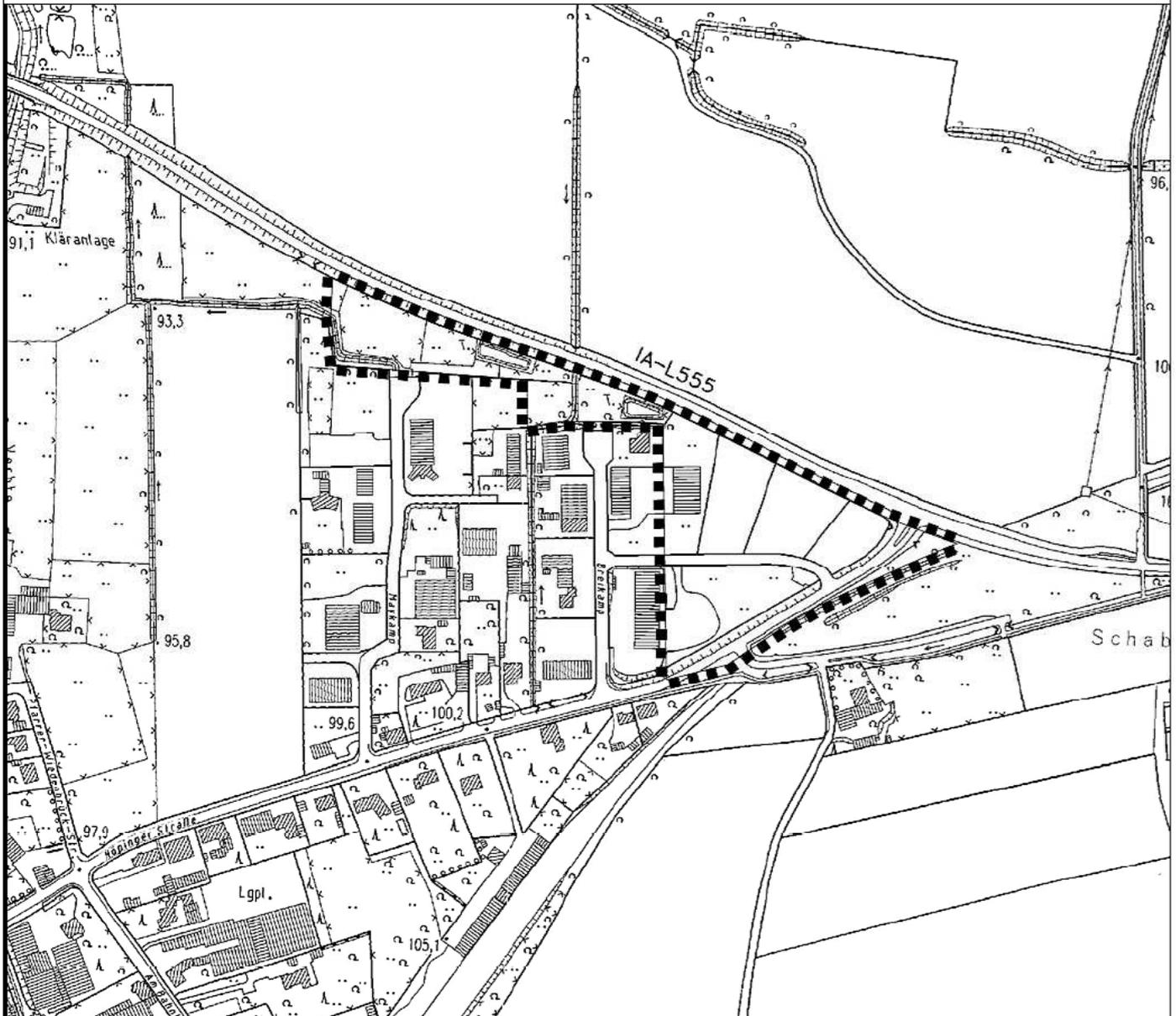


# Gemeinde Rosendahl

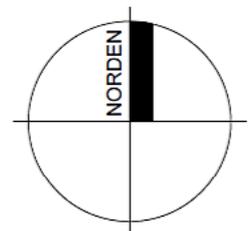


## 5. Änderung und Neuzeichnung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes "Nördlich der Höpinger Straße" Ortsteil Darfeld



