

**STADT EUSKIRCHEN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 92 "WESTLICH DER GEORGSTRASSE"**

**BEGRÜNDUNG**  
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

- gh - gruppe hardtberg  
stadtplaner-architekten  
Rüngsdorfer Straße 17  
53173 Bonn  
im September 1993



## Inhalt

|                                                            | Seite |
|------------------------------------------------------------|-------|
| 1.   Bebauungsplangebiet                                   | 1     |
| 2.   Einordnung in die Gesamtentwicklung                   | 1     |
| 2.1   Übergeordnete Ziele                                  | 1     |
| 2.2   Situation ehemalige "Ingridhütte                     | 2     |
| 2.3   Flächennutzungsplan                                  | 2     |
| 2.4   Berücksichtigung von Natur und Landschaft            | 2     |
| 3.   Festsetzung                                           | 4     |
| 3.1   Sondergebiet Einzelhandel                            | 4     |
| 3.2   Mischgebiet                                          | 5     |
| 3.3   Allgemeines Wohngebiet                               | 6     |
| 3.4   Versorgungsflächen                                   | 7     |
| 3.5   Verkehrsflächen                                      | 7     |
| 3.6   Grünflächen                                          | 8     |
| 3.7   Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft | 9     |
| 3.8   Deutsche Bundesbahn                                  | 9     |
| 3.9   Überschwemmungsgebiet                                | 9     |
| 3.10   Altlasten                                           | 10    |
| 4.   Realisierung des Bebauungsplanes                      | 12    |
| 4.1   Bodenordnung                                         | 12    |
| 4.2   Erschließung                                         | 12    |

**STADT EUSKIRCHEN****BEBAUUNGSPLAN NR. 92 "WESTLICH DER GEORGSTRASSE"****BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 BAUGB**

---

**1. BEBAUUNGSPLANGEBIET**

Das Bebauungsplangebiet wird begrenzt

- o im Norden von der B 56
- o im Osten von der Georgstraße
- o im Süden von der Eisenbahnlinie Euskirchen-Trier
- o im Westen vom östlichen Teil der im Gleisdreieck befindlichen landwirtschaftlichen Flächen sowie der Eisenbahnlinie Euskirchen-Düren.

Die verbindliche Abgrenzung ergibt sich aus dem Bebauungsplan.

**2. EINORDNUNG IN DIE GESAMTENTWICKLUNG****2.1 Übergeordnete Ziele**

Das Plangebiet läßt sich grob in drei unterschiedliche Bereiche gliedern:

- o Im Bereich entlang der B 56 bis zur Veybachaue soll die Kernstadt sich ausdehnen. Hier sollen Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe Platz finden.
- o Entlang dem Veybach soll eine durchgehende Grünzone, die von der freien Landschaft im Westen zum östlich gelegenen neuen Stadtpark überleitet, gesichert werden.
- o Der südliche Bereich umfaßt das Gebiet der ehemaligen Glasfabrik "Ingridhütte", die bis zum Anfang der 80er Jahre in Betrieb war. Durch Nachfolgenutzungen unterschiedlicher Art, die größte ist eine Nutzung als Lagerhaus, ist hier die gewerbliche Nutzung auch nie ganz "erloschen".

## **2.2 Situation ehemalige "Ingridhütte"**

Nachdem eine Wiederingangsetzung der früheren Glasfabrikation ausgeschlossen erschien, hat die Stadt Euskirchen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung am 23.11.1991 eine Veränderungssperre erlassen (am 24.11.1992 verlängert) und durch ein Bebauungsplanverfahren die weitere Entwicklung zu steuern versucht. Im Laufe des Planungsprozesses ergab sich, daß hier eine industriell-gewerbliche Nutzung wegen der benachbarten Wohn- und Mischgebiete zwar möglich jedoch eher kritisch zu sehen ist. Demgegenüber sind jedoch im südwestlichen Bereich der Kernstadt großflächige Einzelhandelsbetriebe, die den Stadtkern ergänzen sollen, nicht vorhanden. Aufgrund der günstigen Verkehrsanbindung des westlich gelegenen Eifellandes über die B 56 und die Autobahn A 1 bot sich hier die Entwicklung eines großflächigen Sondergebietes, u.a. auch für in Euskirchen noch unterrepräsentierte Sortimente wie Möbel an.

