

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 70 Ka
Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen,
Hinweise und Empfehlungen

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
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. Umweltbericht - Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

1. Planungsanlass und Planungsziel

Für der Planbereich besteht der seit dem 22.07.1993 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 16 Ka „Kamen Karree“. In diesem Bebauungsplan sind u.a. Sonderbauflächen mit den Zweckbestimmungen „Baumarkt/Baustoffhandel/Gartencenter, max. VKF 10.400 m²“, „Einzelhandel/Einrichtungshaus, max. VKF 20.000 m²“, „Freizeiteinrichtungen“, „Hotel“ und gewerbliche Bauflächen festgesetzt. Bis heute wurden die Nutzungen „Hotel“, „Baumarkt-/Baustoffhandel/Gartencenter“ sowie einige Vorhaben des Dienstleistungssektors und sonstige gewerbliche Vorhaben realisiert.

Aus gegebenem Anlass beabsichtigt die Stadt Kamen eine vollständige Überplanung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Ka, die mit einer Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 Ka einhergeht.

Mit Blick auf eine dauerhafte Sicherung des Angebotes, des Betriebes und der Arbeitsplätze ist dringend eine umfassende Modernisierung und Erweiterung des Kamener IKEA-Einrichtungshauses, das sich zur Zeit in dem Gewerbegebiet „Zollpost“ nördlich der A 1 befindet, erforderlich.

Das heutige Einrichtungshaus befindet sich seit nunmehr 25 Jahren innerhalb dieses Gewerbegebietes. Das Gebäude des derzeitigen IKEA-Einrichtungshauses ist ursprünglich als Produktionshalle für die Herstellung von Fertighaus-Bauelementen errichtet worden. Insbesondere auch die fehlende Flächenverfügbarkeit im Umfeld des derzeitigen Standortes lässt eine Modernisierung und Erweiterung auf dem heutigen Standort im Bereich „Zollpost“ nicht zu.

In einem relativ langen und intensiven Zielfindungsprozess hat sich der Standort „Kamen Karree“ für ein notwendiges neues Einrichtungshaus als einzige mögliche Lösung heraus kristallisiert. Insbesondere auch deshalb, weil im „Kamen Karree“ bereits eine Fläche für ein Einrichtungshaus mit einer max. Gesamtverkaufsfläche von 20.000 m² planungsrechtlich gesichert ist. Andere theoretische Lösungsmöglichkeiten, selbst interkommunale, stellten sich am Ende als nicht realisierbar heraus.

Dieser Sachverhalt wird auch seitens der Landesplanung anerkannt. Die Landesplanung hat zudem festgestellt, dass es sich bei der Direktverlagerung des Einrichtungshauses um ein für die Region bedeutsames und in seiner Wirkung über den Bereich der Stadt Kamen weit hinaus reichendes Projekt handelt, dessen Umsetzung auch positive Folgen für den regionalen Arbeitsmarkt besitzt.

Das IKEA-Einrichtungshaus soll nun in Form einer Direktverlagerung aus dem Gewerbegebiet „Zollpost“ in das „Kamen Karree“ verlagert werden. Dies bedeutet einerseits, dass eine Erweiterung von Verkaufsflächen nur im Bereich des Kernsortimentes „Möbel“ erfolgen soll. Andererseits ist die Direktverlagerung im reinen Sinne des Wortes zu verstehen. Dies bedeutet, dass das bestehende Baurecht für das Einrichtungshaus aus dem Bereich „Zollpost“ in das „Kamen Karree“ zu verlagern ist, mit dem Ergebnis, dass im Gewerbegebiet „Zollpost“ ein entsprechendes Möbelhaus nicht mehr zulässig ist. Insofern wird parallel der Bebauungsplan Nr. 6 Ka „Zollpost“ entsprechend geändert. Eine nicht zielgerichtete Ausnutzung alter bzw. bestehender Baurechte kann somit verhindert werden.

Dieser Notwendigkeit wird zudem auf der Ebene des Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen durch entsprechende Darstellungen Rechnung getragen.

Das derzeitige Einrichtungshaus hat bei einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 11.000 m² einen Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten in einer Größe von rund 50 % (ca. 5.600 m²). Das neue Einrichtungshaus im Kamen „Karree“ soll bei einer max. zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 25.000 m² einen max. zulässigen Anteil von 5.000 m² zentren-

relevanter Randsortimente erhalten. Einzelheiten zu Art und Größe von Sortimenten werden in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 70 Ka geregelt.

Das bereits bisher vorhandene Angebot an Baumarkt/Baustoffhandel/Gartencenter wird bedarfsorientiert in kleiner Form an anderer Stellen innerhalb des Planungsgebietes planungsrechtlich gesichert.

