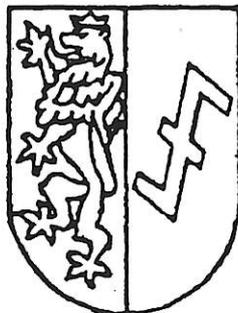


# STADT ERWITTE



## Begründung zum Bebauungsplan

Nr. 24

### Gewerbe- und Industriegebiet

### „Völlinghauser Weg / Auf den Thränen“

- Offenlegung -

#### INHALT

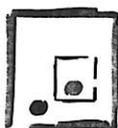
1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes
2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich
3. Bestehendes Planungsrecht
4. Planungskonzept
5. Art und Maß der baulichen Nutzung
6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
7. Erschließung und ruhender Verkehr
8. Sonstige Belange
9. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- Anlage: Abstandsliste

3/99



*ausgegeben*



## 1. Anlaß und Ziele für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Der Planungs- und Gestaltungsausschuß des Rates der Stadt Erwitte hat in seiner Sitzung am 21.10.97 beschlossen, für den Bereich südlich des Völlinghauser Weges und nördlich der Straße „Auf den Thränen“ am westlichen Ortsrand von Erwitte einen qualifizierten Bebauungsplan gem. § 30 (1) BauGB aufzustellen.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Möglichkeiten geschaffen werden, einerseits den dort ansässigen Betrieben eine Erweiterung zu ermöglichen und andererseits aber auch den Bedarf an neuen Gewerbe- und Industriegrundstücken zu befriedigen.

Für die im Plangebiet liegenden Flächen liegen bereits konkrete Bau- und Nutzungsvorstellungen vor.

## 2. Lage des Plangebietes / Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt an südwestlichen Ortsrand Erwittes und wird im Westen durch einen vorhandenen Wirtschaftsweg begrenzt. Nach Süden hin schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die östliche Grenze verläuft im nördlichen Teil entlang bereits gewerblich genutzter Grundstücke (Fa. Schäffer, WCG/Kornhaus). Nördlich begrenzt der Völlinghauser Weg das Plangebiet. Der südliche Teil der Ostgrenze verläuft entlang eines Naturschutzgebietes (Saatkrähenkolonie).

Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 5,5 ha auf und fällt nach Nordwesten hin minimal ab.

Im einzelnen gehören folgende Flurstücke der Flur 15 in der Gemarkung Erwitte zum Plangebiet: Flurstücke Nr. 62, 391 (teilweise), 398, 397, 86, 390.

## 3. Bestehendes Planungsrecht

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Erwitte weist für das Plangebiet im nördlichen Bereich bereits eine ca. 30m breite gewerbliche Baufläche aus. Der übrige Bereich nördlich der Straße „Auf den Thränen“ ist als landwirtschaftliche Fläche bzw. Grünfläche (in Form eines Eingrünungstreifens) dargestellt. Der südlich der Straße „Auf den Thränen“ liegende Bereich ist schon als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO dargestellt. Hier befindet sich auch ein ca. 20 m breiter Eingrünungstreifen zur Westgrenze.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB geändert. Diese 39. Änderung des FNP wird die gesamte Fläche als gewerbliche Baufläche gem. § 1 (1) Nr. 3 BauNVO darstellen.

Der durch diese Änderung hervorgerufene Eingriff in die Natur und Landschaft wird durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden.





#### 4. Planungskonzept

Das Planungskonzept für das Gewerbe- und Industriegebiet wurde unter Berücksichtigung folgender Restriktionen und Zielsetzungen entwickelt:

- Die naturräumlichen Gegebenheiten, insbesondere der am westlichen Plangebietsrand vorhandene Graben mit seinem Bewuchs, sind im Entwurf zu berücksichtigen. Für den unvermeidbaren Eingriff in den Landschaftsraum sind sowohl im B-Plan als auch außerhalb des Plangebietes Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.
- Die Erschließung des Plangebietes soll ausschließlich über die vorhandenen Straßen und Wege erfolgen.
- Im Plangebiet soll aufgrund der gegebenen Nachfragestruktur sowohl eine rein gewerblich als auch eine industriell nutzbare Fläche realisiert werden. Dabei soll in Hinblick auf die Nachfrage den potentiellen Eigentümern ein gewisser Spielraum bzgl. der Nutzung ermöglicht werden.
- Da es sich um eine Ortsrandlage handelt, soll das Gebiet zur freien Landschaft hin eingegrünt werden. Dies geschieht auch deswegen, um eine gewisse städtebauliche Qualität zu erhalten.

#### 5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die baulich nutzbaren Flächen des Plangebietes gliedern sich in zwei Bereiche:

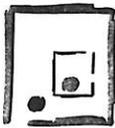
1. Bereich: *Eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO i. V. mit § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO*

Der nördliche Teil des Gebietes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Aufgrund der Nähe zu den nordöstlich gelegenen Wohngebäuden (ca. 600 m Abstand) werden hier nur Betriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zugelassen. Damit wird ausgeschlossen, daß schädliche Umwelteinwirkungen die benachbarten Nutzungen stören; andererseits wird dadurch den benachbarten Betrieben die Sicherheit gegeben, daß auch sie nicht durch störende Gewerbebetriebe Nachteile erleiden. Außerdem werden Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um zu vermeiden, daß der zentrale Standort des Einzelhandels in Erwitte durch die Randlage geschwächt wird.

