

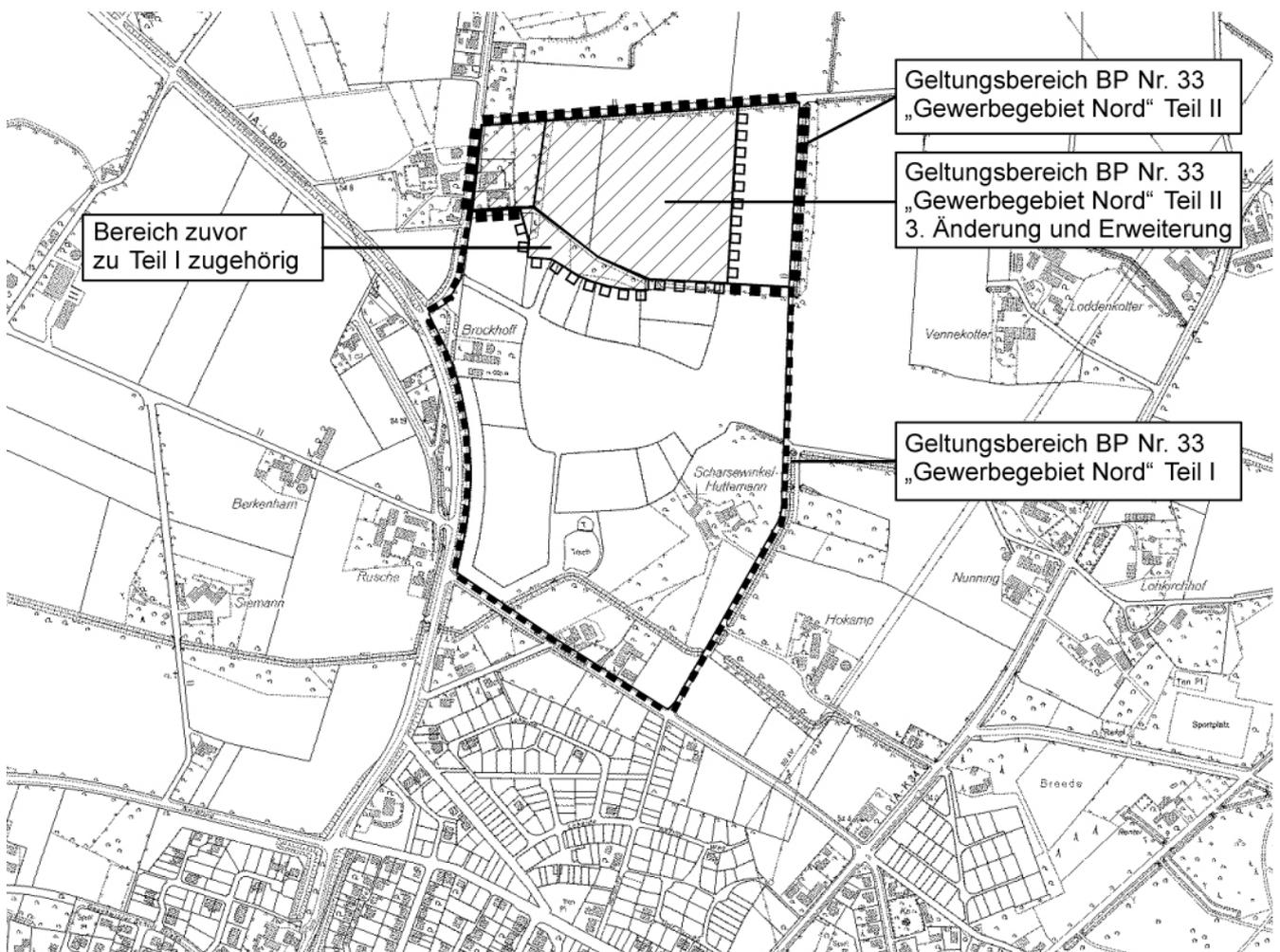
Bebauungsplan Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord Teil II“ 3. Änderung und Erweiterung

Begründung
– Entwurf –

Verfahren gem. §§ 3(2) / 4(2) BauGB

Gemeinde Ostbevern

Ergänzende Änderung und Erweiterung: Die Begründung wurde in kursiver blauer Schrift ergänzt!!



