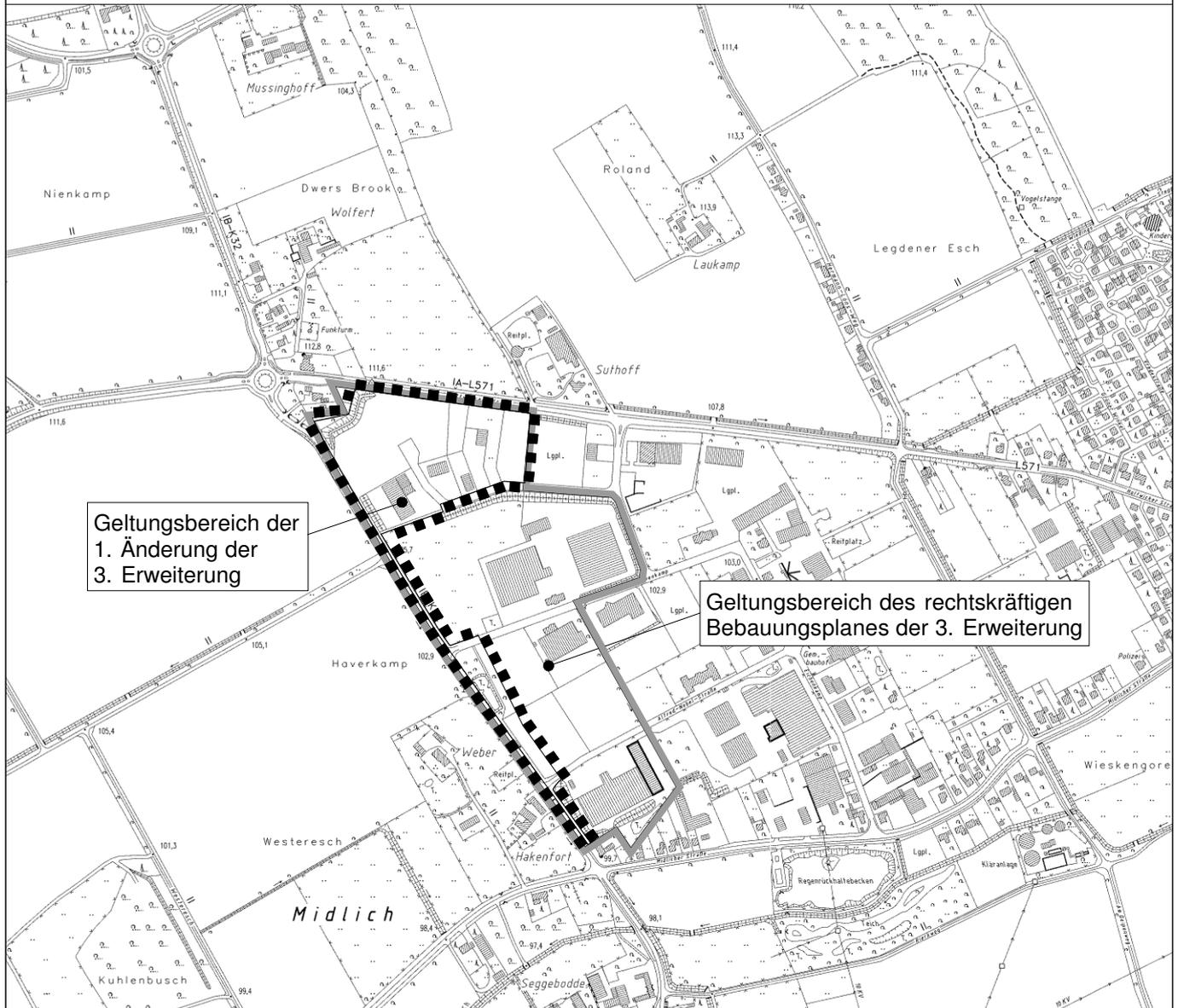


GEMEINDE ROSENDALH

BEBAUUNGSPLAN "EICHENKAMP"

1. ÄNDERUNG DER 3. ERWEITERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 5.000

DATUM	21.11.2013	
PL ^{GR}	DIN A4	
BEARB.	CL/KW	
M.		

