

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 07.084 – Gartencenter am Sachsenring –

Teil A: Städtebaulicher Teil

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 07.084 – Gartencenter am Sachsenring - umfasst das Betriebsgelände des Gartencenters Bintig am Sachsenring in Hamm-Heessen. Es befindet sich in der Flur 9 der Gemarkung Hamm und wird begrenzt im Süden vom Sachsenring, im Westen von der Westgrenze der Flurstücke 229 und 230, im Norden von der Nordgrenze der Flurstücke 230, 226, 209 208 und 207 sowie im Osten von der Ostgrenze der Flurstücke 207, 228 und 123. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 25.000 qm.

2. Anlass der Planung, Rückblick auf die Projektentwicklung, Städtebauliches Erfordernis

Die Pflanzen-Center Bintig GmbH hatte mit Schreiben vom 22.07.1997 einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geplante Betriebserweiterung geschaffen werden. Der Rat der Stadt Hamm hatte daraufhin am 25.03.1998 mit der Vorlage Nr. 2891 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 07.084 – Gartencenter am Sachsenring – beschlossen. Gleichzeitig wurde die 127. Änderung des Flächennutzungsplanes auf den Weg gebracht. Im Zuge dieser FNP-Änderung wurde bei der Bezirksregierung Arnsberg mit Schreiben vom 20.05.1998 der Antrag auf Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gestellt. Die Bezirksregierung hat mit Schreiben vom 26.08.1998 attestiert, dass das Vorhaben an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Der Standort des erweiterten Gartencenters sollte im Zuge der 127. FNP-Änderung als „Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Gartencenter, Verkaufsfläche max. 5.980 qm“ dargestellt werden.

In den Folgejahren ist das Vorhaben vom Vorhabenträger aus persönlichen Gründen nicht weiter verfolgt worden.

Die Verfahren zur 127. FNP-Änderung sowie zum Bebauungsplan Nr. 07.084 sind daher nicht weiter betrieben worden.

Im Vorfeld der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hamm hat die Familie Bintig signalisiert, dass sie nach wie vor an den Plänen einer Betriebserweiterung festhält. Der Betriebsstandort ist folglich im neuen FNP als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Gartenbau“ dargestellt worden. Er ist Teil des Fachmarktzentrums „Münsterstraße“. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 07.084 als aus dem FNP entwickelt gelten, so dass kein FNP-Änderungsverfahren notwendig ist.

Im Jahr 2010 ist die Bintig Garten-Center GmbH (Rechtsnachfolgerin der Pflanzen-Center Bintig GmbH) erneut auf die Verwaltung zugekommen mit dem Wunsch, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Betriebserweiterung und –modernisierung zu schaffen. Diesmal wurden konkrete Pläne für den Neubau eines Gartencenters an der nördlichen Grundstücksgrenze vorgelegt. Teile der bestehenden Bebauung sollen dafür weichen. Die gewichtete Verkaufsfläche soll auf 6.730 qm anwachsen (vgl. Kap. 5). Davon sollen auf maximal 673 qm Verkaufsfläche nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Ferner ist geplant, in einem Teil der bestehenden Gewächshäuser einen Zoofachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 720 qm anzusiedeln.

Das Sortiment „Tierfutter, zoologischer Bedarf und lebende Tiere“ ist durch das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Hamm (Fortschreibung 2010) als nicht zentrenrelevantes Sortiment definiert worden. Somit bestehen keine Bedenken, diesen Fachmarkt ebenfalls im Fachmarktzentrum „Münsterstraße“ vorzusehen.

Zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens wird ein förmliches Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3. Beschreibung des Planbereiches und der Umgebung

