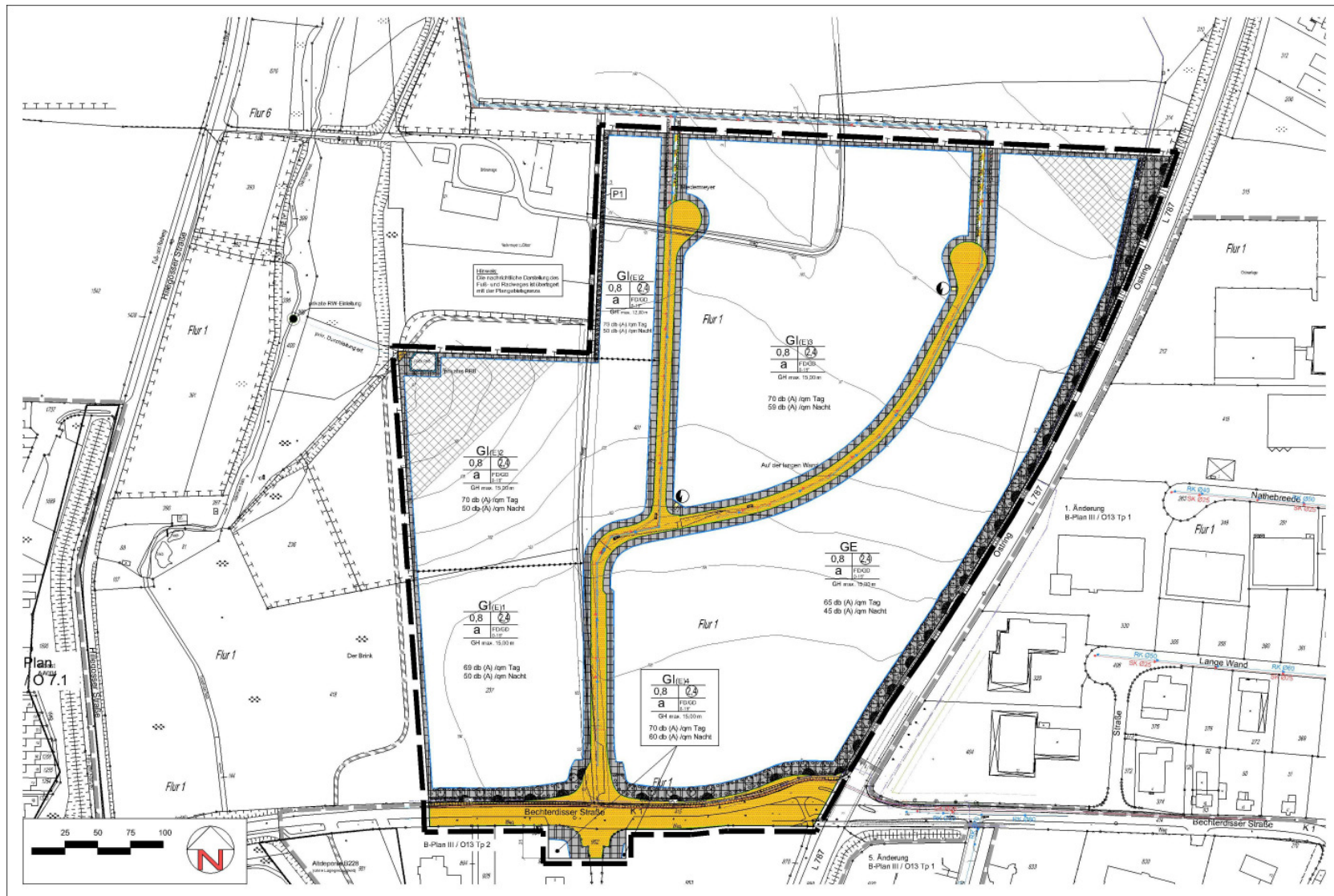


A2

**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III / O 15 „Gewerbegebiet
Niedermeyers Hof zwischen Ostring und Bechterdisser Straße“
sowie 228. Änderung des FNP**

- B-Plan-Entwurf, Nutzungsplan
- Auswertung der öffentlichen Auslegung B-Plan Nr. III / O15
- Auswertung der öffentlichen Auslegung 228. Änderung des FNP

B-Plan Entwurf, Nutzungsplan



Öffentliche Auslegung der Bauleitplanentwürfe gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung der Bauleitplanentwürfe gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 22.03.2013 bis einschließlich 22.04.2013.

Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern gingen hierbei nicht ein.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden gemäß § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Zeitraum März / April 2013.

Hierbei wurden zum Entwurf der Planung keine inhaltlich neuen und abwägungsrelevanten Stellungnahmen abgegeben.

Änderungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen aus der Ämterbeteiligung ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplanentwurf die nachstehend im Einzelnen angeführten Änderungen und Ergänzungen.

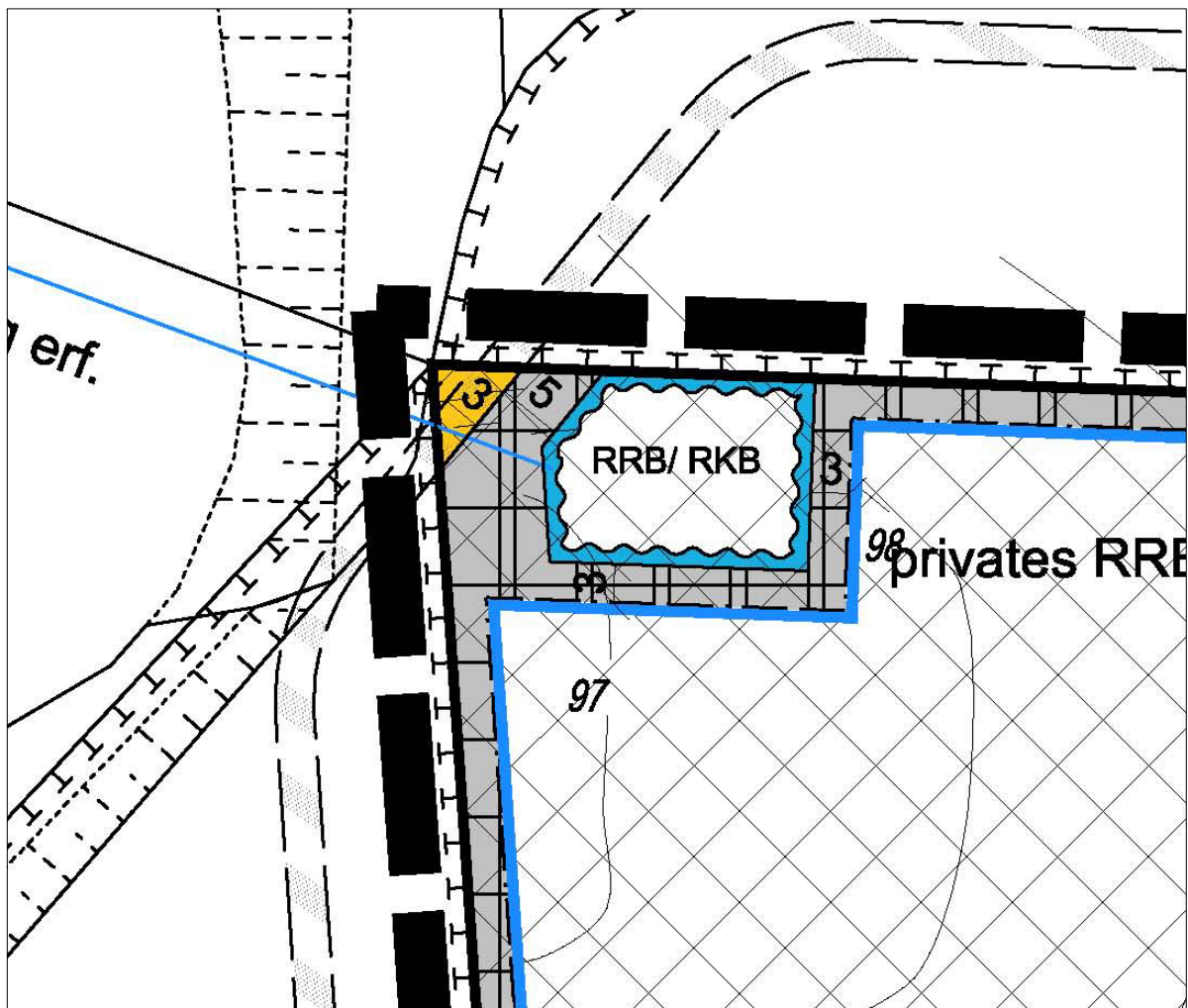
Durch die Änderungen/ Ergänzungen sind die Grundzüge der Planung nicht betroffen und eine erneute Beteiligung und Offenlage i. S. d. § 4a (3) BauGB ist nicht erforderlich.

