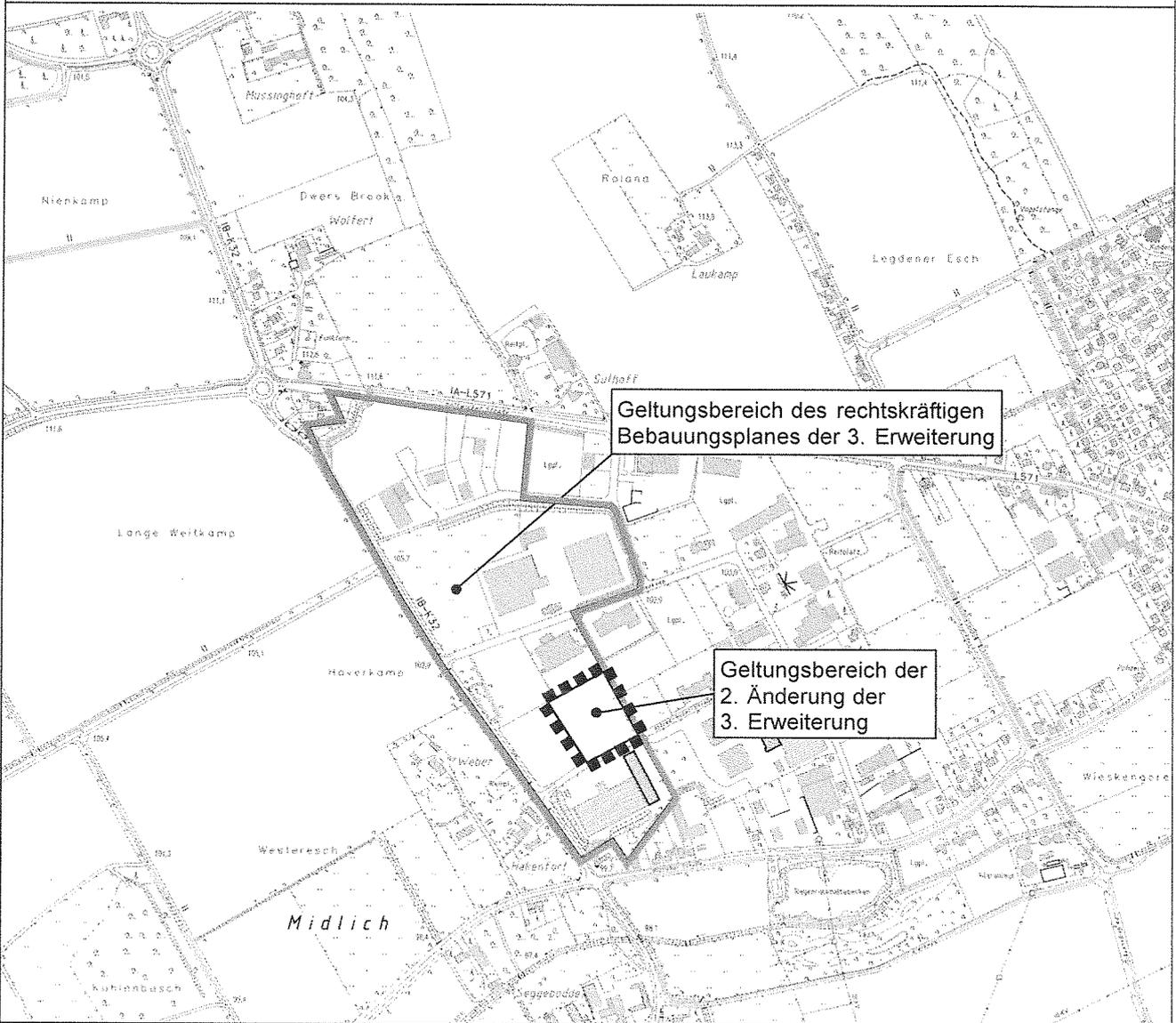


Gemeinde Rosendahl



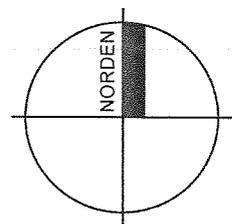
Bebauungsplan "Eichenkamp"