Das Plangebiet wird durch seine hervorragende Lage an der L 678 nahe der A 1-Anschlußstelle Kamen-Zentrum mit Anschluß an die A1 den Ansprüchen gerecht, die an einen Standort für ein solches Einrichtungshaus gestellt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, hat der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Kamen am 23.09.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 Ka beschlossen.

Der Geltungsbereich dieses Planes überdeckt exakt den aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 Ka, der mit Rechtskraft des neuen Bebauungsplanes Nr. 70 Ka außer Kraft treten soll.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden der Stadt Kamen, westlich der L 678, unmittelbar an der Stadtgrenze zur Stadt Unna.

Im Norden und im Westen wird der Bebauungsplan durch die Autobahn A 1 bzw. durch den südlichen Abfahrtsarm der Anschlussstelle „Kamen – Zentrum“, im Osten durch die L 678 (Unnaer Straße) und im Süden durch die Stadtgrenze Unna begrenzt.

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

Das Plangebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von rd. 17,4 ha.

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

3.1 Bodenbeschaffenheit, Geländeverhältnisse

Wie aus dem ökologischen Fachbeitrag (Teil 1) zum Landschaftsplan Kamen – Bönen hervorgeht, sind im Gebiet überwiegend tiefgründige, schluffige Lößlehmböden vorhanden. 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.

Siehe auch Pkt. 10.3 Umweltbericht.

3.2 Vorhandene Grundstücksnutzungen, -struktur und bauliche Anlagen

Das Plangebiet ist auf der Grundlage der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Ka vollständig erschlossen worden und entsprechend der Festsetzungen teilweise bebaut. Auf dem Gelände befinden sich ein Hotel, ein Baumarkt, sowie Gebäude mit Betrieben des Dienstleistungssektors, gewerblichen Nutzungen und ein Blockheizkraftwerk. Ein erheblicher Teil der planungsrechtlich gesicherten Flächen ist bisher unbebaut. Für die Realisierung der aktuellen Planungsabsichten müssen einige Gebäude entfernt werden.

Am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Plangebietes sind im Zuge zurück liegender Erschließungsmaßnahmen Entwässerungsanlagen für Niederschlagswasser als offener Bachlauf mit Rückhaltebecken angelegt worden. Diese Anlagen bleiben erhalten und werden im neuen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

3.3 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Bebauungsplanes befinden sich überwiegend in privatem Besitz. Öffentliche Verkehrsflächen sind in Besitz der Stadt Kamen.

3.4 Vorhandene Belastungen

Das Plangebiet wird von zwei Hochspannungsleitungen (220 kV und 380 kV) überspannt. Hierdurch wird die max. Bauhöhe im Schutzbereich dieser Leitungen eingeschränkt. Die drei vorhandenen Hochspannungsmasten müssen durch nicht überbaubare Bereiche geschützt werden.

Stärker belastet wird der Bereich durch den Autoverkehr auf der Autobahn A 1 im Norden und Westen und der L 678 im Osten 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

Das Plangebiet wird im Norden und im Westen durch die Autobahn A 1 begrenzt. Im Osten, jenseits der L 678, grenzen die Bebauungspläne Nr. 10 Ka (Industriegebiet) und Nr. 67 Ka (Gewerbegebiet) und im Süden der Bebauungsplan Nr. 61 Ka (Gewerbegebiet) und landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nutzungskonflikte zwischen den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 Ka sowie den beschriebenen angrenzenden Nutzungen sind auszuschließen.

Geräuschemissionen und –immissionen aus dem Planungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 70 Ka, verursacht durch Gewerbelärm bzw. durch anlagenbezogenen Fahrzeugverkehr, sind im Rahmen eines Gutachtens durch den RWTÜV, Essen, untersucht und bewertet worden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass Lärminderungsmaßnahmen gegen Lärm, der sich aus der geplanten gewerblichen Nutzung des Plangebietes ergeben könnte, nicht erforderlich sind.

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 Gewerbegebiet entspricht somit den landesplanerischen Zielsetzungen.

4.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Planentwurf des im Verfahren zur Neuaufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes der Stadt Kamen stellt für das Plangebiet „Gewerbegebiete“ und „Sondergebiete“ dar. Bei den Sondergebieten handelt es sich um SO-Flächen mit der Zweckbestimmung „Hotel“, „Einzelhandel/Einrichtungshaus“ mit einer max. Verkaufsfläche von 25.000 m² sowie „Baumarkt/Baustoffhandel/Gartencenter“ mit einer max. Verkaufsfläche von 8.200 m². Für diese Darstellungen hat die Bezirksregierung Arnsberg per Verfügung die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Der Bebauungsplan wird somit gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Berücksichtigung von Fachplanungen

Im rechtsverbindlichen Landschaftsplan Nr. 4 Kamen-Bönen des Kreises Unna ist der Planbereich nicht enthalten.