Planbereich

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers. Das gesamte Areal mit Ausnahme einer kleinen Fläche im Nordwesten (Flurstück 230, ca. 2.800 qm, ca. 11 % der Gesamtfläche) wurde bereits bisher als Gartencenter genutzt. Das Flurstück 230 wurde bis vor kurzem als Pferdekoppel genutzt. Der Vorhabenträger hat es erworben, um sein Betriebsgelände zu arrondieren und die Erweiterungspläne umsetzen zu können. Der überwiegende Teil des Planbereiches wird durch aufstehende Gewächshäuser, Lagerflächen und Parkplatzflächen genutzt, und ist weitgehend versiegelt. Im Südwesten befindet sich eine große baumlose Parkplatzfläche. Entlang des Sachsenringes besteht ein schmaler Grünstreifen, der mit Bäumen, Sträuchern und Bodendeckern bepflanzt ist. Im Südosten, Osten und Norden stehen ca. 15 Gewächshäuser unterschiedlicher Größe und unterschiedlichen Alters. Inmitten dieser Gewächshäuser stehen zwei Wohnhäuser, die von Betriebsangehörigen und ihren Familien bewohnt werden. Beide Wohnhäuser verfügen über je eine private Gartenfläche, die vollständig von Gewächshäusern umgeben sind. An der Südostgrenze des Plangebietes besteht ein Speicherbecken, in dem Regenwasser zur Bewässerung der Pflanzen gesammelt wird. Zurzeit verfügt der Betrieb über eine zentrale Zufahrt vom Sachsenring. Über diese Zufahrt gelangen die Zulieferer-, die Mitarbeiter- und die Kundenverkehre auf das Betriebsgrundstück.

Umgebung des Planbereiches

Der Planbereich wird im Süden vom Sachsenring begrenzt. Im Südwesten grenzen Freiflächen an. Im Nordwesten grenzt eine Wohnbebauung (Münsterstraße 176) an. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Freiflächen an den Planbereich. Im Osten grenzt eine öffentliche Grünfläche (Naherholungsgebiet Grünzug Mattenbecke mit Fuß- und Radweg) an den Planbereich an.

4. Flächennutzungsplanung, Landesplanung, Regionales Einzelhandelskonzept

Flächennutzungsplanung

Der Planbereich ist im neuen FNP als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel – Gartenbau“ dargestellt worden. Er ist Teil des Fachmarktzentrums „Münsterstraße“. Damit kann der Bebauungsplan Nr. 07.084 als aus dem FNP entwickelt gelten, so dass kein FNP-Änderungsverfahren notwendig ist.

Landesplanung

Die Verwaltung hat beim Regionalverband Ruhr als dafür zuständige Behörde mit Schreiben vom 20.08.2010 den Antrag auf Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gestellt. Der Regionalverband Ruhr hat mit Schreiben vom 22.10.2010 attestiert, dass dieses Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Regionales Einzelhandelskonzept

Das Vorhaben wurde im Arbeitskreis „Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet“ in seiner Sitzung am 07.07.2010 behandelt und wird von dort positiv beurteilt; der „Regionale Konsens“ wurde erreicht.

5. Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

Der gesamte Planbereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel – Gartenbedarf /Tierfutter / Zoologischer Bedarf – festgesetzt. Dieses Sondergebiet liegt innerhalb des im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Hamm definierten Ergänzungsstandortes (Fachmarktzentrums) Münsterstraße / Sachsenring. Entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes Hamm werden zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um die Gesamtgröße der Verkaufsfläche nach oben begrenzen und darüber hinaus auch die Verkaufsflächen der insbesondere als problematisch anzusehenden sogenannten „Randsortimente“ zu beschränken. Diese Verkaufsflächenbeschränkungen sind im Vorfeld der Planung mit dem Regionalverband Ruhr im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung abgestimmt worden.

Im Bereich des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel – Gartenbedarf /Tierfutter / Zoologischer Bedarf – sind Einzelhandelsbetriebe mit einer gewichteten Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 7.450 qm zulässig. Hiervon entfallen maximal 6.730 qm Verkaufsfläche auf den Gartenbedarf und maximal 720 qm Verkaufsfläche auf den Bereich „Tierfutter / Zoologischer Bedarf“. Bei der Berechnung der gewichteten Verkaufsfläche sind Verkaufsflächen innerhalb von allseits umschlossenen Gebäuden zu 100%, Verkaufsflächen von sonstigen, nicht allseits umschlossenen Gebäuden mit Überdachung zu 50% und ohne Überdachung zu 25% anzurechnen.

Zum Schutz zentraler Versorgungsbereiche werden zusätzlich folgende Einschränkungen der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festgesetzt:

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente dürfen innerhalb des festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel – Gartenbedarf – auf einer Verkaufsfläche von maximal 673 qm angeboten werden. Die in der folgenden Tabelle aufgeführten Obergrenzen – differenziert nach einzelnen Warengruppen (vgl. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Hamm, Fortschreibung 2010, S. 147-148) – dürfen nicht überschritten werden.

