

Stadt Kamen
Fachbereich Planung und Umwelt

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

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 stadtgestalterisch 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. 67 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 Entdeckungsorte 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.

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**