1	Allgemeine Planungsvorgaben	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Änderungsanlass und Ziel	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5	Derzeitige Situation und Planungsziel	4	
2	Städtebauliche Konzeption	5	
3	Änderungspunkte	5	
3.1	Art der baulichen Nutzung	5	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
4	Erschließung	6	
5	Belange von Natur und Freiraum	6	
5.1	Artenschutz	7	
5.2	Eingriffsregelung	8	
6	Ver- und Entsorgung	8	
7	Immissionsschutz	8	
8	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	8	
9	Fragen der Durchführung und Bodenordnung	9	
10	Flächenbilanz	9	
11	Umweltbericht	9	
11.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	9	
11.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Vorhabensrealisierung, bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11	
11.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12	
11.4	Zusätzliche Angaben	12	
11.5	Zusammenfassung	13	

Anlage

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die Tauschfläche
- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die 3. Änderung des BP Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord Teil II“
- Plan 1: Bestand gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- Plan 2: Zustand gem. den Festsetzungen der 3. Änderung der BP Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord Teil II“

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsbeschluss / Änderungsverfahren

Der Umwelt- und Planungsausschuss der Gemeinde Ostbevern hat am 26.01. und 16.03.2010 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord – Teil II“ gem. §§ 2-4 BauGB zu ändern (3. Änderung) und zu erweitern, um die im Rahmen der Umsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sich abzeichnenden im Folgenden erläuterten Änderungsnotwendigkeiten planungsrechtlich zu ermöglichen.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des ca. 1,5 km nördlich des Ortskerns von Ostbevern gelegenen Änderungsbereiches betrifft mit ca. 6,8 ha den zentralen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 33, Teil II bis zur westlichen Plangebietsgrenze.

Lediglich der östliche Randbereich bleibt unverändert.

Einbezogen in den Änderungsplan wird als Erweiterungsbereich eine Fläche von ca. 0,7 ha aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan „GE Nord – Teil I, da dieser durch die im Folgenden erläuterten Änderungspunkte ebenfalls betroffen ist.

1.3 Änderungsanlass und Ziel

Nachdem sich im Rahmen der Vermarktung herausgestellt hat, in welcher Größenordnung sich die gewünschten Grundstücke bewegen, zeichnet sich ab, dass die bisher vorgesehene westliche (in Nord-Süd-Richtung verlaufende) Erschließungsstraße entfallen kann. Daraus ergibt sich eine Reihe von Einzel-Änderungspunkten, die im Folgenden erläutert werden.

So ist mit dem Wegfall der Erschließungsstraße die Einbeziehung eines Bereiches aus dem südlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord Teil I“ begründet, um den Anschluss neu zu regeln. Auch in dem einzubeziehenden Bereich haben sich neue Grundstückszuschnitte ergeben, die berücksichtigt werden.

Zudem hat sich aus der Erfahrung mit anderen Gewerbebebauungsplänen gezeigt, dass Gehölzstrukturen im gewerblichen Bereich langfristig nicht gehalten werden können – daher werden die verinselt gelegenen Gehölzstrukturen und Grünflächen im Norden und Westen zugunsten gewerblicher Nutzung zurückgenommen.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

• Flächennutzungsplan

Da die Baugebietskategorie (Gewerbe- und Industriegebiet) beibehalten wird, bleibt die Darstellung des FNP (Gewerbliche Baufläche) unverändert. Allerdings wird auf Grund der Änderung der Abgrenzung der dargestellten Grünfläche eine Korrektur erforderlich. (43. Änderung). Die Bebauungsplanänderung wird somit aus dem FNP entwickelt.

• Verbindliche Bauleitplanung

Die im Änderungsplan zum Bebauungsplan Nr. 33 Teil II getroffenen Festsetzungen verlieren mit Rechtskraft des vorliegenden Änderungsplanes ihre Gültigkeit.

Für den aus dem Geltungsbereich Bebauungsplan GE-Nord - Teil I übernommenen Planbereich gelten nach Erlangen der Rechtskraft die neuen Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan.