Warengruppe gemäß der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)	Maximal zulässige Verkaufsfläche (qm)	Nahversor- gungsrelevant	Zentren- relevant
Schnittblumen, Schnittgrün, Floristikbedarf (WZ 47.76.1)	185		X
Gartenfachbücher (WZ 47.61.0)	8		X
Geschenkartikel, Seidenblumen (WZ 47.78.3)	240		X
Glasvasen, Zimmerkeramik (WZ 47.59.2)	215		X
Nahrungsmittel, Getränke (Obst, Wein) (WZ 47.2)	25	X	
Gesamt	673		

Üblicherweise werden in Zoofachgeschäften neben Tierfutter auch zentrenrelevante Randsortimente angeboten. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche wird zudem eine textliche Festsetzung aufgenommen, die bestimmt, dass in dem Zoofachmarkt zentrenrelevante Randsortimente (z.B. Bücher zum Thema „Haustiere“) nur auf einer Verkaufsfläche von maximal 72 qm (= 10% der Gesamtverkaufsfläche des Zoofachmarktes) angeboten werden dürfen.

Gegenwärtig ist im Rahmen einer solchen, in dieser Größenordnung zusammenhängenden Einzelhandelsnutzung der Trend auszumachen, das bestehende Sortimentsangebot durch ein gastronomisches Angebot zu ergänzen. Auch für das vorliegende Vorhaben soll die Unterbringung einer untergeordneten gastronomischen Einheit ermöglicht werden. Dieses ergänzende und in die Einzelhandelsnutzung integrierte Angebot wird in das Festsetzungsgefüge aufgenommen. Hierfür wird textlich festgesetzt, dass im Sondergebiet Gastronomiebetriebe mit einer maximalen Grundfläche von 300 qm ausnahmsweise zulässig sind.

Im Plangebiet bestehen 2 Wohnhäuser, die von den Betriebsleitern des Gartencenters bewohnt werden. Damit diese Wohnnutzung weiterhin planungsrechtlich zulässig ist, werden betriebsbezogene Wohnungen im Sinne des § 8 (3) BauNVO durch eine textliche Festsetzung im Sondergebiet ausnahmsweise zugelassen.

Im Bebauungsplan wird eine große, zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, innerhalb der die zurzeit vorhandenen Gebäude, die nicht abgerissen werden sollen und die geplanten Gebäude stehen. Aus Rücksicht auf die benachbarte Bebauung und aus städtebaulichen Gründen wird die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen innerhalb des Planbereiches auf 72,0 m über NHN festgesetzt. Die Firsthöhen der beiden im Nordwesten an den Planbereich angrenzenden Wohnhäuser betragen 74,20 m bzw. 74,70 m über NHN. Die geplante, an diese Wohnbebauung heranrückende Bebauung bleibt somit hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung deutlich unterhalb der vorhandenen Gebäude. Zulässig ist eine maximal zweigeschossige, abweichende Bauweise, da die Gewächshäuser teilweise das für die offene Bauweise zulässige Höchstmaß von 50 m Gebäudelänge überschreiten. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wird mit 0.8, die maximal zulässige Geschossflächenzahl wird mit 1.6 festgesetzt.

6. Verkehrliche Erschließung

Die Anliefer- und die Kundenverkehre sollen künftig voneinander getrennt werden. Die bisherige Zufahrt bleibt als Hauptzufahrt für Kunden und Mitarbeiter bestehen. Im Südosten des Planbereiches werden Teile der bestehenden Gewächshäuser abgerissen, um Platz für eine neue Anlieferungszufahrt zu schaffen.

Im Südwesten des Planbereiches ist die Anlage von 223 Kundenstellplätzen geplant. Der dafür vorgesehene Bereich wird als Stellplatzfläche festgesetzt.

7. Entwässerung des Plangebietes

Grundsätzlich ist das Verfahren für die Beseitigung anfallenden Abwassers nach den Bestimmungen der §§ 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz und 51 a Landeswassergesetz auszuwählen. Es muss versucht werden, wenig verunreinigtes Niederschlagswasser im Gebiet zu versickern oder ortsnahe direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten.

Die Entwässerung der zurzeit nicht bebauten Flächen des Bebauungsplangebietes muss daher zukünftig im Trennsystem erfolgen. Zusätzlich anfallendes Schmutzwasser kann über die vorhandene Grundstücksentwässerung zum Mischwasserkanal im Sachsenring und weiter über die vorhandene Kanalisation zur Kläranlage Hamm-Mattenbecke abgeleitet

werden.

