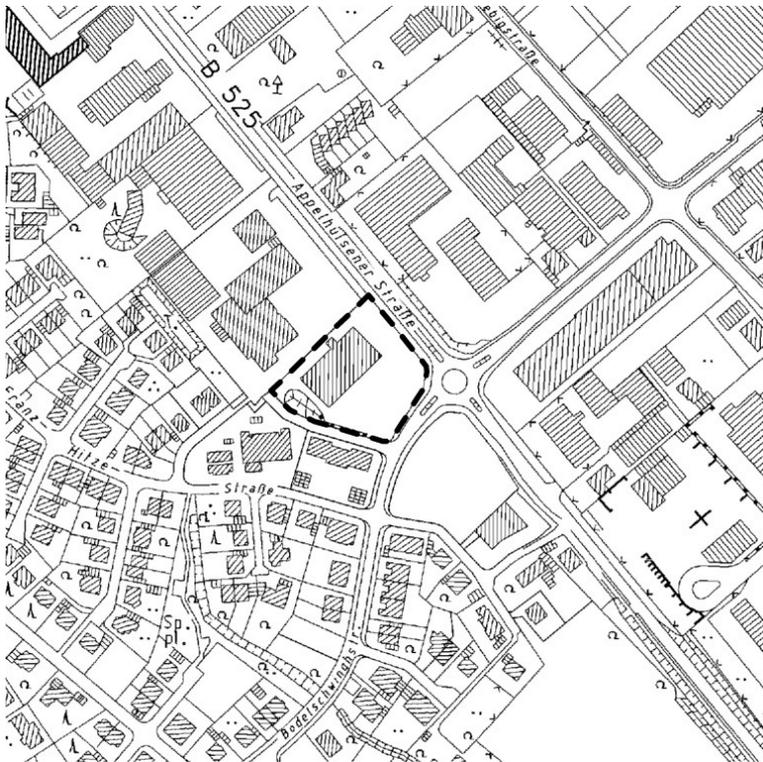


**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 140** Begründung
– Entwurf –

Verfahrensstand §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Gemeinde Nottuln



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	4	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.3	Derzeitige Situation	5	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Planungsziel - Städtebauliches Konzept und Vorhabenbeschreibung	5	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	6	
3.1	Art der baulichen Nutzung	6	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8	
3.2.1	Baukörperhöhen und Geschossigkeit	8	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl	9	
3.3	Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien	9	
3.4	Bauweise / Bauformen	10	
3.5	Flächen für Nebenanlagen	10	
3.6	Bauliche Gestaltung	10	
4	Erschließung	10	
4.1	Anbindung an das Straßennetz	10	
4.2	Rad- und Fußwegenetz	11	
4.3	Ruhender Verkehr	11	
4.4	Öffentlicher Personennahverkehr	11	
5	Natur und Landschaft / Freiraum	11	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	11	
5.2	Eingriffsregelung	12	
5.3	Biotop- und Artenschutz	12	
5.4	Wasserwirtschaftliche Belange	13	
5.5	Forstliche Belange	13	
6	Belange des Klimaschutzes	13	
7	Ver- und Entsorgung	13	
7.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	13	
7.2	Abwasserentsorgung	14	
7.3	Abfallentsorgung	14	
8	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	14	
9	Immissionsschutz	14	
10	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	15	
10.1	Denkmalschutz	16	
11	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	16	
12	Flächenbilanz	16	

13	Umweltbericht	16
13.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	16
13.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	18
13.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	19
13.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	19
13.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	20
13.6	Zusätzliche Angaben	20
13.7	Zusammenfassung	20

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Gemeinde Nottuln hat in seiner Sitzung am 13.05.2014 beschlossen, für das ca. 0,53 ha große Plangebiet im Osten des Ortsteils Nottuln einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufzustellen.

Das Plangebiet wird begrenzt,

- im Norden durch die Appelhülsener Straße (B 525),
- im Osten an die Bodelschwinghstraße,
- im Süden durch die Kreulich-Straße sowie
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 398, Flur 62 in der Gemarkung Nottuln.