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

WOLTERS PARTNER

Architekten & Stadtplaner GmbH

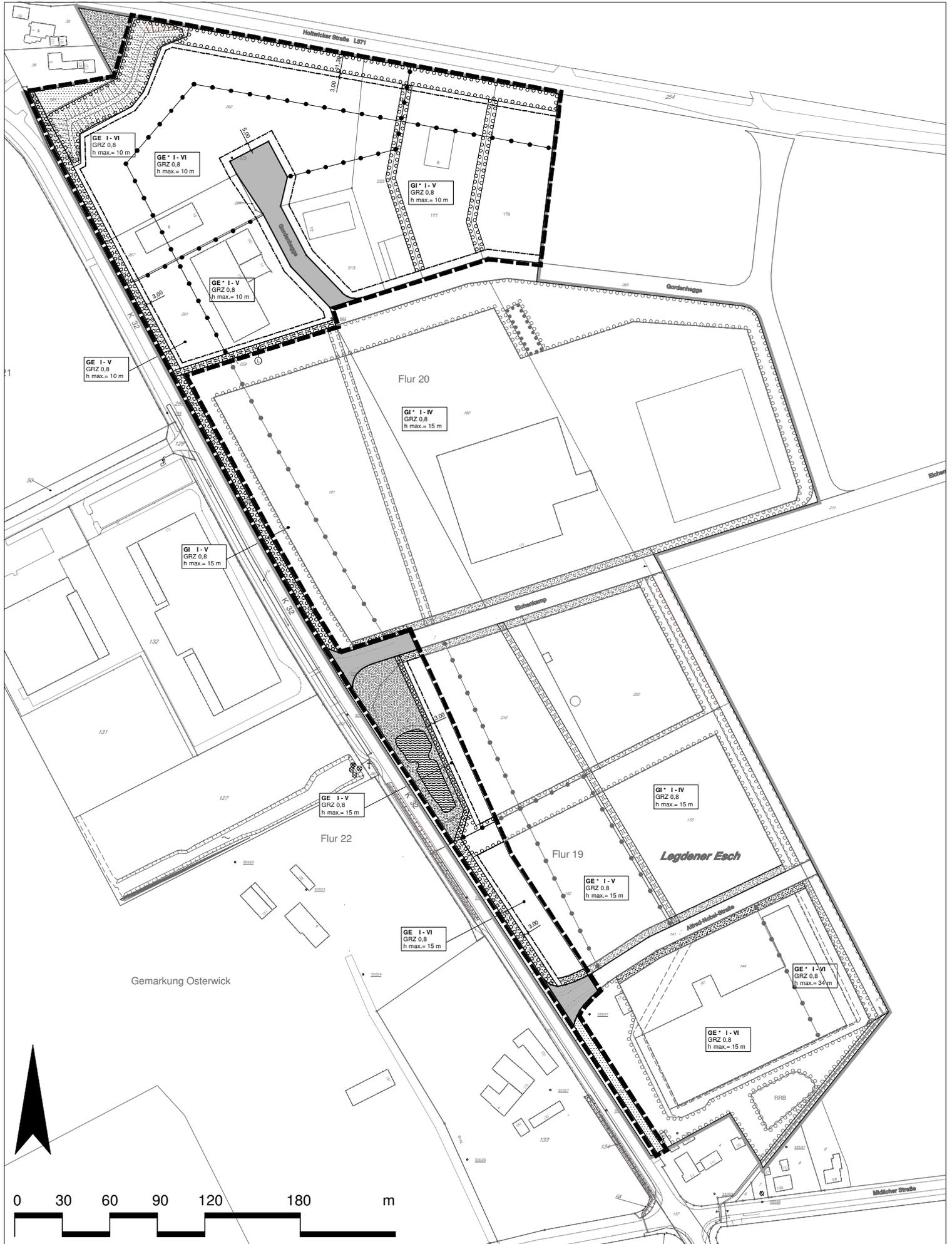
Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld

Telefon +49-2541-9408-0 • Telefax 6088

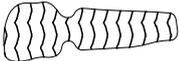
info@wolterspartner.de

Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Eichenkamp" 1. Änderung der 3. Erweiterung

Planzeichnung der 1. Änderung - Entwurf



BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

-  Vorhandene Flurstücksgrenze
- 161 Vorhandene Flurstücksnummer
-  Vorhandene Gebäude
-  Wasserfläche

FESTSETZUNGEN gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 1.1 Aussenwerbung**
Anlagen der Außenwerbung und Beleuchtungsanlagen sind innerhalb eines Abstandes von 20 m vom befestigten Fahrbahnrand der L 571 unzulässig.
- 1.2 Schaufenster**
Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der L 571 zugewandt werden sollen, sind innerhalb eines Abstandes von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand unzulässig.
- 1.3 Höhenbegrenzung**
Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der L 571 zugewandt werden sollen, sind innerhalb eines Abstandes von 40 m vom befestigten Fahrbahnrand unzulässig.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 2.1 Gliederung nach Abstandserlass**
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO ist der Bebauungsplan nach der Eigenschaft der Betriebe und Anlagen gegliedert.
Es gilt der Abstandserlass vom 22.09.1994. Die Abstandliste ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.2 Zulässigkeit der nächst niedrigeren Abstandsklasse**
Gemäß § 31 BauGB können in den festgesetzten Gewerbegebieten Betriebe und Betriebsteile der jeweiligen nächst niedrigeren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Sicherstellung des Immissionsschutzes nachgewiesen wird.
- 2.3 Betriebe und Anlagen, die in der Abstandliste nicht aufgeführt sind**
Sie sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass diese bezüglich ihrer Emissionen den Betrieben und Anlagen der dargestellten Abstandsklasse vergleichbar oder weniger störend sind.
- 2.4 Ausschluss des Einzelhandels**
Auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 9 BauNVO wird im Gewerbegebiet der Einzelhandel mit dem innenstadttypischen Sortimenten wie:
- Oberbekleidung, Wäsche und andere Textilien
 - Schuhe und Lederwaren
 - Spielwaren und Sportartikel
 - Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
 - Musikalien, Schallplatten
 - Glaswaren, Porzellan und Geschenkartikel
 - Radios, Hifi-Geräte, Fernseher und Car-Hifi
 - Schreibwaren und Bücher
 - Drogerieartikel und Arzneimittel
 - Nahrungs- und Genussmittel
- ausgeschlossen.

Als Ausnahme hiervon ist Einzelhandel nur dann zulässig, wenn er im Zusammenhang mit einem im Industrie- und Gewerbegebiet ansässigen Produktionsbetrieb ausgeübt wird und die Verkaufsfläche max. 250 qm beträgt.

Festsetzungen - Entwurf

2.5 Betriebswohnungen

In den mit * gekennzeichneten Bereichen sind die gem. §§ 8 Abs. 3 (1) und 9 Abs. 3 (1) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - wie Betriebswohnungen - unzulässig.

2.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen Gehölzen - Obst - und Laubbäume - flächendeckend zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ergänzen. Die Pflanzung hat in der ersten Pflanzperiode nach Baufertigstellung zu erfolgen. Die Pflanzdichte ist dem als Anlage zur Begründung beigefügten Pflanzschema zu entnehmen.

Folgende Gehölze werden empfohlen:

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus hippocastanum	Kastanie
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Eiche
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Weide

2.7 Private Grünfläche - Obstbaumwiese

Die im Plan dargestellten privaten Grünflächen - Obstbaumwiesen sind in der auf die Genehmigung des Bebauungsplanes folgenden Pflanzperiode mit hochstämmigen heimischen Obstbäumen mit einem Abstand von 12 - 15 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

2.8 Private Grünflächen - Vorgärten

Die im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Die Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen oder Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Stellplätze und Grundstückszufahrten sind innerhalb der Vorgartenflächen zulässig.