Planübersicht 1 : 5.000

Stand	13.04.2015
Bearb.	
Plangröße	100 x 67
Maßstab	

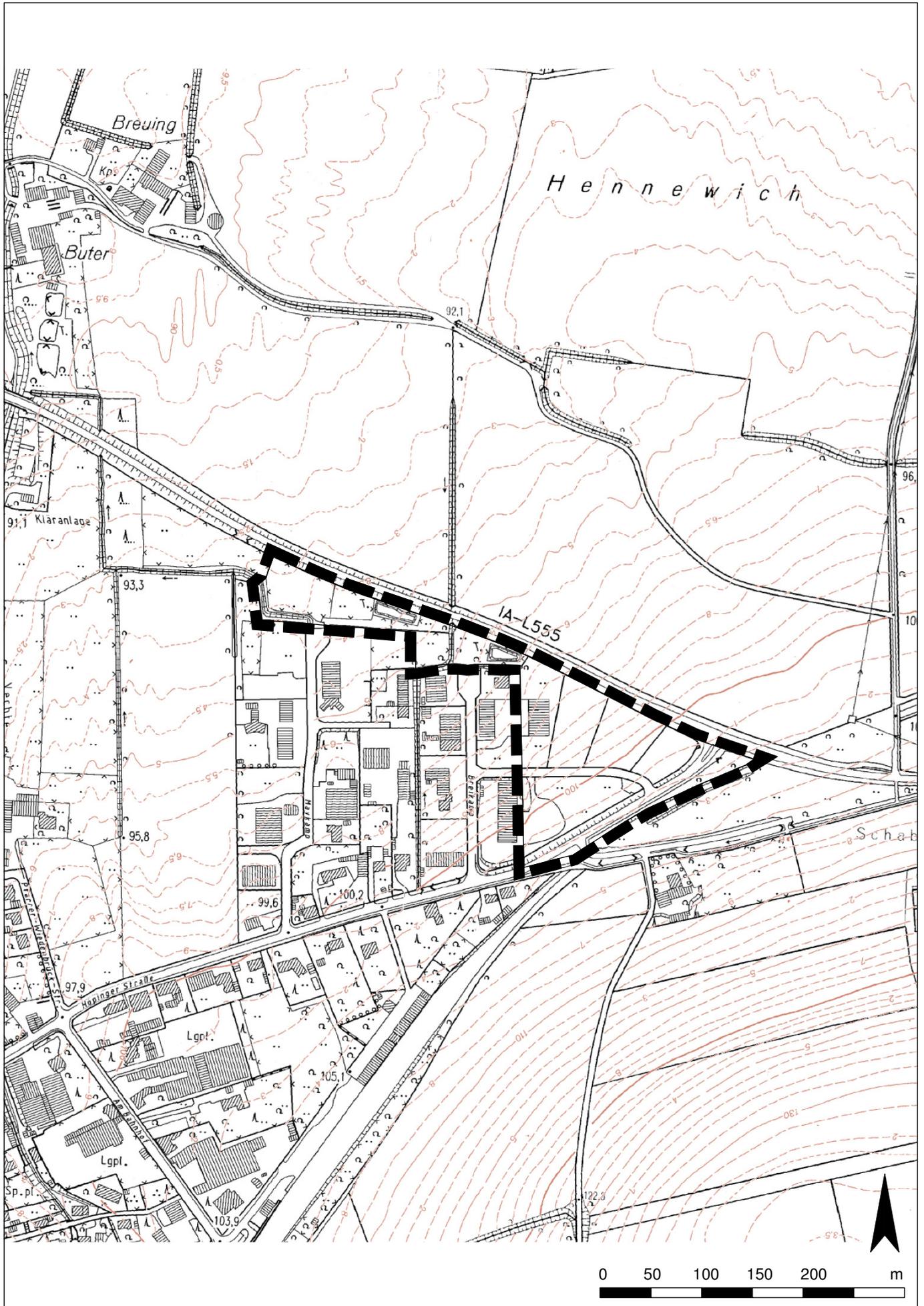


Planbearbeitung:

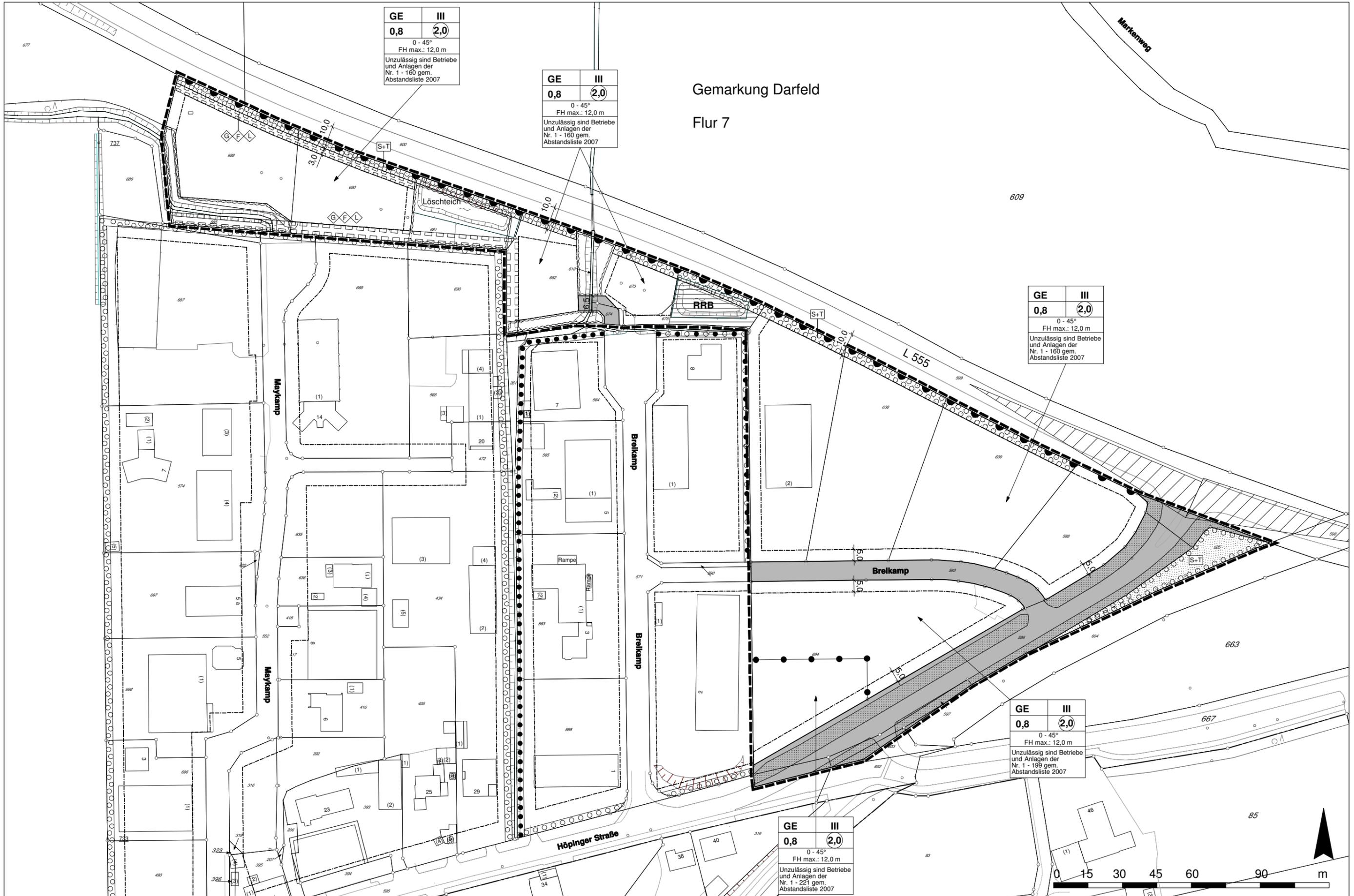
**WOLTERS PARTNER**

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

Gemeinde Rosendahl  
5. Änderung und Neuzeichnung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes  
"Nördlich der Höpinger Straße" Ortsteil Darfeld  
Übersichtsplan - Vorentwurf



Gemeinde Rosendahl  
 5. Änderung und Neuzeichnung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes  
 "Nördlich der Höpinger Straße" Ortsteil Darfeld  
 Planzeichnung - Vorentwurf



Gemarkung Darfeld

Flur 7

GE	III
0,8	(2,0)
0 - 45° FH max.: 12,0 m	
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Nr. 1 - 160 gem. Abstandsliste 2007	

GE	III
0,8	(2,0)
0 - 45° FH max.: 12,0 m	
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Nr. 1 - 160 gem. Abstandsliste 2007	

GE	III
0,8	(2,0)
0 - 45° FH max.: 12,0 m	
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Nr. 1 - 160 gem. Abstandsliste 2007	

GE	III
0,8	(2,0)
0 - 45° FH max.: 12,0 m	
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Nr. 1 - 199 gem. Abstandsliste 2007	

GE	III
0,8	(2,0)
0 - 45° FH max.: 12,0 m	
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Nr. 1 - 221 gem. Abstandsliste 2007	

# PLANZEICHENERLÄUTERUNG

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

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

<b>GE</b>	Gewerbegebiete, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1 und 9
-----------	---

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

**0,8** Grundflächenzahl

**2,0** Geschossflächenzahl

**III** Zahl der Vollgeschosse - als Höchstmaß

**FHmax.:** Maximale Firsthöhe bezogen auf mittlere Höhe der zugeordneten Erschließungsstraßen, siehe textliche Festsetzung Nr. 2

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

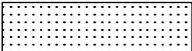
----- Baugrenze

### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

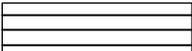
 Straßenverkehrsfläche

———— Straßenbegrenzungslinie

—●—●— Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

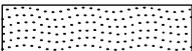
 Verkehrsbegleitgrün

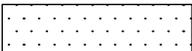
### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND ABWASSERBESEITIGUNG gem. § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

**RRB** Regenrückhaltebecken

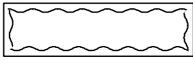
### GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

 Öffentliche Grünfläche

 Private Grünfläche

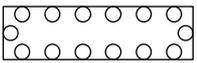
**S+T** Schutz- und Trenngrün

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



Fläche für die Wasserwirtschaft

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



Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

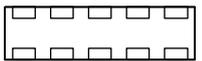
**SONSTIGE PLANZEICHEN**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
gem § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



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



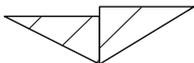
Mit Gehrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger



Mit Fahrrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger



Mit Leitungsrecht belastete Flächen zugunsten der Versorgungsträger



Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

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

0 - 45 ° Dachneigung

**BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE**

— ··· — Flurgrenze

Flur 7 Flurnummer

— ○ — Vorhandene Flurstücksgrenze

123 Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1 **Abstandsliste**

gem. § 9 i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Immissionsgrad, wie sie in der Planzeichnung entsprechend der Abstandsliste 2007 (in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.10.2007, Ministerialblatt NRW 2007, 659) aufgeführt sind. Die unzulässigen Betriebsarten sind im entsprechenden Bereich des Plangebietes festgesetzt.