Es umfasst die Flurstücke Nr. 419 und 525, Flur 62 in der Gemarkung Nottuln. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Das innerhalb des Plangebietes gelegene Grundstück der BGB-Grundstücksgesellschaft Hertzen wird derzeit durch eine Aldi-Filiale mit einer Nettoverkaufsfläche von rd. 800 m² und einer Stellplatzanlage für ca. 100 Fahrzeuge genutzt. Anlass der vorliegenden Bauleitplanung ist der im Namen und mit Vollmacht der o.g. Gesellschaft durch die Aldi Immobilien GmbH Co. KG (Vorhabenträger) gestellte Antrag, den innerhalb des Plangebietes vorhandenen Aldi-Markt abzureißen und durch einen neuen Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² zuzüglich der notwendigen Lagerflächen und Sozialräume zu ersetzen.

Mit der Neuerrichtung des Marktes sollen die Verkaufsflächen und die baulichen Gegebenheiten des Marktes an die seitens des Vorhabenträgers aktuell verfolgte Marktstrategie angepasst werden. Diese sieht insbesondere vor, das Einkaufserlebnis für den Kunden durch eine großzügigere Warenpräsentation zu verbessern. Eine Ausweitung der Sortimentsstruktur ist damit nicht bzw. nur in unwesentlichem Ausmaß verbunden.

Da auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht gegeben ist, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen.

1.3 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend durch die bestehende Aldi-Filiale mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm sowie der zugehörigen Stellplatzanlage genutzt. Von dieser Stellplatzanlage besteht in nord-westliche Richtung eine Verbindung zum benachbarten Lebensmittelmarkt (Netto).

Die Zufahrt erfolgt im Südosten des Plangebietes von der Bodelschwinghstraße in einem Abstand von ca. 40 m zum Kreisverkehr mit der Appelhülsener Straße (B525).

Südlich der Kreulich-Straße, die das Plangebiet im Süden begrenzt, grenzen unmittelbar Wohngebäude an.

In westlicher, östlicher und nördlicher Richtung wird das Umfeld des Plangebietes durch weitere Einzelhandelsnutzungen geprägt.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet ist im Regionalplan Münsterland als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nottuln sind das Plangebiet und die westlich angrenzenden Flächen bereits als Sonderbauflächen (S6) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscount-Markt“ dargestellt. Die Planung ist insofern aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Südwestlich angrenzend stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar, östlich entlang der Appelhülsener Straße sind gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Im Einzelhandelskonzept der Gemeinde Nottuln* ist das Plangebiet als Teil des „zentralen Versorgungsbereich“ Appelhülsener Straße ausgewiesen.

* Fortschreibung Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Nottuln Stadt + Handel, Dortmund, Dezember 2009

2 Planungsziel - Städtebauliches Konzept und Vorhabenbeschreibung

Es ist vorgesehen, den bestehenden Markt abzubauen und mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm zzgl. der notwendigen Lagerflächen und Sozialräume neu zu errichten. Die größere Verkaufsfläche ergibt sich insbesondere aus den breiteren Verkaufsgängen, die für die Kunden einen höheren Komfort beim Einkauf erzeugen sollen.

Mit der Neuerrichtung des Marktes soll die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete für die Zukunft weiterhin gewährleistet werden. Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit der Einzelhandelsstruktur der Gemeinde Nottuln zu gewährleisten, werden die geplanten Einzelhandelsnutzungen auf die für die Gemeinde Nottuln nahversorgungsrelevanten Sortimente gem. der sog. „Nottulner Liste“** beschränkt.

** s.o.

Das Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes befindet sich im westlichen Teil des Plangebietes. Das Gebäude soll in einer modernen Architektursprache mit Flachdach errichtet werden. Die Fassadengestaltung wird bestimmt durch anthrazitfarbenen Klinker mit gliedernden Fassadenelementen und vergrößerten Schaufensterflächen – insbesondere in den Eingangsbereichen.

Dem Markt östlich und nördlich vorgelagert ist eine Stellplatzanlage mit ca. 74 Stellplätzen vorgesehen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt wie bisher dem Marktgebäude gegenüberliegend von der Bodelschwinghstraße. Die Anlieferungszone befindet sich an der südlichen Schmalseite des geplanten Baukörpers.