Vergnügungsbetriebe und die damit verbundenen Probleme wie z. B. erhöhtes Verkehrsaufkommen in der Nacht, werden aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen, da dieser Bereich insbesondere dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden soll.

Im Einzelnen werden folgende Einschränkungen getroffen:





Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. Betriebe der Abstandsklasse I-VI der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 02.04.1998 sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad (siehe Anlage zur Begründung)
2. Vergnügungsstätten
3. Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden als untergeordneter Teil des Handwerks- oder Gewerbebetriebes mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup>.
3. Betriebe der Abstandsklasse VI in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 22.09.1994, wenn nachgewiesen wird, daß die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.

2. Bereich:     *Eingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauBVO i. V. mit § 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO*

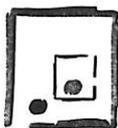
Der südliche Teil des Gebietes wird als eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt. Auch hier erfolgt aus den zuvor erwähnten Gründen eine Einschränkung. Allerdings sind hier nur Betriebe der Abstandsklasse I-V unzulässig, da die Abstände zu den emissionsempfindlichen Nutzungen größer sind. Somit können hier auch Betriebe mit einem gewissen Störungsgrad angesiedelt werden.

Im Einzelnen werden folgenden Einschränkungen getroffen:

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe





Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten
3. Betriebe der Abstandsklasse I - V der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 02.04.1998 sowie Betriebe mit vergleichbarem Störungsgrad (siehe Anlage zur Begründung)
4. Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Betriebe der Abstandsklasse V in Anwendung des Punktes 2.4.1.1 der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL vom 02.04.1998, wenn nachgewiesen wird, daß die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Betrieben üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten.
4. Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden als untergeordneter Teil eines Handwerks- oder Gewerbebetriebes mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m<sup>2</sup>.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 (2) BauNVO durch

- Grundflächenzahl,
- die Baumassenzahl,
- die Höhe der baulichen Anlage

bestimmt.

Die Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO wurde mit 0,8 festgesetzt. Die Baumassenzahl gem. § 21 BauNVO liegt mit 9,0 unter der gem. § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze.

Um die höhenmäßige Proportionalität zu gewährleisten, wird für die Bebauung eine maximale Gebäudehöhe<sup>1</sup> von 12 m festgesetzt. Damit orientiert sich die zukünftige Bebauung an den Proportionen der benachbarten Gebiete.

## 6. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im gesamten Planbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Es gibt hier die offene Bauweise, jedoch können auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden.

<sup>1</sup> Ausnahmsweise kann eine größere Gebäudehöhe z. B. für Lüftungsanlage, Kamine, Kühlungen, Silos und andere untergeordnete Gebäudeteile zugelassen werden. Als Gebäudehöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen vorhandener Geländeoberfläche und höchster Geschoßdecke.





## 7. Erschließung und ruhender Verkehr

Die Anbindung des Baugebietes erfolgt überwiegend über den nördlich des Plangebietes gelegenen Völlinghauser Weg, da dieser Weg über die verkehrsgerecht ausgebaute Einmündung mit der L 734 auch über eine Bahnübergangssicherung versehen ist. Die Straße „Auf den Thränen“ in der Mitte des Gebietes wird so beschildert, daß es hier nicht zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen kommen wird. Somit werden die gewerblichen Bauflächen über den Völlinghauser Weg und dem am westlichen Rand des Plangebietes gelegenen Weg erschlossen.

Sowohl über den Völlinghauser Weg als auch über die Straße „Auf dem Thränen“ ist das Gebiet an die L 734/Bahnhofstraße (ehem. B 55) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Außerdem kann der westlich gelegene Wirtschaftsweg zur Erschließung genutzt werden.

Der genaue Ausbau und die Gestaltung der Straße ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan setzt lediglich die Straßenverkehrsfläche fest.

Aufgrund der vorgesehenen Straßenraumbreite von 7,90 m bzw. 10 m ist es möglich, im öffentlichen Straßenraum ggf. punktuell Begrünungsmaßnahmen durchzuführen bzw. Gehwege anzulegen.

Die notwendigen Stellplätze sind auf den Betriebsgrundstücken anzuordnen.

## 8. Sonstige Belange

### *Denkmalschutz und Denkmalpflege*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Wissensstand keine Baudenkmale oder sonstigen Denkmale in Sinne des Denkmalschutzgesetzes NW.

Wenn - wider Erwarten - bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege in Olpe anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

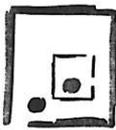
### *Immissionsschutz*

Bedingt durch die beschriebenen Einschränkungen bei der Art der baulichen Nutzung werden die Belange des Immissionsschutzes bzgl. der nordöstlichen in etwa 600 m vorhandenen Wohnbebauung ausreichend berücksichtigt. Hinzu kommt, daß das Gebiet bereits durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist, so daß Konflikte nicht zu erwarten sind.