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 eine „Fläche künftiger Bebauung“ vor.

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

Gewerbegebiet (Baugebiet 4)

In diesem Baugebiet wird die gewerbliche Nutzung (GE) gem. § 8 BauNVO zur Sicherung des Nutzungszieles Gewerbe festgesetzt. Einzelhandelsnutzungen werden - mit Ausnahme von Betrieben des Kraftfahrzeughandels - ausgeschlossen.

Sondergebiete

Sonstiges Sondergebiet „Hotel“ (Baugebiet 1)

Das Hotel wird als „sonstiges Sondergebiet“ festgesetzt, da es von seiner Konzeption nicht mit den Betrieben des Beherbergungsgewerbes zu vergleichen ist, die in Wohn-, Dorf-, Misch- und Kerngebieten zulässig sind. Es ist als Tagungshotel sowie als Beherbergungsbetrieb für kürzere, in der Regel geschäftlich bedingte Aufenthalte mit Übernachtungsmöglichkeit gedacht. Durch die Nähe zur Autobahn bietet es sich ebenfalls als Übernachtungsmöglichkeit für Urlaubsreisende an. Da die Zweckbestimmung „Hotel“ für das Baugebiet 1 eindeutig bestimmbar ist, erscheint die Festsetzung als „Sondergebiet“ als geeignet.

Durch die Nähe zur Autobahn A 1 und L 678 ist der Einbau von Schallschutzfenstern erforderlich. Die Schallschutzklassen der Fenster wurde bei der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Ka mit Hilfe eines Programmes zur Berechnung von Mittelungsspiegeln der Belastung durch Straßenverkehrslärm ermittelt. Hiernach beträgt die mittlere Lärmbelastung am Standort des Hotels

von der Autobahn	69,1 dB(A) tags und 64,6 dB(A) nachts
und von der L678	73,2 dB(A) tags und 65,8 dB(A) nachts.

Der max. Nachtwert von 65,8 dB(A) erfordert die Schallschutzklasse 4 für Fenster von Wohn- und Schlafräumen. Bei der Festsetzung der Schallschutzklasse 2 für Fenster in sonstigen Aufenthaltsräumen (Büros, Unterrichts- und Vortragsräume) wurde der max. Tagwert von 73,2 dB(A) zugrunde gelegt.

Das Hotel ist in den 90er Jahren entsprechend dieser Rahmenbedingungen zulässigerweise errichtet worden.

Sonstiges Sondergebiet „Baustoffhandel/Baumarkt/Gartencenter“ (Baugebiet 2)

In diesem Baugebiet ist die max. Gesamtverkaufsfläche auf 8.200 qm begrenzt. Der Anteil zentrenrelevanter Randsortimente wird auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten entsprechende Regelungen zur Zulässigkeit der Sortimente hinsichtlich ihrer Art und Größe.

Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel, Einrichtungshaus“ (Baugebiet 3)

Im Baugebiet 3 ist die Ansiedlung eines großflächigen Einrichtungshauses geplant. Die Gesamtverkaufsfläche wird auf max. 25.000 qm begrenzt, incl. 5.000 m² zentrenrelevanter Randsortimente. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten entsprechende Regelungen zur Zulässigkeit der Sortimente hinsichtlich ihrer Art und Größe.

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.

Maß der baulichen Nutzung:

Gewerbegebiet:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2

Sondergebiet „Hotel“

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

Sondergebiete „Baumarkt/Baustoffhandel/Gartencenter“ und
„Einzelhandel, Einrichtungshaus“

Grundflächenzahl (GRZ) 0,6

Auf die Festsetzung von Geschossflächenzahlen und Baumassenzahlen wird in den Sondergebieten verzichtet, da die Obergrenzen durch den § 17 Abs. 1 BauNVO eindeutig festgelegt sind.

Durch die Festsetzung von max. Traufenhöhen soll eine einheitliche Höhenentwicklung erreicht werden. So bewegen sich die max. Traufenhöhen zwischen 13,00 m und 19,00 m. Lediglich im Baugebiet 2 musste in Teilbereichen aufgrund der Höhenbegrenzung im Vorbehaltstreifen der Hochspannungsleitungen eine max. Gebäudehöhe von 5,00 m bzw. 10,00 m festgesetzt werden.

In den Baugebieten werden entsprechend der zukünftig zu erwartenden Nutzungen großzügig überbaubare Flächen festgesetzt. Dies ist notwendig, da die Anforderungen der künftigen Betriebe und deren besondere Bedürfnisse an die Bebauungsmöglichkeit zur Zeit teilweise nicht bekannt sind.

