der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung des rechtskräftigen Bebauungsplanes zugrundegelegten Verkehrsmenge gleich kommt. Die 100 %ige Steigerung der Verkehrsmengen auf der Tarnowitzer Straße erfordert eine erneute immissionsschutzrechtliche Bewertung der notwendigen Lärmschutzvorkehrungen.

Für die Trasse der geplanten Verlängerung der Südgeist können grundsätzlich die gleichen Ausgangsbedingungen angenommen werden, wie sie im rechtskräftigen Bebauungsplan angenommen wurden. Diese öffentliche Verkehrsstrasse behält auch weiterhin den Status einer Wohnsammelstraße, die die Siedlungsverkehre der angeschlossenen Wohngebäude zwischen der Tarnowitzer Straße und der Stockumer Straße hauptsächlich aufnehmen wird. Es wird hier lediglich eine Steigerungsrate der Verkehrsmenge um 20 % auf 600 Kfz-DTV für die aktuelle Immissionsberechnung angesetzt.

Neben der von den öffentlichen Verkehrsflächen ausgehenden Immissionsbelastungen sind auch die zu erwartenden Belastungen der geplanten öffentlichen Stellplatzanlage an der Schultenstraße immissionsschutzrechtlich relevant. Hierzu sind allerdings im Rahmen des o.a. rechtskräftigen Bebauungsplans keine Aussagen getroffen worden. Dies soll nun im Rahmen der geplanten Änderung nachgeholt werden.

Die Stellplatzanlage übernimmt dabei die Aufgabe, die für die privaten Grundstücksflächen an der Stephanuskirche fehlenden Stellplätze anzubieten und den Bedarf für den gesamten Nahversorgungsbereich im Ortskern Bockum und für Besucher der Stephanuskirche abzudecken. Dieser Nutzungsanspruch läßt tagsüber eine ähnlich hohe Frequentierung der Stellplatzanlage erwarten, als sie bei Einkaufszentren mit norma-

len Warenangeboten üblich sind (1,6 Bewegungen pro Stunde und Stellplatz). Während der Nachtzeit kann dagegen mit einer normalen Nutzung von 0,06 Bewegungen pro Stunde und Stellplatz gerechnet werden. Die mit den o.a. geänderten Belastungszahlen der öffentlichen Verkehrsflächen Tarnowitzer Straße und Schuldenstraße sowie die erwartete Lärmeinwirkung der geplanten Stellplatzanlage durchgeführte lärmtechnische Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis:

An den neuralgischen, den o.a. Verkehrsflächen zugewandten Gebäudeseiten werden die einzuhaltenden WA-Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ausnahmslos überschritten. So liegen die Überschreitungen im Bereich des WA-Gebietes an der Tarnowitzer Straße mit max. 61,8 dB(A) tags bzw. 53,1 dB(A) nachts um 6,8 dB(A) tags bzw. 8,1 dB(A) nachts über den o.a. Orientierungswerten.

Entlang der Ostseite der geplanten Verlängerung der Südgeist werden Überschreitungen der Orientierungswerte von 58,6 dB(A) tags bzw. 48,8 dB(A) nachts erwartet. Die Überschreitungen werden meistens durch die Belastungen der o.a. Verkehrsflächen verursacht. Die festgesetzte öffentliche Stellplatzanlage an der Schuldenstraße spielt demgegenüber eine untergeordnete Rolle.

Nach wie vor lassen die städtebaulichen Gegebenheiten sowie die Planungsabsichten keine aktiven Schallschutzmaßnahmen zu, so dass ausschließlich über passive Schallschutzmaßnahmen an den jeweiligen Gebäudekomplexen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Entsprechend der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 werden gem. § 9 (1) 24 BauGB folgende Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in Form von Schallschutzfenster mit entsprechenden Schallschutzklassen festgesetzt.

- für die überbaubare Grundstücksfläche südlich der Tarnowitzer Straße sind Schallschutzfenster mind. mit der Schallschutzklasse II an allen Gebäudefronten und –geschossen einzubauen.
- Für die überbaubare Grundstücksfläche östlich der verlängerten Südgeist sind im Bereich des max. dreigeschossigen Baukörpers im EG die Fenster ebenfalls mind. mit der Schallschutzklasse II auszuführen.
- Für alle übrigen Gebäudeteile bzw. Gebäude im Änderungsbereich des Bebauungsplanes reicht die Ausführung mit Fenster der Schallschutzklasse I zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen im Innenraum aus.

Alles in allem kann die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffene Festsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen übernommen werden. Lediglich für Teilflächen in der EG-Zone der überbaubaren Grundstücksfläche östlich der verlängerten Südgeist wird abweichend von der ursprünglichen Festsetzung der Einbau von Fenstern mit der Schallschutzklasse II festgesetzt.