### *Altlasten*

Das Gelände ist bislang ausschließlich landwirtschaftlich genutzt worden. Es handelt sich um eine natürliche Bodenformation, da Altablagerungen nicht vorkommen. Somit gehen für das Baugebiet keine Gefährdungen aus.





### *Ver- und Entsorgung*

Das zukünftige Baugebiet wird an die Stromversorgung der VEW angeschlossen. Eine Versorgung mit Gas ist ebenfalls durch die VEW möglich. Die für die Erschließung notwendigen Leitungen können innerhalb des öffentlichen Straßenraumes verlegt werden.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen für das Baugebiet wird die Wasserversorgung durch das Lörmecke Wasserwerk und die Abwasserentsorgung durch den Eigenbetrieb Abwasser der Stadt Erwitte sichergestellt.

Das anfallende Schmutzwasser wird dabei in einem Schmutzwasserkanal gesammelt und der Kläranlage Erwitte zugeführt. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird durch eine ggf. notwendige betriebseigene Regenklärung gereinigt und dann ggf. gedrosselt, d. h. über eine Regenrückhaltung, dem am westlichen Rand des Plangebietes vorhandene Vorfluter zugeleitet.

Dabei ist sowohl die ggf. notwendige Regenklärung als auch die Rückhaltung von den zukünftigen Betrieben auf den jeweiligen Privatgrundstücken durchzuführen. Dadurch wird gewährleistet, daß das Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG ortsnah in ein Gewässer eingeleitet wird.

Die entsprechenden Einleitungsanträge und Genehmigungsverfahren nach WHG werden zu gegebener Zeit gestellt.

### *Durchgrünung*

Zur Durchgrünung des Gebietes wird festgesetzt, daß pro angefangener 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum auf der Stellplatzanlage zu pflanzen ist. Den Betrieben wird außerdem empfohlen, ungegliederte großflächige Fassaden durch Rang- und Kletterpflanzen zu begrünen.

## **9. Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Zur Ermittlung der durch die Überplanung des Gebietes verursachten Eingriffe in den Landschaftsraum und den Naturhaushalt wird die „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen“ herangezogen.

### **Allgemeines**

Die zu bewertende Fläche liegt am südwestlichen Ortsrand Erwitte. Östlich grenzen bereits bebaute Grundstücke (gewerbliche Nutzung) direkt an.

Dadurch ist sie bereits anthropogen beeinflusst und stellt eine bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

### **Bestand**

Der Zustand und die Nutzung der Fläche wurde den einzelnen Biotoptypen zugeordnet (vgl. Tabelle). Danach wird das Gebiet durch folgende Biotoptypen charakterisiert:



**Biotoptyp Nr. 1.1: Versiegelte Fläche**

Dieses sind die Gebäude/Stallungen südlich der Straße „Auf den Thränen“ am östlichen Plangebietsrand, die als Schuppen und Unterstand genutzt werden (Gebäude im Plangebiet 320 m<sup>2</sup>).

Hinzu kommt die Straßenfläche.

Diese setzt sich aus dem bestehenden Wirtschaftsweg und der Straße „Auf den Thränen“ zusammen (Straßenflächen 4.727 m<sup>2</sup>).

**Nr. 1.3: Lagerfläche/Schotterfläche (1.040 m<sup>2</sup>)**

Darin enthalten sind die um die bestehenden Gebäude vorhandenen schotterbefestigten Lager- und Abstellflächen.

**Nr. 3.1: Acker (40.070 m<sup>2</sup>)**

Der nördliche Teil der landwirtschaftlich genutzte Fläche befindet sich zwar noch in der EG-Stillegung, wird aber ab dem 01.01.1999 wieder als Acker genutzt, da dann die 5-Jahres Bindung ausläuft.

Der südliche Teil erstreckt sich auf den verbleibenden Teil des Flurstücks 62 im südlichen Bereich des Plangebietes.

**Nr. 7.1: naturfremdes Fließgewässer/Graben (1.305 m<sup>2</sup>)**

Damit gemeint ist der an der westlichen Plangebietsgrenze verlaufende Graben. Da dieser Graben im nördlichen Bereich zum Teil einen standortgerechten Bewuchs ausweist, wird zu dem Wertfaktor 3 ein Aufschlag von 1 hinzugefügt.

Nach Einordnung in die Biotopstufen und größenmäßiger Erfassung der unterschiedlichen Flächen ergibt sich demnach ein Gesamtflächenwert von 102.400 Wertpunkten bei einer Flächengröße von 55.462 m<sup>2</sup>.

Die räumliche Verteilung und die Lage ist dem Bestandsplan zu entnehmen.





## Planung

Der Zustand des Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde ebenfalls den einzelnen Biotoptypen zugeordnet.

Nach der Realisierung läßt sich das Gebiet wie folgt charakterisieren:

**Biotoptyp Nr. 1.1: Versiegelte Fläche (35.307,9 m<sup>2</sup>)**

Die versiegelte Fläche besteht zum einen aus den bereits bebauten Straßen, die flächenmäßig die gleiche Größe haben wie im Bestand (4.727 m<sup>2</sup>).