2.9 Stellplatzflächen

Auf den privaten Stellplatzflächen ist nach jedem dritten Stellplatz ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen.

2.10 Straßenbäume

Neben den im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelbäumen ist im Verlauf der Erschließungsstraßen in einem Abstand von ca. 15 m ein Laubbaum zu pflanzen. Der genaue Standort richtet sich nach Detailplänen für den Straßenausbau und den zukünftigen Grundstückszufahrten und ist geringfügig verschiebbar.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: September 2013
Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Coesfeld, den __ . __ . ____

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen
Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rosendahl, den __ . __ . ____

Der Bürgermeister

Schriftführerin

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat in der Zeit
vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rosendahl, den __ . __ . ____

Der Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat
vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rosendahl, den __ . __ . ____

Der Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen
Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Rosendahl, den __ . __ . ____

Der Bürgermeister

Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit
vom __ . __ . ____ bis __ . __ . ____ einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am: __ . __ . ____

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2
des Baugesetzbuches durchgeführt.

Rosendahl, den __ . __ . ____

Der Bürgermeister

Gemeinde Rosendahl

Bebauungsplan "Eichenkamp" 1. Änderung der 3. Erweiterung

Der Rat der Gemeinde hat am __ . __ . ____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Rosendahl, den __ . __ . ____

Der Bürgermeister

Schriftführerin

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Rosendahl, den __ . __ . ____

Der Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am __ . __ . ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.

Rosendahl, den __ . __ . ____

Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

**1. Änderung der 3. Erweiterung
Bebauungsplan „Eichenkamp“**

Begründung
– Entwurf –

Verfahrensstand für §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Gemeinde Rosendahl

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
1.4	Derzeitige Situation	4	
2	Änderungspunkte	4	
2.1	Änderung von „Privater Grünfläche“ in „Gewerbliche Baufläche“ und Aufhebung einer „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“	4	
2.2	Änderung von „Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in „Private Grünfläche“ mit der „Zweckbestimmung Schutz- und Trenngrün“ und Erweiterung des Gewerbegebietes	5	
2.3	Reduzierung der festgesetzten „Flächen zur Anpflanzung“ und Erweiterung des Gewerbegebietes und der überbaubaren Flächen entlang der L 571	5	
2.4	Aufhebung einer festgesetzten „Flächen zur Anpflanzung“ im Bereich des nördlichen Wendehammers	5	
3	Erschließung	6	
4	Natur und Landschaft	6	
4.1	Eingriffsregelung	6	
4.2	Biotop- und Artenschutz	7	
5	Sonstige Belange	8	
5.1	Ver- und Entsorgung	8	
5.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	8	
5.3	Immissionsschutz	8	
5.4	Denkmalschutz	8	
6	Umweltbericht	8	

Anhang

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung inkl. Pläne zur Flächenbilanz

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am beschlossen, den Bebauungsplan „Eichenkamp“ im Westen des Ortsteils Osterwick, zu ändern.

Die Änderung betrifft die am westlichen Rand des Plangebietes getroffenen Grünfestsetzungen sowie die Aufhebung des entlang der K 32 (Midlich) festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radweges. Darüber hinaus umfasst der Änderungsbereich die am nördlichen Rand des Plangebietes zur L 571 festgesetzten Anpflanzungsflächen.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Eichenkamp war es planerisches Ziel, den erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleich für die mit dem Bebauungsplan verbundenen Eingriffe innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Dies führte in der Folge zu relativ umfangreichen Grünfestsetzungen auf den einzelnen Gewerbegrundstücken. Anlass der Änderung des Bebauungsplanes ist der Antrag eines im Plangebiet ansässigen Betriebes seine vorhandenen Betriebsflächen intensiver auszunutzen. Aus betrieblichen Gründen besteht das Erfordernis die Stellplatz- und Rangierflächen innerhalb des Gewerbegrundstücks auszuweiten.

Im Rahmen des Änderungsverfahrens soll zudem die Festsetzung eines Fuß- und Radweges entlang der K 32 (Midlich) am westlichen Rand des Plangebietes aufgehoben werden, da zwischenzeitlich ein straßenbegleitender Fuß- und Radweg westlich der K 32 errichtet wurde. Um weiterhin eine ausreichende Eingrünung des Gewerbegrundstücks sicherzustellen, soll die ehemalige Trasse des Fuß- und Radweges, die die westliche Grenze der Gewerbeflächen markiert, mit Gehölzen bepflanzt werden. Als weiterer Änderungspunkt soll der am nördlichen Rand des Plangebietes bisher festgesetzte ca. 15 m breite Eingrünungstreifen reduziert werden, um dort eine bessere Ausnutzung der gewerblichen Flächen zu ermöglichen.

Die damit verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sollen nicht mehr innerhalb des Plangebietes kompensiert werden, sondern auf einer externen Kompensationsfläche der Gemeinde Rosendahl.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Eichenkamp“ setzt für den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs ein „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO mit einer Grundflächenzahl gem. § 17 BauNVO von 0,8 fest.

Gemäß § 1 (4) BauNVO wird das Gewerbegebiet in der Abwägung

mit den Belangen des Immissionsschutzes nach zulässigen Betrieben und Anlagen gegliedert. Grundlage für diese Gliederung ist der so genannte Abstandserlass NRW in der Fassung von 1994.

Im westlichen Randbereich der gewerblichen Baufläche setzt der Bebauungsplan einen 10 m breiten Streifen als „Fläche zur Anpflanzung fest. Darüber hinaus ist ein 5 m breiter Streifen entlang der internen Erschließungsstraßen öffentliche Verkehrsfläche als „private Grünfläche“ festgesetzt. Westlich der Gewerbeflächen setzt der Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie eine öffentliche Grünfläche fest.