4. Erschließung:

Der Änderungsbereich ist derzeit über die Schuldenstraße an die Tarnowitzer Straße im Nordwesten verkehrlich angebunden. Die geplante Verlängerung der Südgeist soll zukünftig die Hauptverbindung zwischen dem aktuellen Plangebiet, dem sich im Süden anschließenden Siedlungsgebiet an der Südgeist und der Tarnowitzer Straße im Norden sowie der Stockumer Straße im Süden übernehmen. Im Vorgriff auf diese verkehrsplanerische Zielsetzung wurde in der projektierten Verkehrsstrasse bereits ein Entwässerungskanal verlegt. Der Zeitpunkt des Ausbaus dieser Verkehrsstrasse steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest.

Mögliche Bauvorhaben wie z.B. das geplante Seniorenheim können entwässerungstechnisch aber bereits jetzt an diese Kanalisation angeschlossen werden.

Die Haupteerschließungsfunktion der Südgeist ist in den Planungsvorstellungen zum Seniorenheim in der Grundrissorganisation entsprechend zu berücksichtigen. Eine Erschließung dieses größeren Nutzung- und Gebäudekomplexes über die Schultenstraße sollte aus verkehrstechnischen Gründen vermieden werden. Daher wird im Bereich der nördlichen Straßenbegrenzungslinie auf dem Grundstück des geplanten Seniorenheimes ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung ist bis zum Zeitpunkt der Herstellung der verlängerten Südgeist durch den Bauherren auf der vorgegebenen Trasse privat sicherzustellen. Entsprechende Vereinbarungen mit der Stadt Hamm sind im Vorfeld der Baugenehmigung zu treffen.

Hamm, den 13.04.2000

gez. Möller
Stadtbaurat

gez. Westphal
Diplom-Geograph

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 06.002

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraums im rechtskräftigen Bebauungsplan							Bemerkung
Flächen Nr. (s. Plan Ausgangs- situation)	Biototyp (lt. Biotop- typenwertliste)	An- zahl	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
1	versiegelte Flächen		6.973,90				
1.1	Straßen u. Wege		3.969,70	0	1	0	0,00
1.2	Parkplatz		803,90	0	1	0	0,00
1.3	überbaubare Grundstücksflächen		2.200,30	0	1	0	0,00
2	Freifläche		4.633,70				
2.1	private Grundstücksfläche (ohne Baufenster)		3.995,90				
2.1.1	verbleibender nicht zu versiegelnder Flächenanteil gem GRZ		2.223,48	0,3	1	0,3	667,04
2.1.2	Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechts		290,10	0,3	1	0,3	87,03
2.2	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Stellplatzbegrünung)		637,80	0,3	1	0,3	191,34
Gesamtfläche			11.607,60	Gesamtflächenwert A			945,41

B. Zustand des Untersuchungsraums nach Änderung des Bauleitplanes							
Flächen Nr. (s. Plan Zustand gem. Bauleitplan)	Biototyp (lt. Biotop- typenwertliste)	gepl. An- zahl	Fläche (m²)	Grundwert A (lt. Biotop- typen- wertliste)	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- flächen- wert
1	versiegelte Flächen	8.418,50					
1.1	Straßen u. Wege		4.213,30	0	1	0	0,00
1.2	Parkplatz		828,40	0	1	0	0,00
1.3	überbaubare Grundstücksflächen		3.376,80	0	1	0	0,00
1.3.1	Anteil Dachbegrünung		607,00	0,1	1	0,1	60,70
2	Freifläche	3.189,10					
2.1	private Grundstücksfläche (ohne Baufenster)	2.550,70					
2.1.1	erhalt von Bäumen	1	64,00	0,8	0,8	0,64	40,96
2.1.2	Anpflanzung v. Bäumen 1. Ordnung	3	192,00	0,8	1	0,8	153,60
2.1.3	Anpflanzung v. Bäumen 2. Ordnung	6	240,00	0,8	1	0,8	192,00
2.1.4	verbleibender nicht zu versiegelnder Flächenanteil gem GRZ		1.034,42	0,3	1	0,3	310,33
2.3	Verkehrsgrün		81,20	0,3	1	0,3	24,36
2.4	Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Stellplatzbegrünung)		557,20	0,3	1	0,3	167,16
Gesamtfläche Bauvorhaben		11.607,60		Gesamtflächenwert B		949,11	
C. Gesamtzwischenbilanz (Bestand - Planung)			0,00				3,69

Fläche ist ausgeglichen