Im Zufahrtsbereich zum Plangebiet orientiert zum Kreisverkehr der Appelhülsener Straße ist die Anordnung eines Werbepylons vorgesehen.

Zur Sicherung des Immissionsschutzes ist die bestehende Lärmschutzwand auch weiterhin erforderlich. Darüber hinaus ist die Anlieferungszone vollständig einzuhausen und mit einem Tor zu versehen.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird in dem Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmarkt" als zulässige Art der baulichen Nutzung ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 qm festgesetzt.

Um das Einfügen des geplanten Vorhabens in die Einzelhandelsstruktur Nottulns zu gewährleisten und eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln durch das Vorhaben zu vermeiden, wird die zulässige Art des Einzelhandels in dem Lebensmitteldiscountmarkt auf Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten gem. der sog. „Nottulner Liste“ (Grundlage WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008) beschränkt. Dies sind:

Kurzbezeichnung	Sorti- ment	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Blumen		Aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Blumen)
Drogeriewaren		47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Drogeriewaren)

Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Darüber hinaus wird der Umfang der zulässigen Randsortimente des Marktes auf maximal bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche (max. 120 qm Verkaufsfläche) begrenzt.

Bei der Berechnung der Verkaufsfläche ist die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Warenauslagen in Schaufenstern, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden. Zur Verkaufsfläche sind auch diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.). Auch die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sind hinzuzurechnen.

Nicht zur Verkaufsfläche sind die außerhalb des Gebäudes angeordneten Flächen der Einkaufswagensammelboxen zu zählen.*

Um die Auswirkungen auf bestehende Nahversorgungsstandorte bzw. die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Nottuln zu ermitteln, wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung** zu dem Vorhaben durchgeführt. Dabei wurde auch die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung geprüft.

Zusammenfassend kommt die Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

- Das Erweiterungsvorhaben ist kongruent zu den Grundsätzen, Zielen und Entwicklungsleitlinien der vorliegenden Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Nottuln (Stadt + Handel, Dezember 2009).
- Das Vorhaben schöpft mit seiner Dimensionierung den absatzwirtschaftlichen Entwicklungsrahmen im zentralen Versorgungsbereich aus. Dem Vorhaben kann demnach eine Nahversorgungsfunktion zugewiesen werden.
- Die Umsatzumverteilung durch das geplante Vorhaben bezogen auf die verschiedenen zentralen Versorgungsbereiche in Nottuln betragen zwischen 2 und 5 %. Vom Erweiterungsvorhaben gehen aufgrund der ermittelten Umsatzumverteilung keine negativen Auswirkungen auf

* Siehe auch:: OVG NRW, Urteil vom 06.02.2009 – 7 B 1767/08 sowie:
 Der standortgerechte Einzelhandel, Rn 37 ff., Ulrich Kuschnerus, Bonn 2007

** Städtebauliche und raumordnerische Verträglichkeitsanalyse für die Erweiterung eines Aldi-Lebensmittelmarktes in der Gemeinde Nottuln, Appelhülsener Straße und Handel, Dortmund, Dezember 2014

zentrale Versorgungsbereiche in Nottuln aus.

- Zudem ist festzustellen, dass das geplante Vorhaben aufgrund seiner Lage innerhalb eines regionalplanerisch ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) und den Ergebnissen der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Bewertung des Vorhabens den Zielen des Landesentwicklungsplans (LEP NRW) Sachlicher Teilplan Einzelhandel entspricht.

In der Gesamtschau der vorgenannten Argumente wird deutlich, dass negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO durch das Vorhaben im Untersuchungsraum nicht zu erwarten sind.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, wird einschränkend gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Baukörperhöhen und Geschossigkeit

Entsprechend dem konkreten Vorhaben (zzgl. eines Spielraums für die spätere Realisierung) wird für das Plangebiet eine maximale Baukörperhöhe (als Oberkante der baulichen Anlagen) von 101,00 m über NHN festgesetzt. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 6,00 m.