Das Niederschlagswasser kann nach Rückhaltung in das östlich des Plangebietes verlaufende Gewässer Mattenbecke eingeleitet werden. Ob außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ausreichend Flächen für eine Regenrückhaltung zur Verfügung stehen ist vom Grundstückseigentümer im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Randbedingungen zur Ermittlung der zulässigen Einleitungswassermenge sind mit der Unteren Wasserbehörde und dem Tiefbau- und Grünflächenamt, Abtl. Gewässer der Stadt Hamm abzustimmen.

In den vorhandenen und geplanten Gebäuden des Gartencenters werden die Niederschlagsmengen von den Dachflächen aufgefangen, in einen Speicher geleitet und zur Bewässerung der Pflanzen verwendet. Für Starkregenereignisse werden unter den Gewächshäusern und im Stellplatzbereich Rigolen angelegt, in denen überschüssiges Wasser versickern kann. Die Stellplatzanlage wird mit versickerungsfähigem Pflaster ausgeführt. Eine Ableitung von Regenwasser in die Mattenbecke ist nicht geplant.

8. Altlasten / Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Im UIS-Kataster vorhandene Luftbilder der Jahre 1944/45 weisen auf Bombentrichter hin. Da die Existenz von Blindgängern nicht ausgeschlossen werden kann, wird empfohlen, vor Eingriffsmaßnahmen in den Untergrund die Feuerwehr bzw. den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg einzuschalten. Auf der Planurkunde wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

9. Immissionsschutz

Das Ingenieurbüro Debakom (Odenthal) hat im Mai 2011 eine Schallimmissionsprognose erstellt, die den Nachweis führt, dass durch das geplante Vorhaben (Umbau und Erweiterung des Gartencenters) keine unzumutbaren Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung ausgehen. In der Umgebung wurden 5 Immissionsorte untersucht, an denen aufgrund ihrer Nähe zum Vorhaben am ehesten mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte zu rechnen wäre. Folgende Schallquellen wurden bei der Untersuchung berücksichtigt:

- Parkplätze
- Zu- und Abfahrtsverkehr
- Lieferverkehr, Be- und Entladung
- Stellmotoren für Lüftung und Schattierung
- Stapeln der Einkaufswagen

Für das geplante Gartencenter ergeben sich nach dieser Untersuchung für die umliegende Wohnbebauung Beurteilungspegel der Zusatzbelastung, die deutlich unter den Immissionsrichtwerten liegen. Einzelheiten sind dem Schallgutachten zu entnehmen, das der Akte zum Bebauungsplan beigelegt ist.

10. Artenschutz

Eine vom Ingenieurbüro Neitzel (Bochum) erarbeitete artenschutzrechtliche Vorprüfung (Bestandteil der Verfahrensakte) kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbote verletzt werden, wenn Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden. Bei den Begehungen und Kartierungen wurden keine Populationen planungsrelevanter Arten festgestellt.

Auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Vorprüfung werden im Bebauungsplan die folgenden Hinweise aufgenommen, deren Einhaltung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller nachzuweisen sind:

- Die Rodungsarbeiten dürfen aus Gründen des Artenschutzes nur in den Monaten November und Dezember durchgeführt werden.
- Die zu fällenden Obstbäume sind unmittelbar vor ihrer Fällung einer zusätzlichen Einzelüberprüfung auf Fledermäuse, Höhlenbrüter etc. zu unterziehen.
- Während der Bauphase sind die von den Abriss- und Baumaßnahmen nicht betroffenen Bereiche (Gärten, Grünzug, Mattenbecke) aus Gründen des Artenschutzes mit Bauzäunen abzusperren.
- Für die Parkplatzbeleuchtung sind aus Gründen des Artenschutzes LED- oder Natriumniederdruckdampflampen zu verwenden.
- Für die geplanten Gewächshäuser wird aus Gründen des Artenschutzes die Verwendung von Vogelschutzglas oder die Verglasung mit vergleichbarer Funktion (Abtönung etc.) empfohlen.
- Die im Artenschutzgutachten enthaltenen Empfehlungen zur Pflanzung von Obstbäumen, Laubbäumen und Feldgehölzen sind aus Gründen des Artenschutzes umzusetzen.

Die Umsetzung der vorgenannten Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen durch den Vorhabenträger wird auch durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt, der zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Hamm abgeschlossen wird.

