

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum

**Bebauungsplan Unna Nr. 98
"Aluwerk"**

Satzung

Stadt Unna

Stand: April 2005

Inhalt

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Allgemeines | 3 |
| 1.1 | Anlass und Ziele der Planung | 3 |
| 1.2 | Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches..... | 3 |
| 1.3 | Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 4 |
| 1.4 | Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan | 4 |
| 2 | Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan..... | 5 |
| 2.1 | Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung | 5 |
| 2.2 | Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur | 5 |
| 2.3 | Derzeitige planungsrechtliche Situation | 5 |
| 3 | Inhalt des Bebauungsplans | 6 |
| 3.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 6 |
| 3.2 | Maß der baulichen Nutzung | 8 |
| 3.3 | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen..... | 8 |
| 3.4 | Örtliche Bauvorschriften | 9 |
| 3.5 | Erschließung | 9 |
| 4 | Umweltbelange..... | 10 |
| 4.1 | Umweltbericht..... | 10 |
| 4.2 | Eingriff in Natur und Landschaft..... | 10 |
| 4.2.1 | Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen..... | 10 |
| 4.2.2 | Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen | 12 |
| 4.3 | Auswirkungen des Bergbaus und Altlasten..... | 13 |
| 4.4 | Immissionsschutz | 15 |
| 4.4.1 | Gewerbelärm | 15 |
| 4.4.2 | Verkehrslärm | 16 |
| 5 | Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange..... | 17 |
| 5.1 | Ver- und Entsorgung | 18 |
| 5.2 | Denkmalschutz und Denkmalpflege..... | 18 |
| 6 | Auswirkungen auf private Belange | 18 |
| 7 | Bodenordnung..... | 19 |
| 8 | Kosten | 19 |
| 9 | Änderungen nach der Offenlage | 20 |

1 Allgemeines

1.1 Anlass und Ziele der Planung

Das Aluminiumwerk Unna AG hat als traditionsreicher Gewerbebetrieb sowohl die Arbeitslandschaft als auch die Stadtentwicklung an diesem Standort wesentlich beeinflusst. Im Zusammenhang mit der globalen Wirtschaftssituation ist der Betrieb zu Strukturveränderungen gezwungen worden. Um die wirtschaftliche Situation des Betriebes weiter zu stabilisieren, sollen betriebseigene Flächen veräußert und die größtenteils bereits im rechtsgültigen FNP dargestellten Gewerbeflächen aktiviert werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, werden aber nicht nur die betriebseigenen Flächen östlich des Aluminiumwerkes sondern auch die Flächen der angrenzenden privaten Nutzer in die Planung miteinbezogen.

Im einzelnen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für:

- die Ausweisung von neuen Gewerbeflächen und ihre Einfügung in die Landschaft;
- die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzw. die weitgehende Bewältigung der Konflikte zwischen vorhandener Wohnnutzung und geplantem sowie vorhandenem Gewerbe;
- die Bestandssicherung der vorhandenen Wohnnutzung mit ausreichender Flexibilität bei Erweiterungsabsichten;
- die Anlage der inneren Erschließungsflächen.

1.2 Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Das ca. 3,3 ha große Plangebiet liegt im Osten des Stadtgebietes und wird über den Uelzener Weg mit der Unnaer Innenstadt und der Hammer Straße sowie über die Uelzener Dorfstraße mit der B1 als überörtlicher Erschließung verbunden. Das Bebauungsplangebiet wird wie folgt begrenzt:

- | | |
|-----------|--|
| im Norden | von einem Wirtschaftsweg (Flur 17, Flurstück 15, Gemarkung Unna), der ca. 130 m nördlich parallel zum Uelzener Weg verläuft, |
| im Osten | von dem Weg, der die Straße „Auf dem Höing“ mit dem Uelzener Weg verbindet (Flurstück 4, Flur 17, Gemarkung Unna), der Ver- |

| | |
|-----------|--|
| | längerung über Uelzener Weg und der östlichen Grenze der Flurstücke 166 und 168, Flur 17, Gem. Unna; |
| im Süden | von der Bahnlinie Unna - Hamm (Flurstück 216, Flur 17, Gem. Unna), |
| im Westen | der Straße Schachtkuhle und deren Verlängerung über den Uelzener Weg und der östlichen Grenze des Flurstücks 124, Flur 17, (Aluminiumwerk Unna). |

1.3 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Im noch geltenden Gebietsentwicklungsplan für den Teilabschnitt Dortmund /Unna / Hamm von 1984 ist der Planbereich im westlichen Teilbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich bzw. als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB), im östlichen Teil dagegen als Agrarbereich bzw. im Entwurf als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich dargestellt.

In dem vom Regionalrat zur Beschlussfassung vorliegenden überarbeiteten Entwurf für dessen Fortschreibung (Stand 08/2003) ist östlich des Aluminiumwerks ein Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht der Zielsetzung. Damit ist davon auszugehen, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist.

1.4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Unna in der Neufassung von 2004, der voraussichtlich im Frühjahr 2004 wirksam werden wird, stellt das Plangebiet als „gewerbliche Baufläche“. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Im noch rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Unna aus dem Jahr 1974 sind für den Bereich des Bebauungsplangebietes folgende Nutzungsarten dargestellt: im Nordwesten in direktem Anschluss an das Aluwerk industrielle Bauflächen, hieran angrenzend ein ca. 50 m breiter Grünstreifen zur Freihaltung einer Straßentrasse sowie im Südosten landwirtschaftliche Flächen.

2 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Lage im Stadtgebiet, heutige Nutzung

Das Plangebiet befindet sich östlich der Unnaer Innenstadt in einem Bereich, der überwiegend durch gewerbliche Nutzungen und Mischnutzungen geprägt ist. Als Haupteinfahrt dient der Uelzener Weg. Der Großteil der Flächen ist unbebaut, lediglich direkt angrenzend an den Uelzener Weg befinden sich vier Wohngebäude.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich

- im Nordwesten das Aluminiumwerk Unna AG,
- im Südwesten das Gelände der ehemaligen Unnaer Eisenhütte Carl Michel, das in den letzten Jahren von einem Schrotthändler genutzt wurde und z.Z. brachgefallen ist,
- im Süden die Bahnlinie Unna-Hamm
- sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen mit einzelner Wohnnutzung im Osten und Norden.

