

Planbereich	Plan Nr.
189	4

Stadt Ulm Stadtteil Wiblingen

Bebauungsplan

Nahversorgungszentrum Eschwiesen

Begründung zum Bebauungsplan

A. Städtebaulicher Teil

B. Umweltbericht

Ulm, 22.07.2009;

Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung, BfS,

Dipl.-Ing. Erwin Zint

Prof. A.S. Schmid und M. Rauh

Landschaftsarchitekten GmbH

A. Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarnschaftsverbandes Ulm (siehe Amtsblatt Nr. 8 vom 21.02.2002) wurde geändert und stellt im Geltungsbereich eine geplante Sonderbaufläche für ein "Einkaufszentrum / Nahversorgung" dar. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 30.10.2008 wirksam geworden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Im Stadtteil Wiblingen soll die Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in räumlicher Zuordnung zu dem neuen Wohngebiet Eschwiesen verbessert werden. Zur ortsnahen Versorgung sowie als Ergänzung des Stadtteilzentrums Tannenplatz ist ein neuer Standort für die Ansiedlung eines Einzelhandelsmarktes im Plangebiet vorgesehen.

Die Planung berücksichtigt die Verlängerung des Wiblinger Rings zur Unterkirchberger Straße (Querspange) sowie die Erweiterung des bestehenden Wohngebietes Eschwiesen. In dem städtebaulichen Rahmenplan Wiblingen – Eschwiesen vom August 2007 ist der Standort des Nahversorgungszentrums bereits entsprechend vorgesehen.

Im Plangebiet des Nahversorgungszentrums besteht kein Planungsrecht. Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes erfordert die planungsrechtliche Sicherung des Vorhabens durch einen Bebauungsplan. Es soll ein Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Nahversorgungszentrums einschließlich der erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebiets geschaffen werden.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt nördlich des Neubaugebietes Eschwiesen 1 und 2 angrenzend an den Wiblinger Ring und dessen geplanter Verlängerung zur Unterkirchberger Straße (Querspange, K 9915). Die Grundstücke des Geltungsbereichs sind unbebaut und werden als landwirtschaftliche Ackerflächen genutzt. Es besteht kein Bewuchs an Bäumen und Sträuchern.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich in einem Abstand von ca. 45 m das Neubaugebiet Eschwiesen 1 und 2 mit einer verdichteten Einfamilienhausbebauung. Für die Erweiterung des Wohngebietes wurde ein städtebaulicher Rahmenplan mit Stand August 2007 erstellt. Der Bebauungsplan zur Sicherung des Wohngebietes "Am Unterweiler Weg" wurde im Juli 2009 vom Gemeinderat Ulm als Satzung beschlossen.

Südlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie östlich in einem Abstand von rund 120 m die Unterweiler Straße (K 9907). Die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Ulm als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Nördlich des Plangebietes ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan die Verlängerung des Wiblinger Rings als geplante Hauptverkehrsstraße (Querspange) dargestellt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der erweiterten Schutzzone (Zone III) des Wasserschutzgebietes der Stadt Ulm im Gewann Fischerhausen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst Teilflächen der Grundstücke Flurstück Nr. 535, 536 und 1678 (Wiblinger Ring) der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen und weist eine Größe von ca. 6.567 m² auf.

4. Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet ist zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung des Neubaugebietes Eschwiesen und als Ergänzung zum Stadtteilzentrum Tannenplatz die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vorgesehen. Zum Ausschluss von nachteiligen städtebaulichen sowie versorgungsstrukturellen Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO werden die zulässigen Sortiments- und Warenbereiche und die Größe der Verkaufsfläche festgelegt. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimentbereichen Nahrung- und Genussmittel sowie Ge- und Verbrauchsgüter des täglichen Bedarfs. Die Verkaufsfläche wird dabei einschließlich ergänzender, kleinerer Einzelhandelsgeschäfte (z.B. Filialen Bäcker, Metzger u.a.) auf max. 1.200 m² beschränkt.

Für die Errichtung des Einzelhandelsmarktes wird ein Baufenster mit einer Länge von 72 m und einer Breite von 31 m festgesetzt. Das Baufenster ist auf der Südseite des Plangebietes platziert und gegenüber der im städtebaulichen Rahmenplan vom August 2007 dargestellten Wohnbaufläche durch eine Eingrünung abgegrenzt.

Zur Einbindung der Bebauung des Plangebietes im Zusammenhang mit dem östlich vorgesehenen Wohngebiet wird die zulässige Gebäudehöhe auf max. 7,5 m beschränkt. Weiterhin werden Vorgaben zur Gestaltung der Werbeanlagen und der Freiflächen als eigenständiger Satzungsteil der örtlichen Bauvorschriften festgelegt. Zum Schutz der vorgesehenen Wohnbebauung vor schädlichen Lärmbeeinträchtigungen ist im Bereich der Anlieferung des Marktes eine Schallschutzwand vorgesehen. Die genaue Dimensionierung der Schutzwand ist im Rahmen des Bauantrages zu ermitteln.

Die notwendigen Stellplätze für das Nahversorgungszentrum werden im Vorfeld des Baufensters nach Norden angelegt. Die Dimensionierung der Fläche ermöglicht das Anlegen von ca. 110 Stellplätzen. Die Stellplatzanlage wird mit Baumüberstellungen gegliedert. Die Zufahrt zu den Parkplätzen ebenso wie die Anlieferung erfolgt über den Wiblinger Ring.

Die Lage und der Zuschnitt des Plangebietes berücksichtigt bereits die Verlängerung des Wiblinger Rings zur Unterkirchberger Straße (Querspange). Die Planung für diese Straßenverbindung wird im Bebauungsplan als Hinweis dargestellt. Für die Zufahrt

zum Nahversorgungszentrum aus nördlicher Richtung wird eine separate Linksabbiegespur vorgesehen.

Die Gestaltung der Freiflächen ist entlang des gesamten Sondergebietsrandes mit begleitenden Baumpflanzungen vorgesehen.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird als Sondergebiet Nahversorgungszentrum gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung als Sondergebiet erfolgt auf Grund der geplanten Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsmarktes sowie ggfs. ergänzenden kleineren Ladengeschäften.