2. Änderung der 3. Erweiterung



Planübersicht 1 : 5.000

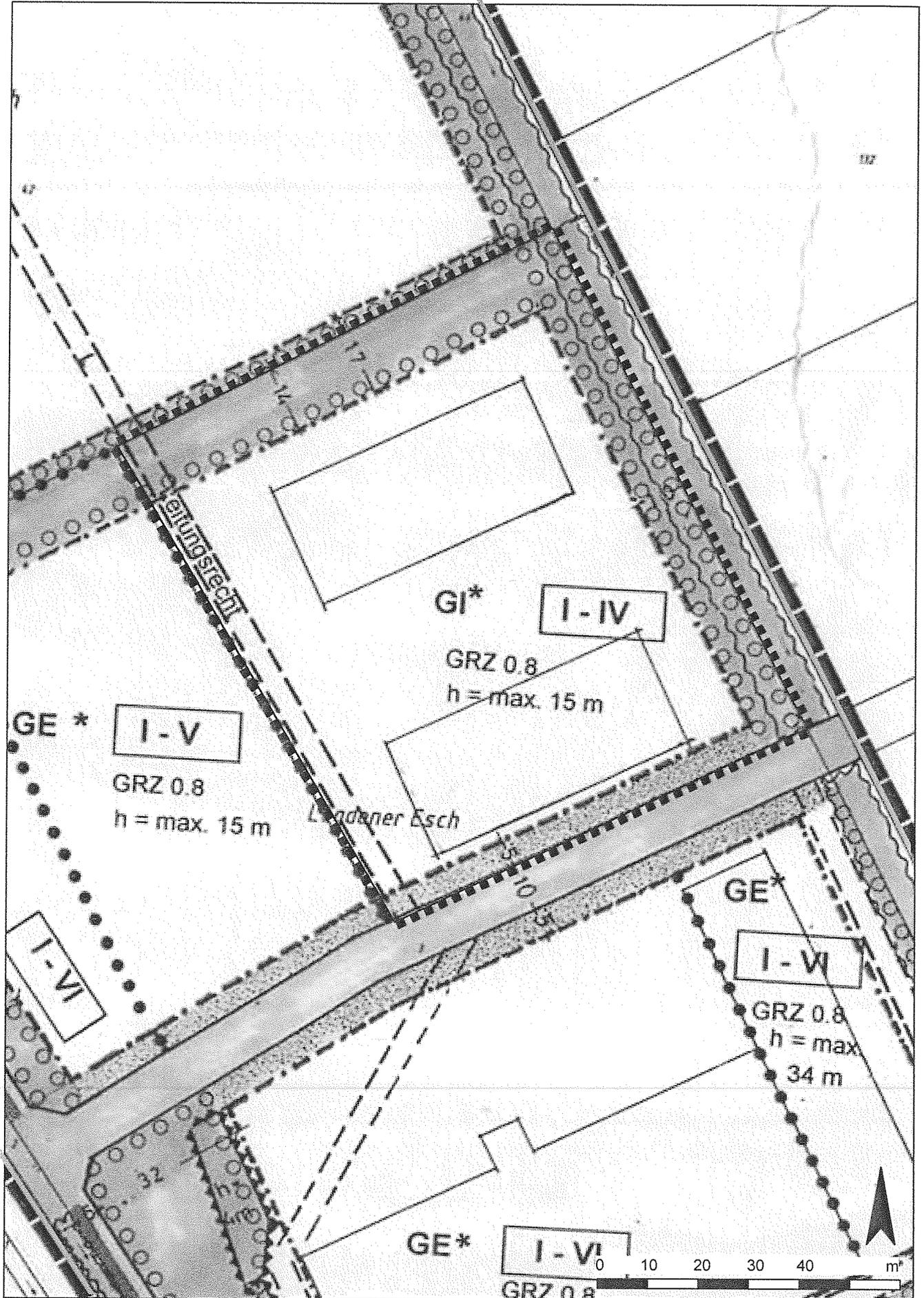
Stand	23.09.2014
Bearb.	
Plangröße	
Maßstab	