Hinzu kommt die durch die potentielle Bebauung mögliche Versiegelung, die trotz einer festgesetzten GRZ von 0,8 mit 0,7 der privaten Grundstücksfläche gerechnet wird, da die Erfahrungen zeigen, daß die GRZ von 0,8 auch in Gewerbe- und Industriegebieten nicht voll ausgenutzt wird.

Bei einer Größe von 43.687 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche sind hier  $43.687 \times 0,7 = 30.580,9$  m<sup>2</sup> anzusetzen.

Insgesamt sind also  $4.727 \text{ m}^2 + 30.580,9 \text{ m}^2 = 35.307,9 \text{ m}^2$  versiegelt.

**Nr. 4.3: Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten (13.106,1 m<sup>2</sup>)**

Diese setzt sich zusammen aus neu geschaffenen, privaten Grundstücksflächen, die sich aus der gesamten privaten Grundstücksfläche von 43.687 m<sup>2</sup> abzüglich der potentiell durch Bebauung versiegelten Fläche von 30.580,9 m<sup>2</sup> zusammensetzt.

Es ergibt sich somit ein Biotopwert von  $43.687 \text{ m}^2 - 30.580,9 \text{ m}^2 = 13.106,1 \text{ m}^2 \times 2 = 26.212,2$  Wertpunkten.

**Nr. 7.1: naturfremde Fließgewässer/Graben (1.305 m<sup>2</sup>)**

Hier wird an dem jetzigen Bestand nichts verändert, so daß die Fläche die gleiche Größe und Punktzahl aufweist wie im Bestand.

**Nr. 8.1: Hecken, Gebüsche, Feldgehölze (5.743 m<sup>2</sup>)**

Zur Eingrünung werden unterschiedlich breite Anpflanzungsflächen festgesetzt. Entlang des NSG wird dabei ein 10 m breiter Streifen für einen ausreichenden Schutz sorgen. Ihre Gesamtfläche beträgt 5.743 m<sup>2</sup>.





Wie aus der Tabelle ersichtlich, kommt es durch den Eingriff zu einem Defizit von 30.766,8 Wertpunkten.-

Diese Fehlkompensation im Gebiet wird durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Gemarkung Bad Westernkotten, Flur 13, Flurstück 33 teilweise und 52 teilweise ausgeglichen. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum und wird z. Zt. ackerbaulich genutzt. Die Flächen liegen gem. dem Landschaftsplan 2 Erwitte/Anröchte des Kreises Soest, Festsetzungskarte, in dem Bereich 5.1.18. Dieser ist gekennzeichnet als „Bereich, in denen bestimmte Anpflanzungen, Saumzonen, Uferrandstreifen oder sonstige naturnahe Lebensräume anzulegen sind“ (vgl. Landschaftsplan S. 154 sowie Festsetzungskarte). Die Ausgleichsmaßnahmen lassen sich folgenden Biotoptypen zuordnen:

**Nr. 8.1: Hecken, Gebüsch, Feldgehölze**

Der gesamte westliche Teil des Flurstücks 33 wird mit standortgerechten Büschen und Sträuchern gemäß dem Landschaftsplan (S. 154 ff.) bepflanzt. Somit entsteht eine Anpflanzungsfläche von 1.236 m<sup>2</sup>, die mit der Wertpunktzahl 6 bewertet wird (7.416 Wertpunkte). Von diesen 7.416 Wertpunkten muß der Bestandwert (1.236 x 2 für Acker = 2.472 Punkte) subtrahiert werden, so daß hier das Kompensationsdefizit von 30.766,8 - 4.944 auf 25.822,8 Wertpunkte reduziert wird.

Diese verbleibenden 25.822,8 Wertpunkte werden dadurch kompensiert, daß entlang des Grabens auf dem Flurstück 52 ein 10 m breiter Schutzstreifen mit standortgerechten Sträuchern angepflanzt wird. Diese 1.530 m<sup>2</sup> große Anpflanzungsfläche führt zu einer Reduzierung von 6120 Wertpunkten. Es verbleiben noch 19.702,8 Wertpunkte. Für diese Differenz wird eine ca. 4.900 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 52 (nördlicher Bereich) als Sukzessionsfläche ausgebildet.

Damit kann der durch die Bebauung hervorgerufene Eingriff vollständig ausgeglichen werden.

Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH  
Königlicher Wald 7  
33142 Büren  
im März 1999

G:\KB\SEKRETAR\HS\ERWITTE\BPLAN24.doc





Eingriffsbilanzierung

Eingriffsbilanzierung für das Baugebiet "Völlinghauser Weg" der Stadt Erwitte (Gesamtgebiet)