Im Sondergebiet Nahversorgungszentrum ist ein Einzelhandelsmarkt mit ergänzenden kleineren Ladengeschäften bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.200 m² zulässig. Der Markt und die ergänzenden Geschäfte des Nahversorgungszentrums sollen die wohnortnahe Versorgung der Wohnbebauung Eschwiesen sowie in Ergänzung des Stadtteilzentrums Tannenplatz die Grundversorgung des Stadtteils Wiblingen gewährleisten. Es ist die Ansiedlung eines Lebensmittel Discountmarktes vorgesehen.

Zur Sicherung der geplanten Versorgungsqualität werden Sortiments- und Warenbereiche festgelegt. Es sind Waren des Nahrungs- und Genussmittelbereichs sowie Ge- und Verbrauchsgüter des täglichen Bedarfs für die Nahversorgung zulässig. Mit dieser Festsetzung wird die Grundversorgung der neuen und bestehenden Wohngebiete sowie darüber hinausgehend des Stadtteils Wiblingen sichergestellt.

Einschränkungen werden für innenstadtrelevante Warensortimente des längerfristigen Bedarfes festgelegt, die als Randsortimente maximal 20% der Verkaufsfläche betragen dürfen. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass keine einschränkende Konkurrenz zur überörtlichen Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Tannenplatz und der Ulmer Innenstadt entsteht.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche gilt grundsätzlich die Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 BauNVO, wonach diese Betriebe sich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung oder auf die Ziele der Raumordnung nicht nur unwesentlich auswirken.

Die Ziele der Raumordnung sind im Regionalplan der Region Donau-Iller, Entwurf der Teilfortschreibung 2004 "Großflächiger Einzelhandel", so festgelegt, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Ober-, Mittel- und Unterebenen zulässig sind. Die Stadt Ulm als Oberzentrum besitzt nach dem o.g. Regionalplan eine zentralörtliche Funktion.

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben insbesondere folgende Auswirkungen zu prüfen:

- schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetz auf die infrastrukturelle Ausstattung
- auf den Verkehr

- auf die städtebauliche Integration
 - auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich
- auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden
- auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

Schädliche Umweltauswirkungen durch die Ansiedlung des Einzelhandelsmarktes können durch den Betrieb mit Lkw Anlieferungen sowie Stellplatzverkehre mit entsprechenden Immissionsbelastungen für die umgebenden Nutzungen entstehen. Mit der entsprechenden Festsetzungen einer Lärmschutzwand im Bereich der Anlieferung als Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB können störende Lärmbeeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung beziehen sich insbesondere auf die Verkehrseinrichtungen sowie die Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Die Leistungsfähigkeit sowie die Verkehrssicherheit der bestehenden Straßen ist durch die Neuanlage einer separaten Linksabbiegespur zum Plangebiet ausreichend gewährleistet. Die Ver- und Entsorgung des neuen Einzelhandelsmarktes ist durch die bestehenden Leitungen im Umfeld des Plangebietes gesichert.

Durch die standörtlichen Gegebenheiten des Einzelhandelsmarktes mit einer unmittelbaren Zufahrt vom Wiblinger Ring als örtliche Verbindungsstraße kann eine ausreichende Erschließung gesichert werden. Durch die Lage der Straße ist eine erhebliche Belästigung der bestehenden Wohngebäude im Umfeld des Plangebietes auf Grund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens zu dem Markt nicht zu erwarten.

Das Plangebiet schließt an das Wohngebiet Eschwiesen 1 und 2 an. Mittelfristig ist eine ergänzende Wohnbebauung südlich und östlich des Geltungsbereiches vorgesehen. Im Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums ist darüber hinaus der Bebauungsplan "Am Unterweiler Weg" zur planungsrechtlichen Sicherung des Wohngebietes bereits als Satzung beschlossen worden. Dadurch kann der Standort fußläufig erschlossen werden und ist für die Bewohner im Einzugsgebiet gut erreichbar. Der Standort kann als städtebaulich integriert bezeichnet werden.

Der Einzugsbereich des geplanten Lebensmittel Discountmarktes umfasst den engeren Nahbereich sowie darüber hinausgehend als ergänzende Einrichtung zum Stadtteilzentrum Tannenplatz den Stadtteil Wiblingen. Der Markt wird durch seine Lage weitgehend auf diesen Bereich ausstrahlen. Eine Ausstrahlung auf die Innenstadt des Oberzentrums Ulm ist nicht zu erwarten.

Der Stadtteil Wiblingen weist derzeit 15.622 Einwohner auf. Davon im unmittelbaren Bereich um den Tannenplatz 8.402 und in Alt-Wiblingen 7.720 Bewohner. Für einen Einkauf in einem Discountmarkt müssen diese Bewohner lange Wege zurücklegen. Die nächstliegenden Märkte befinden sich in Neu-Ulm Ludwigsfeld bzw. Illerkirchberg. In einem Stadtteil der Größe Wiblingens sollte wie in vergleichbaren Stadtteilen ein entsprechender Discountmarkt zur Versorgung der Bevölkerung mit einem preisgünstigen Lebensmittelangebot und sonstigen Waren des täglichen Bedarfs bestehen.

Die Grundversorgung des Stadtteils Wiblingen wird derzeit durch das Stadtteilzentrum Tannenplatz mit zwei Lebensmittelmärkten (SKY, Vollversorger mit ca. 1.500 m² Verkaufsfläche, EDEKA, Vollversorger, Verkaufsfläche unter 800 m²) gesichert. Im gesamten Stadtteil Wiblingen besteht derzeit kein Discountmarkt. Discountmärkte sind aus heutiger Sicht als Bestandteil der Grundversorgung zu betrachten.

Durch die unterschiedlichen Betriebsformen des geplanten Marktes und den bestehenden Betrieben im Stadtteilzentrum Wiblingen sowie dem großen Einzugsbereich der Märkte werden keine wesentlichen Überschneidungen der Angebote gesehen.

Hinsichtlich der Nahversorgung der Bevölkerung sowie der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil Wiblingen sind somit durch die Art des vorgesehenen Marktes keine wesentlichen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten. Nachteilige überörtliche Auswirkungen auch im Sinne des Beeinträchtigungsverbotes gemäß dem Einzelhandelserlass Baden-Württemberg sind somit nicht zu erwarten.