Die Abstandsliste ist als Anlage Bestandteil der Begründung.

Ausnahmen sind nach § 31 (1) BauGB für Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklassen zulässig, wenn der Immissionsschutz sichergestellt ist. Abweichend von Satz 1 sind in den entsprechenden Baugebieten die mit (\*) gekennzeichneten Betriebsarten der jeweils nächstniedrigeren Abstandsklasse allgemein zulässig.

### 2 **Bauhöhe**

gem. § 18 (1) BauNVO

Die im Gewerbegebiet festgesetzte maximale Bauhöhe kann im Einzelfall durch betriebsbedingte Baukörperteile ausnahmsweise überschritten werden. Ausnahmen sind Klima- und Abluftgeräte, Schornsteine, untergeordnete technische Anlagen, Antennen und Sendeanlagen. Bezugspunkt ist die OK Niveau der zugeordneten Erschließungsstraße.

### 3 **Bauweise**

gem. § 22 (2) BauNVO

Auf den einzelnen Baugrundstücken sind Gebäude in offener Bauweise zu errichten, wobei jedoch eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m zugelassen ist.

### 4 **§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB**

a) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (min. 1 Pflanze/m<sup>2</sup>) zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 20 und 25a BauGB).

b) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutz- und Trenngrün sind darüber hinaus 5 heimische, standortgerechte Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

c) Auf den privaten Stellplätzen ist anteilig je angefangener 4. Stellplatz mind. 1 großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

### 5 **Zur Minimierung der Flächenversiegelung sind**

- nicht überbaubare Grundstücksflächen zu begrünen und von jeglicher Versiegelung freizuhalten.
- Hauszugangswege, Zufahrten und Stellplätze mit wasserdurchlässiger Oberfläche und entsprechendem Unterbau herzustellen bzw. die Ableitung des Niederschlagswassers in die Pflanzflächen sicherzustellen. Hierbei sind wassergebundene Decken, Kies und Rasengittersteine zulässig. Darüber hinaus sind Mosaik- und Kleinpflaster nur zulässig, wenn die Fugenbreite mindestens 2 cm beträgt und die Fugen selbst wasserdurchlässig sind.

### 6 **Ein- und Ausfahrt**

Aus Sicherheitsgründen ist entlang der L 555 eine Ein- und Ausfahrt und Zugang nicht erlaubt.

### 7 **Sichtdreieck**

Das Sichtfeld ist von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung, abgestellten Fahrzeugen oder anderweitiger Benutzung über 0,80 m Höhe, von der Fahrbahnoberkante gemessen, dauernd freizuhalten.

## 8 Werbeanlagen

Nicht zulässig sind Werbeanlagen zwischen der Baugrenze und dem befestigten Fahrbahnrand der L 555 - 10 m-Zone -.

Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der L 555 zugewandt werden sollen, sind im 20 m-Bereich der L 555 nicht zulässig

## 9 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsnutzungen gem. § 1 Abs. 4-9 BauNVO mit folgenden in stadttypischen Warensortimenten unzulässig.

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst, Antiquitäten
- Baby-, Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Foto, Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren, Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Teppiche (ohne Teppichboden)
- Blumen

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstellen, wenn diese in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Produktions- Dienstleistungsbetrieb oder Großhandel stehen.

Verkaufsstellen als Zubehör zu Tankstellen und Betrieben, die der Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung dienen, sind allgemein zulässig.

## 10 Ausschluss von Vergügungsstätten

Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO sind innerhalb des Gewerbegebietes Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 (3) BauNVO nicht zulässig.

## 11 Flächen für die Wasserwirtschaft

Die Uferstreifen innerhalb der „Flächen für die Wasserwirtschaft“ sind bauliche Anlagen jeglicher Art sowie von Zäunen, Pflasterungen, Geländeerhöhungen etc. freizuhalten.

# HINWEISE

### 1 Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das von den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen oder kleineren Teichen zu sammeln und zu versickern.

### 2 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem LWL – Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

### 3 Kampfmittelräumdienst

Für den Planbereich sind keine Belastungen mit Kampfmittel bekannt. Jedoch ist das Vorhandensein nicht auszuschließen. Falls Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bzw. das Ordnungsamt zu benachrichtigen.

## 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), in der zuletzt geänderten Fassung.

**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.

**Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 1995 (GV. NW. S. 1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355, 2007 S. 327), in der zuletzt geänderten Fassung.