Am nördlichen Rand des Plangebietes setzt der Bebauungsplan einen 15 m breiten Streifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern fest, der der Eingrünung des Gewerbegebietes zur L 571 dient.

1.4 Derzeitige Situation

Der Bebauungsplan Eichenkamp ist mittlerweile in weiten Teilen umgesetzt. Die Bauflächen innerhalb des Änderungsbereichs werden in Teilen bereits gewerblich genutzt. Die innerhalb des Änderungsbereichs festgesetzten Flächen zur Anpflanzung bzw. Grünflächen wurden jedoch bisher nur in Teilen realisiert. Entlang der K 32 wurden die Anpflanzungsstreifen bisher ebenfalls nicht umgesetzt. Die angrenzend festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ wurden bisher nicht hergestellt und stellen sich derzeit entsprechend als ungenutzte Freiflächen dar. Auch entlang der L 571 wurden die Anpflanzungsstreifen bisher ebenfalls nicht umgesetzt.

2 Änderungspunkte

2.1 Änderung von „Privater Grünfläche“ in „Gewerbliche Baufläche“ und Aufhebung einer „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“

Die entlang der östlichen und südlichen Grenze des festgesetzten Gewerbegebietes zur „öffentlichen Verkehrsfläche“ (interne Erschließungsstraße) festgesetzte „Private Grünfläche“ wird aufgehoben, um wie oben dargestellt, die Ausnutzbarkeit des Gewerbegrundstücks zu verbessern.

In Abwägung der verschiedenen Belange wird an dieser Stelle der intensiveren Ausnutzbarkeit des Grundstücks Vorrang vor einer homogenen Gestaltung der Gewerbegrundstücke zum öffentlichen Straßenraum eingeräumt, die mit einer einheitlichen Festsetzung von „Vorgartenflächen“ in 5 m Tiefe beabsichtigt war.

2.2 Änderung von „Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in „Private Grünfläche“ mit der „Zweckbestimmung Schutz- und Trenngrün“ sowie Erweiterung des Gewerbegebietes

Da der entlang der K 32 vorgesehene Fuß- und Radweg mittlerweile auf der westlichen Straßenseite der K 32 realisiert wurde, besteht kein weiteres Erfordernis für den auf der östlichen Straßenseite festgesetzten Fuß- und Radweg. Um langfristig die Eingrünung des Gewerbegebietes in Richtung Westen sicher zustellen, werden diese Flächen nunmehr als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ in 5 m Breite festgesetzt. Daran östlich anschließend erfolgt die Erweiterung des festgesetzten Gewerbegebietes. Die Baugrenzen verlaufen, soweit sie geändert werden, in einem Abstand von 3 m zu den festgesetzten Grünflächen. Somit kann eine intensivere Ausnutzung der angrenzenden Gewerbegrundstücke gewährleistet werden. Im Bereich einer Versorgungsleitung, die bisher innerhalb der festgesetzten Fußwegefläche verlief wird zur Sicherung der Leitung ein Leitungsrecht für die Versorgungsträger eingetragen.

2.3 Reduzierung der festgesetzten „Flächen zur Anpflanzung“ und Erweiterung des Gewerbegebietes und der überbaubaren Flächen entlang der L 571

Um für die Ansiedlung weiterer Betriebe eine verbesserte Ausnutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen zu ermöglichen, wird der an der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Streifen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern von bisher 15,0 m auf 11,30 m reduziert. Die überbaubaren Flächen werden bis auf einen Abstand von 3,0 m entlang der Anpflanzungsfläche erweitert.

Mit der verbleibenden Breite des Pflanzstreifens ist eine ausreichende Eingrünung des Gewerbegebietes weiterhin gegeben.

2.4 Aufhebung einer festgesetzten „Flächen zur Anpflanzung“ im Bereich des nördlichen Wendehammers

Der ausgehend von der im Änderungsgebiet gelegenen Wendeanlage in nordöstlicher Richtung verlaufende Anpflanzungsstreifen wird aufgehoben, um eine flexiblere Nutzung der Gewerbeflächen zu ermöglichen.

2.5 Aufhebung der Festsetzung zur Fassadenbegrünung

Die bisher im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Fassadenbegrünung gewerblicher Bauten wird aufgehoben, da der ökologische Nutzen dieser Festsetzung gering ist und diese langfristig nur schwer durchsetzbar ist.

3 Erschließung

Die Erschließung der gewerblichen Bauflächen für den motorisierten Individualverkehr ist von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen und ist wie bisher über das bestehende Straßennetz gewährleistet.

Nachdem der ursprünglich innerhalb des Plangebietes vorgesehene Fuß- und Radweg entlang der Straße Midlich (K 32) zwischenzeitlich auf der westlichen Straßenseite realisiert wurde, besteht kein Erfordernis mehr für die bisher innerhalb des Änderungsgebietes festgesetzte Führung eines Fuß- und Radweges auf der östlichen Seite der K 32.

4 Natur und Landschaft

Die entlang der westlichen Grenze der gewerblichen Bauflächen festgesetzten Flächen zur Anpflanzung dienen der Eingrünung des Gewerbestandortes zur freien Landschaft bzw. zur K 32.

Um die Eingrünung des Gewerbegrundstücks auch bei einer Inanspruchnahme dieser Flächen zu gewährleisten, werden die westlich angrenzend festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ nunmehr als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Insgesamt besteht damit entlang der K 32 ein 5 m breiter Pflanzstreifen, der die Eingrünung des Gewerbegrundstücks sicherstellt. Vor dem Hintergrund, dass die Erweiterung des Gewerbegebietes westlich der K 32 durch die Gemeinde Rosendahl planerisch vorbereitet wird, ist diese Eingrünung im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild ausreichend.