Planbearbeitung:

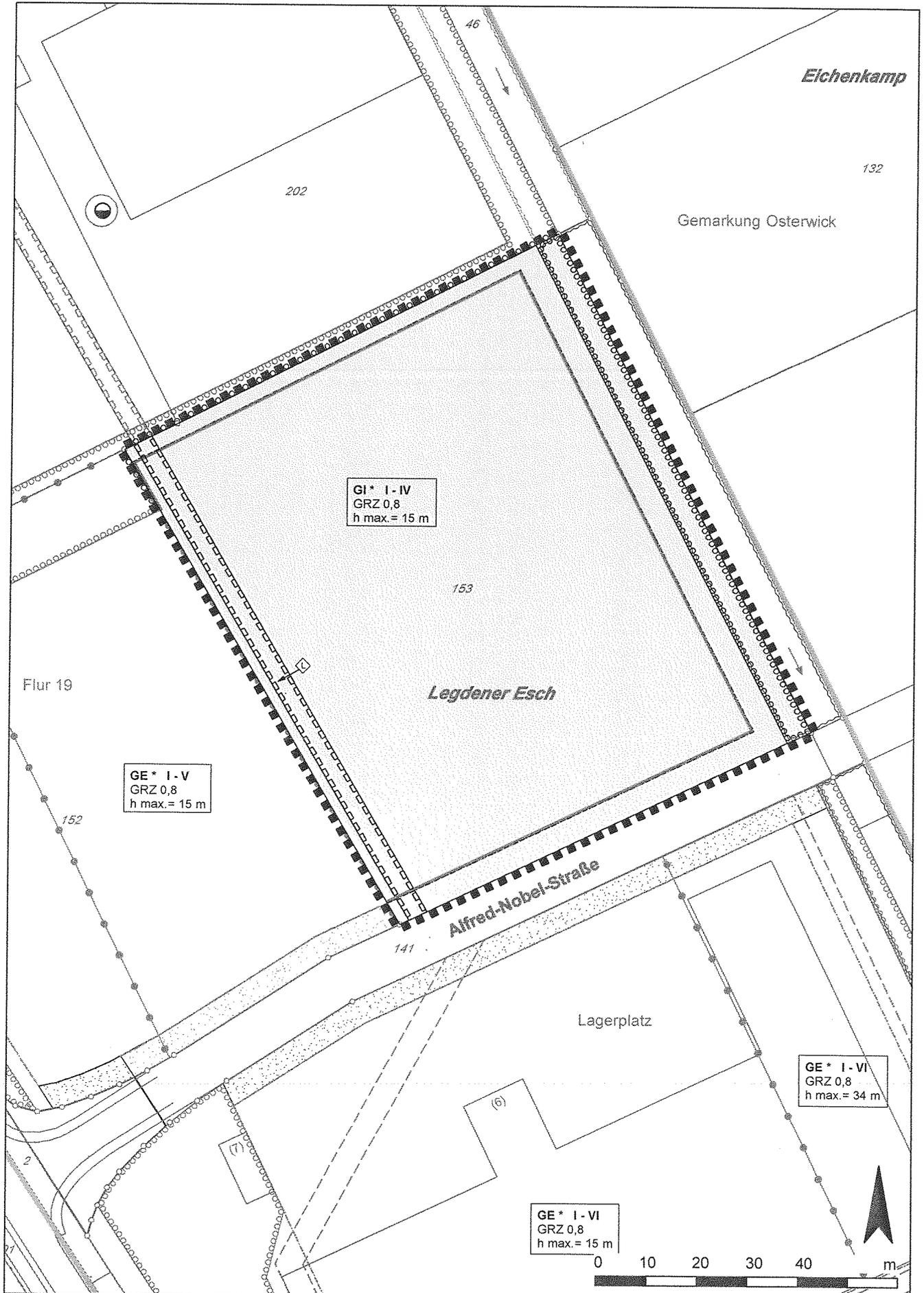
WOLTERS PARTNER
 Architekten & Stadtplaner GmbH
 Daruper Straße 15 · D-48653 Coesfeld
 Telefon +49 (0)2541 9408-0 · Fax 6088
 info@wolterspartner.de