1.5 Derzeitige Situation und Planungsziel

Ein Teil des Änderungsbereiches ist heute noch baulich ungenutzt, jedoch ist die Grundstücksaufteilung mit Optionen für verschiedene Interessenten abgeschlossen. Im nördlichen Bereich ist ein Reiterhof entstanden.

Nordöstlich außerhalb des Änderungsbereiches ist ein Regenrückhaltebecken realisiert. Ebenfalls außerhalb des Änderungsbereiches - sind östlich des Plangebietes Grundstücksoptionen vergeben bzw. bereits genutzt.

Die bislang als Grünflächen / Gehölzbindung festgesetzten Bereiche, die zugunsten des Gewerbegebietes zurückgenommen werden, sind mit Gehölzen bestanden.

- *Die nordwestliche private Grünfläche „Gebüschflur“ umfasst aktuell einen westlichen Stangenholzbereich aus bodenständigen Gehölzen sowie einen östlichen Reitplatz. In dieser Fläche befinden sich parallel zur Straße 5 alte Bäume (4 Linden, 1 Sandbirke) mit hohem Stammdurchmesser.*
- *Die westliche Fläche für Maßnahmen / Fläche mit Gehölzbindung ist von einer Hecke bestanden, an dessen südlichen Ende eine Gruppe aus drei älteren Eichen besteht.*

Wie erwähnt, basieren die im Folgenden erläuterten Änderungen auf dem Ergebnis der Grundstücksaufteilung nach Nutzerwünschen. Insofern kann von einer zügigen Umsetzung nach Rechtskraft des Änderungsplanes ausgegangen werden.

2 Städtebauliche Konzeption

Die dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan zugrunde liegende Konzeption bleibt vom Grundsatz unverändert. Auf die Begründung zum bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird Bezug genommen, soweit die Ausführungen nicht durch die folgenden Erläuterungen überholt sind.

Mit der Reduzierung der Erschließungsanlage kann auf gewünschte größere Grundstückszuschnitte reagiert werden, ohne die Erschließungssituation zu verschlechtern.

Als langfristige Option bleibt auch für die östliche Erschließungsstraße die Anbindung nach Norden an eine mögliche Weiterführung der K 10 nach Osten offen, obwohl die Priorität der gewerblichen Entwicklung nach Abschluss der Bebauung im vorliegenden Bebauungsplan GE Nord – Teil II künftig im nordwestlichen Bereich der Gemeinde im Zusammenhang mit einer geplanten Westtangente liegen soll.

3 Änderungspunkte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 8 Bau NVO und Industriegebiet gem. § 9 Bau NVO mit den getroffenen Nutzungseinschränkung für sonstige und ausnahmsweise zulässige Nutzungen (u.a. Ausschluss von Einzelhandel) bleibt unverändert.

Es verbleibt bei der Anwendung der Abstandsliste 1998 zur Gliederung der Betriebe und Anlagen gem. Abstandserlass zum Schutz der Wohnbebauung im Außenbereich westlich des Lengericher Damms.

Zusätzlich können im Gewerbegebiet, in dem die Abstandsklassen I-VI unzulässig sind, ausnahmsweise auch Betriebe der zwei niedrigeren Abstandsklassen zugelassen werden, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten den Betrieben der zulässigen Abstandsklasse entsprechen.

Die Grenze zwischen den unzulässigen Abstandsklassen I – V und I – IV wird geringfügig in Anlehnung an die geplanten konkreten Grundstücksgrenzen verschoben.

Änderungspunkt

3.2 Maß der baulichen Nutzung

• Baukörperhöhen / Grundflächenzahl

Die festgesetzten Angaben bleiben unverändert.

• Baugrenzen / Überbaubare Fläche

Die Baugrenzen werden aufgrund der Reduzierung der Verkehrsfläche (s. Pkt. 4 der Begründung) angepasst. Somit wird die überbaubare Fläche großzügig erweitert.

Änderungspunkt

Im Westen des Änderungsbereiches wird ein Pufferstreifen, der zwischen der dortigen Gehölzfestsetzung und dem Gewerbegebiet vorgesehen war, aufgrund von Nutzungsinteressen aufgehoben – die Baugrenze wird jedoch nicht erweitert, so dass die Entwicklung der Hecke nicht durch Gebäudeteile behindert wird.