4.1 Eingriffsregelung

Durch die Aufhebung der festgesetzten Grünflächen und „Flächen zur Anpflanzung“ wird – bezogen auf die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes – ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG ausgelöst. Um innerhalb des Plangebietes einen Teil des Ausgleichs dieses Eingriffs zu gewährleisten, werden die bisher festgesetzten Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg nunmehr als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1998 wurde nach dem Bewertungsverfahren von AICHER/LEYSER (1991) bewertet. Die damalige Berechnung der Punkte ergab nach Angabe der Begründung eine „Vollkompensation“. Das bedeutet, dass der damalige Plan durch seine Festsetzungen als „in-sich-ausgeglichen“ angese-

hen werden konnte.

Das Verfahren nach AICHER/LEYSER entspricht nicht mehr dem heute angewandten Verfahren für die Ausgleichsbilanzierung. Auch werden die Ausgleichsmaßnahmen des Rosendahler Ökopools nicht in diesem Punkteschema berechnet. Daher werden die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans nach dem heutigen NRW-Modell (2002) unter Berücksichtigung der Bewertung nach AICHER/LEYSER neu bewertet (s. Anhang).

Ein weiterer Punkt ist der bestehende Wall im Nordwesten des Änderungsbereichs. Ein Wall kann in der Regel ebenfalls als „in-sich-ausgeglichen“ angesehen werden, sofern er mit Gehölzen flächig bepflanzt ist. In dem vorliegenden Fall ist dies geschehen. Somit werden für die Bilanzierung 0 Punkte beim Bestand und ebenfalls in der Planung angesetzt. Es wird zudem eine Flächenanpassung von 160 qm an die vorhandenen Gegebenheiten vorgenommen.

Von der Eingriffsbewertung wird ein Grundstück im nördlichen Änderungsbereich ausgenommen (s. Anhang, mit Nr. X bezeichnet). Bei der hier nicht bilanzierten Fläche handelt es sich um ein Grundstück von 717 qm Größe. Hier entfällt ein kleiner Bereich (Kompensationsgröße 45 qm) einer Fläche zur Anpflanzung. Dieser Eingriff wird eigenständig vom Verursacher innerhalb dieses Grundstücks durch die Anpflanzung von 3 Obstbäumen in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde ausgeglichen. Die Obstbäume dienen ausschließlich der Kompensation der wegfallenden Fläche zur Anpflanzung.

Das verbleibende Biotopwertdefizit kann über den Ökopool der Gemeinde Rosendahl im Projekt „Hungerbach“ ausgeglichen werden.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Da es sich bei dem hier vorliegenden Änderungsbereich um ein bestehendes Gewerbegebiet handelt und sich zudem als schmaler Streifen entlang einer Landstraße entlang zieht ist mit einem Vorkommen planungsrelevanter Arten nicht zu rechnen. Die im derzeit

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grünstrukturen wurden bisher zum großen Teil noch nicht umgesetzt, so dass es kaum Strukturen gibt, die für planungsrelevante Arten relevant sind. Zudem bestehen deutliche Vorbelastungen durch die Straße und das Gewerbegebiet mit seinem Verkehr und den damit verbundenen Licht- und Lärmemissionen.

Die einzigen Strukturen, die als potentiell Habitat in Frage kommen würden, wären das Gewässer und die angrenzenden Gehölzstrukturen. Diese werden durch die Planung jedoch nicht verändert und weiterhin als Grün- bzw. Wasserfläche festgesetzt.

Durch die Planung werden die eingrünenden Gehölzstreifen nur verlegt und geringfügig schmaler festgesetzt.

Es werden durch die Planung jedoch keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt.

5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und/oder Kampfmittelvorkommen im Plangebiet sind nicht bekannt und somit deren Belange nicht betroffen.

5.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Gliederung der Bauflächen gem. der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW, die durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen ist, stellt den Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplanes sicher. Die Verträglichkeit der geplanten Betriebserweiterung wird auf der Ebene der Baugenehmigung durch ein auf das konkrete Projekt bezogene Schallgutachten nachgewiesen.

5.4 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Im Falle von kultur-historischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

6 Umweltbericht

Für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ist gem. §§ 2 (4)

i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB die Durchführung der Umweltprüfung und die Erarbeitung des Umweltberichts erforderlich.

- **Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele**

Der Änderungsbereich befindet sich in der Gemeinde Rosendahl im Gewerbegebiet westlich der Ortslage Osterwick.

Mit der vorliegenden Änderung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung eines vorhandenen Gewerbebetriebes geschaffen. Hierzu werden folgende Planänderungen erforderlich:

1. Änderung von „Grünfläche“ in „Gewerbliche Baufläche“
2. Aufhebung einer „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“
3. Änderung von „Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ in „Private Grünfläche“ mit der „Zweckbestimmung Schutz- und Trenngrün“
4. Verlegung von Baugrenzen

Mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan sind bereits die für die Örtlichkeit geltenden Umweltschutzziele beachtet. Für die Planänderung liegen keine weiteren Umweltschutzziele vor (z.B. Schallschutz, Erhalt der Lebensgrundlagen für Tier und Pflanze), die darüber hinausgehende weitere Berücksichtigung erfordert. Ausschlaggebend hierfür ist die beschriebene Lage im gewerblich überplanten Bereich und die Entwicklung einer städtebaulich angepassten Nutzung.

- **Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands /
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

Mit der Änderung sind aufgrund der Lage und zulässigen Nutzung die Strukturen von Natur und Landschaft (Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Flora / Fauna und Biotoptypen, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wechselwirkungen) lediglich marginal betroffen. Der mit der Änderung vorbereitete Eingriff ist mit Hilfe der Eingriffsbilanzierung ermittelt worden. Das anfallende Biotopwertdefizit kann über den Ökopool der Gemeinde im Projekt „Hungerbach“ ausgeglichen werden.