Um eine Flexibilität hinsichtlich der konkreten technischen Ausgestaltung des Bauwerks im Rahmen der Umsetzung zu sichern, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (Schornsteine, technische Aufbauten) ausnahmsweise um bis zu 2,0 m zugelassen werden kann.

Für den geplanten Werbepylon wird im Osten des Plangebietes im Bereich des Kreisverkehrs der Appelhülsener Straße eine separate Fläche mit einer maximalen Höhe von 101,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Höhe des Pylons von ca. 7,0 m. Ergänzend soll im Zufahrtbereich des Grundstücks an der Bodelschwinghstraße eine Werbetafel aufgestellt werden. Für diese wird im Bebauungsplan eine maximal zulässige Baukörperhöhe von 97 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 4,0 m.

Das Gebäude des Lebensmitteldiscountmarktes wird in eingeschossiger Bauweise mit Flachdach errichtet. Im Bebauungsplan wird daher eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden die Ansichten des ge-

planten Gebäudes aufgenommen und damit verbindlich gesichert.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl / Baumassenzahl

Das Plangebiet weist bereits heute einen Versiegelungsgrad (Gebäude, Stellplatzanlage, Nebenanlagen) von ca. 90 % auf. Im Sinne einer wirtschaftlichen Ausnutzung des Vorhabens wird dieser hohe Versiegelungsgrad auch weiterhin erforderlich. Die maximale zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird daher entsprechend den Obergrenzen gem. § 17 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.

Um die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung der erforderlichen Stellplatzanlage zu schaffen, wird gem. 19 (4) BauNVO festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig ist. Damit werden die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO überschritten.

Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Versiegelung sind negative Auswirkungen auf den Boden oder das Lokalklima durch diese geringfügige Erhöhung der Grundflächenzahl nicht zu befürchten.

In Abwägung mit dem Ziel einer den heutigen Anforderungen angepassten Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsstandorts und damit einer langfristigen Sicherung des für die Versorgung der umgebenden Wohngebiete wichtigen Nahversorgungsmarktes soll diese weitere Versiegelung im Plangebiet jedoch hingenommen werden.

Zur Minimierung der möglichen negativen Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet werden die verbliebenen Pflanzflächen sowie eine Durchgrünung der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Eine Geschossflächenzahl bzw. Baumassenzahl wird nicht festgesetzt, da diese indirekt durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die zulässige maximale Baukörperhöhe begrenzt ist.

3.3 Überbaubare Flächen / Baugrenzen / Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden entsprechend dem konkreten Vorhaben mit Baugrenzen festgesetzt, wobei diese einen geringen Spielraum im Hinblick auf die spätere Realisierung ermöglichen.

Für den geplanten Werbefylon wird an der Zufahrt zum Plangebiet im Bereich des Kreisverkehrs eine separate überbaubare Fläche festgesetzt. Darüberhinaus wird für die Errichtung einer weiteren Werbetafel eine überbaubare Fläche im Bereich der Grundstückszufahrt festgesetzt.

Nebenanlagen (incl. Anlagen der Außenwerbung) sind im Übrigen außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

3.4 Bauweise / Bauformen

Mit einer Gebäudelänge von ca. 59 m überschreitet das Bauvorhaben die in einer offenen Bauweise maximal zulässige Gebäudelänge. Aus diesem Grunde wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO für das sonstige Sondergebiet eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

3.5 Flächen für Nebenanlagen

Um die Anordnung von Nebenanlagen – und insbesondere auch Werbeanlagen – im Plangebiet zu steuern, wird festgesetzt, dass Nebenanlagen (inkl. Anlagen der Außenwerbung) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig sind. Am westlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche für Nebenanlagen für die Aufstellung von erforderlichen haustechnischen Geräten (Wärmeverbundanlage) festgesetzt. Außerhalb der Baugrenze ist lediglich die Errichtung von öffentlichen Abfallcontainern für die Sammlung von Altglas, Altpapier, Altkleider oder Elektrogeräte zulässig.