2.2 Größe des Geltungsbereichs, Eigentumsstruktur

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 3,3 ha auf. Mehr als die Hälfte der Flächen befindet sich in Händen der Aluminium AG Unna, die übrigen Flächen und Gebäude befinden sich in privater Hand bzw. gehören der Deutschen Bahn.

2.3 Derzeitige planungsrechtliche Situation

Die Flächen im Bebauungsplangebiet sind z.Z. als Außenbereich einzustufen. Bauvorhaben werden demzufolge nach § 35 BauGB beurteilt.

3 Inhalt des Bebauungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der städtischen Zielvorstellung, den Standort gewerblich zu entwickeln, werden die neu zu bebauenden Flächen im Plangebiet gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Angesichts der vorhandenen Gemengelagenproblematik – Aluminiumwerk / vorhandene Wohnbebauung – werden nach eingehender Abwägung der unterschiedlichen Belange auch die Bereiche mit vorhandener Wohnbebauung als Gewerbegebiet festgesetzt.

Hierbei spielen folgende Aspekte eine wesentliche Rolle:

Das Plangebiet ist durch die im Westen angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzungen vorbelastet.

- Das Aluminiumwerk Unna produziert und reinigt Präzisionsrohre und Bleche für den Flugzeugbau. Vom Staatlichen Umweltamt Lippstadt wird es als Anlage gem. Nr. 92 (Schmelzanlage) der Abstandsliste NRW eingestuft. Es zählt somit zur Abstandsklasse V, mit einem erforderlichen Abstand von 300 m zur nächsten Wohnbebauung.
- Die frühere Eisenhütte Unna Michel ist ebenfalls der Abstandsklasse V zuzuordnen. Zwischenzeitlich haben die Nachfolgenutzungen mehrfach gewechselt. Das Grundstück wurde u. a. als Lagerplatz und für den Verkauf von Kfz-Ersatzteilen genutzt. Zur Zeit ist keine gewerbliche Nutzung angemeldet.

Das direkte Nebeneinander von Wohnnutzung und der oben beschriebenen gewerblich-industriellen Nutzungen ist durch die geschichtliche Entwicklung bedingt und in Zeiten entstanden, in denen die Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten bzw. der Schutz des Wohnens vor schädlichen Emissionen planerisch noch nicht stark verankert war. Entsprechend heutigen gesetzlichen Vorgaben soll eine solche Gemengelagensituation durch die Bauleitplanung nicht weiter gefestigt werden.

Die Ausweisung eines Wohngebietes aber auch eines Mischgebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesen gewerblich-industriellen Nutzungen ist somit nicht möglich bzw. würde auch die gewerblichen Nutzungen langfristig wegen der zu erwartenden Konflikte in ihren Entwicklungsmöglichkeiten stark einschränken.

Bestandssicherung Wohnnutzung

Wenn auch die Neuansiedlung von Wohnnutzung nicht angestrebt wird, so genießt die bestehende Wohnnutzung – vier Wohnhäuser an der Uelzener Straße – dennoch einen Schutzanspruch. Hier sind die privaten Belange nach Schutz des Eigentums zu berücksichtigen.

Die bestehende Wohnnutzung soll daher in ihrem Bestand explizit gesichert werden. Gem. § 1(10) BauNVO können Nutzungen, die in einem Gebiet nicht zuläs-

sig wären, dennoch zugelassen werden, wenn der Bebauungsplan Art und Umfang regelt. Damit die Wohngebäude auch zukünftig in angemessener Weise für Wohnzwecke genutzt werden können, werden sie in ihrem Bestand geschützt sowie Änderungs- und Erweiterungsmöglichkeiten in angemessenem Umfang eingeräumt (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2).

Es sollte daher gewährleistet sein, dass die Eigentümer bei der Nutzung ihres Eigentums nicht schlechter gestellt werden als bei gegenwärtigem Planungsrecht, d.h. einer Beurteilung nach § 35 BauGB. Hierbei wäre eine Erweiterung der Wohngebäude bis zu einer Obergrenze von in der Regel 2 Wohneinheiten mit max. ca. 200 qm Wohnfläche zulässig. Da die Gebäude bereits heute Wohnflächen zwischen 140 und 200 m² aufweisen, wäre für einige Eigentümer die von ihnen gewünschte Erweiterung nicht mehr möglich, würde man diese Regelung in den Bebauungsplan übernehmen. Der zulässige Umfang der Erweiterungen wird daher nicht auf eine bestimmte Quadratmeterzahl festgelegt, sondern auf 30% der heute vorhandenen Wohnfläche (Berechnung incl. Flure, Bäder, Abstellräume innerhalb der Wohnung etc.) beschränkt. Die Anzahl der Wohneinheiten bleibt auf 2 beschränkt und das Gebäude muss vom bisherigen Eigentümer oder seiner Familie genutzt werden. Zugleich gewährleistet eine solche Regelung, dass die Wohnnutzung nicht in einem wesentlichen Umfang zunimmt und somit die Gemengelageproblematik verfestigt wird. Die Erweiterung von Nutzflächen wird nicht eingeschränkt.

Beschränkung der gewerblichen Nutzungen

Zwar ist die vorhandene Wohnnutzung durch Gewerbelärm vorbelastet, sie genießt aber dennoch einen gewissen Schutz hinsichtlich der Immissionssituation. Da die Wohnbebauung heute im Außenbereich liegt, dürfen die Orientierungswerte von 60 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden. Das Aluminiumwerk und andere gewerbliche Nutzungen haben hierfür im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme Sorge zu tragen. Diese Einschränkungen gelten auch hinsichtlich anderer Emissionen wie z.B. Stäube.