Änderungspunkt

Im Nordwesten wird eine bisher auf Wunsch des Grundstückseigentümers als private Grünfläche festgesetzte unbebaute „Gebüschrfläche“ in die gewerbliche Baufläche einbezogen und die überbaubare Fläche entsprechend erweitert.

Änderungspunkt

Im Südwesten wird eine bisher als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzte Fläche in die gewerbliche Baufläche einbezogen und die überbaubare Fläche entsprechend angepasst.

Änderungspunkt

4 Erschließung

Mit Bezug auf Punkt 2 der Begründung werden für die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche folgende Änderungen vorgenommen:

- Die östliche Erschließungsstraße endet künftig in einem Wendehammer. Eine Weiterführung nach Norden wird jedoch offen gehalten.
- Die bisher geplante westliche Erschließungsstraße entfällt, bzw. wird reduziert und nur noch für die Erschließung der südlichen Grundstücke fortgesetzt – sie endet in einem Wendehammer.
- Der im südlich anschließenden Bebauungsplan GE Nord Teil I festgesetzte - vom Lengericher Daum abzweigende - Stichweg wird geringfügig nach Osten verlängert, um den vorhandenen Reitbetrieb - wie bisher - zu erschließen. Für den südlich des Weges bestehenden Anlieger wird jedoch ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt, um eine weitere Belastung der Zufahrt vom Lengericher Damm auszuschließen. Der bereits vorhandene Reitbetrieb kann diese Zufahrt nach Absprache mit dem Baulastträger noch nutzen.

5 Belange von Natur und Freiraum

Das Grünkonzept im rechtskräftigen Bebauungsplan stellte seinerzeit außer dem Erhalt und der Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen die grüngestalterische Abgrenzung des Gewerbe- und Industriestandortes zum umgebenden Freiraum in den Vordergrund.

Besonders markant ist im Änderungsbereich die fast vollständig vorhandene nördliche Eingrünung durch eine Hecke mit vorgelagertem Pufferstreifen (als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzt). Die Hecke ist im

Wesentlichen vorhanden, in einigen Teilbereichen jedoch auch zu ergänzen und wird wie bisher mit Erhaltungs- und Ergänzungsgebot festgesetzt.

Mit den Änderungspunkten (Anpassung der Abstandsklassen, Erweiterung der Baugrenze, Verschiebung der Verkehrsfläche sowie Erweiterung der südlichen Baugrenze) werden im Wesentlichen keine Wirkungen auf das Grünkonzept vorbereitet.

Im Süden und im Westen werden jedoch kleinflächig Grünstrukturen bzw. Pufferstreifen zwischen der gewerblichen Nutzung und den vorhandenen Grünstrukturen durch gewerbliche Nutzung bzw. durch Verkehrsfläche überplant. Die übrigen Flächen mit Maßnahmen, die das o.g. Grünkonzept erfüllen, sind von den Änderungen nicht betroffen (vgl. Umweltbericht).

- *Mit der Reduzierung der Straßenverkehrsfläche wird die Richtung Norden festgesetzte Heckeneingrünung nicht mehr durch diese Straße zerschnitten und wird erhalten / vervollständigt (Pflanzbindung, vorgelagerter Pufferstreifen).* Änderungspunkt
- *Der ehemals im Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord Teil I“ als „zu erhalten“ festgesetzte Baumbestand im Westen wird aufgehoben und in „Gewerbegebiet“ geändert.* Änderungspunkt
- *Eine im Nordwesten gelegene private Grünfläche „Gebüschflur“ wird aufgehoben und in das Gewerbegebiet einbezogen.* Änderungspunkt

5.1 Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW ist in einer „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.*

Mit den vorliegenden Änderungen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht unterschiedliche Wirkungen zu erwarten:

Mit der Rücknahme der in der Örtlichkeit noch nicht umgesetzten Straße erfolgt eine geringe Verringerung des Versiegelungsgrads und die im Norden bisher zerschnittene Hecke kann erhalten bleiben.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden hierdurch nicht vorbereitet.