Planzeichnung - rechtskräftiger Bebauungsplan



Gemeinde Rosendahl
Bebauungsplan "Eichenkamp" – 2. Änderung der 3. Erweiterung

Planzeichnung der 2. Änderung der 3. Erweiterung - Entwurf



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB



Industriegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl

h max = Gebäudehöhe als Höchstmaß

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB



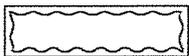
Baugrenze

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB



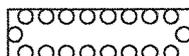
Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB



Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB



Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN



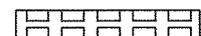
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung der 3. Erweiterung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

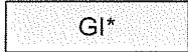


Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

 GI* Industriegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

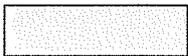
0,8 Grundflächenzahl

h max = Gebäudehöhe als Höchstmaß

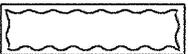
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

 Baugrenze

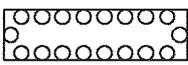
GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

 Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

 Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

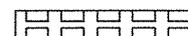
 Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung der 3. Erweiterung

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

 GI* Industriegebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl

h max = Gebäudehöhe als Höchstmaß

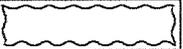
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

 Baugrenze

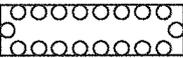
GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

 Private Grünfläche

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

 Fläche für die Wasserwirtschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

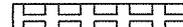
 Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung der 3. Erweiterung

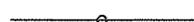
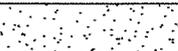
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

 Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger

Planzeichenerläuterung - Entwurf

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE

	Flurgrenze
Flur 10	Flurnummer
	Vorhandene Flurstücksgrenze
123	Vorhandene Flurstücksnummer
	Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
	Private Grünfläche / Vorgartenfläche

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

Begründung
– Entwurf –

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 „Gewerbegebiet“ und Aufhebung einer „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“	4	
2.2	Änderung von der überbaubaren Flächen	5	
2.3	Aufhebung der Festsetzung zur Fassadenbegrünung	5	
3	Erschließung	5	
4	Natur und Landschaft / Freiraum	5	
4.1	Eingriffsregelung	6	
4.2	Biotop- und Artenschutz	6	
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	7	
5	Sonstige Belange	7	
5.1	Ver- und Entsorgung	7	
5.2	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	8	
5.3	Immissionsschutz	8	
5.4	Denkmalschutz	8	

Anhang

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

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 für ein nördlich der Alfred-Nobel-Straße gelegenes Baugrundstück getroffenen Grünfestsetzungen.

Das Gebiet der 2. Änderung der 3. Erweiterung des Bebauungsplanes „Eichenkamp“ umfasst das Flurstück 153, Flur 19 in der Gemarkung Osterwick.

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 ein Erweiterungsvorhaben auf einem bisher baulich noch nicht genutzten Grundstück innerhalb des Gewerbegebietes zu realisieren.

Aufgrund der intensiven Festsetzungen zur Durchgrünung des Gewerbegebietes lässt sich das geplante Bauvorhaben auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes derzeit nicht realisieren. Da das geplante Bauvorhaben in einem betrieblichen Zusammenhang mit einem bereits ansässigen Betrieb steht, ist eine Ansiedlung im unmittelbaren Nahbereich des vorhandenen Betriebsstandortes aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich.