Nutzungsplan

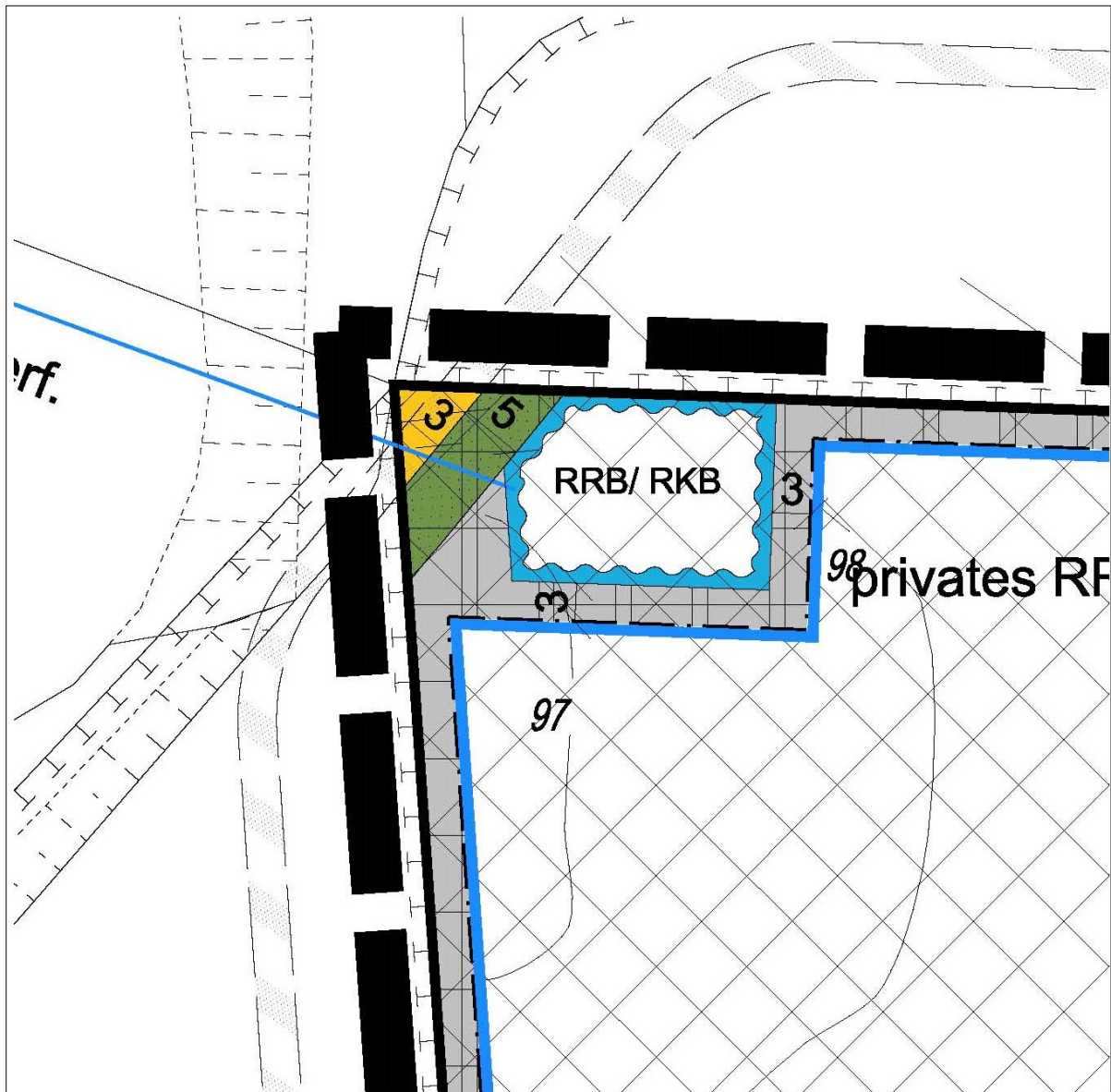
Im Bereich des privaten Regenwasserrückhaltebeckens (RRB) schneidet der sonst außerhalb des Plangebiets liegende Fuß- und Radweg auf einem kurzen Abschnitt die Gewerbefläche. Hier soll die Festsetzung als 3 m breite Verkehrsfläche um einen Grünstreifen ergänzt werden. Damit kann ausgeschlossen werden, dass der spätere Nutzer der Gewerbeflächen seine Einfriedung direkt entlang des Weges setzt.