Ausgangszustand des Untersuchungsraumes		Zustand d. Untersuchungsraumes gem. den Festsetzungen des B-Planes					
A	Grundwert	P	Fläche in qm	Korrekturfaktor	Fläche in qm	Korrekturfaktor	Flächenwert gesamt
<b>1 Versiegelte oder teilversiegelte Flächen, Rohböden</b>							
1.1	versiegelte Fläche	0	0	5047			0
1.2	versiegelte Fläche mit nachgeschalteter Versickerung oder baumbestandene versiegelte Fläche	0,5	0,5				35307,9
1.3	Schotter-, Kies-, Sandflächen, wassergebundene Decken, Rohböden, Gleisbereiche in Betrieb	1	1	1040			1040
1.4	Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster	1	1				0
1.5	Feldwege, Waldwege	2	2				0
1.6	Trockenmauern, Gleisbereiche außer Betrieb, aufgelassene Stenbrüche, Abgrabungsflächen	7	6				0
1.7	Hohlwege	7	6				0
1.8	natürliche Felsbildungen, natürl und naturnahe Blockschnitt- und Geröllhalden, Höhlen, Stollen	10					0
<b>2 Begleitvegetation</b>							
2.1	Straßenränder, Bankette, Mittelstreifen	2	2				0
2.2	Straßenbegleitgrün, Straßenböschungen	3	3				0
2.3	Wegraine ohne Gehölzaufwuchs	3	3				0
<b>3 Landwirtschaftliche und gartenbauliche Nutzfläche</b>							
3.1	Acker	2	2	48070			96140
3.2	Intensivgrünland (Fettweide, Fettwiese)	4	4				0
3.3	Magerrasen, Magerweide	10	7				0
3.4	Naß- und Feuchgrünland (Naßwiese, -weide) Riede	10	7				0
3.5	Heide, Trockenrasen, Halbrockerrasen, Schwermetallrasen, Borsigrasrasen, Binnensalzstelle	10	7				0
3.6	Obstwiese, jung	7	7				0
3.7	Obstwiese, alt	7	7				0
<b>4 Grünflächen</b>							
4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturararm	2	2				0
4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	4	3				0
4.3	Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten	2	2				0
4.4	Intensivrasen (z.B. Sportflächen)	2	2				26212,2
4.5	Extensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker	3	3				0