3.6 Bauliche Gestaltung

Die Gestaltung des Marktes ist im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt und wird über den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen sind daher im Grundsatz entbehrlich. Hinsichtlich der Gestaltung baulicher Anlagen wird lediglich eine Festsetzung bzgl. der Anordnung von Werbeanlagen getroffen, um die Dimensionierung und Anordnung von Werbeanlagen im Plangebiet städtebaulich verträglich zu steuern. Demnach sind Werbeanlagen mit Ausnahme des festgesetzten Pylons nur an der Fassade des Marktgebäudes zulässig. Zulässig sind je Fassadenseite maximal zwei Werbeanlagen mit einer Flächengröße von jeweils maximal 6 qm.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet wird wie bisher über eine Zufahrt zur Bodelschwinghstraße im Südosten des Plangebietes erschlossen. Der Zufahrtsbereich ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Über den unmittelbar nördlich gelegenen als Kreisverkehr ausgebauten Knotenpunkt mit der Appelhülsener Straße (B 525) ist eine leistungsfähige Anbindung des Plangebietes an das überörtliche Straßennetz gewährleistet.

Entlang der Appelhülsener Straße und dem nördlichen Teil der Bodelschwinghstraße wird im Bebauungsplan ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der Verkehre auf der (B 525) zu vermeiden.

4.2 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet ist über den entlang der Appelhülsener Straße und der Bodelschwinghstraße verlaufenden Fuß- und Radwege mit einer direkten Anbindung im Bereich des Kreisverkehrs erschlossen. Eine ausreichend Anzahl an Fahrradabstellplätzen werden im Plangebiet vorgehalten.

4.3 Ruhender Verkehr

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist die Errichtung von ca. 74 Stellplätzen dem Markt östlich und nördlich vorgelagert vorgesehen. Die Anforderungen gem. § 51 BauO NRW werden damit erfüllt.

4.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist über die auf der Appelhülsener Straße verkehrenden Buslinien an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

5 Natur und Landschaft / Freiraum

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits heute hoch versiegeltes Grundstück. Durch die Erweiterung des Marktes erfolgt dabei eine wenn auch geringe weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Versiegelung sind negative Auswirkungen auf den Boden oder das Lokalklima hierdurch nicht zu befürchten.

In Abwägung mit dem Ziel einer den heutigen Anforderungen angepasste Weiterentwicklung des bestehenden Betriebsstandorts und damit einer langfristigen Sicherung des für die Versorgung der umgebenden Wohngebiete wichtigen Nahversorgungsmarktes soll diese weitere Versiegelung im Plangebiet jedoch hingenommen werden.

Zur Minimierung der möglichen negativen Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet wird die Anpflanzung von 8 Bäumen innerhalb des Plangebietes gemäß der folgenden Pflanzliste festgesetzt, die eine Durchgrünung der Stellplatzflächen sicherstellen sollen.

- **Heimische Arten:**

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
 - Winter-Linde (*Tilia cordata*)
 - Stieleiche (*Quercus robur*)
 - Traubeneiche (*Quercus petraea*)
 - Mehlbeere (*Sorbus aria*)
 - Spitzahorn (*Acer platanoides*)
 - Hochstämmige Säuleneiche
- **Ausländische Arten:**
 - Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*)
 - Baumhasel (*Corylus colurna*)
 - Platane (*Platanus acerifolia*)
 - Japanischer Schnurbart (*Sophora japonica*)
 - Blumen-Esche (*Fraxinus ornus*)

Die verbleibenden Pflanzflächen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt und damit langfristig planungsrechtlich gesichert.

5.2 Eingriffsregelung

Zum plangebietsinternen Ausgleich tragen die Festsetzungen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die anzupflanzenden Einzelbäume bei.

Gleichwohl entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit (s. Anhang), welches auf externen Flächen ausgeglichen werden muss. Die genauen Angaben zu den Ausgleichsflächen werden bis zum Satzungsbeschluss in die Begründung eingefügt.