Damit die bereits vorhandenen Immissionen nicht zusätzlich durch neuanzusiedelndes Gewerbe verstärkt werden, wird festgesetzt, dass im Plangebiet nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.1). Es erfolgt eine Gliederung der Gewerbegebiete nach §1 Abs. 4 BauNVO (nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften) i.V.m. dem Abstandserlass des Landes NW 1998. Trotz der Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe entspricht das Gewerbegebiet seiner allgemeinen Zweckbestimmung nach noch dem Typus eines Gewerbegebiets i.S. der Baunutzungsverordnung, da im nördlich angrenzenden, nicht überplanten Bereich weitere Gewerbegebiete mit einem abgestuften Grad der Emissionsbeschränkungen vorhanden sind.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können nach § 31(1) BauGB für Betriebe und Betriebsteile der nächst höheren Abstandsklasse zugelassen

werden, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten, oder wenn gewährleistet ist, dass an den nächstgelegenen Immissionspunkten der Wohnbebauung die zulässigen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die Begrenzung der Emissionen kann z.B. durch über den Stand der Technik hinausgehende Maßnahmen oder durch Betriebseinschränkungen erreicht werden.

Die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihren Emissionen den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben entsprechen.

Die Neuerrichtung von betriebsbezogenen Wohnungen kann unter den eng gesteckten Voraussetzungen des § 8 (3) Nr.1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

Einzelhandel

Die Ansiedlung von Einzelhandel, der an den Endverbraucher gerichtet ist, würde zu nachteiligen Strukturveränderungen bzw. negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den Innenstadtbereich der Stadt Unna, aber auch auf die Nebenzentren der östlichen Ortsteile führen. Einzelhandelsnutzungen, die auf den Endverbraucher ausgerichtet sind, werden daher gem. § 1(5) BauNVO ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon ist der Einzelhandel in Verbindung mit Gewerbe- oder Handwerksbetrieben, der ausnahmsweise zugelassen werden kann (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.3).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung gemäß §16 BauNVO wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Gebäudehöhen geregelt. Um eine entsprechende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

Auf die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da es sich bei Gewerbebetrieben weitgehend um Hallen handelt, die z.T. andere Raumhöhen aufweisen als herkömmliche Geschosse. Die Gebäudehöhe wird angesichts der vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung auf eine Traufhöhe von höchstens 8 m eine Firsthöhe von höchstens 11 m und begrenzt. Diese Höhenbegrenzung bietet eine ausreichende Flexibilität, um sowohl Hallen als auch Bürogebäude zu errichten.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Auf eine Festsetzung der Bauweise wird verzichtet, um die baulichen Organisationsstrukturen der Betriebe nicht einzuschränken.

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen definiert. Diese sind entlang des Uelzener Weges in Höhe der Bauflucht der vorhandenen Gebäude, an der südlichen Grenze in 3 m Abstand zu den Flächen der Bahn angeordnet. Entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Plangebietes sind die überbaubaren Flächen begrenzt durch einen 7 m breiten Pflanzstreifen, der zur Eingrünung des Gewerbegebietes bzw. zur Einbettung in die freie Landschaft beitragen soll (siehe zeichnerische Festsetzungen und textliche Festsetzung Nr. 7.1). Auf eine weitergehende Differenzierung von der überbaubaren Flächen wird verzichtet, um die Betriebe hinsichtlich ihre Größe und ihrer Organisation auf dem Grundstück nicht zu stark einzuschränken.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

Wesentliche städtebauliche Gestaltungselemente sind bereits durch die oben dargelegten Festsetzungen zur Gebäudehöhe, zu den überbaubaren Flächen und zur Begrünung festgelegt. Die darüber hinaus gehenden Örtlichen Bauvorschriften beschränken sich auf wenige Rahmenfestsetzungen, mit denen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert werden soll.

Da die Flächen des Plangebietes weitgehend gewerblich genutzt sind, werden Festsetzungen zu Werbeanlagen getroffen. Durch die Beschränkung von Größe, Farbe und Anbringungsort soll verhindert werden, dass das Stadtbild des Plangebietes durch Werbeanlagen in allen Formen und Farben dominiert wird.

3.5 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet wird über den Uelzener Weg mit der Unnaer Innenstadt und der Hammer Straße und über die Uelzener Dorfstraße mit der B1 als überörtlicher Erschließung verbunden. Das durch die vorhandenen Betriebe bereits bestehende Schwerlastverkehrsaufkommen führt jedoch zu teilweise erheblichen Störungen der am Uelzener Weg und im Uelzener Ortskern gelegenen Wohnnutzung.

Mittel- bis langfristig soll daher mittels Errichtung der „Ostspange“, vom Uelzener Weg, in Verlängerung der Saarbrücker Straße eine direkte Verbindung zur B1 hergestellt werden. Im Entwurf zur Neuaufstellung des FNP ist eine entsprechende Trassenführung aufgenommen.

Nördlich des Uelzener Weges erfolgt die innere Erschließung des Gebietes über eine Stichstraße in Höhe des Aluwerkes. Die Flächen südlich des Uelzener Weges können aufgrund ihrer geringen Tiefe direkt oder über den Schattweg erschlossen werden.

4 Umweltbelange

4.1 Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde am 16.08.2000 beschlossen und am 27.09.2000 bekannt gemacht. Gemäß § 245c BauGB der Überleitungsvorschriften für UVP-pflichtige Vorhaben finden hier die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 3. August 2001 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) einschließlich Vorprüfungspflicht ist aufgrund der Unterschreitung der beabsichtigten Nettobaufläche (Grundfläche) von 20.000 m² (Schwellenwert gem. Anlage 1, Nr. 18.7 zum UVPG) nicht erforderlich.