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>
1.1	Aufstellungsbeschluss und Planverfahren	3
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.3	Derzeitige Situation	3
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	3
<b>2</b>	<b>Änderungspunkte</b>	<b>4</b>
2.1	Änderungspunkt 1 Art der baulichen Nutzung	4
2.2	Änderungspunkt 2 Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Änderungspunkt 3 Ausweitung der überbaubaren Flächen – Rücknahme der Grünfläche entlang L 555	4
2.4	Änderungspunkt 4 Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts	4
2.5	Änderungspunkt 5 Aufhebung eines Pflanzgebotes	5
2.6	Änderungspunkt 6 Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche	5
2.7	Änderungspunkt 7 Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“	5
<b>3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Verkehr</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft</b>	<b>6</b>
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	6
5.2	Artenschutz	6
5.3	Eingriffe in Natur und Landschaft	7
5.4	Flächen für die Wasserwirtschaft	7
5.5	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	7
<b>6</b>	<b>Sonstige Belange</b>	<b>7</b>
<b>7</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>8</b>
8.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	8
8.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung des Planung	9
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	11
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11
8.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	11
8.6	Zusätzliche Angaben	12
8.7	Zusammenfassung	12

## **Anhang**

Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung  
Abstandserlass NRW

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Aufstellungsbeschluss und Planverfahren**

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung der 5. Änderung der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Höpinger Straße“ im Osten des Ortsteils von Darfeld - unmittelbar südlich der L 555 - gefasst.

Das Plangebiet umfasst das Plangebiet der 2. Erweiterung des Bebauungsplanes „Nördlich der Höpinger Straße“.

Die Grenzen sind entsprechend in der Planzeichnung des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **1.2 Planungsanlass und Planungsziel**

Im Zuge der Realisierung der nördlichen Ortsumgehung von Darfeld (L 555) wurden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Nördlich der Höpinger Straße“ – 2. Erweiterung die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes an der Höpinger Straße bis an die Trasse der neuen Umgehungsstraße heran geschaffen.

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wurden die Erschließungsanlagen errichtet. Die Gewerbeflächen sind mittlerweile in Teilen genutzt.

Anlass der vorliegenden 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist nunmehr der Wunsch zweier Betriebe zur Errichtung von Betriebshallen bis unmittelbar angrenzend an die entlang der Landesstraße festgesetzten Eingrünungstreifen. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger soll eine Ausweitung der überbaubaren Flächen vorgenommen werden, wobei ein Mindestabstand der Gebäude von 10 m zur Fahrbahnkante der L 555 gewahrt bleiben soll.

### **1.3 Derzeitige Situation**

Das Plangebiet bildet den nördlichen Rand des Gewerbegebietes nördlich der Höpinger Straße und wird mittlerweile in Teilen gewerblich genutzt. Westlich angrenzend befindet sich das Gewerbegebiet „Nördlich der Höpinger Straße“ der Gemeinde Rosendahl. Die Umgehungsstraße L 555 begrenzt im Norden das Plangebiet. Östlich und nördlich angrenzend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

### **1.4 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Der Bebauungsplan setzt die Flächen im Plangebiet als „Gewerbegebiet“ gem. § 8 BauNVO fest.

Die Baugebiete sind nach Abstandserlass NRW in der Fassung von 1998 gegliedert. Unzulässig sind demnach Betriebe der Abstands-

klassen I – V (Abstandserfordernis zur Wohnbebauung  $\geq 300$  m) im nördlichen Teil des Plangebietes sowie der Abstandsklassen I – VI (Abstandserfordernis zur Wohnbebauung  $\geq 200$  m) und I – VII (Abstandserfordernis zur Wohnbebauung  $\geq 100$  m) im südöstlichen Bereich. Zulässig ist eine maximal dreigeschossige Bebauung mit einer maximalen Firsthöhe von 10,0 m.

## **2 Änderungspunkte**

### **2.1 Änderungspunkt 1**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Im Sinne einer Aktualisierung und Anpassung der Festsetzungen des Bebauungsplanes an die aktuellen Rechtsgrundlagen wird als Grundlage für die Gliederung der Baugebiete nach dem Abstandserlass NRW nunmehr die Gliederung nach Abstandsliste 2007\* vorgenommen. Die grundsätzliche Zulässigkeit der Abstandsklassen wird dabei gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht nicht verändert.

\* Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, Ministerialblatt NRW Nr. 29 vom 12.10.2007, S. 659

### **2.2 Änderungspunkt 2**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Im Sinne einer verbesserten Ausnutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen wird die maximal zulässige Firsthöhe von bisher 10,0 m auf nunmehr 12,0 m erhöht. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist hierdurch auch unter Berücksichtigung des angrenzend festgesetzten Pflanzstreifens nicht zu befürchten.