Im Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm ist bereits seit dem 31.10.2008 die Darstellung als Sonderbaufläche "Einkaufszentrum / Nahversorgung" für das Plangebiet rechtskräftig. Eine grundsätzliche Klärung als Standort für ein Nahversorgungszentrum erfolgte damit bereits im Rahmen dieser Planungsebene. Von der Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen des Standortes wurde deshalb abgesehen.

Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die innerörtliche Lage des Vorhabens nicht gegeben. Der Standort des Marktes ist bereits im städtebaulichen Rahmenplan Wiblingen – Eschwiesen vom August 2007 vorgesehen. Die Bebauung fügt sich in die vorgesehene Erweiterung des Neubaugebietes Eschwiesen ein. Nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden durch den naturschutzrechtlichen Ausgleich von 5.600 m² außerhalb des Plangebietes kompensiert.

Die Planung zur Ansiedlung des Einzelhandelsmarktes dient der Ergänzung und Abrundung des bestehenden Versorgungsangebotes im Nahbereich der Wohngebiete sowie darüber hinausgehend für den gesamten Stadtteil Wiblingen. Die geplante Ansiedlung des Discountmarktes ist somit sowohl aus der Sicht der Raumordnung als auch aus städtebaulicher Sicht vertretbar.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze bestimmt. Die Grundflächenzahl wird auf die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegte Obergrenze von 0,8 begrenzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Oberkante der Gebäudehöhen (OK, Angabe als relative Höhe) als Höchstgrenze festgelegt. Die Gebäudehöhe wird auf das Maß von 7,5 m begrenzt. Die max. zulässigen Höhen werden als relatives Maß in Bezug zur Höhe der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche des Wiblinger Rings definiert.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden die für Einzelhandelsmärkte erforderlichen Gebäudetypen einschließlich der vorgeschriebenen grünordnerischen Festsetzungen ermöglicht.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise dahingehend festgelegt, dass bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Diese erweiterte "offene" Bauweise ermöglicht die Errichtung eines Baukörpers nach Bedarf der Einzelhandelsfirmen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Es wird ein großzügiges Baufenster auf der Grundlage der erforderlichen Gebäudetypen für Einzelhandelsmärkte festgesetzt.

5.4 Verkehrserschließung

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über den bestehenden Wiblinger Ring. Die Zufahrt wird so vorgesehen, dass die Stellplätze und die Andienung darüber unmittelbar angebunden werden. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird eine separate Linksabbiegespur für die von Norden zu dem Nahversorgungszentrum einfahrenden Fahrzeuge vorgesehen.

Die Erschließung des Nahversorgungszentrums mit dem öffentlichen Nahverkehr ist durch die Buslinien 3, 8 und 9 gewährleistet. Die fußläufige Erschließung ist durch straßenbegleitende Fußwege sowie das Fußwegesystem im Stadtteil sichergestellt.

Die notwendigen Stellplätze werden ausschließlich auf der Fläche des Sondergebietes nachgewiesen. Die Parkierung erfolgt auf der unmittelbar nördlich an den Markt angrenzenden Fläche mit ca. 110 Einstellplätzen.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes wurde eine Grünordnungskonzeption aufgestellt und in den Bebauungsplan integriert. Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Minimierung der vorhabenbedingten Eingriffe
- Stärkung der stadtökologischen Funktionen hinsichtlich Klima- und Wasserhaushalt
- Stärkung der Bodenfunktionen und Förderung der standortspezifischen Flora und Fauna.
- Festlegung eines Pflanzgebotes am gesamten Rand des Sondergebietes Flächen mit Neuanpflanzung von standortgerechten Bäumen
- Festlegung eines Pflanzgebotes zur Dachbegrünung
- Festlegung von Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern der potentiell natürlichen Vegetation.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die ökologische Bilanz ist in der Anlage 3 "Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem Ulmer Modell" dargestellt. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ergibt einen Ausgleichsbedarf von ca. 5.600 m², der außerhalb des Plangebietes bereitgestellt werden muss. Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf Teilflächen der städtischen Grundstücke Flurstücke Nr. 899, 903 und 917 der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen, bereit gestellt.

Auf den Ausgleichsflächen wird die Aufforstung von Grünland zu einem artenreichen Laub- und Mischwald mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von 5.600 m² durchgeführt. Es wird somit ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs in Naturhaushalt und Landschaftsbild gewährleistet. Die aufgeführten Maßnahmen wurden bereits 2003 fertiggestellt.

5.7 Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet wird an das Trinkwassernetz und die Elektrizitätsversorgung der SWU angeschlossen. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage Steinhäule erfolgt über bereits vorhandene Kanäle außerhalb des Plangebietes. Die Abwasserleitungen innerhalb des Plangebietes werden im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen errichtet.

5.8 Oberflächenwasserentsorgung

Zur Entlastung der bestehenden Abwasseranlagen sowie zur Sicherung der Grundwasserneubildung ist das anfallende, unverschmutzte bzw. gering verschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und privaten Verkehrsflächen auf der Grundlage der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zurückzuhalten und über die belebte Bodenschicht zu versickern. Die Planung, Errichtung und der Betrieb der Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 auszuführen.

Als Versickerungsbereiche können die unversiegelten Flächen zwischen und an den Rändern der Stellplätze sowie die Pflanzgebotflächen am Rand des Sondergebietes herangezogen werden.

5.9 Immissionsschutz

Durch die Nutzung des Plangebietes mit einem Einzelhandelsbetrieb sind vorwiegend durch den Fahrverkehr und die Anlieferung des Marktes Störungen und Beeinträchtigungen zu erwarten, die zu relevanten Lärmimmissionen an der geplanten, angrenzenden Wohnbebauung führen können. Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Zum Schutz der geplanten Wohngebietserweiterung östlich des Geltungsbereiches werden Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Schutzwand im Bereich der Anlieferung

des Marktes festgesetzt. Die genaue Dimensionierung der Wand wird im Rahmen des Bauantrags festgelegt.

5.10 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Baugebietes werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen örtliche Bauvorschriften nach § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dachform, die Werbeanlagen und die Müllbehälter.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 8.338 m² (100,0 %)
Sondergebiet (SO) Nahversorgungszentrum	ca. 6.722 m ² (80,6 %)
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.206 m ² (14,5 %)
Verkehrsgrün	ca. 410 m ² (4,9 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Ulm entstehen durch den Bebauungsplan die Kosten für die Errichtung der Abbiegespur. Ansonsten besteht die erforderliche Erschließungsinfrastruktur bereits.