Nördlich des Baugebietes 3 wird eine „Fläche für Stellplätze“ festgesetzt, um einem erhöhten Kfz-Aufkommen durch die Möglichkeit zur Schaffung ausreichenden Parkraums gerecht werden zu können.

Nördlich dieser Fläche und entlang der Autobahn A1 ist eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ vorgesehen. Sie bietet die Möglichkeit einer intensiven Begrünung zwischen dem Baugebiet und der überörtlichen Verkehrsverbindung BAB 1.

Auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise wurde verzichtet, um eine individuelle Bebauung innerhalb der Baugrenzen sowohl in offener als auch in geschlossener Bauweise zu ermöglichen.

6. Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1 Erschließungs- und Verkehrsanlagen

Die Erschließungsanlagen des Plangebietes sind nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 16 Ka vollständig hergestellt worden. Das gesamte Plangebiet wird über einen Anschluss an die L 678 im Südosten des Gebietes erschlossen. Hier wurde nach dem 4-spurigen Ausbau und der Verlegung des Schattweges ein ausreichend dimensionierter Verkehrsknoten geschaffen. Die Hauptachse der inneren Erschließung verläuft in Süd – Nord – Richtung und endet vor dem Hotel. Die Dimensionierung der Verkehrsflächen berücksichtigt außer Fahrbahnen und Gehwege auch erforderliche Abbiegespuren, Parkstreifen für Lastkraftwagen, Radwege und Grünstreifen.

Durch die Neuauflistung des Bebauungsplanes entsteht die Notwendigkeit, vorhandene Erschließungsanlagen der inneren Erschließung des Planungsgebietes teilweise zurück zu bauen.

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. Eine Wärmeversorgung des Gebietes durch ein Heizwerk wird angestrebt.

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

Für den Bereich der Vorbehaltsstreifen der Hochspannungsleitungen wird ein Leitungsrecht zugunsten der VEW festgesetzt. In diesem Bereich ist die Bauhöhe auf max. 10,00 m bzw 5,00 m beschränkt.

6.3 Entsorgung und Entwässerung

Im Zuge der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 16 Ka ist ein Kanalisationsnetz im Trennsystem hergestellt worden. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk auf der östlichen Seite der L 678 der vorhandenen Kanalisation zugeleitet und über vorhandene Kanäle in die Kläranlage Kamen geführt.

Das Niederschlagswasser wird der vorhandenen offenen Entwässerungsanlage zugeführt und über eine Vorbehandlung dem Barenbach zugeleitet. Aus entwässerungstechnischen Gründen ist im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Regenklär- sowie ein Rückhaltebecken angelegt worden.

7. Berücksichtigung und Abwägung der allgemeinen Planungsgrundsätze

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes dient vor allem der Umsiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Möbelbranche von einem anderen Standort in der Stadt Kamen und der Ansiedlung eines Baustoffhandels/Baumarktes/Gartencenters. Es handelt sich um solche Einzelhandelsbetriebe, die aufgrund ihrer Größe und ihres Sortiments im Zentrum nicht untergebracht werden können. Durch die Begrenzung der Randsortimente werden die Beeinträchtigungen auf vorhandene Zentrenstrukturen auf regional verträgliche Maße minimiert. Die Berücksichtigung der umliegenden Nutzung wird durch eine entsprechende Ausweisung gesichert und damit Nutzungskonflikte vermieden.

Von den neu anzusiedelnden Betrieben werden positive Auswirkungen auf den Mangel an Arbeitsplätzen in der Stadt Kamen und in der Region erwartet.

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

8. Planverwirklichung

Bei der Umsetzung der Planung nach Rechtskraft des Bebauungsplanes sind keine Schwierigkeiten zu erwarten.

9. Kosten- und Finanzierung

Da die Erschließungsanlagen im Plangebiet im wesentlichen hergestellt sind, werden weitergehende Kosten nicht erwartet.

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 Umweltbericht

Auswirkungen auf die Umwelt und die natürlichen Lebensgrundlagen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die Gemeinden über die Regelungen 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.

Für den Bebauungsplan Nr. 70 Ka wurde von dem Büro Landschaft, Planen und Bauen, Berlin, ein Umweltbericht erstellt, der als Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt ist.