Darüber hinausgehend werden keine weiteren **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich** der nachteiligen Auswirkungen erforderlich.

Bei **Nicht-Durchführung** der Planung bliebe die Ausnutzbarkeit des Grundstücks als Gewerbegebiet mit breiter Eingrünung erhalten – ein besonderes Biotopentwicklungspotenzial bestünde nicht. Ohne die Erweiterung würde jedoch die bestehende Nutzung aufgeben und an anderer Stelle mit erneuten Eingriffsfolgen errichtet.

Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange wurde in der Örtlichkeit

die Ausgestaltung der Privaten Grünfläche sowie der Anpflanzungen überprüft und als max. rudimentär entwickelt festgestellt.

So werden mit der Planung keine artenschutzrechtlich bedeutsamen Strukturen überplant. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden somit nicht vorbereitet.

Die **Datenerfassung** für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und ergänzender Bestandsüberprüfung. Zusätzliche technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten, die gegenüber dem Plangebiet bzw. den getroffenen Festsetzungen städtebauliche, ökologische oder sonstige Vorteile aufweisen, bestehen nicht. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang die Berücksichtigung der Bodenschutzklausel, indem sowohl eine Innenverdichtung planungsrechtlich ermöglicht wird als auch eine Nutzungsbrache städtebaulich sinnvoll wiedergenutzt wird.

Die im Änderungsbereich getroffenen Festsetzungen lassen **keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen** erwarten. Maßnahmen zum **Monitoring** beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

Aufgrund der inhaltlichen Kürze des Umweltberichts erübrigt sich eine allgemein verständliche Zusammenfassung bzw. ist diese gleichlautend den Ausführungen im Umweltbericht.

Von den Änderungspunkten sind inhaltlich keine der in der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB zu prüfenden Schutzgüter bzw. sonstigen Themenbereiche erheblich nachteilig betroffen.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im November 2013

WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

ANHANG

• Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

* Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, 2002

In Tabelle 1 wird der Grundwert für die Flächenbewertung nach dem hier angewandten NRW-Modell angesetzt und die Flächen nach dem NRW-Modell bewertet. Um der Berechnung nach dem ALCHER/LEYSER Modell des rechtskräftigen Bebauungsplans Rechnung zu tragen wird über den Korrekturfaktor eine Anpassung der NRW-Bewertung vorgenommen, so dass eine Angleichung und somit eine bessere Vergleichbarkeit beider Bewertungsverfahren erreicht werden kann.

Von der Eingriffsbewertung wird ein Grundstück im nördlichen Änderungsbereich ausgenommen (s. Anhang, mit Nr. X bezeichnet). Bei der hier nicht bilanzierten Fläche handelt es sich um ein Grundstück von 717 qm Größe. Hier entfällt ein kleiner Bereich (Kompensationsgröße 45 qm) einer Fläche zur Anpflanzung. Dieser Eingriff wird eigenständig vom Verursacher innerhalb dieses Grundstücks durch die Anpflanzung von 3 Obstbäumen in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde ausgeglichen. Die Obstbäume dienen ausschließlich der Kompensation der wegfallenden Fläche zur Anpflanzung.

Tab.1: Ausgangszustand gem. rechtskräftiger Bebauungsplan Eichenkamp 3. Erweiterung

Nr. in Plan	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor**	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Gewerbefläche (GRZ 0,8)		34.720,00				
1	1.1 Gewerbe	27.776,00	0,00	1,00	0,00	0,00
1	4.3 Grün im Gewerbegebiet	6.944,00	2,00	0,50	1,00	6.944,00
öffentliche Verkehrsfläche		5.050,00				
2	1.1 versiegelte Fläche	2.810,00	0,00	1,00	0,00	0,00
3	1.1 Fuß- und Radweg	2.240,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Grünfläche		16.520,00				
4	Wall*	2.240,00	0,00	1,00	0,00	0,00
5	8.1 Gehölzbestand	2.140,00	7,00	1,10	7,70	16.478,00
6	3.6 Streuobstwiese	400,00	7,00	0,90	6,30	2.520,00
7	2.2 Grünfläche entlang Radweg	1.480,00	3,00	1,20	3,60	5.328,00
8	8.1 Fläche zur Anpflanzung	10.260,00	6,00	0,90	5,40	55.404,00
(A-H)						
Wasserfläche		750,00				
8	7.2 Teich	750,00	7,00	1,10	7,70	5.775,00
Summe Bestand G1		57.040,00				92.449,00

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans Eichenkamp 1. Änderung der 3. Erweiterung

Nr. in Plan	Beschreibung	Bewertungsparameter				
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Gewerbefläche (GRZ 0,8)		44.710,00				
1	1.1 Gewerbefläche	35.768,00	0,00	1,00	0,00	0,00
1	4.3 Grün im Gewerbegebiet	4.432,00	1,00	1,00	1,00	4.432,00
A-F	8.1 davon überlagernde Darstellung Fläche zur Anpflanzung	4.510,00	5,40	1,00	5,40	24.354,00
öffentliche Verkehrsfläche		3.000,00				
2	1.1 versiegelte Fläche	3.000,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Grünfläche		8.580,00				
3	4.3 Private Grünfläche	430,00	2,00	1,00	2,00	860,00
4	Wall*	2.400,00	0,00	1,00	0,00	0,00
5	8.1 Gehölzbestand***	2.080,00	7,70	1,00	7,70	16.016,00
6	3.6 Streuobstwiese***	400,00	6,30	1,00	6,30	2.520,00
7	8.1 private Grünfläche	3.270,00	5,40	1,00	5,40	17.658,00
Wasserfläche		750,00				
8	7.2 Teich***	750,00	7,70	1,00	7,70	5.775,00
Summe Planung G2		57.040,00				71.615,00

* Fläche für Wall mit 0 Punkten bewertet, da ein Wall als in sich ausgeglichen ist, sofern er bepflanzt wird. Somit wird der Ausgangs- und Endzustand nicht bewertet.