B. Umweltbericht

1. Scoping

Zur vorgezogenen Behördenbeteiligung wurde der Umweltbericht auf der Grundlage der beim Gutachter vorliegenden Daten erstellt und nach der öffentlichen Auslegung gemäß den Anforderungen der Behörden und die von dort ergänzend zur Verfügung gestellten Daten ergänzt und fortgeschrieben.

Das Untersuchungsgebiet der Umweltprüfung entspricht zunächst dem Plangebiet des Bebauungsplanes. Darüber hinaus erfolgt die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Wirkungsgefüge mit der Umgebung, soweit diese durch das geplante Vorhaben betroffen ist. Die Untersuchungstiefe wird der Bedeutung der zu erwartenden Umweltauswirkungen angemessen.

2. Einleitung

2.1 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Ansiedlung eines Lebensmittel Discountmarktes zur Verbesserung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für das neue Wohngebiet Eschwiesen und zur Ergänzung der ortsnahen Versorgung des Stadtteilzentrums Wiblingen. Dabei soll die Verkehrsfläche des Wiblinger Ringes um eine Fahrspur für den Abbiegeverkehr erweitert werden.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes unter der Maßgabe zur bestmöglichen Minderung und Vermeidung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Unvermeidbare Eingriffe sollen gegebenenfalls außerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden.

2.2 Rechtsgrundlagen

Der Umweltbericht ist aufzustellen gemäß § 2a BauGB und beschreibt die in der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes gemäß § 2 Absatz 4 BauGB.

Nach § 1a Absatz 3 BauGB ist die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen. Grundlage hierzu ist die Eingriffsregelung der Naturschutzgesetzgebung.

2.3 Übergeordnete und tangierte Fachplanungen

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarchaftsverbandes Ulm (rechtswirksam seit 21.02.2002) wurde geändert und stellt im Plangebiet eine geplante Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe dar. Die Flächennutzungsplanänderung ist am 30.10.2008 wirksam geworden. In dem

städtebaulichen Rahmenplan Wiblingen – Eschwiesen vom August 2007 ist der Standort des Nahversorgungszentrums bereits entsprechend vorgesehen.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend läuft derzeit das Planfeststellungsverfahren zur Realisierung der Wiblinger Querspange zwischen dem Wiblinger Ring und der L 260 (Unterkirchberger Straße) als Kreisstraße K 9915.

3. Bearbeitungsmethodik

Alle Schutzgüter des Landschaftsraumes werden getrennt beschrieben und hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfasst. Ebenso werden die Umwelteinwirkungen auf den Menschen durch die Nutzung des Plangebietes erfasst und bewertet. Dabei wird die argumentative Bewertung durch eine Klassifizierung der landschaftsökologischen Wertigkeit in die Stufen bedeutungslos, von geringer Bedeutung, von allgemeiner Bedeutung und von hoher Bedeutung unterstützt.

Es wird auf alle vorhandenen relevanten Daten aus dem Planungsraum zurückgegriffen. Hinzu kommt die örtliche Bestandsaufnahme der Oberflächenstrukturen und Vegetation im Plangebiet und dessen korrespondierender Umgebung.

Die Datengrundlagen werden im Laufe des Verfahrens um die dort gewonnenen Erkenntnisse bzw. Anforderungen ergänzt. Entsprechend werden bei Bedarf die Wirkungsprognosen überarbeitet.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z.B. Boden – Grundwasser oder Vegetation – Klima) werden bei der Abarbeitung der Schutzgüter, soweit ergebnisrelevant, erfasst und beschrieben.

Auf dieser Datengrundlage wird die Prognose über die Auswirkung des geplanten Vorhabens (unter Berücksichtigung aller möglichen und angemessenen Maßnahmen zur Minderung, Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe) und die Prognose über die weitere Entwicklung ohne Durchführung des Vorhabens erstellt.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem von der Stadt Ulm angewandten Berechnungsmodell.

4. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltfaktoren

4.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 8.337 m² liegt am östlichen Rand des Stadtteils Wiblingen, ist eben und wird auf der gesamten Fläche als Acker landwirtschaftlich intensiv genutzt. Es liegt östlich des Wiblinger Ringes, der das Wohngebiet Tannenplatz umfasst.

Im Süden befinden sich die Baugebiete Eschwiesen 1 und 2 mit 2 – 4 geschossigen Wohnhäusern. Im Norden grenzen die Verkehrsflächen der geplanten Querspange (K9915) zwischen L 260 und Wiblinger Ring an (derzeit im Planfeststellungsverfahren) mit begleitenden Verkehrsgrünflächen und Lärmschutzwall auf der Nordseite (plangebietsabgewandt). Jenseits der Querspange befindet ein weiteres Wohngebiet

aus den 50er Jahren des letzten Jahrhunderts mit überwiegend 4 geschossigen Mehrfamilienhäusern.

Nach Osten öffnet sich der Landschaftsraum zum Wiblinger Naherholungsgebiet Binsenweiher/Illeraue jenseits der ca. 120 m entfernten Unterweiler Straße. Der Illerwald bildet gleichzeitig die Kulisse des Landschaftsraumes in ca. 1 km Entfernung

4.2 Schutzgut Boden

Das Plangebiet wird bestimmt von stark lehmhaltigen Verwitterungsböden aus eiszeitlichen Donauschottern. Die natürliche Bodenschichtung ist erhalten. Die Oberbodenschicht ist entsprechend der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung vorbelastet. Die natürlichen Bodenfunktionen sind wie folgt zu bewerten:

- Hohe Bedeutung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf
- Mittlere bis hohe Bedeutung als Filter und Puffer gegenüber von Schadstoffeinträgen
- hohe Bedeutung als Standort für Kulturpflanzen,
- geringe Bedeutung für die natürliche Vegetation,
- geringe Bedeutung für die landesgeschichtliche Urkunde.
- die vorhandenen Verkehrsflächen wirken auf das Schutzgut Boden belastend.

Der Boden ist mit zunehmender Tiefe zunehmend wasserdurchlässig, jedoch sind insbesondere die oberen Bodenschichten sehr anfällig gegenüber Verdichtungen, die die Durchlässigkeit erheblich einschränken können.