Gem. § 3 b des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) wird die UVP-Pflicht auf Grund der Art, der Größe und Leistung eines Vorhabens geregelt. Die zugehörigen Schwellenwerte werden in Anlage 1 zu § 3 b UVPG festgelegt. Nach § 3 e UVPG (in der Fassung vom 27.07.2001) besteht auch für die Änderung oder Erweiterung eines Vorhabens eine UVP-Pflicht, wenn das Vorhaben selbst bereits UVP-pflichtig ist. Nach § 2 a des Baugesetzbuches ist im Falle des Bebauungsplanes Nr. 70 Ka ein Umweltbericht zu erstellen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 16 Ka wurden bereits externe Kompensationsmaßnahmen im erforderlichen Umfang realisiert. Aufgrund dieser Tatsache werden bei der Ermittlung der Eingriffsintensität die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und die der geplanten Änderung unter Berücksichtigung der Wertfaktoren der Wertliste nach Biotop- und Nutzungstypen der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna bewertet.

Der Vergleich zeigt, dass sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 Ka keine negative Biotopwertdifferenz ergibt. Weitere externe Kompensationsmaßnahmen sind somit nicht erforderlich.

Die detaillierte Gesamtbilanz ist ebenso wie der Umweltbericht Bestandteil des Bebauungsplanes und dieser Begründung beigefügt.

Textliche Festsetzungen, Kennzeichnungen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 70 Ka

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen des Planes werden planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO 1990 wie folgt getroffen:

1. Für alle Baugebiete wird gem. § 22 (4) BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude mit weniger, aber auch mit mehr als 50,00 m Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig.
2. Im Baugebiet 2 (SO „Baumarkt/Baustoffhandel/Gartencenter“) ist die Verkaufsfläche (VKF) auf max. 8.200 qm begrenzt. Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente darf max. 10 % betragen.

Die im Baugebiet 2 zulässigen Sortimente werden wie nachfolgend aufgeführt festgesetzt:

Abgrenzung der Sortimente für Bau- und Heimwerkermärkte gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. v. 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBL NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

Kernsortiment 1

Werkzeuge, Maschinen (auch Elektro-), Baugeräte, Kleineisenwaren, Beschläge, Leitern, Behälter, Motoren, Elektroinstallationsgeräte und -materialien, Auto- und Fahrradteile, -elektrik, -pflegemittel, Kaminöfen und Zubehör

WB Nr.	Kernsortiment 1
- WB 597 - WB 61-63	Draht- und Drahtseile aus Stahl (ohne Walzdraht) Werkzeuge (auch Präzisions- und Elektrowerkzeuge), Maschinen, Baugeräte, Beschläge, Eisenkurzwaren, Leitern, Behälter, Gerüste, Sicherheitstechnik, Pumpen, Kompressoren
- WB 810-816 - WB 38	Holzbe- und verarbeitungsmaschinen, Werkzeugmaschinen, Baumaschinen, Geräte und Einrichtungen der Elektrizitätserzeugung, -umwandlung und -verteilung (einschl. Installationsgeräte bis 1000 V, Elektroinstallationsmaterial, Elektroröhre, Leitungen, Kabel, Sonnenkollektoren), Schwachstromtechnik
- WB 390	Elektrische Geräte für Gewerbe
- WB 398	Elektrische Mess-, Prüf-, Regel-, Steuerungsgeräte und -einrichtungen
- WB 399/842	Elektrotechnische Erzeugnisse, Schweißzubehör
- WB 774-779	Autoelektrik, Kraftwagenteile, Bereifungen, Autopflegemittel
- WB 785-787	Fahrradelektrik, Bereifungen für Fahrräder, sonstige Fahrradteile
- WB 6706	Kaminöfen und Zubehör

Kernsortiment 2

Installationsgeräte und -materialien für Wasser, Gas und Heizung

WB Nr.	Kernsortiment 2
- WB 68	Installationsgeräte und -materialien für Wasser, Gas und Heizung, Sanitär-Becken, Wannen, Wasch- und Spültische, Klosetts und Zubehör, Wasserheizer, Armaturen, Heizkörper, Ausdehnungsgefäße, Brenner, Steuerungen, Dachrinnen, Regenrohre, Kanalartikel, Sanitärzellen (Fertigbäder, Duschkabinen), Schwimmbecken, Saunen

Kernsortiment 3

Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, mineralische Bauelemente, Fertigbauten, Baustoffe, Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Fliesen, Folien, Bautenschutz, Markisen

WB Nr.	Kernsortiment 3
- WB 69	Holz, Bauelemente aus Holz, Metall und Kunststoff, Markisen, Zuschnitt
- WB 701	Zement, mineralische Bindemittel, Mörtel, Edelputz
- WB 702-707	Bodenplatten, Wand- und Bodenfliesen
- WB 7043/4	Bauplatten (z.B. Gipskarton-, Isolier-, Dämm- und Leichtbauplatten), mineral. Isolierstoffe
- WB 707/8	Teer, Dachpappe und Abdichtungsmaterialien, nichtmineralische Isoliermittel, Flachglas
- WB 709073/7	Fertigbauelemente, -bauten und verwandte Konstruktionen für Wohnzwecke
- WB 840/1	Hanf- und Hartfasererzeugnisse, Schläuche, technische Gummi- und Lederwaren
- WB 843/4	Planen, Folien aus Kunststoff
- WB 8496	Bautenschutzmittel, z.B. Spachtel-, Vergussmassen, Abdichtungskitte, Dichtungsbänder
- WB 498	Regale, Kleinmöbel, Sanitärschränke (insg. maximal 200 m² VK)