Die von der Planung betroffenen Umweltbelange, z.B. Eingriffe in Natur und Landschaft, Altlasten, Lärm wurden jedoch in die Planung eingestellt und unterliegen der Abwägung.

4.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Im Zuge der Bauleitplanung werden die Gemeinden über das Baugesetzbuch (BauGB) verpflichtet, die konkreten Gegebenheiten und Erfordernisse von Natur und Landschaft zu erfassen und ihnen angemessen und sachgerecht Rechnung zu tragen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden bauliche Maßnahmen ermöglicht, die ggf. einen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen. Für die neu geplante Bebauung besteht somit die Pflicht zur Eingriffsminimierung bzw. zu Ausgleich und Ersatz.

Mit der Umsetzung des Planentwurfes erfolgt eine Umwandlung von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Gartenflächen in Gewerbeflächen. Dies wirkt sich auf die natürlichen Lebensgrundlagen in Form einer Versiegelung von Flächen und einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes aus.

4.2.1 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

In dem Bebauungsplan werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachfolgende Vorkehrungen getroffen:

Minimierung der Versiegelung

Eine Minimierung der Versiegelung ist mit der Zielsetzung, ein Gewerbegebiet für u.a. produzierende Gewerbe auszuweisen, kaum vereinbar. Mit der Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,6 können einschließlich der zulässigen Überschreitungen für Nebenanlagen und Erschließungsflächen 80 %

der Flächen versiegelt werden. Die Regelung, dass 20% der Flächen unversiegelt bleiben müssen, ist bereits in § 19 (4) Satz 2 BauNVO verbindlich geregelt. Darüber hinaus gehende Überschreitungen werden nicht zugelassen, da hierfür städtebaulich keine Notwendigkeit (z.B. schwierige Grundstückszuschnitte) besteht.

Versickerung

Nach Novellierung des Landeswassergesetzes (§ 51a) besteht die Verpflichtung, Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern oder auf dem kürzesten Wege einem Vorfluter zuzuleiten.

Die Möglichkeit, das Regenwasser in einen Vorfluter einzuleiten, besteht nicht, da in der Nähe des Plangebietes keine offenen Bachläufe vorhanden sind.

In einem Versickerungsgutachten des Büros BRG; Fröndenberg (Stand 02/2004) ist die Versickerungsfähigkeit der Böden untersucht worden. Das Ergebnis wird vom Gutachter zusammenfassen wie folgt dargestellt:

„Im Untersuchungsgebiet wird die Geländeoberfläche von einer 0,5 - 0,6 m mächtigen Mutterbodenschicht gebildet, die sich infolge der jahrzehntelangen ackerbaulichen Nutzung entwickelt hat: Darunter stehen flächendeckend die Verwitterungsschichten der kretazischen Festgesteine an. Es handelt sich um feinsandige, tonige Schluffe (Verwitterungslehm), die ab 0,9 - 1,2 m ü. G.O.K. in die stückig, bröckeligen Festgesteinsschichten übergehen. Staunässe bzw. Grundwasser wurden nicht erbohrt.

Für die lehmige Verwitterungszone wurden Kf-Werte im Bereich von $1 - 5 \cdot 10^{-7}$ m/s ermittelt. Gemäß MURL-Erlass vom Juli 1998 sind Böden mit einer Durchlässigkeit von $K_f \geq 5 \cdot 10^{-6}$ m/s zur Versickerung geeignet. Die ermittelten Durchlässigkeitswerte liegen deutlich unterhalb dieses Grenzwertes. Eine Versickerung von Niederschlagswässern in den natürlich anstehenden Bodenschichten ist somit als nicht praktikabel einzustufen.“

Es wird daher auf die Festsetzung von Versickerungsflächen oder- maßnahmen verzichtet. Das Niederschlagswasser ist in die Mischwasserkanalisation im Uelzener Weg abzuleiten. Die Kapazitäten sind nach Auskunft der Stadtbetriebe hierfür ausreichend.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan im Einzelnen folgende Festsetzungen:

- Stellplatzzufahrten, Stellplatz- und Hofflächen sind in Rasenpflaster, Rasengitterstein, Porenstein, Schotterrasen, offenfugiger Pflasterung, Kies oder mit vergleichsweise durchlässigem Material zu befestigen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1)

- Drainagen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden (vgl. Hinweise Nr. 6).

Pflanzmaßnahmen, Grünerhaltung

Auf den privaten Grundstücksflächen und an den baulichen Anlagen werden Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, um den zu erwartenden Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst gering zu halten und die ökologische sowie kleinklimatische Funktion der bisher als Acker oder Gärten genutzten Flächen weitestgehend zu erhalten (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 7).

- Östlich des Plangebietes wird ein 7 m breiter Streifen als Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt. Diese Fläche soll mit artgerechten, heimischen Gehölzen bepflanzt werden und als Eingrünung des Ortsrandes dienen. Am nördlichen Rand des Plangebietes wird ein 5 m breiter Streifen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt und daran angrenzend auf einer städtischen, nicht mehr genutzten Wegeparzelle extensives Grün angelegt. Die Durchführung der Maßnahmen wird mittels städtebaulicher Verträge mit den Privateigentümern gesichert werden.
- Stellplatzanlagen sind mit Bäumen und/oder Hecken zu begrünen.
- Ferner sind 20 Prozent der Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten. Auf diese Weise soll u. a. sichergestellt werden, dass dieser Teil der Flächen nicht versiegelt oder befestigt wird und z.B. als Lagerflächen oder Stellplatzanlagen genutzt wird.
- Fensterlose Wandflächen sind zu begrünen.

4.2.2 Eingriffsbilanzierung und Ausgleichsmaßnahmen

Der durch die neu festgesetzten Gewerbeflächen hervorgerufene Eingriff kann trotz der o.g. Festsetzungen zu Pflanzmaßnahmen im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden. Aufgrund der detaillierten Bilanzierung des Eingriffs entsprechend des Bewertungsverfahrens des Kreises Unna „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft im Rahmen der Bauleitplanung“ (siehe Anlage) ist eine Biotopwertdifferenz von ca. 6.900 Punkten durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets auszugleichen.