5.3 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 wird derzeit überwiegend durch die bestehende Aldi-Filiale mit einer Verkaufsfläche von rd. 800 qm sowie der zugehörigen Stellplatzanlage genutzt. Der Versiegelungsgrad liegt bei ca. 90 % der Fläche. Die bestehenden Grünstrukturen werden aus kleinen Rasenflächen und einer mit niedrigwüchsigen Bodendeckern bewachsenen Aufschüttung gebildet. Diese sind jedoch aufgrund ihrer Größe

* 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

und Lage, sowie der zahlreichen Störquellen durch die menschliche Nutzung nicht geeignet um planungsrelevanten Vogelarten einen Lebens- und / oder Nahrungsraum zu bieten.

Ein Vorkommen planungsrelevanter Fledermausarten - insbesondere Tiere aus der Gruppe der sogenannten Siedlungsfledermäuse ist zwar grundsätzlich denkbar, allerdings übernimmt die bestehende Gebäudestruktur keine Quartiersfunktion. Die großflächig versiegelten Bereiche stellen für Fledermäuse keine essentiellen Nahrungshabitats dar, auch wenn vereinzelt jagende Tiere z.B. während der Dämmerungsphase an den Straßenbeleuchtungen nicht vollständig auszuschließen sind.

Aufgrund der hohen Vorbelastungen der Grünflächen durch Lärm, Licht und Verkehr sowie der bestehenden Gebäudesubstanz kann ein Vorkommen von planungsrelevanten Arten ausgeschlossen werden. Mit der Planung werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

5.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

6 Belange des Klimaschutzes

Durch die Planung erfolgt die langfristige Sicherung eines bestehenden Betriebsstandortes. Das im Plangebiet neu zu errichtenden Gebäude wird entsprechend den Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) errichtet. Damit wird der Primärenergiebedarf des Gebäudes gegenüber dem Stand EnEV 2007 deutlich gesenkt.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf dem als Flachdach geplanten Dach des Marktgebäudes ist Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Damit berücksichtigt die Planung soweit möglich die Nutzung regenerativer Energien.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung kann durch die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

7.2 Abwasserentsorgung

Die Entsorgung des anfallenden Abwassers (Schmutz- und Niederschlagswasser) kann durch das bestehende Leitungsnetz sichergestellt werden. Zur ordnungsgemäßen Entsorgung des Niederschlagswassers in das Mischwasserkanalsystem ist aufgrund der hohen Versiegelung in Verbindung mit der hohen Belastung des bestehenden Kanalsystems an dieser Stelle die Schaffung einer Regenrückhaltung mit gedrosselter Einleitung vorzusehen. Die technischen Parameter werden auf Ebene des Durchführungsvertrages festgelegt.

7.3 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftgemäß durch ein von der Gemeinde Nottuln konzessioniertes Unternehmen.

8 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen sind im Plangebiet nicht bekannt.

9 Immissionsschutz

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 140 wurde ein Schallimmissionsgutachten* erstellt, in dem die von dem geplanten Lebensmitteldiscounter und der vorgelagerten Stellplatzanlage auf die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen einwirkenden Schallimmissionen untersucht wurden. Dabei wurde auch die bestehende Vorbelastung aus den umgebenden gewerblichen Nutzungen betrachtet.

Das Betriebsgeschehen ist auf die Tagesstunden beschränkt. Gutachterlich wurden Öffnungszeiten des Marktes von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr geprüft. Die Anlieferung des Marktes erfolgt ebenfalls im Tagzeitraum und ist in der Nachtzeit, d.h. zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr ausgeschlossen. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Als maßgebende Geräuschemissionen sind zunächst (die Geräusche aus dem normalen Betriebsablauf des Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen. Dazu zählen die Verkehrsgeräusche des Kundenverkehrs, der Mitarbeiter, der Anlieferung ebenso wie die Ladevorgänge im Bereich der Anlieferung. Es wurde davon ausgegangen, dass mit maximal 2 Anlieferungen / Tag durch LKW und zwei Anlieferungen durch „Kleinlieferanten“ (max. 12,5 t) zu rechnen ist.

Darüber hinaus wurden die anlagenbezogenen Betriebsgeräusche der Klima- und Lüftungseinrichtungen des Gebäudes sowie Geräuschemissionen der Einkaufswagensammelboxen im Rahmen die-

* Immissionsschutzgutachten – Schallimmissionsprognose für die Erweiterung eines Aldi-Marktes an der Appelhülsener Straße in Nottuln, Schallimmissionsprognose Nr. 03 0621 14, Uppenkamp und Partner, Ahaus, Februar 2015 sowie Stellungnahme vom 20.03.2015

ser Untersuchung ermittelt und bewertet.