** Über den Korrekturfaktor werden die Grundwerte (nach dem NRW-Modell) den angesetzten Bewertungen nach dem AICHER/LEYSER-Modell angeglichen.

*** Diese Flächen werden nicht oder nur marginal verändert, so dass hier die gleiche Bewertung wie beim Ausgangszustand angesetzt wird.

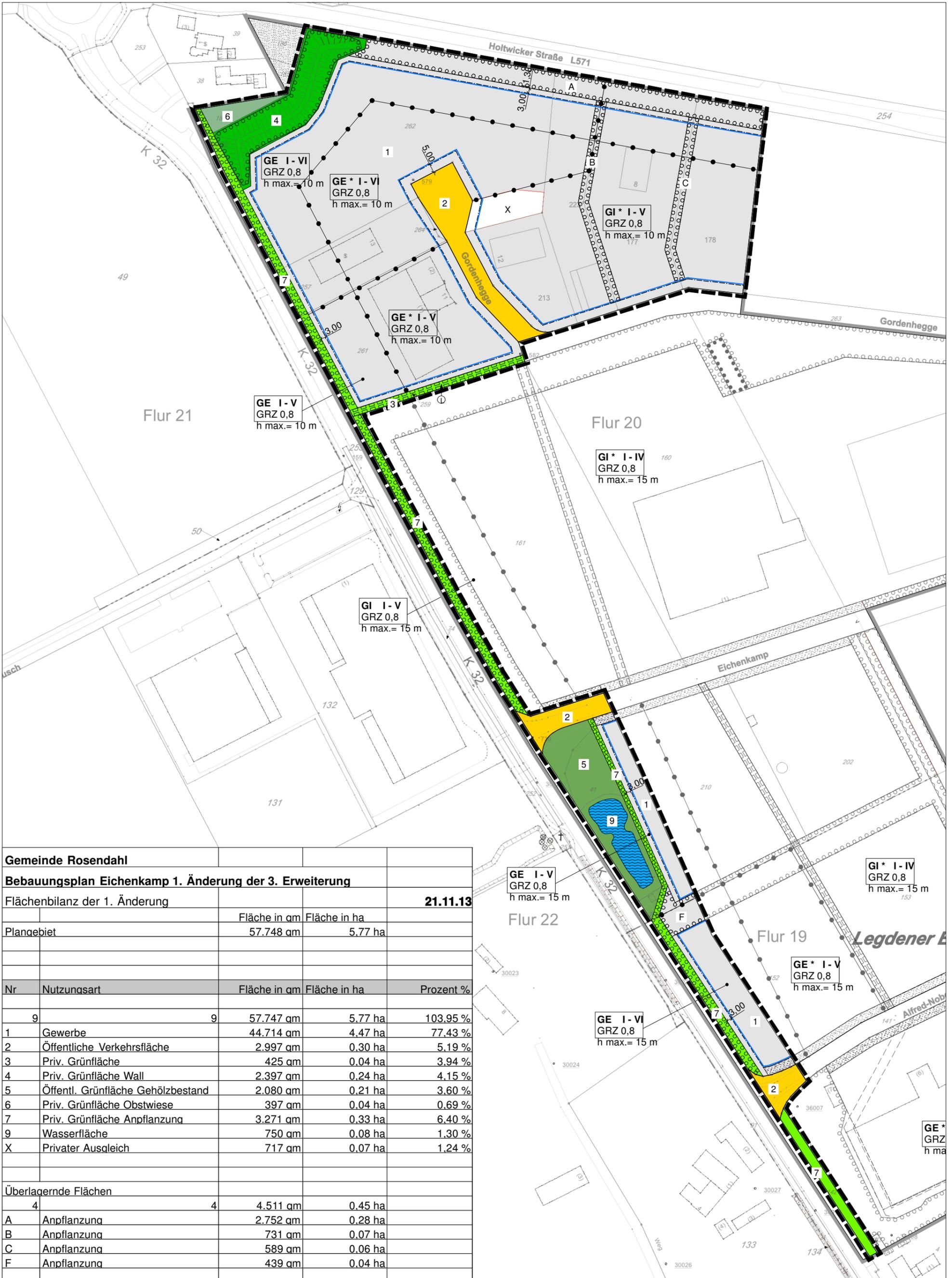
Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	71.615,00	-92.449,00	=	-20.834,00
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-20.830,00		Biotopwertpunkten.