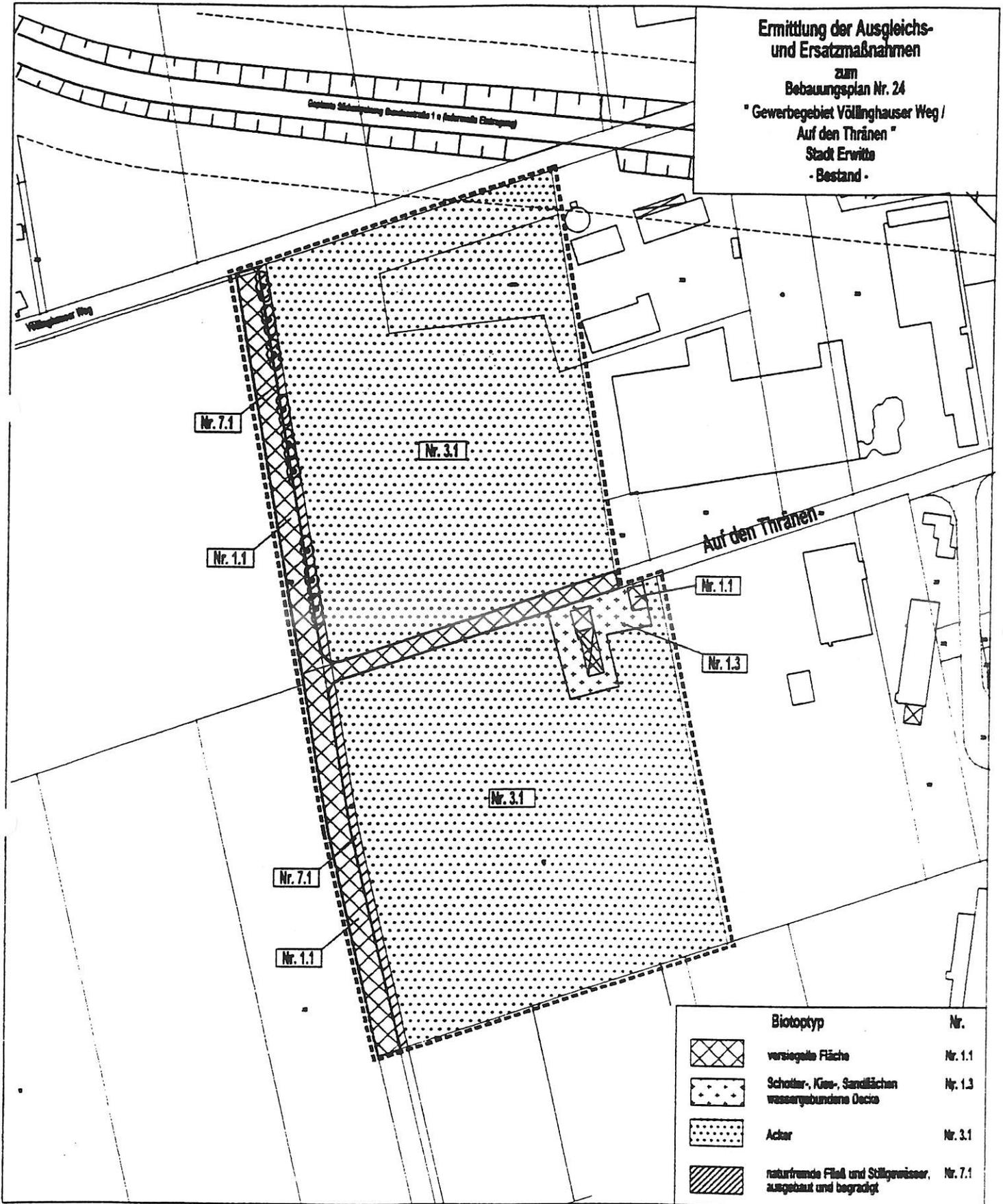


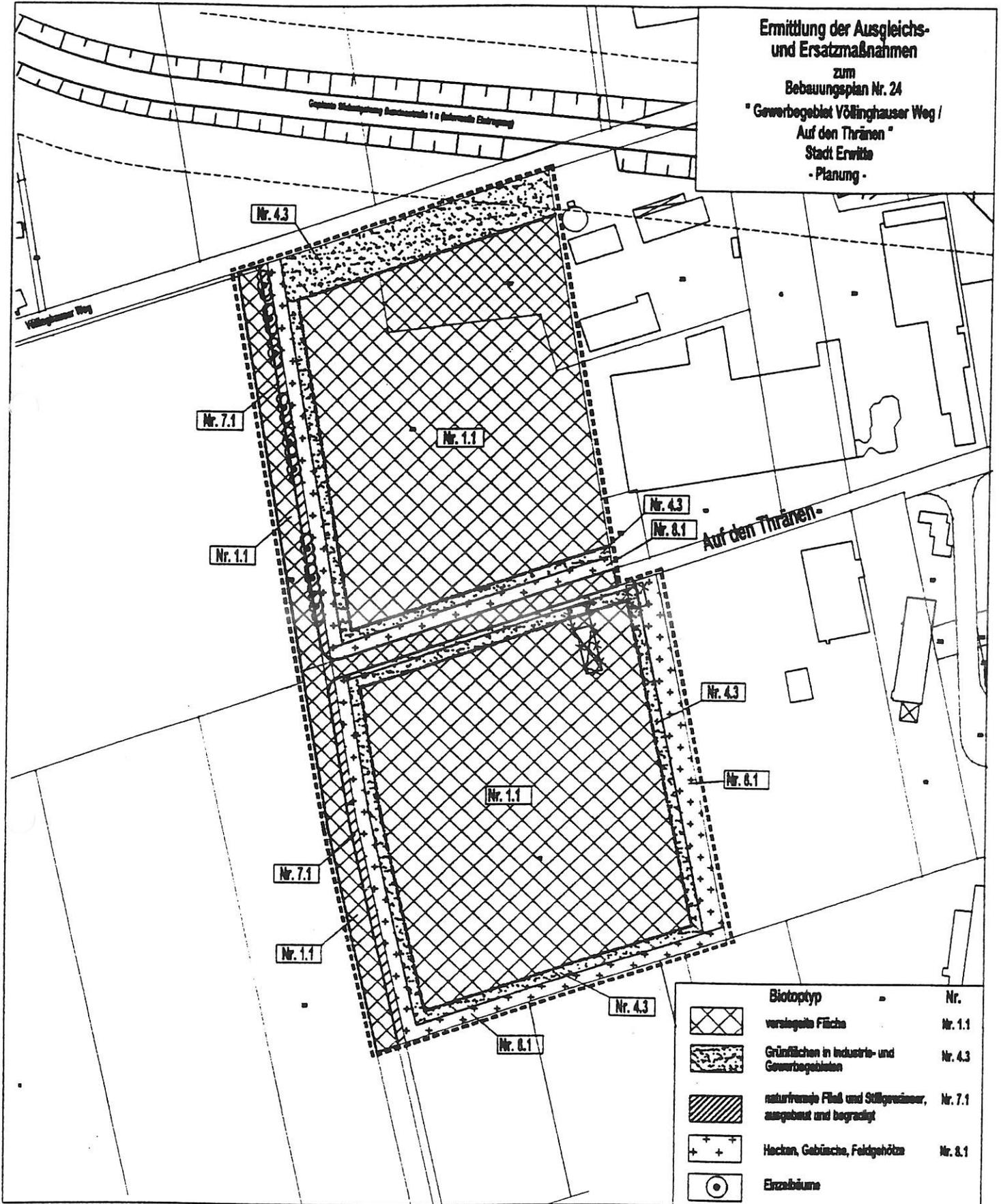
Eingriffsbilanzierung

4.6	extensive Dachbegrünung	0,5	1	0,5	0	0	0	0	0
4.7	intensive Dachbegrünung, übererdete Anlage	1	1	1	0	0	0	0	0
4.8	Baumschulen, Erwerbsgartenbau, Obstplantagen	2	2	2	0	0	0	0	0
5	Brachen								
5.1	Brachen < 5 Jahre	4	6	6	0	0	0	0	0
5.2	Brachen zw. 5 - 15 Jahren	5	6	6	0	0	0	0	0
5.3	Brachen > 15 Jahre	6	6	6	0	0	0	0	0
6	Wald								
6.1	Weihnachtsbaumkulturen, Schmuckreisigkulturen	3	3	3	0	0	0	0	0
6.2	Nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	5	4	4	0	0	0	0	0
6.3	Aufforstungen mit nicht standortheimischen Laub- oder Nadelwald	3	4	4	0	0	0	0	0
6.4	Teilweise nicht standortheimischer Laub- oder Nadelwald	7	5	5	0	0	0	0	0
6.5	Aufforstungen mit teilweise nicht standortheimischen Laub- oder Nadelwald	4	5	5	0	0	0	0	0
6.6	Standortheimischer Laub- oder Nadelwald	9	6	6	0	0	0	0	0