4.3 Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet und dessen engerer Umgebung nicht vorhanden. Nächstliegende Gewässer sind ca. 1 km östlich des Plangebietes die Weihung mit Mühlbach und jenseits davon die Iller. Schichtwasservorkommen sind nicht bekannt, jedoch nicht absolut auszuschließen.

Das Planungsgebiet liegt über einem mächtigen Porengrundwasserleiter. Die Oberfläche des Plangebietes ist als grundwasserfern anzusprechen (< 1,50 m Abstand vom höchsten Grundwasserstand). Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes für die Grundwasserfassung der Stadt Ulm im Gewann Fischerhausen.

Die Bedeutung der Plangebietsflächen für den natürlichen Wasserhaushalt ist wie folgt zu bewerten:

- Hohes Rückhaltepotential für Niederschlagswasser
- Hohes Grundwasserangebot
- Hohe Grundwasserneubildungsrate

4.4 Schutzgut Klima, Luft

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop in der Niederung anzusprechen. Die im Norden und Westen angrenzenden Siedlungsgebiete sind durch vorhandene (Westen) und geplante Lärmschutzwälle (Norden) von klimaausgleichenden Wirkungen aus dem Plangebiet ausgegrenzt. Gegenüber dem im Süden angrenzenden Wohngebiet kann

das Plangebiet bei windstiller Wetterlage oder bei Nordwinden klimaausgleichende Wirkung entfalten, die allerdings angesichts der geringen Ausdehnung zwischen den bereits bestehenden Siedlungsgebieten nur von untergeordneter Bedeutung ist.

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil siedlungsrelevanter Ventilationsbahnen.

Klimaökologisch ist das Plangebiet von allgemeiner Bedeutung

4.5 Schutzgut Arten und Biotope

Das Plangebiet selbst wird als Acker vollständig intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche ist Teil der großflächig intensiv bewirtschafteten Feldflur am östlichen Siedlungsrand von Wiblingen. Die Vernetzung des Plangebiets mit den großflächig bepflanzten Lärmschutzwällen westlich und nordwestlich des Wiblinger Ringes ist durch die Straße weitgehend auf Vogelarten beschränkt. Lediglich mit den in den Feldgehölzen am nördlich gelegenen Bolzplatz und an den Lagerplätzen gegenüber des Feuerwehrhauses ist die natürliche Vernetzung zwischen Lebensräumen Acker und Feldgehölz gegeben. Aufgrund der intensiven Störungen im Umfeld dieser Feldgehölze (Bolzplatz, Lagerplätze, Verkehrsanlagen, Siedlungsnähe) ist das Artenpotential dort jedoch auf die üblichen Ubiquisten innerstädtischer Grünflächen begrenzt.

Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut

Vorkommen national streng geschützter Arten und europarechtlich geschützter Arten gemäß Anhang IV der FFH Richtlinie können mangels Habitatpotential ausgeschlossen werden. Das Vorkommen europarechtlich geschützter Vogelarten ist mangels Habitatpotential und Störungsintensität auf wenige ubiquitäre Arten beschränkt.

4.6 Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnis und Erholung

Das Plangebiet ist Teil der intensiv bewirtschafteten und relativ strukturarmen Feldflur am östlichen Siedlungsrand von Wiblingen. Abgesehen von der Funktion als Teilfläche der intensiv bewirtschafteten Feldflur am Siedlungsrand sind im Plangebiet keine landschaftsprägenden Elemente vorhanden. Wegeverbindungen zwischen Siedlung und Erholungsraum sind im Plangebiet und dessen unmittelbarer Nachbarschaft nicht gegeben. Das Plangebiet liegt in einer Einbuchtung des Siedlungsrandes. Besondere ortrandgestaltende Funktionen sind nicht gegeben. Das Plangebiet ist von geringer Bedeutung für das Schutzgut.

4.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

4.8 Schutzgut Mensch

Die Siedlungsflächen im Umfeld des Plangebietes werden als Wohngebiete genutzt. Im Westen sind diese durch den Lärmschutzwall entlang des Wiblinger Ringes abgeschirmt.

Im Norden ist im Zusammenhang mit der dort vorgesehenen Wiblinger Querspange ebenfalls ein wirksamer Lärmschutz gegenüber den Wohngebieten vorgesehen.

Gegenüber den südlich angrenzenden Wohngebiete ist kein Lärmschutz gegeben oder vorgesehenen. Der Abstand beträgt hier ca. 50 m.

5. Umweltprognose bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen.

5.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die Herstellung der Gebäude und Verkehrsanlagen auf dem überwiegenden Flächenanteil vollständig beseitigt oder erheblich beeinträchtigt. In den nicht versiegelten bzw. nicht befestigten Flächen kann eine dauerhafte Beeinträchtigung des Schutzgutes gegenüber dem derzeitigen Zustand ausgeschlossen werden.

Weitergehende betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

5.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Eingriffsvermeidung durch Versickerungsgebot.

Mit Ausnahme der Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen mit Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation (0,025 ha) sind baubedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

Die Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt unter Einhaltung der einschlägigen Richtlinien. Somit sind auch betriebsbedingt keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten.

5.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft

Die Überbauung und Flächenbefestigung bedingt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des lokalen Kleinklimas. Das Freilandklimatop mit Kaltluftentstehung in den Nachtstunden wird zum wärmebelasteten Siedlungsklimatop.

Eingriffsmindernd (allerdings zeitverzögert um 10 bis 15 Jahre) wirken die Pflanzgebote für einen relativ dichten Baumbestand mit beschattender Wirkung.

Betriebsbedingt bedingt der zu erwartende motorisierte Individualverkehr Emissionen von Abgasen, Stäuben und Aerosolen. Eingriffsmindernd wirkt das relativ geringe Stellplatzangebot und das prioritäre Planungsziel einer fußläufigen Erreichbarkeit (Nahversorgung).