Um den Standort des vorhandenen Betriebes und seiner Entwicklungsmöglichkeiten sowie die damit verbundenen Arbeitsplätze am Standort Osterwick zu sichern, soll daher eine Änderung des Bebauungsplanes herbeigeführt werden, mit dem Ziel die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung zu schaffen.

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 Änderungsgebietes „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 nördlichen und östlichen Randbereich der gewerblichen Baufläche setzt der Bebauungsplan einen 14 m bzw. 10 m breiten Streifen als „Fläche zur Anpflanzung fest. Darüber hinaus ist entlang der östlichen Grenze des Änderungsgebietes ein 5 m breiter Streifen als „Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Entlang der internen Erschließungsstraßen, die als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird, setzt der Bebauungsplan zudem einen 5 m breiten Streifen als „private Grünfläche“ / „Vorgartenfläche“ fest.

1.4 Derzeitige Situation

Der Bebauungsplan Eichenkamp ist mittlerweile in weiten Teilen umgesetzt. Die Bauflächen innerhalb des Änderungsgebietes sind bisher jedoch baulich nicht genutzt und werden als Ackerflächen genutzt. Entsprechend sind die festgesetzten Flächen zur Anpflanzung bzw. Grünflächen bisher nicht realisiert worden. Der am östlichen Rand des Änderungsgebietes verlaufende Graben wird von Gehölzstrukturen begleitet.

2 Änderungspunkte

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

Die entlang der südlichen Grenze des Änderungsgebietes 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. Entsprechend wird neben der zeichnerischen Festsetzung auch die textliche Festsetzung Nr. 2.8 des Bebauungsplanes aufgehoben.

Darüber hinaus werden auch die entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Änderungsgebietes festgesetzten Grünflächen – mit Ausnahme der als „Flächen für die Wasserwirtschaft“ festgesetzten Bereiche – aufgehoben, um eine verbesserte Ausnutzbarkeit der

Bauflächen für betriebliche Zwecke zu ermöglichen.

Vor dem Hintergrund des in Osterwick begrenzten Angebotes an weiteren gewerblichen Bauflächen ist diese Verdichtung des Gewerbebestandes aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, um die Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum für gewerbliche Zwecke möglichst zu minimieren.

Vor dem Hintergrund, dass die nunmehr aufgehobenen Grünflächen Bestandteil des Ausgleichsflächenkonzeptes der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes waren, das eine Vollkompensation des Eingriffs im Plangebiet vorsah, wird im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens eine externe Kompensation des Eingriffs vorgenommen auch wenn das Verfahren zur Bebauungsplanänderung nach § 13 a BauGB durchgeführt wird (siehe Pkt. 4.1).

2.2 Änderung von der überbaubaren Flächen

Die überbaren Flächen verliefen im Norden des Änderungsgebietes bisher in einem Abstand von 14 m zur Parzellengrenze unmittelbar entlang der festgesetzten „Privaten Grünflächen“.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung der im Rahmen der Betriebserweiterung geplanten baulichen Anlagen zu schaffen, werden die überbaubaren Flächen künftig nach Norden verschoben und in einem Abstand von 3 m zur nördlichen Parzellengrenze festgesetzt. Entlang der östlichen und südlichen Grenze des Änderungsgebietes bleiben die überbaubaren Flächen unverändert.

2.3 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 / Freiraum

Der Bebauungsplan sah bisher eine intensive Durchgrünung des Gewerbegebietes durch Grünstreifen entlang der geplanten Grenzen der künftigen Grundstückspartellen sowie bestehender Gräben vor. Darüberhinaus waren Eingrünungen der Grundstücke zu den öffentlichen Erschließungsstraßen vorgesehen.

Im Rahmen der vorliegenden Änderung werden diese Grünstrukturen zu Gunsten einer intensiveren Ausnutzung des Gewerbegebietes aufgegeben.