Kernsortiment 4

Farben, Lacke, Tapeten, Klebstoffe, Bodenbeläge (ohne Teppiche)

WB Nr.	Kernsortiment 4
- WB 72-75	Anstrichfarben, Lacke und Lackfarben, Sonstige Anstrichstoffe, Malerpinsel und Bürsten, Klebstoffe, Klebemörtel, Bodenspachtel, Tapetentrennmittel
- WB 76	Tapeten (einschl. Wand- und Deckenbeläge)
- WB 212-218	Textile und nichttextile Bodenbeläge (ohne Teppiche)

Kernsortiment 5

Balkon-, Terrassen-, Garteneinrichtungen u. -geräte, Drahtgeflechte, Spielgeräte, Keramik

WB Nr.	Kernsortiment 5
- WB 640/208	Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen (incl. Garten-, Campingmöbel und Auflagen, Grillgeräte, Gartenkamine, Brennmaterialien)
- WB 643/4	Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidgeräte für den Garten, Land- u. Forstwirtschaft
- WB 647	Drahtgeflechte, -gewebe und -zubehör
- WB 650	Spielgeräte für Garten und Spielplatz
- WB 652	Campingartikel (z.B. Zelte)
- WB 398	Elektrische Mess-, Prüf-, Regel-, Steuerungsgeräte und -einrichtungen
- WB 6609	Blumenübertöpfe, Gartenkeramik, (z.B. Springbrunnen, Blumenkästen, -töpfe)
- WB 7092/5/9	Fertigbauten aus Holz, Metall u. Kunststoff (Gerätehäuser, Kinderblockhäuser, Gewächshäuser)

Kernsortiment 6

Pflanzen, Stauden, Gehölze, Samen, Saatgut, Düngemittel

WB Nr.	Kernsortiment 6
- WB 971-975	Baumschul-, Container-, Beet-, Topf- und Wasserpflanzen, Stauden, Gehölze
- WB 970,980	Samen, Zwiebeln, Knollen u.ä., Saatgut
- WB 989/979	Düngemittel, Torf, Erde
- WB 845	Pflanzenschutzmittel

Zentrenrelevantes Randsortiment

Lampen, Leuchten, Arbeitskleidung, Aktionsartikel usw.

WB Nr.	Zentralrelevantes Randsortiment	max. Verkaufsfläche (m² VKF)
- WB 209	Gardinenstangen, -zubehör, konfektionierte Gardinen, Rollos	
- WB 393/4	Elektrische Leuchten, Glüh- und Entladungslampen	
- WB 5155	Korb- und Flechtwaren	
- WB 6608	Vasen, Ziergegenstände aus Porzellan	
- WB 239+240	Berufsspezifische Arbeitskleidung	
- WB	Aktions- und Saisonartikel (maximal 100 m²)	
Zentralrelevantes Randsortiment insgesamt max. (m²VKF)		820

Zusammenfassung

Sortimentsgruppe	Kurzbezeichnung	max. Verkaufsfläche (m² VK)
Kernsortiment 1	Werkzeuge, Maschinen, Kleineisen, Elektro, Autozubehör	
Kernsortiment 2	Installationsmaterialien und -geräte	
Kernsortiment 3	Holz, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen	
Kernsortiment 4	Farben, Tapeten, Bodenbeläge (ohne Teppiche)	
Kernsortiment 5	Garteneinrichtungen, -geräte, -häuser	
Kernsortiment 6	Zentralrelevantes Randsortiment	
Zentrenr. Randsortiment	Gardinen, Leuchten, Bastelsätze, Aktionsartikel	820
Summe Verkaufsflächen aller Sortimentsgruppen zusammen (m²VK)		8.200

Alle Kernsortimente zusammen dürfen einschließlich des zentralrelevanten Randsortiments die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 8.200 m² nicht überschreiten.

3. Im Baugebiet 3 (SO „Einzelhandel, Einrichtungshaus“) ist die Verkaufsfläche (VKF) auf max. 25.000 qm begrenzt. Die zulässigen Sortimente sind hinsichtlich ihrer Art und Größe landesplanerisch angepasst.