5.4 Auswirkungen auf Arten und Biotope

Dem Verlust des Biotoptyps "intensiv bewirtschafteter Acker" mit geringem Artenschutzpotential stehen auf dem überwiegenden Flächenanteil (80%) Baukörper und Verkehrs-

flächen ohne Artenschutzpotential gegenüber. Somit entsteht baubedingt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung des Biotop- und Artenschutzes. Ausgleichend und somit insgesamt eingriffsmindernd wirken die gebotenen Bäume, allerdings mit einer Verzögerung von 10 bis 15 Jahren. Den vorgesehenen "Siedlungsgrünflächen" ist abgesehen von den Bäumen eine dem Ackerbiotop vergleichbare Wertigkeit für das Schutzgut zuzuordnen.

Baubedingt sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes zu erwarten. Weitergehende betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind nicht zu erwarten.

Schutzgebiete gemäß FFH Richtlinie und Schutzgebiete gemäß der europäischen Vogelschutzrichtlinie stehen mit dem Plangebiet weder in räumlichem noch in funktionalem Zusammenhang. Eine Beeinträchtigung des Gebietsschutzes kann ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen des Erhaltungszustandes der Populationen national streng geschützter Arten und europarechtlich geschützter Arten gemäß Anhang IV der FFH Richtlinie und gemäß europäischer Vogelschutzrichtlinie können ausgeschlossen werden. Die von Bau und Betrieb der Anlagen möglicherweise betroffenen Vogelarten finden in der Umgebung gleichwertige Ersatz- und Ausweichhabitate in ausreichendem Umfang.

5.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild, Erlebnis und Erholung

Die Erweiterung des Siedlungsraumes beansprucht keine für das Schutzgut bedeutsamen Flächen und bedingt eine unschädliche Arrondierung des Siedlungsrandes. Die vorgesehene Pflanzung von Bäumen gewährleistet ein situationsgerechtes attraktives und gesundes Wohn- und Lebensumfeld. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen sind für eine Entwicklung von weiteren Wohngebieten vorgesehen. Eine ausgeprägte Ortsrandgestaltung ist daher nicht erforderlich. Der im Norden angrenzende Neubau der Wiblinger Querspange wird von bepflanzten Lärmschutzwällen gegenüber der bestehenden Wohnbebauung begleitet sein. Somit ist auch am Nordrand des Plangebietes eine ausgeprägte Ortsrandgestaltung nicht erforderlich.

Baubedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Plangebietes zu erwarten.

Der zu erwartende Betrieb mit Liefer- und Kundenverkehr entspricht der Funktion und Gestalt des Gebietes. Betriebsbedingte Beeinträchtigungen des Schutzgutes sind somit auszuschließen.

5.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen. Sollten wider Erwarten Bodendenkmäler angetroffen werden, gelten die gesetzlichen Verfahrensregeln.

5.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen durch Lärm, Staub und Abgasemissionen sind vorübergehend und werden durch die einschlägigen Vorschriften hinsichtlich der Abwicklung von Bauvorhaben auf ein tolerierbares Maß begrenzt.

Betriebsbedingte Emissionen von Abwärme, Aerosolen, Gasen, Gerüchen und Stäuben bewegen sich im Rahmen des im städtebaulichen Kontext normalen Ausmaßes. Die geplante Einrichtung dient überwiegend der Nahversorgung der unmittelbar benachbarten Wohngebiete. Erhebliche Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

Der betriebsbedingte Verkehr wird ausschließlich über den angrenzenden Wiblinger Ring abgewickelt, der den gesamten Stadtteilverkehr sammelt und bündelt. Gemessen am tatsächlichen und geplanten Gesamtverkehrsaufkommen des Wiblinger Ringes ist die Zunahme durch den Betrieb des Nahversorgungszentrums unerheblich.

Durch den Kundenverkehr und insbesondere den Anlieferungsverkehr bei Nacht kann es zu unzulässigen Lärmimmissionen in benachbarten Wohngebieten kommen. In den westlich gelegenen Wohngebieten kann dies aufgrund der vorhandenen Lärmschutzwälle und der Lage der Ladezone auf der Gebäudeostseite ausgeschlossen werden. Der Abstand der Ladezone zu den nördlich gelegenen Wohngebieten lässt eine unzulässige Überschreitung der Lärmimmissionen durch nächtliche Anlieferung dort nicht erwarten.

Zum Schutz der bestehenden Wohngebiete im Süden des Plangebietes und weiterer noch zu erwartender Wohngebiete im Osten des Plangebietes werden Lärmschutzvorkehrungen vorgeschrieben, die unzulässige Lärmeinwirkungen auf die Wohnbauflächen ausschließen sollen. Die Dimensionierung ist im Rahmen des Bauantrages zu klären.

Aufgrund der geringen Stellplatzanzahl (Nutzung außerhalb der Nachtzeiten) und des Abstandes zu den nördlich und südlich gelegenen Wohngebieten sind unzulässige Lärmimmissionen durch den täglichen Kundenverkehr dort nicht zu erwarten.

6. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und Betrachtung der Planungsvarianten.

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die intensive landwirtschaftliche Nutzung zunächst erhalten. Mittel- und langfristig ist mit einer Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung und mit einer Ausweisung von Wohnbauflächen an dieser Stelle zu rechnen.

Für ein Nahversorgungszentrum besteht aus dem tatsächlichen und geplanten städtebaulichen Kontext heraus Bedarf im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes. Der mit dieser Planung gewählte Standort ist in Anbetracht der vorhandenen und geplanten Verkehrserschließung hinsichtlich Erreichbarkeit und Wirksamkeit die günstigste Alternative. Dies gilt neben dem motorisierten Individualverkehr in gleicher Weise auch für den ÖPNV (Haltestelle am Wiblinger Ring schräg gegenüber) und den Fußgänger- sowie Radverkehr.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Umwelteinwirkungen

7.1 Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Die entsprechenden Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sind in die Umweltprognose in Abschnitt 5 der Umweltprüfung eingeflossen und dort, soweit zum Verständnis erforderlich, bereits dargestellt. Sie werden nachfolgend tabellarisch kurz zusammengefasst.

Schutzgut	Maßnahmen innerhalb des Plangebietes
Boden	Beschränkung der Grundflächenzahl und Grünflächengebot
Grundwasser	Versickerungsgebot unter Beachtung der einschlägigen Vorschriften zum Grundwasserschutz
Klima	Pflanzgebote und Grünflächengebot
Arten- und Biotope	Pflanzgebote und Grünflächengebote
Landschaftsbild, Erholung	Pflanzgebote und Grünflächengebote
Mensch	Schutzvorkehrungen im Anlieferungsbereich

7.2 Maßnahmen außerhalb des Plangebietes

Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Klima sowie Arten und Biotope sind unvermeidbar und im Plangebiet nicht ausgleichbar. Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs ist in der Anlage Eingriffs- Ausgleichsbilanz beschrieben.