Legt man eine Aufwertung von Ackerflächen zu extensivem Dauergrünland zugrunde, so entspricht dies einer erforderlichen Kompensationsfläche von ca. 1,77 ha.

Die externe Kompensation wird in Absprache mit den zuständigen Behörden über den Kompensationsflächenpool des Kreises Unna abgewickelt werden. Die

Abwicklung erfolgt auf der Basis des Kooperationsvertrages zum Management von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, der von der Stadt Unna und dem Kreis erarbeitet wurde.

Dieser Vertrag sieht vor, dass der Kreis Unna für Auswahl und Erwerb von Ausgleichsflächen und für die Durchführung der Maßnahmen verantwortlich zeichnet, während die Stadt für die Refinanzierung zuständig ist. Zur Vereinfachung des Verwaltungshandelns wurde ein Pauschalpreis pro Biotop-Wertpunkt vereinbart, der sich ohne Pflegekosten auf 13,10 €, mit Pflege auf 13,97 € beläuft.

Mittels städtebaulicher Verträge wird sichergestellt, dass die Verursacher des Eingriffs den entsprechenden Kostenanteil für den erforderlichen Ausgleich übernehmen. Die Eigentümer, die nicht bereit sind, einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, werden über die seit dem 26.02.2003 gültige „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichsmaßnahmen - Ausgleichskostensatzung – „ der Stadt Unna verpflichtet werden, ihren Beitrag für Ausgleichsmaßnahmen zu leisten.

Auf den vorhandenen Wohnbaugrundstücken wird voraussichtlich kurzfristig kein Eingriff erfolgen. Es ist daher vorgesehen, die Eigentümer erst ab dem Zeitpunkt, ab dem ihr Grundstück oder ein Grundstücksteil für gewerbliche Zwecke genutzt wird (Bauantrag) für die Kosten für Ausgleichsmaßnahmen zu veranlagern.

4.3 Auswirkungen des Bergbaus und Altlasten

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Neuer Hellweg" sowie über dem auf Steinkohle und teilweise Salzsole verliehenen Bergwerksfeld "Steinkohlen- und Salzsoolbergwerk Königsbom".

Eigentümerin dieser Bergwerksfelder ist die RAG AG, hier vertreten durch die Deutsche Steinkohle AG, Shamrockring 1 in 44623 Herne.

Unter dem Plangebiet ist Gewinnung von Steinkohle ausschließlich im tiefen Bereich durch das Bergwerk "Alter Hellweg" umgegangen, das bereits im Jahre 1961 stillgelegt wurde.

Nach der allgemeinen Lehrmeinung sind Bodenbewegungen aufgrund von Gewinnung, die im tiefen Bereich geführt wurde, spätestens 5 Jahre nach Einstellung der Gewinnungstätigkeiten abgeklungen. Daher ist mit bergbaulichen Auswirkungen auf die Tagesoberfläche aus diesen Gewinnungstätigkeiten im Plangebiet heute nicht mehr zu rechnen.

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB sind Flächen zu kennzeichnen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Im Plangebiet sind entsprechend dem derzeitigen Kenntnisstand keine Flächen im Altlastenkataster des Kreises Unna erfasst.

Südwestlich (westlich der Schachtkuhle) grenzt das Plangebiet an die Fläche der ehem. Eisenhütte Michel, welche u. a. später als Schrottplatz genutzt wurde. Diese Fläche ist im Altlastenkataster als Altstandort verzeichnet. Der Altstandort ist vom Bebauungsplanbereich durch die Straße "Schachtkuhle" räumlich getrennt.

Westlich grenzt an das Plangebiet das Gelände des Aluminiumwerkes Unna.

Das unmittelbar westlich an den Bebauungsplanbereich anschließende Betriebsgelände des Aluwerks ist derzeit unter der Nummer 19/481 als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Kreises Unna verzeichnet.

Es handelt sich dabei um einen seit 1913 genutzten Industriestandort mit zahlreichen altlastenrelevanten Nutzungen (Messingwerk, Gießerei, Leichtmetallgießerei, Drahtherstellung, Rohrherstellung, Baustoffgroßhandel, Herstellung von Eisen- und Blechwaren, Stahlbau, Oberflächenveredlung von Metallen, Tankstelle mit Kfz-Reparatur, Aluminiumwerk). Innerhalb des Betriebsgeländes sind mehrere betriebsbedingte Altablagerung verzeichnet. Eine dieser Altablagerungen, zu denen keine weiteren Daten vorliegen, grenzt westlich an den Bebauungsplanbereich (Nr. 51.053).

Im unmittelbaren Grenzbereich zu dem Bebauungsplan ist zusätzlich der Altlastenverdachtsstandort 19/124 innerhalb des Aluwerks im Altlastenkataster verzeichnet. Es handelt sich dabei um einen möglichen Altstandort eines Chemieunternehmens, das hier in den 1940er Jahren Anstrichmittel, Druck- und Textilfarben herstellte und vertrieb. Die Lage des Betriebes konnte allerdings an Hand von Bauakten nicht belegt werden und ist daher unsicher.

Nach Auswertung der Historischen Karten TK 25 von 1846 bis heute war das Plangebiet - mit Ausnahme der seit langer Zeit bestehenden Wohngebäude (bereits in TK 25 von 1894 verzeichnet) - bisher un bebaut und wurde nur als Ackerflächen bzw. Hausgärten genutzt. Hinweise, welche auf größere Abgrabungs- bzw. Auffüllungsflächen im Planbereich hindeuten, sind in den vorgehen. Karten nicht vorhanden.

Nach neuesten Erkenntnissen im Rahmen der flächendeckenden Erhebung von Altablagerungen und Altstandorten im Kreis Unna anhand der Auswertung von Karten, Luftbildern, Bauakten und Gewerbedateien ist im südwestlichen Bereich des Plangebietes eine Altablagerung erfasst.