11. Denkmalschutz, Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Denkmale und Bodendenkmale bekannt.

Teil B: Umweltbericht

Der als Anlage beigefügte Umweltbericht (incl. dem ebenfalls beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrag), erarbeitet vom Ingenieurbüro Neitzel (Bochum), ist Bestandteil dieser Begründung. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, dass der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff nicht komplett innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde eine Ausgleichsmaßnahme vereinbart, die auf einer städtischen Fläche an der Straße „Krähenbusch“ auf Kosten des Vorhabenträgers durchgeführt wird. Dort wird eine 1.120 qm große Ackerfläche mit einem Feldgehölz bepflanzt. Die Kosten betragen insgesamt ca. 6.500,- €. Einzelheiten sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt.

Zusätzlich zu der vorgenannten Ersatzmaßnahme auf einem externen Grundstück werden im landschaftspflegerischen Fachbeitrag Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen genannt, die dazu dienen, den Eingriff im Plangebiet zu minimieren.

Auf der Planurkunde wird ein Hinweis zu den landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffs aufgenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Kapitel 6 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages (Seite 32-33) aufgeführten Maßnahmen (innerhalb und außerhalb des Plangebietes) zwingend umzusetzen sind.

Der Vorhabenträger hat sich in einem bis zum Satzungsbeschluss mit der Stadt Hamm abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zur Durchführung aller vorgenannten Maßnahmen zu verpflichten.

Hamm, den 23.05.2012

Schulze Böing
Stadtbaurätin

Muhle
Dipl.-Ing.

Name des Verfahrens	Nr. 07.084 – Gartencenter am Sachsenring -	
Lage des Plangebietes	Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Heessen östlich der Münsterstraße und nördlich des Sachsenringes.	
Struktur des Plangebietes (Bestand)	- Das Plangebiet wird bereits vollständig vom bestehenden Gartencenter genutzt und ist fast vollständig versiegelt. Lediglich im Nordwesten besteht eine ehemalige Weide, die jetzt zusätzlich für das Erweiterungsvorhaben genutzt werden soll.	
Charakteristik der Planung / geplante Nutzungs- bzw. Bbauungsstruktur	Das Ziel des Planes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des vorhandenen Gartencenters am Sachsenring.	
Art des Verfahrens	Aufstellungsverfahren gemäß § 2 (1) BauGB	
Verfahrensverlauf	Aufstellungsbeschluss	22.02.2011 (Vorlage Nr. 613/10)
	Scoping gem. § 4 (1) BauGB	13.04.2011 – 11.05.2011
	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	Besprechungsmöglichkeit vom 16.05.2011 bis zum 30.05.2011
	Landesplanerische Abstimmung	22.10.2010
	Offenlegungsbeschluss	13.12.2011 (Vorlage Nr. 835/11)
	Öffentliche Auslegung	23.01.2012 – 23.02.2012
	Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB	18.01.2012 – 23.02.2012
	Erneute öffentliche Auslegung	10.04.2012 – 10.05.2012
Vorbereitende Bauleitplanung (FNP)	Aus FNP abgeleitet gem. § 8 (2) BauGB	
Organisation der Erschließung	- Erschließung vom Sachsenring (2 getrennte Zufahrten für Kunden und Lieferungen geplant)	
Planausweisung / Dichtewerte	- Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet – Gartenbedarf / Tierfutter / Zoologischer Bedarf - - Grundflächenzahl: 0,8; Geschossflächenzahl: 1,6 - Anzahl Vollgeschosse: 2 - max. Firsthöhe: 72,0 m über NHN - abweichende Bauweise	
Grünflächen	- Keine Ausweisung von Grünflächen im Plangebiet	
Verkehr	- Es werden über 200 Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter geplant	
Entwässerung	- Entwässerung im Trennsystem - Schmutzwasser kann in Kanalisation eingeleitet werden - Regenwasser wird zum größten Teil aufgefangen und zur Bewässerung eingesetzt, überschüssiges Wasser wird in Rigolen unter den Gewächshäusern versickert.	
Kompensationsmaßnahmen / Ausgleichsflächen	- Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet und eine externe Ausgleichsmaßnahme an der Straße „Krähenbusch“ (Kosten: ca. 6.500,-€)	
Gutachten	Artenschutz	Vorliegend, 07.06.2011
	Immissionsschutz	Vorliegend, 18.05.2011
Flächenbilanzierung	Gesamtfläche (Plangebiet)	ca. 25.000 m²
	Sondergebiet (SO)	ca. 25.000 m² (100,00 %)