Für die nach wie vor ebenfalls benötigten gewerblichen Bauflächen werden südwestlich, außerhalb des Bebauungsplanes auf dem Gelände und im Umfeld der früheren "Ruhrschen Tuchfabrik" sowie an weiteren Stellen im Stadtgebiet, insbesondere im Norden bei Großbüllesheim, günstig gelegene Flächen angeboten.

## **2.3 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Bebauungsplangebiet überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Er wird entsprechend den dargelegten Zielen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren) geändert.

## **2.4 Berücksichtigung von Natur und Landschaft**

Das Verfahren zur Berücksichtigung von Eingriffen in Natur und Landschaft wird durch das "Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom

22. April 1993, insbesondere durch die darin enthaltene Änderung des Bundesnaturschutzgesetzes neu geregelt. Danach gehören die Eingriffe in Natur und Landschaft zu den gemäß § 1 BauGB abzuwägenden öffentlichen und privaten Belange, wobei das Vorgehen nach § 8a - Vermeidung von Eingriffen, Minimierung, Ausgleich oder Ersatz von Eingriffen - in der Begründung nachzuweisen ist.

Im vorliegenden Falle wurde in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde auf der Grundlage einer Bewertung des vorhandenen Bestandes unter Berücksichtigung der Planung festgestellt, daß die im Bebauungsplangebiet enthaltenen Maßnahmen die hier vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft ausgleichen. Das Gutachten ist auszugsweise der Begründung beigelegt. Dies liegt im wesentlichen daran, daß viele Flächen des Bebauungsplangebietes bereits bebaut oder versiegelt sind, daß besonders wertvolle Flächen - wie die Randzone des Veybaches einschließlich des alten Mühlengrabens und des zwischen beiden liegenden großen verwilderten parkartigen Geländes sowie der Randbereiche der Eisenbahnstrecken - als Grünflächen festgesetzt sind (Vermeidung von Eingriffen).

Zusätzliche Aufwertungen sind in der Ergänzung der Bepflanzung entlang der Georgstraße sowie des im Gleisdreieck liegenden Teilbereichs im Bebauungsplan festgesetzt.

### 3. FESTSETZUNGEN

#### 3.1 Sondergebiet Einzelhandel

##### 3.1.1 Begründung des Standortes

Das Sondergebiet Einzelhandel soll die Versorgungsfunktion der Kreisstadt, die sich auf ein Gebiet von über 150.000 Einwohner bezieht, stärken helfen. Dies ist erforderlich für Geschäfte mit großvolumigen oder schwere Waren, für die die Innenstadt die weitgehend als Fußgängerzone ausgebaut ist, keine günstigen Voraussetzungen mehr bietet. Hinzu kommt, daß dort, aufgrund der Parzellenstruktur und der Grundstückskosten auch für großflächige Einzelhandelsgeschäfte wie Möbel, Bau- und Gartenmärkte keine adäquaten Standortvoraussetzungen mehr bestehen.

Geht man davon aus, daß großflächige Handelsbetriebe wegen des erheblichen Verkehrsaufkommens möglichst nahe an überörtliche Straßen angeschlossen und nicht etwa über Wohngebiete erschlossen werden sollen, so stehen im westlichen Kernstadtgebiet keine geeigneten Flächen innerhalb des Wohnsiedlungsgebietes zur Verfügung. Dort sind sie jedoch erforderlich, da hier der Verkehr aus der Nordeifel und von Autobahn A 1 (Blankenheim, Schleiden, Mechernich, Zulpich u.a.m.) die Kernstadt anfährt.

Andererseits wird nicht verkannt, daß durch ein solches Gebiet dem Stadtkern eine Konkurrenz entstehen könnte, die seine Funktion aufgrund der günstigeren Standortvoraussetzungen in bezug auf die Erreichbarkeit mit dem PKW infrage stellen könnten. Aufgrund dessen wurde das Sortiment hier soweit eingeschränkt, daß diese Konkurrenzsituation nicht entsteht. Dazu werden im Textteil Sortimente ausgeschlossen, die für den Stadtkern typisch sind.