Die zugeordneten Ausgleichflächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Auf der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf den Flurstücken Nr. 899 (Teilfläche), 903 (Teilfläche) und 917 (Teilfläche) der Gemarkung Ulm, Flur Wiblingen wurden bereits folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Aufforstung von Grünland zu einem artenreichen Laub-/Mischwald mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern auf einer Fläche von ca. 5.600 m²

8. Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)

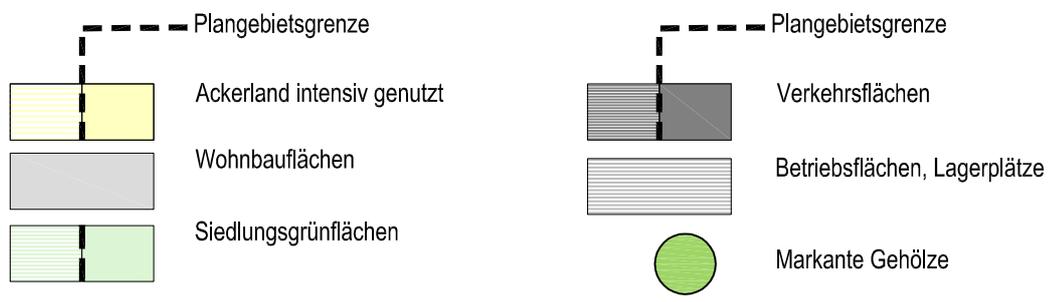
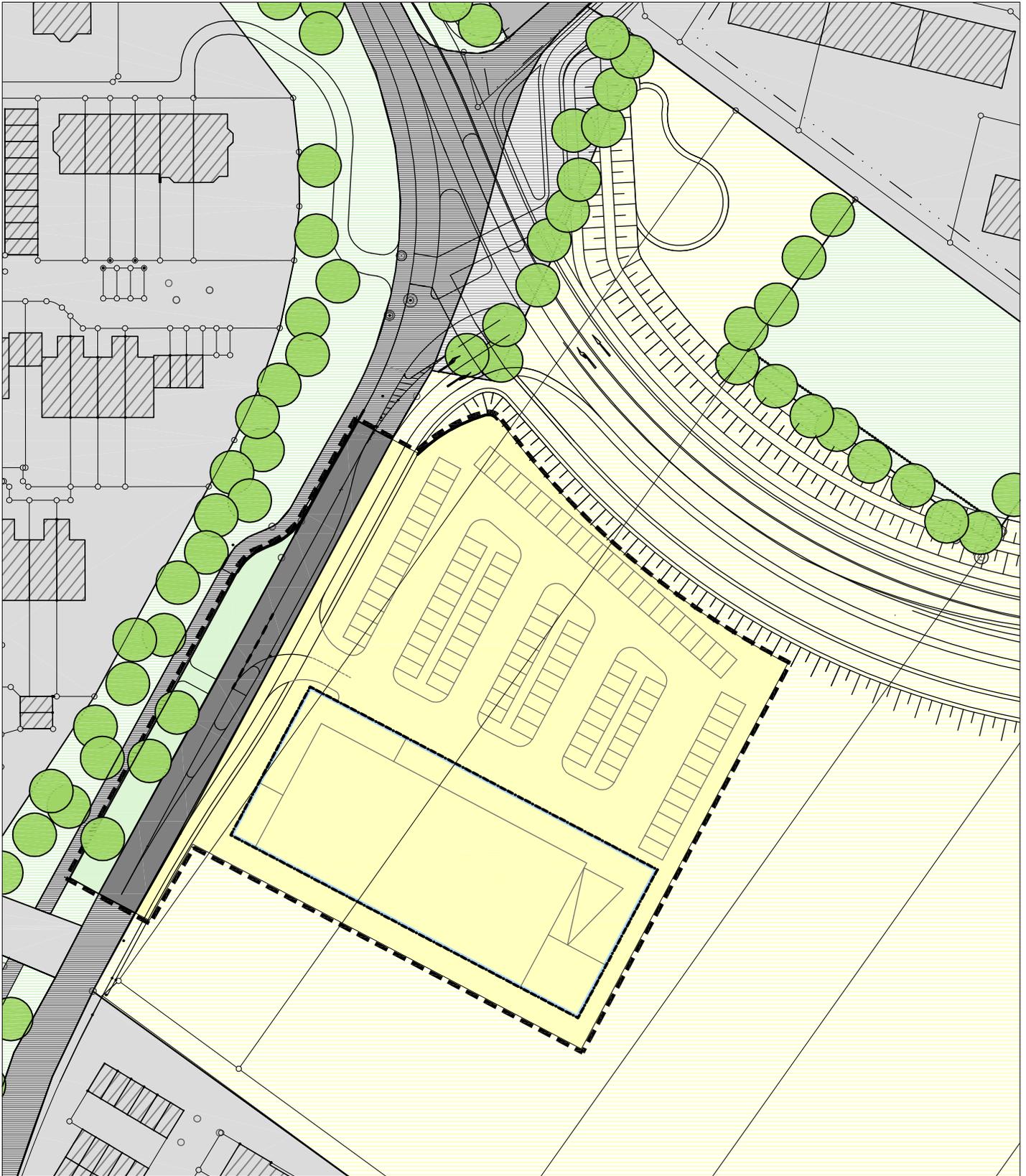
Besondere Umweltüberwachungsmaßnahmen über das Maß der kommunalen Bauaufsicht hinaus sind zum derzeitigen Verfahrensstand nicht erkennbar.