Mit der Rücknahme der Grünfläche im Nordwesten und der Aufhebung der westlichen Fläche mit Gehölzbindung wird in Strukturen eingegriffen, die als Lebensraum für u.a. auch planungsrelevante Vogel- und Fledermausarten grundsätzlich geeignet sind.

* 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

Aus diesem Grund wurde 2010 ein Artenschutzgutachten erarbeitet.

In diesem Rahmen wurde festgestellt:

- *dass sich ein jagender Turmfalke in diesem Bereich aufhielt,*
- *die untersuchten Altholzbäume keine Fledermausvorkommen aufwiesen (Endoskopische Untersuchung)*
- *ein Jagdbereich der Zwergfledermaus ohne essenzielle Bedeutung vorhanden ist*

So wird insgesamt festgestellt, dass mit der Überplanung der Gehölze keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes wird im Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass Gehölze in Anlehnung an § 39 BNatSchG nicht in der Brut- und Aufzuchtzeit – also nicht zwischen dem 01.03 und 30.09. – gefällt werden dürfen.

- * Schwartze, Michael:
Artenschutzrechtliche
Stellungnahme für eine
geplante Gewerbefläche bei
Ostbevern, Vögel und
Fledermäuse, Juli 2010,
Warendorf

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Überplanung der Gehölzfläche und des Pufferstreifens wird kleinflächig ein Eingriff gem. § 14 BNatSchG vorbereitet – bzw. durch die Reduzierung der Verkehrsfläche der derzeit rechtskräftige Eingriff gemindert.

Da mit dem Übertrag der „Tauschfläche“ von 0,7 ha aus Teil I in Teil II des Bebauungsplanes auch ein Defizit von rund 400 Biotopwertpunkten dem vorliegenden Bebauungsplan zuzuordnen ist, ist mit der Änderung insgesamt ein Biotopwertdefizit von **4.690** Biotopwertpunkten auszugleichen.

Dieser Ausgleich erfolgt im Kompensationsflächenpool „Naturschutzgebiet Brüskenheide“.

6 Ver- und Entsorgung

Die Vorgaben für die Ver- und Entsorgung bleiben unverändert. Die technische Infrastruktur wird bedarfsgerecht zur Verfügung gestellt.

7 Immissionsschutz

Mit der unter Pkt. 3 erläuterten Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes in Abstandsklassen nach Störgraden wird der Immissionsschutz für die im Außenbereich liegende Wohnnutzung weiterhin sichergestellt.

8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Belange sind nicht betroffen, (u.a. Denkmalschutz, Altlasten).

9 Fragen der Durchführung und Bodenordnung

Wie unter Pkt. 1.3 erwähnt, sind auch für noch ungenutzte Grundstücke bereits Optionen vergeben.

Die vorliegenden Änderungen reagieren somit auf die konkrete Umsetzung.

10 Flächenbilanz

Gesamtfläche	7,48 ha	–	100 %
davon:			
– Industriegebiet	2,36 ha	–	31,6 %
– Gewerbegebiet	4,10 ha	–	54,8 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,48 ha	–	6,4 %
– Fläche für die Wasserwirtschaft	0,19 ha	–	2,5 %
– öffentl. Grünfläche	0,35 ha	–	4,7 %

11 Umweltbericht

Gem. §§ 2 (4) ist im Rahmen des Verfahrens zur 3. Änderung des BP Nr. 33 Gewerbegebiet Nord - Teil II eine Umweltprüfung durchzuführen. In dieser sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind unter Berücksichtigung der Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB in einem Umweltbericht zusammenfassend darzustellen.