##### 3.1.2 Gebietsentwicklungsplan/Flächennutzungsplan

Ein formales Sonderproblem ergab sich aus der Darstellung des

Gebietsentwicklungsplanes. Im "Gebietsentwicklungsplan Kreis Düren, Heinsberg und Euskirchen" ist der Bereich der früheren Ingridhütte Teil eines Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches. Großflächige Handelsbetriebe, die nur nach § 11 BauNVO in SO-Gebieten zulässig sind, müssen nach der Systematik des Gebietsentwicklungsplanes innerhalb der "Wohnsiedlungsbereiche" liegen. Damit ergab sich hier formal ein Widerspruch zwischen der Darstellung als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich und den städtischen Planungszielen (Sondergebiet Handel) die eine Einbeziehung des Gebietes in einen Wohnsiedlungsbereich erforderlich gemacht hätten. Die Bezirksplanungsbehörde stimmte der vorgesehenen Nutzung jedoch zu, da die Abgrenzung der Wohnsiedlungsbereiche in der Gebietsentwicklung eine vereinfachende Darstellung und damit interpretationsfähig ist.

Die bisher der früheren gewerblichen Nutzung folgenden Darstellungen im Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend dem Bebauungsplan geändert.

### 3.2 Mischgebiet

#### 3.2.1 Bestand und Ziele

Das Mischgebiet umfaßt u.a. die Randzone zur B 56 wo mit einer Tankstelle, einem Kraftfahrzeugbetrieb und Wohngebäuden eine entsprechende Struktur vorgegeben ist. Eine Erweiterung wird durch den Bebauungsplan entlang der Rheinstraße vorbereitet. Dieses Gebiet soll gegen die B 56 optisch durch eine Bepflanzung abgeschirmt werden. Was die Emissionen von der B 56 angeht, so sind entsprechende Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst vorzusehen.

Der neue, während der Bebauungsplanaufstellung realisierte Aldi-Markt auf der Ostseite der Mainstraße ist ebenfalls als Mischgebiet festgesetzt. Eine Abrundung erfolgt durch zwei weitere, durch die Versorgungsflächen des Umspannwerkes des RWE getrennte Mischgebietsflächen auf der Südseite der Rheinstraße. Auf der östlichen Fläche besteht derzeit ein landwirt-

schaftlicher Betrieb. Die entsprechende bauliche Nutzung ist im wesentlichen hier erst nach Aufgabe des Betriebes möglich. Auf eine Fortsetzung der Bebauung entlang der Isarstraße wurde bewußt verzichtet, um das Überschwemmungsgebiet und eine bachbegleitende Grünzone hier von weiterer Bebauung freizuhalten. Hier wird das Baugebiet am letzten bebauten Grundstück (Flurstück 438) abgeschlossen.

### 3.2.2 Bebauung/Dichte

Die im Bebauungsplan festgesetzte 2-geschossige Bebauung in den weitgehend neu zu bebauenden Bereichen wie auch die GFZ von 0,8 entspricht dem Ziel hier nicht besonders stark verdichtete Baugebiete zu schaffen. Hierfür sprechen sowohl die Lage am Rande der Kernstadt als auch der außerordentlich hohe Kraftfahrzeugbesatz im Kreis Euskirchen, der bei stärker verdichteten Baugebieten große Probleme bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs erzeugt.

Lediglich entlang der Kommerner Straße ist die Geschößzahl entsprechend dem Bestand auf "zwingend drei Geschosse" festgesetzt; hier ist auch für die Geschößflächenzahl entsprechend der oberste Wert der Baunutzungsverordnung (§ 17 Abs. 1 BauO) angesetzt.

Um Gewerbebetriebe unterbringen zu können, deren Gebäudetiefe deutlich über die von Wohngebäuden hinausgeht, wurden die überbaubaren Flächen (Baugrenze) entsprechend großzügig festgesetzt.

### 3.3 Allgemeines Wohngebiet

Auf der Westseite der Georgstraße befindet sich eine Reihenhausbauung aus der Vorkriegszeit die erhalten werden soll. Sie wurde als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um u.a. einen Umnutzungsdruck zu vermeiden. Dem Bestand entsprechen auch die im BP enthaltenen zwei Vollgeschosse und das Satteldach (nach Landesbauordnung).

Aufgrund der sehr unterschiedlich tiefen Grundstücke ist die bestehende Ausnutzung sehr verschieden. Die im Plan festgesetzten Werte GRZ 0,4 und GFZ 0,8 werden bei den großen Grundstücken nicht erreicht werden können.