Als relevanter Immissionsort wurde die unmittelbar südlich der Kreuzlich-Straße gelegene Wohnbebauung betrachtet, die im Hinblick auf ihren immissionsschutzrechtlichen Schutzstatus als Allgemeines Wohngebiet eingestuft wurden.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte zur Tag- und Nachtzeit an den relevanten Immissionsorten auch unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen eingehalten bzw. unterschritten werden, sofern die im folgenden genannten Rahmenbedingungen berücksichtigt werden:

- Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Anlieferungszone ist als geschlossenes Bauwerk zu gestalten. Die Umfassungsbauteile sind als hochdämmende Dach- oder Fassadenkonstruktionen mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß R'_{w} von ≥ 35 dB auszuführen. Das Sektionaltor ist mit einem Schalldämmmaß von mindestens 21dB (A) auszuführen.
- Die Fahrbahnoberflächen in den Fahrgassen der Stellplatzflächen sind in Asphaltbauweise bzw. mit einer ebenen Pflasterung aus Betonsteinen ohne Fase und Fuge ≤ 3 mm herzustellen.
- Die entlang der südlichen Plangebietsgrenze bestehende Schallschutzwand ist in der bestehenden Höhe ($H = 3$ m über Gelände) in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zu erhalten oder durch eine im Bezug auf die Schallschutzwirkung (Höhe und Flächengewicht) gleichwertige Wand zu ersetzen.
- Die Aggregate der Kühl- und Lüftungstechnik sind an den Immissionsorten abgewandten Gebäudeseiten (Nordwest, Nordost) anzuordnen. Die Anzahl der Anlagen ist auf maximal drei begrenzt, wobei der Schalleistungspegel je Anlage ein Maß von jeweils 75 dB(A) zur Tag- und Nachtzeit nicht überschreiten darf.

Entsprechende Festsetzungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und im Durchführungsvertrag gesichert.

Organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Straßen im Sinne der TA Lärm sind nicht erforderlich, da eine Durchmischung des anlagenbezogenen Verkehrs mit dem Verkehr auf der Bodelschwinghstraße unmittelbar gegeben ist.

10 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

10.1 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht betroffen. Im Falle von kulturhistorisch wichtigen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen.

11 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Nottuln geschlossen, in dem Regelungen und Fristen zur Umsetzung des Vorhabens getroffen werden.

12 Flächenbilanz

Gesamtfläche	0,53 ha	–	100 %
davon:			
– Sondergebiet	0,53 ha	–	100 %

13 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 Bebauungsplans 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 Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

13.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Es ist vorgesehen, den innerhalb des Plangebietes vorhanden Aldi-Markt abzureißen und durch einen neuen Markt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm zuzüglich der notwendigen Lagerflächen und Sozialräume zu ersetzen.

Da auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts eine Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens nicht gegeben ist, wird die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplan-

ten Lebensmitteldiscountmarktes zu schaffen.

- **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	
Mensch	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.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	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).
Boden und Wasser	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.
Landschaft	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.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, 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.
Kultur- und Sachgüter	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.

13.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Plangebietes ist durch den hohen Versiegelungsgrad und die deutlichen Vorbelastungen insbesondere durch Lärm, Licht und Verkehr geprägt.

Dementsprechend sind die Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Klima / Luft, Arten und Lebensgemeinschaften / Biotoptypen / Artenschutz, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern) insgesamt von nachrangiger Qualität. Es gibt keine Anhaltspunkte für ein Vorkommen planungsrelevanter Arten.

Es bestehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“. Geltende Immissionsrichtwerte werden eingehalten bzw. unterschritten (s. Kap. 9).