### **2.3 Änderungspunkt 3**

#### **Ausweitung der überbaubaren Flächen – Rücknahme der Grünfläche entlang L 555**

Im Hinblick auf eine verbesserte Ausnutzbarkeit der gewerblichen Baugrundstücke - insbesondere im Randbereich zur Landesstraße - werden die überbaubaren Flächen nunmehr mit einem Abstand von 10,0 m zur Fahrbahnoberkante festgesetzt, wodurch die überbaubaren Flächen um ca. 1 bis 2 m nach Norden (je nach Grundstückssituation variierend) ausgeweitet werden können. Der entlang der nördlichen Plangebietsgrenze als „private Grünfläche“ festgesetzte Grünstreifen wird dementsprechend geringfügig reduziert.

### **2.4 Änderungspunkt 4**

#### **Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts**

Für den im Westen entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verlaufenden Mischwassersammler der Gemeinde Rosendahl wird das innerhalb der gewerblichen Bauflächen bereits festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auch im Bereich der festgesetzten „Flächen

für die Wasserwirtschaft“ fortgeführt, um die bestehende Kanaltrasse damit vollständig planungsrechtlich zu sichern. Darüber hinaus wird ein weiteres Leitungsrecht entlang der festgesetzten „privaten Grünfläche“ südlich der L 555 festgesetzt, um die bisher die Baugrundstücke mittig querende Druckrohrleitung nach Norden zu verlegen und damit die Ausnutzbarkeit der Baugrundstücke zu verbessern.

## **2.5 Änderungspunkt 5**

### **Aufhebung eines Pflanzgebotes**

Im Sinne einer flexiblen Nutzung der gewerblichen Bauflächen wird die Festsetzung, dass die Grundstücksgrenzen zu angrenzenden Grundstücken in einer Breite von 2,0 m zu bepflanzen sind, die bereits für den Bereich der 4. Änderung (südöstlicher Teilbereich) aufgehoben worden waren, auch für den übrigen Teil des Plangebietes aufgehoben.

## **2.6 Änderungspunkt 6**

### **Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche**

Entlang der Zufahrt zur L 555 wird entlang der östlichen Seite eine bisher als „Verkehrsrün“ festgesetzte Fläche nunmehr als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Zur gestalterischen Aufwertung dieser Fläche sind innerhalb der Fläche fünf heimische, standortgerechte Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Die erforderlichen Abstände zur Fahrbahn der Landesstraße (L 555) sind im Rahmen der Detailplanung zu berücksichtigen.

## **2.7 Änderungspunkt 7**

### **Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“**

Im zentralen Bereich des Plangebietes wird nördlich des Wendehammers am Breikamp eine Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltung“ festgesetzt, um damit das dort vorhandene Regenrückhaltebecken planungsrechtlich zu sichern.

## **3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes werden mit Ausnahme der zulässigen Firsthöhe unverändert übernommen. Festgesetzt sind demnach eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 2,0. Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung

der Geschossigkeit mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung und einer Firsthöhe von nunmehr 12,0 m - bezogen auf die mittlere Höhenlage der zugeordneten Erschließungsstraße - festgesetzt.

#### **4 Verkehr**

Da ein Mindestabstand von 10 m zur Fahrbahnkante der L 555 eingehalten ist, ist mit der Planung keine Beeinträchtigung der Belange des Verkehrs durch die Erweiterung der überbaubaren Flächen verbunden. Die freizuhaltenden Sichtdreiecke für die Annäherungssicht im Bereich des Knotenpunktes Höpinger Straße/ L 555 sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingetragen.

Werbeanlagen / Anlagen der Außenwerbung sind gem. der Regelungen des Straßen- und Wegegesetzes NRW in einem Abstand von 20 m zur befestigten Fahrbahnkante der L 555 unzulässig.

In einem Abstand von 20 bis 40 m zur befestigten Fahrbahnkante der L 555 Werbeanlagen bedürfen diese Anlagen der Zustimmung des Straßenbulasträgers der Landesstraße. Zudem sind Bauvorhaben mit Schaufensteranlagen, die der L 555 zugewandt werden sollen, im 20 m-Bereich zur L 555 nicht zulässig.

#### **5 Natur und Landschaft**

##### **5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Wie oben beschrieben, wird die Festsetzung zur Eingrünung entlang der Grundstücksgrenzen im Plangebiet aufgehoben.

Der entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes festgesetzte Eingrünungsstreifen wird in seiner Breite geringfügig verringert.

Demgegenüber wird im Osten des Plangebietes eine bisher als „Verkehrsgrün“ festgesetzte Fläche als „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt.

##### **5.2 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 als bestehendes Gewerbegebiet mit einzelnen noch unbebauten Flächen am nördlichen Rand zur Landesstraße (L 555) dar. Es bestehen erhebliche Vorbelastungen innerhalb des

\* 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

Plangebietes durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen sowie die Trasse der L 555 in Form von Lärm-, Licht- und Verkehrsimmissionen.