Die in dem Baugebiet 3 zulässigen Sortimente werden hinsichtlich ihrer Art und Größe (max. Verkaufsfläche (VKF) m²) wie nachfolgend aufgeführt festgesetzt:

WB-Nr.	landesplanerisch angepasste Sortimentsliste für das Einrichtungshaus	max. VKF m²
WB 49, 5070, 5150, 589 198 2697, 6400/2, 208, 6806	<u>Kernsortiment 1 (Möbel)</u>	<u>18.100</u>
	<u>Kernsortiment 2 (sonstige nicht zentrenrelevante Sortimente)</u>	
WB 210-218	Bodenbeläge	970
WB 72-76	Farben, Lacke, Tapeten	250
WB 702	Fliesen, Sanitär, Keramik	150
WB 974, 978	Pflanzen (ohne Schnittblumen)	350
WB 394	Beleuchtungszubehör	180
	<u>Summe Kernsortiment 2</u>	<u>1.900</u>
	<u>zentrenrelevante Randsortimente</u>	
WB 351, 565 450	Foto- und Bilderrahmen / Kunstdrucke	
WB 573, 575-576	Ordner, Schreibtischgarnituren, Bürobehälter (Aufbewahrung, Bürozubehör)	380
WB 501-503, 530	Kunstgegenstände (Kunstgewerbe)	390
WB 660-662	Glas, Porzellan, Keramik	520
WB 663-669	Haushaltswaren, Küchenbedarf	490
WB 391-392	Elektrokleingeräte	60
WB 454-455	Spielwaren	340
WB 195-197, 199	Bettwaren	590
WB 190-193, 200-208	Haus- und Heimtextilien	600
WB 194, 209	Gardinen / Zubehör, Tischwäsche	380
WB 393-394	Wohnraumleuchten	800
	<u>Summe zentrenrelevante Randsortimente</u>	<u>5.000</u>
<u>Kern- und Randsortimente insgesamt</u>		<u>25.000</u>
<u>nahversorgungsrelevante Sortimente</u>		<u>180</u>

Zusätzlich: 250 m² Kindergarten, 1.000 m² Restaurant/Bistro, 500 m² Kundenservice

(WB = Warengruppen gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik)

4. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Baugebiet 4 Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes sind gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig. Ausnahmsweise sind die in § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vorhaben i.V.m. § 31. Abs. 1 BauGB zulässig.
5. Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB von den max. zulässigen Traufenhöhen Abweichungen zugelassen werden. Dies gilt für größtmäßig untergeordnete Bauteile (z.B. Werbepylone). Diese Ausnahme gilt nicht für die Schutzstreifenbereiche der Hochspannungsleitungen.
6. Entlang der freien Strecke der L678 und des Einfahrtsbereiches in das Kamen Karree 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.
7. 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 für die L 678 bzw. in der 100 m – Zone für die A 1 errichtet oder angebracht werden und von den klassifizierten Straßen aus eingesehen werden können.
8. Die bauaufsichtliche Genehmigung von Beleuchtungsanlagen bedarf im jedem Einzelfall der Zustimmung, eventuell auch der Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 FStrG und § 25 StrWG NW.
9. Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 eine Bepflanzung mit heimischen, standortgerechten Feldgehölzen festgesetzt. Zu pflanzen sind Sträucher mit Pflanzqualität zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 cm, je qm eine Pflanze. Dazwischen anteilig Bäume mit Pflanzqualität Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200 cm.

Artenliste Sträucher:

Hartriegel	Hasel	Weißdorn	Pfaffenhütchen
Schlehe	Hundsrose	Salweide	Grauweide
Schwarzer Holunder	Echter Schneeball	Faulbaum	

Artenliste Bäume:

Feldahorn	Hainbuche	Esche	Vogelkirsche
Eberesche	Rotbuche		

Folgende Arten sollen zahlenmäßig bevorzugt werden:

Hundsrose	Hasel	Weißdorn	Salweide	Schwarzer Holunder
-----------	-------	----------	----------	--------------------

Schlehe Roter Hartriegel

10. Innerhalb der Schutzbereiche der Hochspannungsleitungen dürfen nur Bäume gepflanzt werden, die die Bau- bzw. Baumwuchshöhenbeschränkung von 6 m bzw. 10 m nicht überschreiten. Für diese Bereiche wird die Artenliste um die Baumsorten „Kugelahorn“ und „Echte Kugelakazie“ erweitert.
11. Auf Stellplatzflächen sind zwecks Begrünung und Beschattung je 10 Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
Pflanzqualität: Heister, zweimal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 200 cm.

Artenliste:

Bergahorn	Hainbuche	Rotbuche	Feldahorn
Esche	Stieleiche	Eberesche	Winterlinde
Sommerlinde			

12. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht als Stellplätze bzw. Zuwegungen genutzt werden, sind mit mind. 50 % zu begrünen.
13. Die Wohn- und Schlafräume des Hotels sind mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 4, sonstige Aufenthaltsräume mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 zu versehen (Fensterschallschutzklassen nach VDI bzw. DIN).