13.3 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. Die Flächen würden voraussichtlich wie bisher als Verkaufsflächen für die bestehende Aldi-Filiale sowie als Parkplatz genutzt. Ein „natürliches“ Entwicklungspotenzial der Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

- **Bei Durchführung der Planung
(Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)**

Bei Durchführung der Planung erfolgt eine - wenn auch geringe - weitere Erhöhung des Versiegelungsgrades des Plangebietes. Vor dem Hintergrund der bereits bestehenden Versiegelung sind negative Auswirkungen auf die Schutzgüter jedoch nicht zu erwarten.

Durch die Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen und der Bepflanzung der Parkplatzflächen mit Bäumen entstehen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Mit nennenswerten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, wie z.B. der Bildung kleinklimatischer Wärmeinseln aufgrund zunehmender Versiegelung ist nicht in einem erheblichen Umfang zu rechnen. Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet.

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

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Die überwiegende Südausrichtung der Baugrundstücke bietet geeignete Voraussetzungen für die Nutzung passiver Solarenergie. Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleiben den Bauherren vorbehalten. Ein nachhaltiger Umgang mit Energie ist auch aus betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten ratsam.

- **Eingriffsregelung**

Das mit dem Planvorhaben verbundene Biotopwertdefizit wurde gemäß dem Biotopwertverfahren für den Kreis Coesfeld berechnet (s. Anhang).

Mit der Anpflanzung von Gehölzen in den östlichen und süd- / südwestlichen Randbereichen des Plangebietes sowie der Bäume auf den Parkplatzflächen werden Grünstrukturen angepflanzt, die Beeinträchtigungen aufgrund der hohen Versiegelungsrate abmildern und

zu einem plangebietsinternen Ausgleich beitragen. Insgesamt entsteht mit dem Planvorhaben dennoch ein Biotopwertdefizit von rund 470 Biotopwertpunkten.

13.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei dem Plangebiet um eine bereits weitgehend versiegelte Fläche handelt und bei der Aufstellung von Bauleitplänen vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten Flächen vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten Flächen angestrebt werden soll besteht hier eine optimale Möglichkeit das Planvorhaben sowohl aus städtebaulicher als auch aus ökologischer Sicht zu realisieren.

13.6 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandserfassungen 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.

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.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

13.7 Zusammenfassung

Zusammenfassend betrachtet, wurde die vorliegende Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich, um den Erweiterungs- / Neubaugewünschen der Aldi Immobilien GmbH Co. KG nachzukommen und die Entwicklung eines moderneren Einkaufsmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m² zuzüglich der notwendigen Lagerflächen und Sozialräume vorzubereiten.

Entsprechend der bislang planungsrechtlich zulässigen Nutzung als Sondergebiet ist der derzeitige Umweltzustand innerhalb des Plangebietes durch einen hohen Versiegelungsgrad deutlich vorbelastet und aufgrund mangelnder Grünstrukturen für planungsrelevante Arten nicht als Lebensraum und / oder essentielles Nahrungshabitat geeignet. Durch das Planvorhaben werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter vorbereitet. Darüber hinaus

bestehen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch“. Geltende Immissionsrichtwerte werden eingehalten bzw. unterschritten.

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

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht.

Sonstige technische Verfahren wurden nicht erforderlich und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art vorbereitet.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Nottuln
Coesfeld, im März 2015

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* unter Berücksichtigung der überarbeiteten und ergänzten Fassung für den Kreis Coesfeld 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. aktuellem Bestand

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Sondergebiet	5290				
1.1 versiegelte Flächen	4.552	0,0	1,0	0,0	0
8.1 Grünflächen in Industrie- und Gewerbebetrieben	738	2,0	1,0	2,0	1.476
Summe Bestand G 1	5290				1.476

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Sondergebiet (GRZ 0,95)	5290				
1.1 versiegelte Flächen	5.026	0,0	1,0	0,0	0
4.3 Grünflächen in Industrie- und Gewerbebetrieben	264	2,0	1,0	2,0	528
8.1 Festsetzung zur Anpflanzung (8 Bäume a 20 m ²)	160	3,0	1,0	3,0	480
Summe Planung G 2	5290				1.008

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G 2) - Bestand (G 1)	1.008	-1.476	=	-468
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-470		Biotopwertpunkten.