Hierbei handelt es sich um einen ca. 2.300 m² großen Ablagerungsbereich (19/874), welcher das gesamte Flurstück 98, Flur 17, Gemarkung Unna überdeckt und sich weiter in südliche und östliche und geringfügig auch in nördliche Richtung erstreckt. Anhand von Luftbildern aus den Jahren 1945, 1954 und 1967 ist hier zunächst eine Hohlform zu erkennen (1945), welche im südlichen Bereich teilverfüllt (1954) und später (1967) vollständig verfüllt wurde. Die Ablagerungsmächtigkeit wird mit ca. 3 bis < 5m angegeben. Über die Art der verfüllten Materialien liegen keine Angaben vor.

Das Flurstück 98 ist ca. zur Hälfte versiegelt (Luftbild von 2000) und wird/wurde als Lagerplatz genutzt. In der DGK 5 von 1997 ist die Fläche als Lagerplatz dargestellt.

Bei der vorhandenen Teilversiegelung des Untergrundes und derzeitigen gewerblichen Nutzung besteht für die Fläche derzeit kein Untersuchungsbedarf.

Da aber keine Kenntnisse über die Art und die Zusammensetzung der abgelagerten Materialien wird das Flurstück 98, Flur 17 im Bebauungsplan als Altablagebereich gekennzeichnet und wird ein textlicher Hinweis zur Erforderlichkeit von Bodenuntersuchungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind mit Ausnahme der Altablageung 19/874 derzeit keine weiteren Verdachtsflächen im Altlastenkataster eingetragen.

Ein Teil des Plangebietes befindet sich im Bombenabwurfgebiet. Von der Bezirksregierung Arnsberg wurde daher eine Luftbilddauswertung durchgeführt.

Die vorhanden Luftbilder lassen vereinzelt Bombenabwürfe, jedoch keine spezifischen Hinweise auf Blindgängereinschlagstellen erkennen. Es finden sich lediglich einige Bombentrichter, die in der Vergangenheit offenbar mit unbekanntem Materialien verfüllt wurden.

Es wird daher ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei auffälligen Verfärbungen des Bodens oder beim Fund verdächtiger Gegenstände die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über das Umweltamt der Stadt Unna zu verständigen ist.

4.4 Immissionsschutz

4.4.1 Gewerbelärm

Bei dem heutigen unmittelbaren Nebeneinander von Wohnen (im Plangebiet) und Gewerbe (außerhalb des Plangebiets) handelt es sich um bereits verfestigte Strukturen einer historisch gewachsenen Gemengelage. Aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung ist das Gewerbe im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme bereits heute zu einer Beschränkung der von ihm ausgehenden Emissionen verpflichtet. Umgekehrt ist das Wohnen als vorbelastet einzustufen und genießt damit nicht den Schutz, den es in einem Allgemeinen Wohngebiet hätte, sondern muss die für ein Mischgebiet geltenden, um 5 dB(A) höheren Immissionsrichtwerte hinnehmen. Von diesen Richtwerten kann allerdings nach gängiger Rechtsprechung im Einzelfall nach oben abgewichen werden, wenn ansonsten die Erweiterung eines vorhandenen Betriebes nicht zulässig bzw. die Standortsicherung gefährdet wäre.

Auf die Erstellung eines Schallschutzgutachten zum Gewerbelärm wird wegen der bereits jetzt bestehenden Vorgaben verzichtet.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird die bisherige Rechtslage der Betroffenen nicht verschlechtert oder verbessert. Durch die Gliederung der festgesetzten Gewerbegebiete nach Betriebsarten gemäß Abstandsliste 1998 bzw. durch die Beschränkung auf nur solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, können sich im Plangebiet zukünftig nur solche Betriebe ansiedeln, die die Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. TA Lärm für ein Mischgebiet einhalten. Dies gilt auch für den mit der gewerblichen Nutzung verbundenen Zu- und Abfahrts- und Rangierverkehr.

Die in einem Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungsarten Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in ihren Emissionen den nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben entsprechen.

4.4.2 Verkehrslärm

Hauptemissionsquellen im Plangebiet sind die Bahnlinie Unna-Hamm und die Haupteerschließungsstraße Uelzener Weg. Um die von ihnen ausgehende Lärmbelastung beurteilen zu können, wurde auf zwei vorhandene Lärmgutachten im unmittelbaren Umfeld zurückgegriffen.

Schiene

In einem Lärmgutachten des Instituts für Schall- und Wärmeschutz für einen südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich wurde die Emissionswirkung der Bahn näher untersucht (Gutachterliche Untersuchung „Geräuschimmissionschutz für die Bebauung nördlich der Morgenstraße und Unna“, Stand 30.04.2001, siehe Anlage 1.3 und 3.3). Aus diesem Gutachten lässt sich ableiten, dass die Flächen südlich des Uelzener Weges tagsüber mit bis zu 65 dB(A) durch Bahnlärm belastet sind. In Höhe der Wohnbebauung hat dieser Wert jedoch bis auf 60 dB(A) abgenommen. Angesichts der Ausweisung der Flächen als Gewerbegebiet sind die Orientierungswerte der DIN 18005 von tagsüber 65 dB(A) eingehalten. In Höhe der vorhandenen Wohnbebauung werden die Orientierungswerte für Mischgebiete erreicht.

Nachts liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel aufgrund eines erhöhten Güterverkehrsaufkommens um ca. 2 dB(A) höher. Die Orientierungswerte von 55 dB(A) für Gewerbegebiete bzw. von 50 dB(A) für Mischgebiete werden hier deutlich überschritten.