### 3.4 Versorgungsflächen

Die heute bereits bestehenden Versorgungseinrichtungen für die Elektroversorgung (RWE) und die Gasversorgung (GVE) an Rhein- und Georgstraße sind im Bebauungsplan mit ihren Grundstücken in Abstimmung mit den zuständigen Trägern festgesetzt. Dies gilt auch für die Hauptleitungen des RWE einschließlich der Schutzzonen und der maximalen Bauhöhen innerhalb dieser Zonen. (S. nachrichtliche Übernahmen und Hinweise).

### 3.5 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im wesentlichen entsprechend dem heutigen Bestand festgesetzt.

Kleinere Veränderungen sind die folgenden:

- o Bei der Rheinstraße ist der heutige Wirtschaftsweg auf eine Breite von 10 m und einen Wendehammer vergrößert.
- o Auch der schräg durch das Gebiet führende Verbindungsweg zwischen Georgstraße und Kommerner Straße ("Panzerstraße") ist in seinem östlichen Bereich, wo er eine rückwärtige Erschließungsfunktion wahrnehmen muß, verbreitert. Der westliche Anschluß ist dafür reduziert, so daß hier nur Fußgänger und Radfahrverkehr zulässig sind. Damit soll verhindert werden, daß diese Straße als Abkürzung der Beziehung westliche Kommernstraße/Georgstraße eine Hauptverbindungsstraße wird.

Die Auswirkungen des Sondergebietes auf das Verkehrsaufkommen und die -abwicklung, insbesondere am Knoten Georgstraße, Kommerner Straße, sind noch nicht exakt abzusehen. Es muß damit

gerechnet werden, daß hier auch Maßnahmen zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch entsprechende Ampelschaltungen oder den Ausbau von Abbiegespuren bzw. Stauräumen notwendig werden können. Dafür ist ein Verkehrsgutachten beauftragt. Es wird erwartet, daß sich die Veränderungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche realisieren lassen.

Im übrigen ist die Zulässigkeit von Betrieben im Plangebiet insbesondere im Sondergebiet gem. § 15 BauNVO davon abhängig, daß der zu erwartende Verkehr bewältigt wird. Nach § 15 BauNVO sind Anlagen "im Einzelfall unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen oder Störungen ausgehen, die ... im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind" ...

Entlang dem Veybach und dem Wißkirchener Fließ sollen durchgehende Rad- und Fußwege gesichert werden. Dazu ist im Bereich westlich der Isarstraße eine entsprechende Verkehrsfläche ausgewiesen. Ihre Fortführung nach Osten soll innerhalb der öffentlichen Grünfläche erfolgen, ohne daß hierfür eine gesonderte Ausweisung erforderlich ist.

### 3.6 Grünflächen

Wichtiges Ziel innerhalb des Bebauungsplangebietes war die Erhaltung und der Ausbau durchgehender Grünverbindungen entlang dem Veybach und Mühlengraben sowie entlang dem Wißkirchener Fließ. Auch die Grünzone entlang der ehemaligen Panzerstraße sollte durch den Bebauungsplan gesichert werden. Gleiches gilt für die Trasse der ehemaligen Kirschenallee, die mit großen Kastanien bestanden ist und parallel zur Georgstraße einen optisch sehr wirksamen Puffer zu dem geplanten Sondergebiet bildet.

Entsprechend ihrer Funktion sind die Grünflächen in öffentliche und private unterteilt. Die Privaten umfassen z.T. erhaltenswerte Parkanlagen wie das Gebiet zwischen Veybach und Mühlgraben östlich der Bahn zusammen mit den Flächen für die Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (s. 3.7) dienen sie der Vermeidung von Landschaftseingriffen

oder dem Ausgleich.

Insofern bilden sie die wesentliche Grundlage dafür, daß der Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Bebauungsplanes gesichert und damit eine leichtere Verwirklichung der städtischen Ziele erreicht werden kann.