Mit einem Vorkommen von planungsrelevanten Arten ist aufgrund dieser Vorbelastung nur in einem geringen Maße zu rechnen. Die Eingrünung des Gewerbegebietes wird durch die Planung auch weiterhin gesichert, so dass sich hieraus keine Veränderungen ergeben. Eine Veränderung zum Bestand ist nicht gegeben.

Insgesamt wird die Ausnutzbarkeit der Bauflächen durch die vorliegende Änderung – wenn auch geringfügig – gemindert.

Somit kann ausgeschlossen werden, dass mit der Planung Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

### **5.3 Eingriffe in Natur und Landschaft**

Mit der Planung verändert sich die Intensität des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Durch die minimale Erweiterung der überbaubaren Fläche im Norden sowie die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ im Osten des Plangebietes kann der Ausgleich im Plangebiet erfolgen (vgl. Anhang) .

### **5.4 Flächen für die Wasserwirtschaft**

Die im Bebauungsplan festgesetzten „Flächen für die Wasserwirtschaft“ werden unverändert in die Planung übernommen. Belange der Wasserwirtschaft sind daher durch die Planung nicht negativ betroffen.

### **5.5 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel**

Gebäude sollten nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet werden. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Energiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

## **6 Sonstige Belange**

Sonstige Belange sind durch die Änderung nicht betroffen.

## 7 Flächenbilanz

Gesamtfläche	3,31 ha	-	100,0 %
davon:			
Gewerbegebiet:	2,29 ha	-	69,3 %
Grünflächen:	0,22 ha	-	6,6 %
Öffentliche Verkehrsfläche:	0,53 ha	-	16,0 %
Fläche f. d.			
Wasserwirtschaft:	0,22 ha	-	6,6 %
Ver- und Entsorgung:	0,05 ha		1,5 %

## 8 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

### 8.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

- Vorhaben

Mit der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen auf Wunsch zweier Betriebe zur Errichtung von Betriebshallen die überbaubaren Flächen bis unmittelbar angrenzend an die entlang der Landesstraße festgesetzten Eingrünungstreifen erweitert werden. Dabei ist ein Mindestabstand der Gebäude von 10 m zur Fahrbahnkante der L 555 einzuhalten.

- Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter konkretisiert.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
<b>Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
<b>Landschaft</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

## 8.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung des Planung

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
<b>Mensch</b>	- es besteht eine gewerbliche Nutzung	- unter Beachtung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen werden mit der Planänderung <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet

<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Fläche ist durch Gewerbe, öffentlichen Grünflächen, Straßenverkehrsflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft gekennzeichnet</li> <li>- im nördlichen Teil besteht ein Gehölzstreifen sowie im südlichen Teil eine Grünfläche</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mit der Planänderung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet</li> </ul>
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ein Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet kann aufgrund des anthropogen stark überformten Gebietes ausgeschlossen werden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mit der Planänderung werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- dem Plangebiet unterliegt überwiegend typische Braunerde-Pseudogley bzw. Typischer Pseudogley, sowie randlich im Süden des Plangebietes typische Braunerde</li> <li>- Die typische Braunerde gehört zu den schutzwürdigen Böden und stellt ein Archiv der Kulturgeschichte dar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- da das Plangebiet bereits bebaut ist, werden mit der Planänderung <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- innerhalb des Plangebietes bestehen Gräben, ein Löschteich und ein Regenrückhaltebecken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- diese Flächen werden von der Planänderung nicht berührt und folglich werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</li> </ul>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- das Plangebiet ist durch die Gewerbebebauung geprägt</li> <li>- der Gehölzstreifen im Norden der Fläche dient dem Immissionsschutz</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- es kommt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- das Plangebiet liegt am Rande der Ortslage Darfelds</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- das Plangebiet ist durch seine bestehende Nutzung bereits deutlich vorgeprägt</li> <li>- es entstehen keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- sowohl innerhalb des Plangebietes als auch im planungsrelevanten Umfeld liegen keine Baudenkmäler oder sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes (DSchGNW)</li> <li>- auch bestehen keine Blickbeziehungen zu Baudenkmälern</li> <li>- innerhalb der Plangebietsgrenzen liegt ein schutzwürdiger Boden</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen bzw. sind bereits überbaut</li> <li>- derzeit liegen keine Erkenntnisse über kulturhistorisch bedeutsame Bodenfunde vor – sollten im Zuge der Baumaßnahmen interessante Bodenfunde festgestellt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu informieren</li> <li>- folglich werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</li> </ul>

<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	- die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	- es bestehen keine besonderen Wirkungszusammenhänge, so dass es hier auch <b>nicht zu einer negativen Kumulation von Auswirkungen kommt</b>
---	--	--

### 8.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen.

### 8.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien

Hinsichtlich des Klimaschutzes wurde im Rahmen der Umweltprüfung festgestellt, dass mit der Planung keine Bereiche mit erhöhter klimatischer Vorbelastung oder besonders schützenswerter lufthygienischer Ausgleichsfunktion in Anspruch genommen wird. Zudem werden keine Überschwemmungsbereiche überplant, oder hochwirksame Frischluftbahnen unterbrochen.