Straße

In einem anderem Gutachten des gleichen Instituts vom 06.04.1999 zum B-plan Nr. 5.1 „Wohnpark Uelzen I“ wurde u.a. die von der Uelzener Dorfstraße ausgehende Lärmbelastung näher untersucht. Da diese die direkte Verlängerung des Uelzener Weges in Richtung Osten ist und ein vergleichbares Verkehrsaufkommen aufweist, lässt sich hieraus die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr

ableiten. So befinden sich die Vorderfassaden der vorhandenen Wohnhäuser am Uelzener Weg im Lärmpegelbereich IV, die seitlichen Fassaden sind dem Lärmpegelbereich III, die rückwärtigen dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen.

Gemäß den im Gutachten ermittelten Lärmpegelbereichen werden hier entsprechende Festsetzungen zum Einbau von Lärmschutzfenstern getroffen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5). In Wohngebäuden sind zur Sicherung der Nachtruhe im Lärmpegelbereich IV in der Regel Fenster der Schallschutzklasse 3 mit zusätzlich Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Bei gewerblich genutzten Räumen genügen Fenster der Schallschutzklasse 2.

Im Bereich der Lärmpegelbereiche II und III reicht der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämmmaß von 30 dB). Heute übliche Fenster mit der zum Wärmeschutz notwendigen Verglasung und Dichtigkeit erfüllen diese Anforderung. Die Schalldämmung massiver Außenbauwände ist regelmäßig höher. Hier wird daher auf eine Festsetzung von Schallschutzfenstern verzichtet. Zusätzlich sind jedoch bei Schlafräumen in jedem Fall Lüftungseinrichtungen erforderlich; die zusammen mit den Fenstern das erforderliche Schalldämmmaß erreichen müssen.

Da es sich bei den Wohngebäuden um bestehende Gebäude handelt, können hier passive Schallschutzmaßnahmen nur bei Erweiterungen oder Umbaumaßnahmen zum Tragen kommen.

Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass z. B. durch die Abschirmwirkung zukünftiger Gebäude geringere Maßnahmen ausreichen.

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen beschränken sich somit im wesentlichen auf die vorhandene Wohnbebauung und kommen bei Neubauten allenfalls bei betriebsbezogenen Wohnungen zum Tragen. Für gewerbliche Nutzungen sind keine Schallschutzfenster und auch keine Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Flugverkehr

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Kontrollzone sowie im Bauschutzbereich gem. § 12 Abs. 3 Nr.1a LuftVG des Verkehrsflughafens Dortmund. Mit Lärmauswirkungen ist zu rechnen. Für die Luftfahrtbehörde gibt es keine rechtliche Handhabe, in irgendeiner Form gegen beanstandete Lärmauswirkungen gegen den Flugbetrieb tätig zu werden.

5. Auswirkungen des Bebauungsplans auf sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Die Kapazitäten des vorhandenen Mischwasserkanals im Uelzener Weg reichen nach Aussagen der Stadtbetriebe für die Entwässerung aus. Eine Versickerung des Oberflächenwassers oder Ableitung an einen Vorfluter ist nicht möglich (siehe Punkt 4.2.1 Versickerung).

Die Gas und Stromversorgung kann durch die Stadtwerke sichergestellt werden.

5.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von der Planung berührt. Die in der Trägerbeteiligung vom Westfälischen Amt für Archäologie geäußerte Annahme, im Plangebiet ein Bodendenkmal (fränkische Gräberfelder) zu finden, hat sich nach näherer Untersuchung nicht bestätigt. Eine Einschränkung der baulichen Nutzungen ist dementsprechend nicht erforderlich.

Falls bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmäler zum Vorschein kommen sollten, sind diese gemäß dem Hinweis im Bebauungsplan der Stadt Unna oder dem Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen (vgl. Hinweis Nr. 1).

Weder im Plangebiet noch in der Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich Objekte, die in der Denkmalliste der Stadt Unna enthalten sind. Es ist auch nicht erkennbar, dass sonstige denkmalpflegerische Belange durch den Bebauungsplan berührt werden.

6 Auswirkungen auf private Belange

Der Erhalt der vorhandenen Wohnbebauung wird über die Verankerung des erweiterten Bestandsschutzes gem. § 1(10) BauNVO einschließlich maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten gesichert (siehe Ausführungen unter Punkt 3.1 Bestandsicherung Wohnnutzung). Die Erweiterungsmöglichkeiten orientieren sich dabei an der bisherigen Zulässigkeit eines Vorhabens, das nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen wäre bzw. gehen stellenweise darüber hinaus. Die Neuerrichtung der heutigen Gebäude ist hingegen nicht zulässig.

Die Freibereiche der entsprechenden Grundstücke erhalten als Gewerbegebiet erstmals Baulandqualität und erfahren somit eine Wertsteigerung. Die Wertveränderung eines Grundstücks als Gesamtes kann jedoch nur im Einzelfall betrachtet werden. Während zum jetzigen Zeitpunkt ein Teil des Wohnbaugrundstücks als Wohnbaufläche (im Außenbereich) und ein zumeist größerer Teil als Gartenland bewertet wird, wird das Grundstück zukünftig in seiner Gesamtheit als Gewerbefläche bewertet werden, wobei die Erschließung über den Uelzener Weg bereits vorhanden ist.

Die Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch Gewerbeemissionen wird sich nicht durch die Planung nicht wesentlich verändern, die Gewerbebetriebe rücken jedoch näher an die Wohnbebauung heran und verändern so das Wohnumfeld, das bisher von Gärten und landwirtschaftlichen Flächen geprägt ist.

Einschränkungen der Gewerbebetriebe sind durch die vorhandene Gemengelage bereits heute gegeben. Da keine neue Wohnbebauung ausgewiesen wird, ergibt sich keine zusätzliche Einschränkung. Die Freiflächen des Aluwerks im Plangebiet erhalten als Gewerbegebiet erstmals Baulandqualität und erfahren somit eine Wertsteigerung.

7 Bodenordnung

Zur Verwirklichung der Ziele des Bebauungsplanes sind bodenordnende Maßnahmen nach BauGB nicht notwendig.