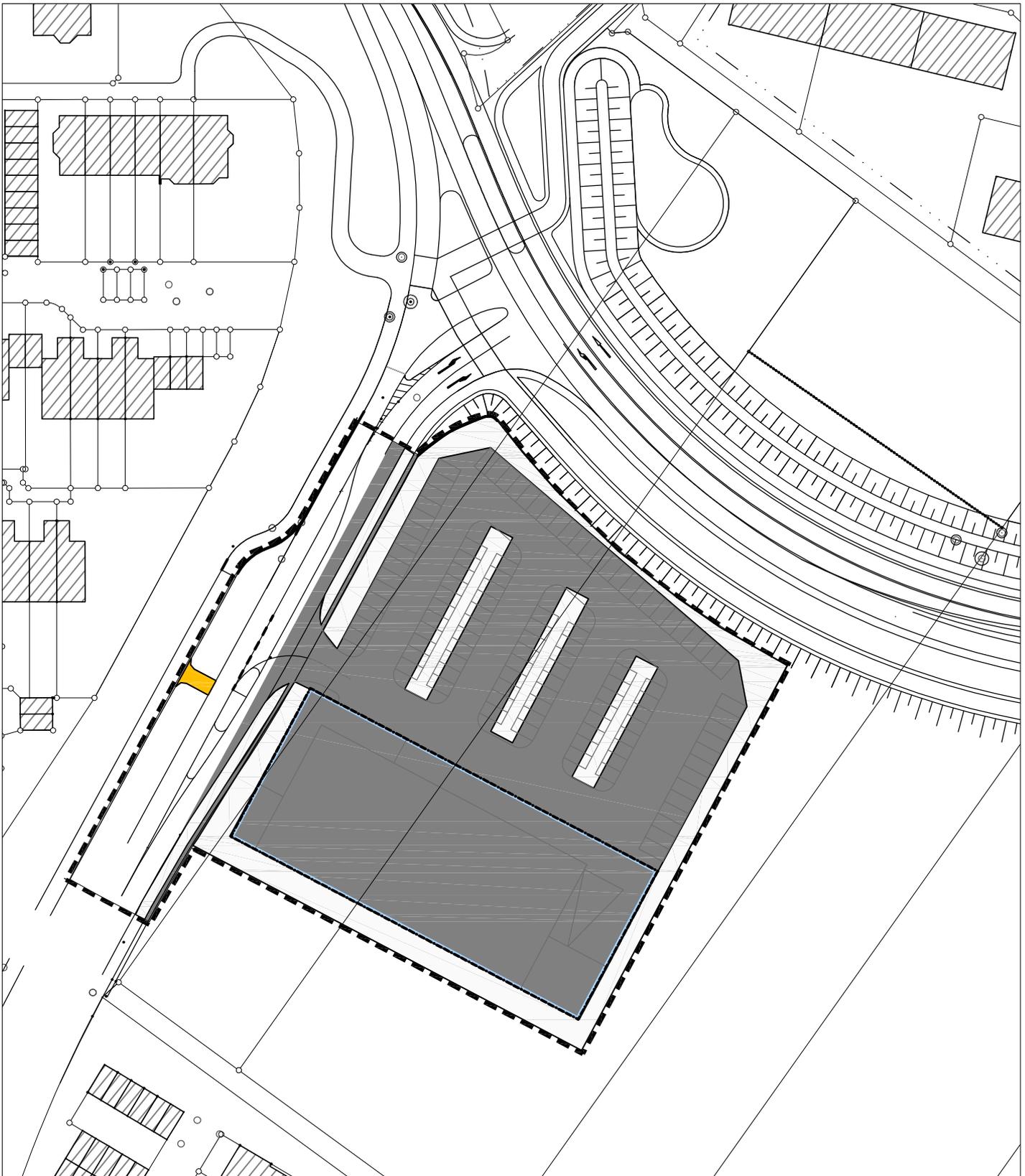
Die Unterrichtung der Gemeinde durch die Behörden hinsichtlich unvorhergesehene nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt erfolgt gemäß § 4(3) BauGB.

Die Realisierung und der dauerhafter Erhalt der außerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen werden durch dingliche Sicherung gewährleistet.

9. Zusammenfassung

Die planungsbedingten Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna sind unvermeidbar und innerhalb des Plangebietes nicht ausgleichbar. Der vollständige Ausgleich erfolgt außerhalb des Plangebietes.





0,573 ha

Abwertung um 1 Wertstufe
Versiegelung und Überbauung intensiv bewirtschaftete Ackerflächen

0,002 ha

Abwertung um 2 Wertstufen
Versiegelung und Überbauung siedlungsökologisch wirksamer Grünflächen

Bebauungsplan Stadt Ulm OT Wiblingen "Nahversorgungszentrum Eschwiesen"

Anlage 3 zum Umweltbericht

Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nach "Ulmer Modell"

Gesamtfläche 0,834 ha

	Ausgangssituation		Planrealisierung		Differenz	
Ökologische Bedeutung der Flächen	Fläche	Flächenanteil	Fläche	Flächenanteil	Fläche	Flächenanteil
Keine Bedeutung,	0,074 ha	8,87%	0,631 ha	75,66%	0,557 ha	66,79%
geringe Bedeutung	0,720 ha	86,33%	0,165 ha	19,78%	-0,555 ha	-66,55%
allgemeine Bedeutung	0,040 ha	4,80%	0,038 ha	4,56%	-0,002 ha	-0,24%
hohe Bedeutung	0,000 ha	0,00%	0,000 ha	0,00%	0,000 ha	0,00%
sehr hohe Bedeutung	0,000 ha	0,00%	0,000 ha	0,00%	0,000 ha	0,00%
	0,834		0,834		0,000	
Abwertung von geringer Bedeutung zu bedeutungslos			0,557 ha	Faktor -1	-0,557 ha	
Abwertung von allgemeiner Bedeutung zu bedeutungslos			0,002 ha	Faktor -2	-0,004 ha	
Ausgleichsbedarf					-0,561 ha	

Die Flächen werden wie folgt eingestuft:	Ausgangssituation	Planrealisierung
Keine Bedeutung, Wertstufe 0		vollständig versiegelte Verkehrsflächen
geringe Bedeutung, Wertstufe 1	Acker, Straßenböschung	wasserdurchlässige Stellplätze, begrünte Dächer Siedlungsgrün < 5,00 m Breite
allgemeine Bedeutung, Wertstufe 2	Siedlungsgrün mit Bäumen > 5m Breite, Einzelflächen über 300 m ²	Siedlungsgrün mit Bäumen > 5m Breite, Einzelflächen über 300 m ²

Der Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebiets beträgt ca. 0,56 ha