Im Plan wird deshalb eine 5 m breite öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Nutzungsplan in der Entwurfsfassung



Nutzungsplan in der Satzungsfassung



Textliche Festsetzung, Zeichenerklärung und Hinweise

Folgende Festsetzungen sind neu aufzunehmen bzw. zwischen Plan und Zeichenerklärung zu vereinheitlichen:

1. **Art der baulichen Nutzung**
 gemäß § 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO
 In Teilgebiete nach Nutzungen, Art und Eigenschaften (Emissionsverhalten)
 der zulässigen Betriebe und Anlagen gegliederte Gewerbe- und Industriegebiete
 gemäß §§ 8 und 9 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

Unzulässig sowohl im **Gewerbegebiet** als auch im **Industriegebiet** sind:

- Beherbergungs- und Bordellbetriebe sowie Wohnheime für gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung als Gewerbebetriebe aller Art gemäß § 8 (2) Ziffer 1 BauNVO

Zur Klarstellung der Festsetzungen wird bei dem unteren Bezugspunkt das Wort „öffentlich“ ergänzt:

2. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 - 20 BauNVO

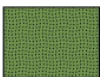
unterer Bezugspunkt:

- Schnittpunkt der Außenwandflächen mit der Oberkante der zur Erschließung genutzten, ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche (Mitte Fahrbahn). Bei geneigter Verkehrsfläche ist die im Mittel gemessene Höhe der baulichen Anlage maßgebend.

Das Planzeichen für die „öffentliche Grünfläche“ wird ergänzt.

7. Grünflächen

Gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Öffentliche Grünfläche

Die Zeichenerklärung PF1 wird zwischen Planzeichnung und Zeichenerklärung vereinheitlicht.

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB

PF1 Pflanzfläche

Die Festsetzung zu Werbeanlagen wird konkretisiert:

11. Die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW

Werbeanlagen mit wechselndem Licht und / oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben (z. B. fluoreszierende Farben) sind unzulässig.

Begründung

In der Begründung werden folgende Kapitel u. a. zu den vorstehenden Änderungen jeweils redaktionell / inhaltlich ergänzt:

- 2. Vorliegende Planungen (Aussagen zum FNP)
- 4.2 Belange des Verkehrs (Ergänzung zum Fuß- und Radweg)
- 4.4.2 Belange des Artenschutzes (Ergänzung zusätzlicher Krötentunnel)
- 4.4.5 Immissionsschutz (Hinweis zu Grundlagendaten Verkehrslärm)
- 4.6 Belange des Denkmalschutzes (Ergänzung zur Bodendenkmalpflege)

Des Weiteren ergeben sich redaktionelle Änderungen im Umweltbericht und im Bericht zur Artenschutzprüfung sowie am landschaftspflegerischen Begleitplan:

Umweltbericht zur 228. Änderung des Flächennutzungsplanes

In Kap. 1.1, S. 3, wird Absatz 1 um folgenden Inhalt ergänzt:

Die Flächen D und F werden gleichzeitig mit der Überlagerung „geeigneter Erholungsraum“ versehen.