### **3.7 Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft**

Zum Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan verbundenen Landschaftseingriffe ist in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde u.a. eine dichte Bepflanzung des östlichen Teils des Gleisdreiecks (Roitzheimer Benden) vorgesehen. Da auf dieser Fläche die Erhöhung des ökologischen Wertes ganz im Vordergrund stand, wurde sie als Fläche für Maßnahme zur Entwicklung der Landschaft gem. 9 Abs. 1, Ziff. 20 festgesetzt. Bei einer Realisierung des SO-Gebietes wird die heutige landwirtschaftliche Nutzung dann zugunsten einer Bepflanzung aufgegeben werden müssen. Die entsprechenden kosten- und eigentumsmäßigen Regelungen müssen vorher geklärt sein.

### **3.8 Deutsche Bundesbahn**

Die Bundesbahnflächen sind entsprechend dem Bestand nachrichtlich dargestellt.

Bei Bahnübergängen, wie dem am Wißkirchener Fließ wurde durch Einschrieb im Plan verdeutlicht, daß sich hier zwei Nutzungen überlagern.

Da die Fuß- und Radwegverbindung entlang dem Wißkirchener Fließ eine übergeordnete Funktion hat, wird auch dieser Bahnübergang von seiten der Stadt in Kauf genommen.

### **3.9 Überschwemmungsgebiet**

Das gesetzliche Überschwemmungsgebiet wurde aus dem Flächen-

nutzungsplan übernommen. Innerhalb des Überschwemmungsgebietes bestehen allerdings zahlreiche Gebäude, die überwiegend auch noch genutzt werden. Insofern ist eine völlige Freihaltung des Überschwemmungsgebietes nicht realistisch. Soweit die Nutzung der Gebäude jedoch aufgegeben worden ist oder es sich um kleine Gebäude handelt, wurden sie in die Grünzonen einbezogen. Darüberhinaus wurde auch - wie bei den größeren Gebäuden der früheren Ingridhütte - die Baugrenze gegenüber dem Bestand deutlich zurückgenommen. Gegenüber den heutigen Verhältnissen wird durch den Bebauungsplan für das Überschwemmungsgebiet eine wesentliche Verbesserung in die Wege geleitet. Im Überschwemmungsgebiet ist eine erhöhte Belastung mit Schwermetallen festzustellen (s. 3.10 Altlasten).

### 3.10 Altlasten

Im Bebauungsplangebiet liegen verschiedene belastete Flächen

- 1) Das Gebiet der ehemaligen Ingridhütte wurde nach ihrer Schließung von verschiedenen anderen Betrieben genutzt. Über diese Fläche wurden mehrere Gutachten zur Gefährdungsabschätzung erarbeitet, wobei Belastungen an aromatischen und aliphatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt wurden. Diese überschreiten die Grenzwerte nicht. Weiterhin wurde punktuell eine Grundwasserverunreinigung durch Heizöl festgestellt, die saniert werden muß. Wie dies erfolgen muß, wird z.Zt. durch ein Gutachten geklärt.
- 2) Das Überschwemmungsgebiet des Veybaches ist mit erhöhten Schwermetallwerten belastet. Bedingt ist dies durch den bleihaltigen Untergrund im Raume Mechernich und den früher dort betriebenen Bleibergbau.

Eine gewerbliche Nutzung mit Bebauung und einer weitgehenden Versiegelung der Fläche ist nach entsprechenden Sanierungsmaßnahmen möglich. Freiflächen, auf denen Kin-

der spielen, müssen durch unbelastetes Material abgedeckt werden. Bei einer Abtragung und konzentrierten Ablagerung von belasteten Bodenschichten (z.B. bei Geländemodellierung) sind diese Flächen ebenfalls durch unbelastete Schichten abzudecken.

### Bodenverhältnisse

Da es sich beim Bebauungsplangebiet um einen ehemaligen Auenbereich handelt, ist hier mit schlechten Bodenverhältnissen zu rechnen. Daher wurden im Textteil entsprechende Hinweise für die statische Bemessung der Gebäude aufgenommen.

#### 4. REALISIERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

##### 4.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind nur in geringem Umfang insoweit erforderlich, als die Flächen für den Ausbau der Rheinstraße sowie die öffentlichen Grünflächen von der Stadt Euskirchen, soweit sie nicht bereits in ihrem Besitz sind noch erworben werden müssen.

Bei den übrigen Flächen ist die Struktur weitgehend für eine Bebauung vorgegeben. Der Bereich des Sondergebietes liegt eigentumsmäßig weitgehend in einer Hand, so daß auch hier nicht damit zu rechnen ist, daß eine Bodenordnung durch die Stadt Euskirchen erforderlich wird.