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 ausgelöst, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB auszugleichen ist. Der Ausgleich des ermittelten Biotopwertpunktdefizits (s. Anhang) wird durch den Flächenpool der Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld GmbH sichergestellt.

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“ angesehen 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).

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.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, welche am östlichen Rand durch einen nicht wasserführenden Graben mit uferbegleitendem Gehölz begrenzt wird.

* 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

Am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. An der südlichen Seite wird das Plangebiet durch die Alfred-Nobel-Straße bzw. das bestehende Gewerbegebiet begrenzt. Das weitere Umfeld des Plangebietes ist durch das umliegende, weitgehend realisierte Gewerbegebiet gekennzeichnet.

Die bestehenden Strukturen (Ackerflächen) sind grundsätzlich als potenzielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten (Vögel, Fledermäuse) geeignet. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, die angrenzenden Straßen- und Gewerbeflächen und der damit verbundenen Emissionen (Schall, Licht) sowie der geringen Flächengröße ist nicht mit einem essentiellen Verlust an Teilnahrungshabitaten zu rechnen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen entlang des Grabens, welche sich in süd-östlicher Richtung fortsetzen, können von Fledermäusen insbesondere auf Nahrungsflügen als Leitlinie genutzt werden. Diese Leitlinie wird in kleinflächigen Bereichen, u.a. durch die Alfred-Nobel-Straße unterbrochen. Der Gehölzstreifen ist von der Planung nicht betroffen, so dass ein Verlust an Brut- und Nahrungshabitaten für planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten ausgeschlossen werden kann.

Da im Zuge der Bebauungsplanänderung das bestehende, uferbegleitende Gehölz erhalten bleibt und die Ackerfläche lediglich als ein Teilnahrungshabitat beurteilt wird, werden durch die Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Östlich angrenzend an das Änderungsgebiet verläuft eine Grabenparzelle, die im Bebauungsplan als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt ist.

Diesem Umstand wird im Rahmen der vorliegenden Planung dahingehend Rechnung getragen, dass die festgesetzten „Flächen für die Wasserwirtschaft“ auch weiterhin im Bebauungsplan festgesetzt werden und als Grünfläche unversiegelt erhalten werden.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Fragen der Ver- und Entsorgung sind durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt. Das im Westen des Änderungsgebietes verlaufende Leitungsrecht, das sich auf den dort verlaufenden Entwässerungskanal bezieht, bleibt weiterhin erhalten.

5.2 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und/oder Kampfmittelvorkommen im Plangebiet sind nicht bekannt.

5.3 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen. Die Gliederung der Bauflächen gem. der Abstandliste des Abstandserlasses NRW, die durch die Bebauungsplanänderung nicht betroffen ist, stellt den Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplanes sicher.

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.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im September 2014

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
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.

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 AICHER/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.

Das ermittelte Biotopwertpunktdéfizit ist auszugleichen und erfolgt auf dem Flächenpool der Wirtschaftsbetriebe Kreis Coesfeld GmbH.

* LANUV: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, 2008

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor*	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Industriegebiet (GRZ 0,8)	8.040,00				
1.1 Versiegelte Fläche	6.432,00	0,00	1,00	0,00	0,00
1.2 Grün im Industriegebiet	1.608,00	2,00	0,50	1,00	1.608,00
private Grünfläche	2.330,00				
8.1 Gehölzstreifen	2.330,00	6,00	0,90	5,40	12.582,00
Summe Bestand G1	20.740,00				14.190,00

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

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Industriegebiet (GRZ 0,8)	9.810,00				
1.1 Versiegelte Fläche	7.848,00	0,00	1,00	0,00	0,00
1.2 Grün im Gewerbegebiet	1.962,00	1,00	1,00	1,00	1.962,00
private Grünfläche	560,00				
8.1 Gehölzstreifen	560,00	5,40	1,00	5,40	3.024,00
Summe Planung G2	10.370,00				4.986,00

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	4.986,00	-14.190,00	=	-9.204,00
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-9.200,00		Biotopwertpunkten.