In Kap. 2.6, S. 24, wird Absatz 6 um folgenden Inhalt ergänzt:

Die Flächen D und F werden in der 228. FNP-Änderung mit der Überlagerung „geeigneter Erholungsraum“ versehen.

Umweltbericht zum B-Plan

Die dem Umweltbericht beigefügten Verkleinerungen der Karte 2 (Konfliktplan) und der Karte 3 (Maßnahmenplan) werden hinsichtlich der Festsetzung der 5 m breiten öffentlichen Grünfläche an dem privaten RKB/RRB im Westen des B-Planes und in Bezug auf die Amphibienschutzanlage mit 2 Tunneln und reduzierten Leiteinrichtungen entlang der Gewerbegebiete angepasst. Die Eingriffsermittlung wird hinsichtlich der öffentlichen Grünfläche ebenfalls angepasst.

Bei den Angaben zum Regenklär- und Regenrückhaltebecken im Nordwesten außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plangebietes wird jeweils auf die Ergänzung des landschaftspflegerischen Begleitplanes für das RKB 8.15 und das RRB 8.014 „Hillegosser Straße“ vom 30. April 2013 (NZO-GmbH) hingewiesen.

In Kap. 2.3 wird die solarenergetische Bewertung des B-Plangebietes in der Bestands- und Prognosebeschreibung folgendermaßen ergänzt:

S. 26/27: Es besteht aktuell ein gutes Potenzial zur solarenergetischen Nutzung.

S. 28/29: Das solare Potenzial wird von der Planung nicht beeinträchtigt. Durch die flexiblen Grundstückszuschnitte und -größen besteht Gestaltungsspielraum bzgl. einer günstigen Gebäudeanordnung für die Solarenergienutzung. Darüber hinaus bieten die in Gewerbegebieten überwiegend großen Dachflächen optimale Bedingungen zur Nutzung der Solarenergie (s. auch Kap. 2.2, S. 25).

In Kap. 2.3, S. 27 werden die ersten vier Absätze der Vorbelastung gestrichen. Aufgrund der aktualisierten Datenlage wird der letzte Absatz auf S. 27 durch nachfolgende Ausführung ersetzt:

„Entlang der Straßen Bechterdisser Straße und Ostring ist von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung auszugehen. Laut überschlägiger Immissionsberechnungen werden die gesetzlichen Grenzwerte gem. 39. BImSchV mit einem NO_2 -Jahresmittelwert von $30 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Bechterdisser Straße bzw. $33 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (Ostring) im Analysejahr eingehalten. Die Luftschadstoffsituation im Geltungsbereich des B-Planes ist daher als nicht umwelterheblich zu beurteilen.“

In Kap. 2.3, S. 28 wird der vorletzte Absatz ebenfalls aufgrund der aktualisierten Verkehrsuntersuchung wie folgt geändert:

„Durch die geplante Gewerbeflächenentwicklung ist grundsätzlich von einer Zunahme der Immissionsbelastung aufgrund der zu erwartenden Mehrverkehre und verschlechterter Luftaustauschbedingungen auszugehen. Unter Berücksichtigung der Verkehrsbelastung bis 2025 (gem. Verkehrsuntersuchung vom 18.12.2012) sowie der gebietstypischen Bebauungsstruktur ist mit einem Anstieg der NO_2 -Belastung von $1 - 2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ im Jahresmittel zu rechnen. Da auch weiterhin von der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte auszugehen ist, werden durch die Planung keine umwelterheblichen Zusatzbeeinträchtigungen hervorgerufen.“

In den Tabellen S. 29 und S. 62 wird bei den Umweltauswirkungen die „Erhöhung verkehrsbedingter Luftschadstoffbelastung“ ergänzt.