8 Kosten

Die Haupteerschließung im Bereich des Bebauungsplans, der Uelzener Weg ist vorhanden. Die untergeordnete Erschließungsstraße oder private Grundstückszufahrten werden von den Grundstückseigentümern oder in deren Auftrag errichtet. Die technische Ausführung und die spätere Übernahme der Erschließungsstraße durch die Stadt Unna werden im Rahmen eines Erschließungsvertrages geregelt werden. Es entstehen somit keine Kosten für öffentliche Erschließungsanlagen

9 Änderungen nach der Offenlage

Auf Anregung des Kreises Unna wird in Höhe des Flurstücks 98 eine Altablagerungsfläche gekennzeichnet (vgl. Punkt 4.3 der Begründung). In die Begründung werden detailliertere Hinweise zu den Eintragungen des westlich an das Plangebiet angrenzenden Aluwerks im Altlastenkataster aufgenommen.

Des weiteren werden die Festsetzungen zur Wohnflächenbegrenzung und zur Höhenbegrenzung der Baukörper redaktionell überarbeitet und somit eindeutiger definiert.

Aufgestellt: April 2005

Eingriffs- und Kompensationsbilanz

Bezeichnung des Vorhabens: Bebauungsplan Unna Nr. 98 "Aluwerk"

| Nr. lt. Liste | Nutzungs-/Biototyp | Fläche in m ² | Grundwertfaktor (Sp. 4 + Sp. 5) | Nutzungs-/Biotopwert IST-Zustand (Sp. 3 x Sp. 6) | SOLL-Zustand (sp. 3 x Sp. 4) |
|---|--|--------------------------|---------------------------------|--|------------------------------|
| | | | | | 8 |
| 1 | 2 | 3 | 6 | 7 | 8 |
| A. IST-Zustand der Eingriffsfläche | | Flurstück | | | |
| 3.1. | Ackerland | 13 | 2.778 | 0,3 | 833 |
| | | 14 | 5.283 | 0,3 | 1.585 |
| | | 15 | 648 | 0,3 | 194 |
| | | 218 tlws. | 5.621 | 0,3 | 1.686 |
| 5.2. | Brache zw. 5 und 15 J. | 218 tlws. | 1.130 | 0,6 | 678 |
| | | 216 tlws | 246 | 0,6 | 148 |
| 4.2. | Hausgarten, strukturreich | 217 tlws. | 1.370 | 0,4 | 548 |
| | Hausgarten, strukturreich | 16 | 1.594 | 0,4 | 638 |
| | Hausgarten, strukturreich | 126 | 1.250 | 0,4 | 500 |
| | Hausgarten, strukturreich | 168 tlws. | 2.259 | 0,4 | 904 |
| | Kleingärten, Grabeland strukturreich | 166 tlws. | 987 | 0,4 | 395 |
| 4.1. | Hausgarten, strukturarm | 125 tlws. | 2.240 | 0,2 | 448 |
| | Hausgarten, strukturarm | 168 tlws. | 2.274 | 0,2 | 455 |
| | Hausgarten, strukturarm | 166 | 871 | 0,2 | 174 |
| 1.3. | vers.Fläche m.anschl.Vers. | 217 tlws. | 220 | 0,1 | 22 |
| | vers.Fläche m.anschl.Vers. | 16 tlws. | 60 | 0,1 | 6 |
| | vers.Fläche m.anschl.Vers. | 166 tlws. | 200 | 0,1 | 20 |
| | vers.Fläche m.anschl.Vers. | 168 tlws. | 90 | 0,1 | 9 |
| | vers.Fläche m.anschl.Vers. | 125 tlws. | 100 | 0,1 | 10 |
| | vers.Fläche m.anschl.Vers. | 98 | 596 | 0,1 | 60 |
| 1.1 | Versiegelte Fläche (Straße) | 155, 165, 167 | 1.713 | 0 | 0 |
| | Versiegelte Fläche | 217 tlws. | 180 | 0 | 0 |
| | Versiegelte Fläche | 16 tlws. | 190 | 0 | 0 |
| | Versiegelte Fläche | 168 tlws. | 375 | 0 | 0 |
| | Versiegelte Fläche | 125 tlws. | 165 | 0 | 0 |
| | Gesamtfläche | | 32.440 | | |
| B. SOLL-Zustand der Eingriffsfläche | | | | | |
| | GE-Flächen | | | | |
| | nördlich des Uelzener Weges (GE 1) | | 16.636 | | |
| | südlich des Uelzener Weges (GE 2) | | 11.653 | | |
| | | | 28.289 | | |
| | <i>davon</i> | | | | |
| 1.1 | überbaubar und versiegelbar (0,6+0,2) | | 22.631 | 0 | 0,0 |
| 4.3 | Grünfläche in Ind.- und Gewerbegebieten | | 3.920 | 0,2 | 784,0 |
| 8.3 | Hecke, Gebüsch Feldgehölz | | | | |
| | reich strukturiert (Neuanpflanzung) GE 1 | | 695 | 0,7 | 486,5 |
| | reich strukturiert (Neuanpflanzung) GE 1 | | 734 | 0,7 | 513,8 |
| | reich strukturiert (Neuanpflanzung) GE 2 | | 309 | 0,7 | 216,3 |
| 3.3 | extensiv genutztes Grünland | | 648 | 0,7 | 453,6 |
| | Straßenverkehrsflächen | | | | |
| 1.1 | Bestand versiegelt | | 1.713 | 0 | 0,0 |
| 1.1 | Planung versiegelt | | 1.790 | 0 | 0,0 |
| | Gesamt | | 32.440 | | |
| SUMME | | | | | |
| | | | | 9.312 | 2.454 |
| C. Gegenüberstellung IST-Zustand / SOLL-Zustand der Eingriffsfläche (Sp. 8 abzüglich Sp. 7) | | | | Biotopwertdifferenz -6.858 | |