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

1. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 70 Ka gilt für den räumlichen Geltungsbereich die vom Rat der Stadt Kamen am 18.12.2001 beschlossene Baumschutzsatzung auf Grundlage der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung NW (in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.03.200) 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 Entdeckungstätte 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.
4. Den Festsetzungen des Bebauungsplanes liegt die Verordnung über bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990, BGBl. I, S. 132 (BauNVO 1990) zu Grunde.

Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Bebauungsplan Nr. 70 Ka

Bei der Eingriffs- und Kompensationsbilanz wird der aus den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Ka resultierende Biotopwert mit dem aus den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 Ka verglichen

Unberücksichtigt bleibt die öffentliche Verkehrsfläche des Knotens L 678 / Schattweg, da diese Fläche in beiden Bebauungsplänen identisch ist.

Biotopwert des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 Ka (gem. Festsetzungen)

Nr. Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1 versiegelte Fläche	14.687	0,0	0,0
Sondergebiet 1 SO (0,6) = 37.861 qm			
1.1 versiegelte Fläche (60 %)	22.717	0,0	0,0
4.3 nicht überbaubare Fläche	6.990	0,2	1.398,0
8.3 Feldgehölze, reich strukturiert	8.154	0,7	5.707,8
Sondergebiet 2 SO (0,4) = 12.030 qm			
1.1 versiegelte Fläche (40 %)	4.812	0,0	0,0
4.3 nicht überbaubare Fläche (60 %)	7.218	0,2	1.443,6
Sondergebiet 3 SO (0,6) = 13.488 qm			
1.1 versiegelte Fläche (60 %)	8.081	0,0	0,0
4.3 nicht überbaubare Fläche (40 %)	5.387	0,2	1.077,4
Sondergebiet 4 SO (0,6) = 15.293 qm			
1.1 versiegelte Fläche (60 %)	9.176	0,0	0,0
4.3 nicht überbaubare Fläche (40 %)	6.117	0,2	1.223,4
Gewerbegebiet 1 GE (0,6) = 5.300 qm			
1.1 versiegelte Fläche (60 %)	3.180	0,0	0,0
4.3 nicht überbaubare Fläche (40 %)	2.120	0,2	424,0
Gewerbegebiet 2 GE (0,8) = 27.186 qm			
1.1 versiegelte Fläche (80 %)	21.749	0,0	0,0
4.3 nicht überbaubare Fläche (20 %)	5.437	0,2	1.087,4
Ausstellungsfläche für Gartenhäuser	3.710	0,2	742,0
8.3 Feldgehölze, reich strukturiert	3.883	0,7	2.718,1
Hotelpark	5.396	0,3	1.618,8
7.4 Graben mit Bepflanzung	19.092	0,4	7.636,8
Summe	157.906		25.077,3

SOLL-Zustand der Eingriffsfläche
(gem. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 Ka)

Nr. Bezeichnung	Fläche in qm	Wertfaktor	Biotopwert
1.1 versiegelte Fläche	10.353	0,0	0,0
Sondergebiet 1 SO (0,6) = 84.247 qm			
1.1 versiegelte Fläche (60 %)	50.548	0,0	0,0
4.3 nicht überbaubare Fläche	23.859	0,2	4.771,8
8.3 Feldgehölze, reich strukturiert	9.840	0,7	6.888,0
Sondergebiet 2 SO (0,4) = 10.141 qm			
1.1 versiegelte Fläche (40 %)	4.056	0,0	0,0
4.3 nicht überbaubare Fläche (60 %)	6.085	0,2	1.217,0
Sondergebiet 3 SO (0,6) = 23.303 qm			
1.1 versiegelte Fläche (60 %)	13.982	0,0	0,0
4.3 nicht überbaubare Fläche (40 %)	9.321	0,2	1.864,2
Gewerbegebiet GE (0,6) = 10.770 qm			
1.1 versiegelte Fläche (60 %)	6.462	0,0	0,0
4.3 nicht überbaubare Fläche (40 %)	4.308	0,2	861,6
8.2 Einzelbäume, standortheimisch, Neupfl.**	4.200	0,6	2.520,0
7.4 Graben mit Bepflanzung	19.092	0,4	7.636,8
Summe	157.906		25.759,4

Biotopwertdifferenz (SOLL-Zustand abzügl. IST-Zustand) = **682,1**

** Im Bebauungsplanes ist die Anpflanzung eines Baumes je 10 Stellplätze festgesetzt. Für die Berechnung wurden 150 Bäume mit einem Kronendurchmesser von 6,00 m angenommen.