In Kap. 2.4, S. 37, wird Absatz 5 folgendermaßen geändert:

Als planungsrelevante Amphibienarten wurden der Kleine Wasserfrosch und ein Individuum des Grünfrosch-Komplexes an der Bechterdisser Straße festgestellt (BENDER 2012, NZO-GMBH 2013b). Im Jahr 2008 wurde auch an einem Termin der Kammmolch festgestellt (BENDER 2010). Da das Vorkommen des Kammmolches aus Sicht des Umweltamtes nicht ausreichend belegt ist, wird die Art bei der Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berücksichtigt (s. Artenschutzfachbeitrag, NZO-GMBH 2013b).

In Kap. 2.4, S. 40, wird Absatz 3, Satz 4 folgendermaßen geändert:

Der Bebauungsplan sieht in diesem Bereich die Querung der neuen Fuß-/Radwegeverbindung mit angrenzender öffentlicher Grünfläche sowie überbaubare und nicht überbaubare Fläche des Gl(E)-Gebietes vor. Eine kleine Teilfläche des privaten RKB/RRB reicht in das LSG hinein.

In Kap. 2.4, S. 41, wird in Absatz 4 die Anzahl der planungsrelevanten Arten von 7 auf 6 geändert und der Kammmolch aus der Auflistung der Arten herausgenommen.

In Kap. 2.4, S. 44 werden bei den Vermeidungsmaßnahmen für planungsrelevante Amphibien neben dem Durchlass am Oldentruper Bach zwei Amphibientunnel vorgesehen. Bei der Bauzeitenbeschränkung wird die Wanderphase des Kammmolchs nicht mehr berücksichtigt.

Aussagen in Bezug auf Werbeanlagen werden in Kap. 2.4, S. 44, und Kap. 2.6, S. 54 folgendermaßen geändert: Werbeanlagen mit wechselndem Licht und/oder innenbeleuchtete Werbeanlagen mit Signalfarben (z. B. fluoreszierende Farben) sind aufgrund der Festsetzungen im B-Plan unzulässig.

In Kap. 2.6, S. 54, Absatz 3 wird der Begriff „grellfarbige“ gestrichen.

Artenschutzfachbeitrag

In Kap. 4.3, Tab. 4, S. 32 wird der Eintrag zum Kammmolch in Bezug auf eine erforderliche artenschutzrechtliche Prüfung wie folgt geändert: „Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG treffen nicht zu“. In den folgenden Textpassagen, Kapiteln sowie in Tab. 5 werden die Anmerkungen zum Kammmolch dann nicht mehr aufgeführt. Das Art-für-Art-Protokoll des Kammmolches wird herausgenommen.

In Kap. 5.2 werden die Vermeidungsmaßnahmen für Amphibien textlich und kartografisch (s. Abb. 6, S. 43) dahingehend geändert, dass nun neben dem Durchlass des Oldentruper Baches zwei weitere Amphibientunnel unter der Bechterdisser Straße eingebaut werden. Die Leiteinrichtungen entlang der Gewerbegebiete werden reduziert. Im Bereich des B-Planes Nr. III/O 15 wird die Leiteinrichtung 25 m nach Norden entlang der B-Plangrenze gesetzt, wobei der Abschluss mit einer Umlenkhilfe für Amphibien gestaltet wird.

Im Bereich des B-Planes Nr. III/O 13, TP 2, wird die Leiteinrichtung auf das Gelände der Tierklinik beschränkt. In diesem Abschnitt wird die Leiteinrichtung zur Vermeidung einer Fallenwirkung angebösch.

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Die Karte 2 (Konfliktplan) und die Karte 3 (Maßnahmenplan) werden hinsichtlich der Festsetzung der 5 m breiten öffentlichen Grünfläche an dem privaten RKB/RRB im Westen des B-Planes und in Bezug auf die Amphibienschutzanlage mit 2 Tunneln und reduzierten Leiteinrichtungen entlang der Gewerbegebiete angepasst.