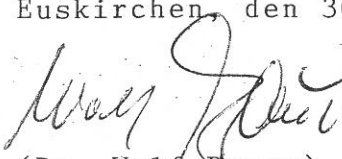
##### 4.2 Erschließung

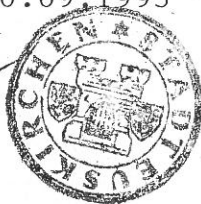
Die wesentliche Erschließungsmaßnahme ist die Verbesserung der Kläranlage in Kessenich, für die die Erweiterungsplanung bei den Aufsichtsbehörden eingereicht ist. Nach Fertigstellung der Erweiterung kann das Gebiet angeschlossen und die Schmutzfracht ordnungsgemäß beseitigt werden.

Innerhalb des Gebietes selbst müßten die Ver- und Entsorgungsleitungen in der Rheinstraße verlängert werden.

Innerhalb des Sondergebietes wird die Ver- und Entsorgung privat geschaffen; ebenso die Ausgleichsmaßnahmen im benachbarten Gleichsdreieck.

Euskirchen, den 30.09.1993

  
(Dr. Wolf Bauer)  
Bürgermeister



ökologische Funktionserfüllung der Biotoptypen  
Bestand - Neuanlage von Kompensationsflächen

Bebauungsplan Euskirchen Nr. 92

| Flächenbeschreibung/Biotoptypen                                                   | Fläche<br>(qm) | Ökolog.<br>Wertstufe | Wertigkeit<br>(Fläche x Wertstufe) |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------|------------------------------------|
| <u>Bestand</u>                                                                    |                |                      | m <sup>2</sup> bei Wertstufe 1     |
| 1 Gewässer, Bachauengehölz, Krautflur mit starkem Gehölz                          | 17.821         | 7                    | 124.747                            |
| 2 Krautflur mit mittlerem Gehölzbestand, Grünflächen mit mittlerem Gehölzbestand  | 25.772         | 5                    | 128.860                            |
| 3 Krautflur mit geringem Gehölzbestand, Wiese                                     | 13.478         | 4                    | 53.912                             |
| 4 Weide                                                                           | 36.917         | 3                    | 108.951                            |
| 5 Hausgärten mit geringem Gehölzbestand, Gemüsegärten, Rasen mit Ziersträuchern   | 8.609          | 2                    | 17.218                             |
| 6 wassergebundene Decke, Schotterfläche, Ackerflächen,                            | 37.080         | 1                    | 37.080                             |
| 7 überbaute Fläche, Straßenflächen                                                | 79.144         | 0                    | -                                  |
| Plangebiet Gesamtfläche                                                           | 218.221        |                      | 470.768                            |
| <u>Planung</u>                                                                    |                |                      |                                    |
| 1 Gewässer, Bachauengehölz, Krautflur mit starkem Gehölz                          | 18.231         | 7                    | 127.617                            |
| 2 Krautflur mit mittlerem Gehölzbestand, Grünflächen mit mittlerem Gehölzbestand  | 47.387         | 5                    | 236.935                            |
| 3 Krautflur mit geringem Gehölzbestand, Wiese, Baumreihe                          | 7.007          | 4                    | 28.028                             |
| 4 Hausgärten mit geringem Gehölzbestand, Gemüsegärten, Rasen mit Ziersträuchern   | 24.900         | 2                    | 49.800                             |
| 5 wassergebundene Decke, Schotterfläche                                           | 29.202         | 1                    | 29.202                             |
| 6 überbaute Fläche, Straßenflächen                                                | 94.278         | 0                    | -                                  |
| Plangebiet Gesamtfläche                                                           | 221.005        |                      | 471.582                            |
| Bestand                                                                           |                |                      | 470.768                            |
| Planung                                                                           |                |                      | 471.582                            |
| Der Kompensationsflächenüberschuß beträgt bei der Wertigkeit 1 814 m <sup>2</sup> |                |                      | 814                                |

Bewertung

Zur Kompensation des Eingriffes durch die Planung ist eine Ausgleichfläche von 2,9 ha um eine Wertstufe aufzuwerten.

Bei einer Wertverbesserung der Ausgleichfläche um 4 Wertstufen ist eine Ausgleichfläche von 0,70 ha erforderlich.