Der Gebrauch erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren im Rahmen der Vorgaben des Erneuerbare-Energien-Wärmegezet (EEWärmeG) vorbehalten. Mit der Lage im Siedlungsbereich an einer bestehenden Straße werden zudem Synergieeffekte der bestehenden Infrastruktur genutzt.

- Eingriffsregelung

Mit der Realisierung des Bebauungsplans ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14ff BNatSchG verbunden, der nach § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist. Durch die minimale Erweiterung der überbaubaren Fläche im Norden sowie die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz-und Trenngrün“ im Osten des Plangebietes kann der Ausgleich im Plangebiet erfolgen (vgl. Anhang) .

### 8.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei der Planung um die Änderung der Festsetzungen für ein bereits weitgehend realisiertes Gewerbegebiet handelt, bestehen räumlich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

## 8.6 Zusätzliche Angaben

### • Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

### • Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Weitere Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

## 8.7 Zusammenfassung

Mit der 5. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes sollen zur Optimierung der Ausnutzbarkeit der gewerblichen Bauflächen die überbaubaren Flächen bis unmittelbar angrenzend an die entlang der Landesstraße festgesetzten Eingrünungstreifen erweitert werden. Dabei ist ein Mindestabstand der Gebäude von 10 m zur Fahrbahnkante der L 555 einzuhalten.

Im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes als „Ist-Zustand“ zu betrachten.

Entsprechend der bislang planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Gewerbegebiet sind die Schutzgüter von Natur und Landschaft durch Bebauung und Versiegelung vorgeprägt und überwiegend von nachrangiger ökologischer Qualität.

Mit der Änderung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 BNatSchG vorbereitet. Durch die minimale Erweiterung der überbaubaren Fläche im Norden sowie die Festsetzung eines Regenrückhaltebeckens und eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ im Osten des Plangebietes kann der Ausgleich mit einem geringen Biotopwertüberschuss im Plangebiet erfolgen (vgl. Anhang).

Ein Vorkommen von Arten gem. § 7 BNatSchG sowie eine daraus resultierende Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. §44 BNatSchG ist aufgrund der Ausprägung der Schutzgüter nicht zu erwarten.

Ein positiv verändertes Entwicklungspotenzial der Schutzgüter ist in keinem Fall zu erwarten. Gutachten oder sonstige technische Verfahren wurden nicht erforderlich und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Da es sich bei dem Plangebiet um ein in Teilen bereits realisiertes Gewerbegebiet handelt, bestehen räumlich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl  
Coesfeld, im Juni 2015

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.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotops multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tab. 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tab. 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tab. 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe erforderlich ist.

\* MSWKS und MUNLV (2002):  
 Ausgleich von Eingriffen in  
 Natur und Landschaft,  
 Düsseldorf; unter  
 Berücksichtigung der  
 überarbeiteten und ergänzten  
 Fassung für den Kreis  
 Coesfeld.

**Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. rechtskräftigem Bebauungsplan bzw. aktuellem Bestand**

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Grünflächen</b>					
8.1 Schutz- und Trenngrün	1.659	7,00	1,00	7,00	11.613
2.1 Straßenbegleitgrün	1.988	2,00	1,00	2,00	3.976
4.3 Grünfläche	673	2,00	1,00	2,00	1.346
<b>Gewerbegebiet (GRZ 0,8)</b>					
1.1 versiegelte Flächen	18.671	0,00	1,00	0,00	0
4.1 Zier- und Nutzgarten	4.668	2,00	1,00	2,00	9.336
<b>Sonstige Flächen</b>					
7.1 Flächen für Wasserwirtschaft	2.173	2,00	1,00	2,00	4.346
1.1 Verkehrsfläche	3.266	0,00	1,00	0,00	0
<b>Summe Bestand G1</b>	<b>33.098</b>				<b>30.617</b>

**Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans**

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Gewerbegebiet (GRZ 0,8)</b>					
1.1 versiegelte Flächen	18.346	0,0	1,0	0,0	0
4.1 Zier- und Nutzgarten	4.586	2,0	1,0	2,0	9.172
<b>Grünflächen</b>					
8.1 Schutz- und Trenngrün im Osten (neu)	673	6,0	1,0	6,0	4.038
8.1 Schutz- und Trenngrün (alt)	1.571	7,0	1,0	7,0	10.997
2.1 Straßenbegleitgrün	1.988	2,0	1,0	2,0	3.976
<b>Sonstige Flächen</b>					
1.1 Verkehrsfläche	3.266	0,0	1,0	0,0	0
7.7 Regenrückhaltebecken	495	3,0	1,0	3,0	1.485
7.1 Flächen für Wasserwirtschaft	2.173	2,0	2,0	2,0	4.346
<b>Summe Planung G2</b>	<b>33.098</b>				<b>34.014</b>

**Tab.3: Gesamtbilanz**

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	34.014	-30.617	=	3.397
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertüberschuss von rund		3.400		Biotopwertpunkten.