6.7	Aufforstungen mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen	5	6	6	0	0	0	0	0
6.8	Bruch-, Sumpf- und Auenwälder	10	7	7	0	0	0	0	0
6.9	naturnahe Waldränder, gestuft mit Krautsaum	10	7	7	0	0	0	0	0
7	Gewässer								
7.1	naturfremde Fließ- und Stillgewässer, ausgebaut u. begründet	3	3	1305	1	5220	0	0	0
7.2	nur geringfügig verbaute Fließ- und Stillgewässer	7	7	7	0	0	0	0	5220
7.3	natürliche und naturnahe unverbaute oder langjährig renaturierte Fließ- und Stillgewässer	10	7	7	0	0	0	0	0
7.4	Röhrichte, Sümpfe	10	7	7	0	0	0	0	0
7.5	Moore	10	10	10	0	0	0	0	0
7.6	ungefällte Quellbereiche	10	10	10	0	0	0	0	0
7.7	Wegseitengraben, Rigolen, Versickerungsmulden	4	4	4	0	0	0	0	0
8	Gehölze								
8.1	Hecken, Gebüsche, Feldgehölze	7	6	6	0	0	0	0	0
8.2	Baumgruppen, Alleen, Baumreihen, Einzelbäume	8	6	6	0	0	0	0	40201
	gesamt			55462		102400			71633,2