Bei den Angaben zum Regenklär- und Regenrückhaltebecken im Nordwesten außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plangebietes (z. B. S. 10) wird jeweils auf die Ergänzung des landschaftspflegerischen Begleitplanes für das RKB 8.15 und das RRB 8.014 „Hillegosser Straße“ vom 30. April 2013 (NZO-GmbH) hingewiesen.

In Kap. 4, S. 11, Absatz 3 wird der Kammmolch als artenschutzrechtlich relevante Tierart herausgenommen.

In Kap. 4.2, Maßnahme f) wird der Kammmolch nicht mehr aufgeführt. Die „Abgrenzung der Gewerbegebiete von den Wanderrouten der Amphibien“ wird deutlich reduziert. Im Bereich des B-Planes Nr. III/O 15 wird die Leiteinrichtung 25 m nach Norden entlang der B-Plangrenze gesetzt, wobei der Abschluss mit einer Umlenkhilfe für Amphibien gestaltet wird. Im Bereich des B-Planes Nr. III/O 13, TP 2, wird die Leiteinrichtung auf das Gelände der Tierklinik beschränkt. In diesem Abschnitt wird die Leiteinrichtung zur Vermeidung einer Fallenwirkung angebösch.

Das Leitsystem entlang der Bechterdisser Straße mit der vorgesehenen Anzahl an Stopprinnen wird beibehalten. Neben dem Durchlass am Oldentruper Bach werden jedoch nun zwei Amphibientunnel vorgesehen. Der Textblock „Amphibienleiteinrichtung“ wird entsprechend angepasst.

In Kap. 5.2 wird auf S. 28 die richtige „Tab. 5: Kompensationsbedarf für überplante Biotoptypen im B-Plan Nr. III/O 15 für den Fuß-/Radweg außerhalb des B-Plangebietes“ eingefügt.

In Kap. 6.1, Maßnahme g) wird für die Ausgleichsfläche 058/010 ein Eichen-Buchenmischwald vorgesehen, da dieser eine bessere Wuchsleistung hat und weniger pflegeintensiv ist.

Der Pflanzenbedarf ändert sich folgendermaßen:

Art	Pflanzform	Größe (cm)	Anteil (%)
Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>)	Loden	50 - 80	50
Rot-Buche (<i>Fagus sylvatica</i>)	Loden	50 - 80	24
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Loden	50 - 80	16
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Loden	50 - 80	5
Berg-Ulme (<i>Ulmus glabra</i>)	Loden	50 - 80	5
Summe			100

Unter Kap. 6.1 wird der Punkt „n) Pflanzung von Ess-Kastanien“ für die in der Karte 3 zeichnerisch dargestellten Bäume an der Nordgrenze der Kompensationsfläche 058/014 ergänzt. In der Karte 3 (Maßnahmenplan) wird die Maßnahme n) in der Legende ergänzt.

In Kap. 7, Tab. 7 wird für die Kompensationsfläche 058/014 die korrekte Flächengröße von 5.986 m² eingetragen.

In der Kostenschätzung (Kap. 8) werden die Kosten der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen entsprechend der geplanten Änderungen der Amphibienleiteinrichtungen angepasst. Bei den Kompensationsmaßnahmen im Umfeld des B-Plangebietes wird unter der Gliederung m) die fehlende Gehölzangabe (Obstbäume liefern und pflanzen) nachgetragen. Die Pflanzung von 4 Ess-Kastanien wird unter einer neuen Gliederung n) in der Kostenschätzung ergänzt.

228. Flächennutzungsplanänderung – zeichnerische Darstellung

Der Anregung der unteren Landschaftsbehörde, dass die Ausgleichsflächen, die nicht als Wald dargestellt sind, weiterhin als „geeigneter Erholungsraum“ dargestellt werden, wird gefolgt (lediglich redaktionelle Änderung).