- 133 10 1202) Anlagen zum automatischen Reinigen, Abfüllen oder Verpacken von Flaschen aus Glas mit einer Leistung von 2.500 Flaschen oder mehr je Stunde (*)
- 134 10 142) Gefäßfüllen, wenn die Antriebsleistung eines Gefäßes 100 kW oder mehr beträgt sowie Furnier- oder Schichtwerk
- 135 - Abwasserbehandlungsanlagen
- 136 - Anlagen zur Gewinnung oder Aufbereitung von Sand, Steine, Kiese, Ton und Lehm
- 137 - Anlagen zur Herstellung von Bauteilen oder in Serien gefertigten Holzbauteilen
- 138 - Erdschub- oder Bauschuttdeponien
- 139 - Säurelösungen, -schmelzen oder -polieren
- 140 - Anlagen zur Herstellung von Ferriszweifen (*)
- 141 - Anlagen zur Herstellung von Schmelzstrangzügen
- 142 - Presswerke (*)
- 143 - Stahl- oder Drahtziehen (*)
- 144 - Schmelzschnecken
- 145 - Emalieranlagen
- 146 - Schmelzöfen
- 147 - Betriebswerke der Metallindustrie oder der Strahlentechnik (*)
- 148 - Spektrometrische oder andere Anlagen zum Umwandeln größerer Gütermengen
- 149 - Anlagen zum Herstellen von Glasfasern oder Matten aus Glas- oder Glasfasern unter Verwendung von Flußsäure
- 150 2 1022) Anlagen zum Brennen keramischer Erzeugnisse, soweit der Flourenhalt der Brennvorgänge 4 m² oder mehr und die Beheizfläche mehr als 100 qm² und weniger als 300 qm² Raumvolumen der Brennvorgänge beträgt, ausgenommen elektrisch betriebene Brennöfen, die diskontinuierlich und ohne Abblühführung betrieben werden
- 151 3 412) Schmelzanlagen für Nichtmetalle für einen Einsatz von 100 bis weniger als 1.000 kg je nach 56, 57, 58 und 59
- 152 3 62) Anlagen, die aus einer oder mehreren Druckgefäßmaschinen mit Zubehörsystemen von 2 Megawatt oder mehr bestehen
- 153 3 102) Anlagen zur hochtemperatur Oberflächenebehandlung von Metallen unter Verwendung von Fluß- oder Salzbädern
- 154 3 302) Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl, Blech oder Guß mit heißen Strömungsflüssen, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht bewegliche Handstrahlkabinen
- 155 5 72) Anlagen zur Verarbeitung von Flüssigen unpolaren Polymeren, mit Styrol-Zusatz oder Blockpolymeren mit Aminen zu
- a) Formmassen (z.B. Harzmassen oder Faser-Farmmassen) oder
- b) Formteilen oder Fertigprodukten, soweit keine geschlossenen Werkzeuge (Formen) verwendet werden, für einen Havertrahen von 500 kg oder mehr je Wöche z.B. Bestäubung,
- 156 5 102) Fahrzeugbau oder Behälterbau
- 157 7 11) Anlagen zur Herstellung von keramischen Schmelzschmelzen, -körpern, -geräten oder -geräten unter Verwendung keramischer Bindemittel- oder Lösungsmittel
- 158 7 11) Anlagen zum Halten oder Aufzücht von Geflügel oder zum Halten von Schweinen mit
- a) 3.000 bis weniger als 14.000 Hennenplätzen,
- b) 1.500 bis weniger als 28.000 Junghennenplätzen,
- c) 5.000 bis weniger als 28.000 Mastgeflügelplätzen
- d) 100 bis weniger als 525 Mastschweineplätzen
- e) 40 bis weniger als 175 Sauenplätzen
- 159 7 52) nicht gewerblich betriebsfähig
- 159 7 52) Anlagen zum Räuchern von Fleisch- oder Fischwaren, ausgenommen Anlagen in Gestalt von Räucheröfen mit einer Nennleistung von weniger als 200 kW

Gemeinde Rosendahl - Bebauungsplan Eichenkamp 3. Erweiterung und Änderung				
Flächenbilanz rechtskräftiger Bebauungsplan				21.11.13
		Fläche in qm	Fläche in ha	
Plangebiet		57.748 qm	5,77 ha	
Nr	Nutzungsart	Fläche in qm	Fläche in ha	Prozent %
16		57.747 qm	5,77 ha	100,00 %
1	Gewerbe	34.715 qm	3,47 ha	60,12 %
2	Öffentliche Verkehrsfläche	2.811 qm	0,28 ha	4,87 %
3	Fuß- und Radweg	2.240 qm	0,22 ha	3,88 %
4	Grünfläche Wall	2.238 qm	0,22 ha	3,87 %
5	Öffentl. Grünfläche Gehölzbestand	2.138 qm	0,21 ha	3,70 %
6	Öffentl. Grünfläche Obstwiese	397 qm	0,04 ha	0,69 %
7	Öffentl. Grünfläche entlang Radweg	1.481 qm	0,15 ha	2,57 %
8	Anpflanzung A	3.671 qm	0,37 ha	6,36 %
8	Anpflanzung B	1.133 qm	0,11 ha	1,96 %
8	Anpflanzung C	568 qm	0,06 ha	0,98 %
8	Anpflanzung D	492 qm	0,05 ha	0,85 %
8	Anpflanzung E	1.454 qm	0,15 ha	2,52 %
8	Anpflanzung F	2.887 qm	0,29 ha	5,00 %
8	Anpflanzung G	56 qm	0,01 ha	0,10 %
9	Wasserfläche	750 qm	0,08 ha	1,30 %
X	Privater Ausgleich	717 qm	0,07 ha	1,24 %



Gemeinde Rosendahl				
Bebauungsplan Eichenkamp 1. Änderung der 3. Erweiterung				
Flächenbilanz der 1. Änderung				21.11.13
		Fläche in qm	Fläche in ha	
Plangebiet		57.748 qm	5.77 ha	
Nr	Nutzungsart	Fläche in qm	Fläche in ha	Prozent %
9		57.747 qm	5.77 ha	103.95 %
1	Gewerbe	44.714 qm	4.47 ha	77.43 %
2	Öffentliche Verkehrsfläche	2.997 qm	0.30 ha	5.19 %
3	Priv. Grünfläche	425 qm	0.04 ha	3.94 %
4	Priv. Grünfläche Wall	2.397 qm	0.24 ha	4.15 %
5	Öffentl. Grünfläche Gehölzbestand	2.080 qm	0.21 ha	3.60 %
6	Priv. Grünfläche Obstwiese	397 qm	0.04 ha	0.69 %
7	Priv. Grünfläche Anpflanzung	3.271 qm	0.33 ha	6.40 %
9	Wasserfläche	750 qm	0.08 ha	1.30 %
X	Privater Ausgleich	717 qm	0.07 ha	1.24 %
Überlagernde Flächen				
4		4.511 qm	0.45 ha	
A	Anpflanzung	2.752 qm	0.28 ha	
B	Anpflanzung	731 qm	0.07 ha	
C	Anpflanzung	589 qm	0.06 ha	
F	Anpflanzung	439 qm	0.04 ha	