Differenz Bestand - Planung

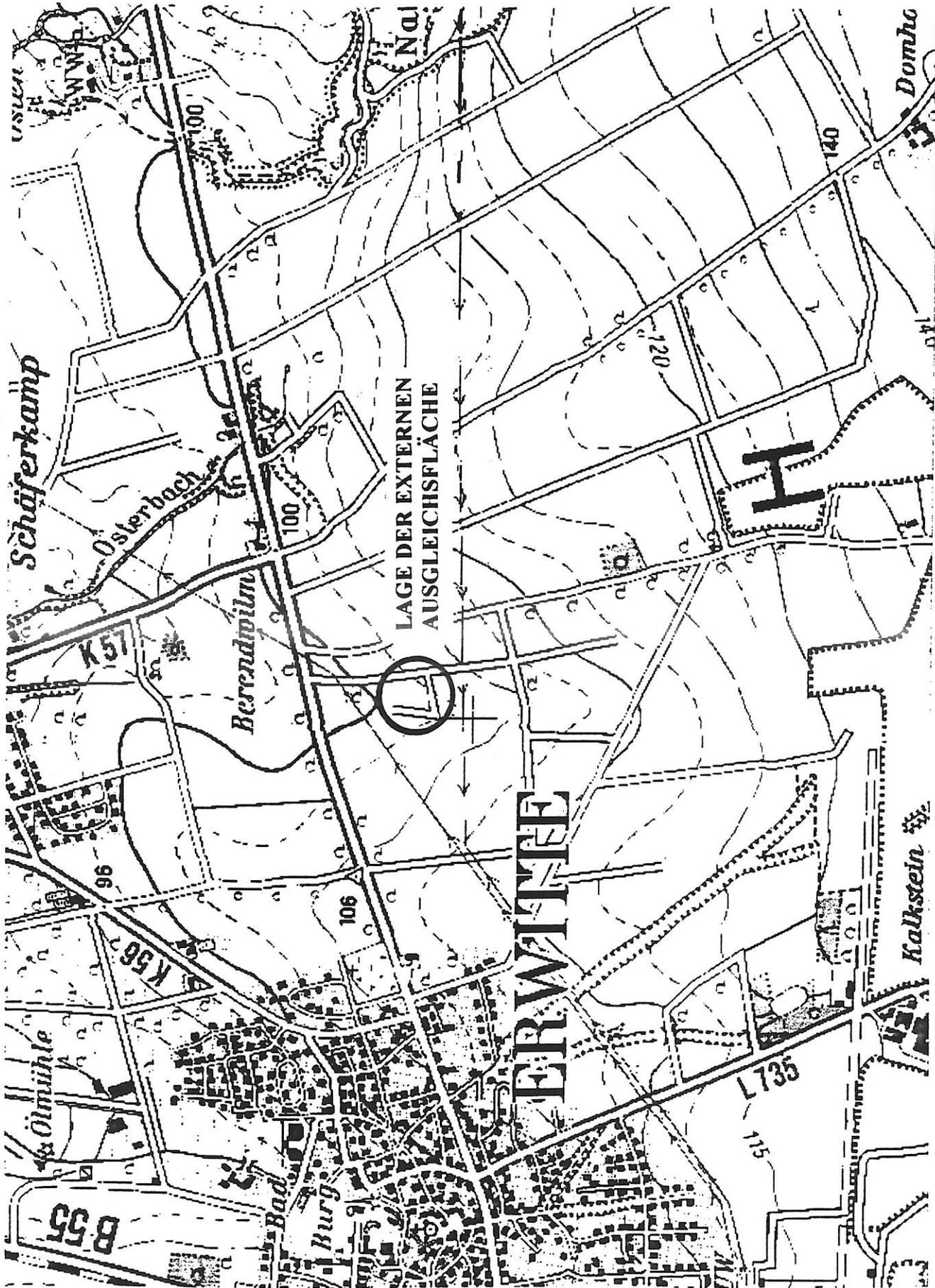
-10/66,8 Wertpunkte





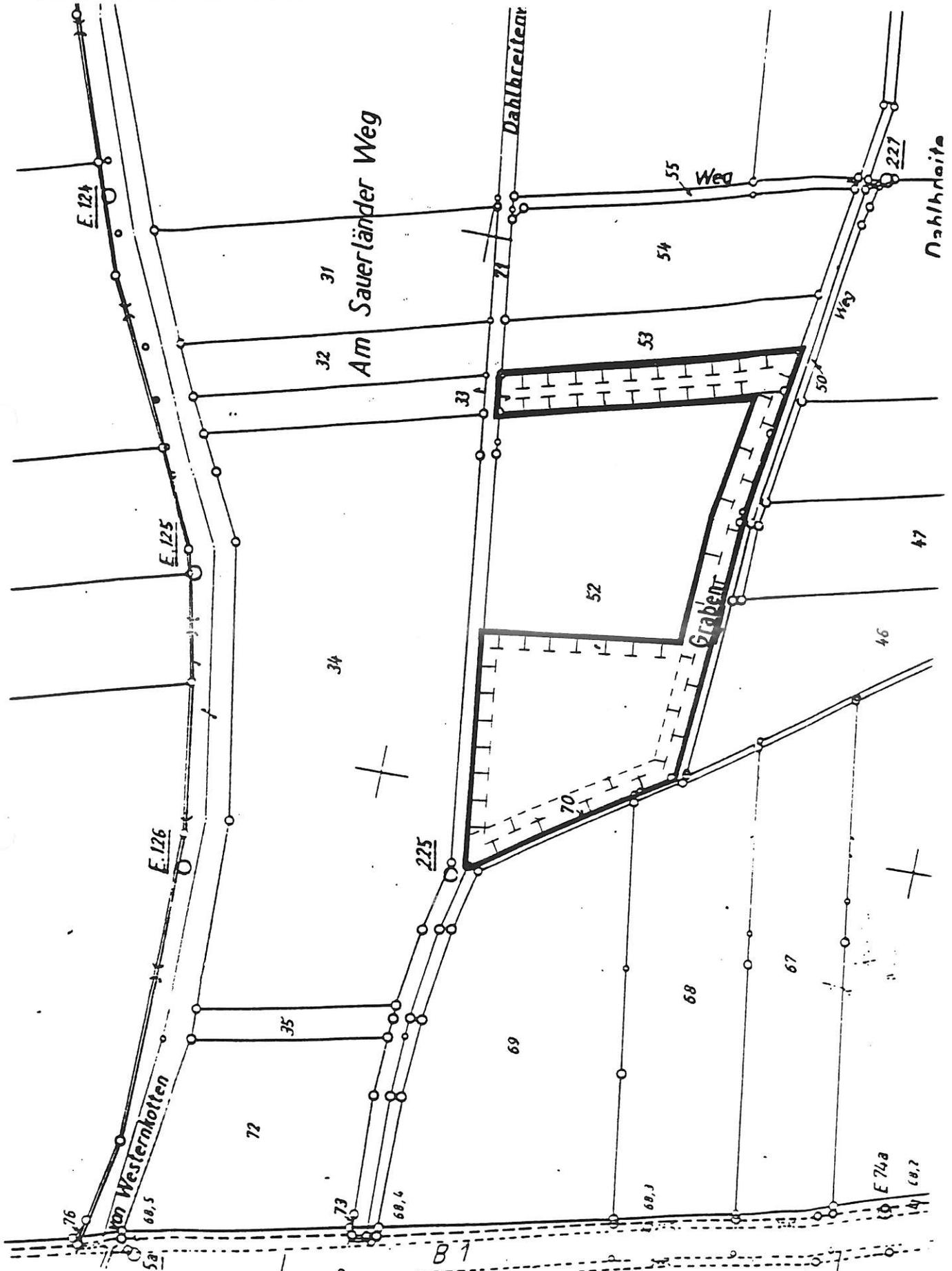
B-Plan Nr. 24 „Gewerbe- und Industriegebiet Völlinghauser Weg/Auf den Thänen“





B-Plan Nr. 24 „Gewerbe- und Industriegebiet Völlinghauser Weg/Auf den Thränen“





B-Plan Nr. 24 „Gewerbe- und Industriegebiet Völlinghauser Weg/Auf den Thränen“





**ANLAGE:**

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbe- und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlaß)