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

11.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes werden folgende Änderungspunkte in den Bebauungsplan aufgenommen, um auf gewünschte veränderte Flächenzuschnitte zu reagieren:

- Anpassung der Grenze zwischen den Abstandsklassen in Anlehnung an die geplanten konkreten Grundstücksgrenzen
- Integration einer 0,7 ha großen Fläche aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 33 Teil I mit Anpassung der Verkehrsfläche und der festgesetzten Gehölzflächen / Flächen für Maßnahmen.
- Veränderung / Reduzierung der im Zentrum des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzten Erschließungsanlage

und dadurch Erhalt / Ergänzung der im Norden eingrünenden Hecke

- Rücknahme einer festgesetzten Gehölzfläche mit angrenzendem Pufferstreifen zugunsten der Verkehrsfläche im Süden und Reduzierung eines Pufferstreifens zwischen Hecke und Gewerbe zugunsten gewerblicher Nutzung im Westen.
- *Rücknahme der nordwestlichen Grünfläche „Gebüschflur“ zugunsten des Gewerbegebietes*
- *Rücknahme einer westlichen Fläche mit Gehölzbindung zugunsten des Gewerbegebietes*

• **Umweltschutzziele**

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

Die Fläche liegt außerhalb eines Landschaftsplanbereiches.

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 Biotop-schutz	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 Schutzgutes 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 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.
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.

11.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Vorhabensrealisierung, bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands
<p>Ein Teil des Änderungsbereiches ist heute noch baulich ungenutzt und wird landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im nördlichen Bereich ist ein Reiterhof mit Reithalle, Reitplatz und Grünländern entstanden. Weitere Bereiche befinden sich derzeit in der Umstrukturierung für gewerbliche Nutzungen. Nordöstlich des Änderungsbereiches ist ein Regenrückhaltebecken realisiert.</p> <p>Die als „zu erhalten“ festgesetzten Gehölzstrukturen bilden nach Norden eine wirksame Eingrünung und im Westen und Süden (Ergänzungsfläche) eine wirksame Durchgrünung des Gewerbestandortes.</p> <p>Die im Westen außerhalb des Änderungsbereiches gelegene Wohnnutzung mit umgebenden Freiflächen und üppiger Eingrünung bleibt ebenso wie das östlich angrenzende Rückhaltebecken / Gewerbegebiet von den Änderungspunkten unberührt.</p> <p>Die Biotopstrukturen, die von der Änderung betroffen sind,</p> <ul style="list-style-type: none">- sind im Süden ein heterogener Bestand aus Eichen, Ebereschen, Holunder, Pappeln und Brombeere. Der dort angrenzende Pufferstreifen wird ackerbaulich genutzt. Im Westen wird ein Pufferstreifen überplant, der bis vor kurzem der ackerbaulichen Nutzung genutzt unterlag und nun als Offenbodenbereich dem Reiterhof als Zuwegung zur Weide / Reitplatz dient.- <i>im Nordwesten eine Grünfläche „Gebüschflur“ - ein Bestand aus jungem Stangenholz (Birke, Eiche, Esche, Ahorn, Schwarzer Holunder, Weißdorn) sowie 5 alten Bäumen (4 Linden, 1 Birke mit hohem Stammdurchmesser)</i>- <i>Im Westen ein Gehölzbestand aus bodenständigen Sträuchern und Bäumen, der am südlichen Rand in einer Gruppe aus drei alten Eichen (Durchmesser ca. 80-100 cm) endet.</i> <p>Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Belange ist ein Gutachten (Schwartz 2010) erstellt worden. Aus diesem geht hervor, dass die Gehölze Teil eines Turmfalken und Zwergfledermausjagdhabitats sind, aber keine essenzielle Nutzung besteht. Brut- und Aufzuchtstätten für planungsrelevante Arten wurden nicht nachgewiesen.</p>
Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Vorhabensrealisierung
<p>Mit der geringfügigen Verschiebung der Nutzungsgrenzen wird der Schutz des Menschen vor Immissionen weiterhin gewährleistet.</p> <p>Durch die veränderte Straßenführung wird zunächst der Anteil an versiegelter Fläche von 100 % Versiegelung (Straße) auf 80% Versiegelung (Gewerbe) geringfügig reduziert.</p> <p>Mit der Überplanung von Gehölzflächen und Pufferstreifen erfolgt jedoch auch eine zusätzliche Inanspruchnahme der Schutzgüter. Die Beeinträchtigung ist aufgrund der geringen Größe und des heterogenen Bestands nicht als erheblich einzustufen. <i>Mit der Änderung werden neben heterogenen Gehölzbeständen auch 8 alte Bäume überplant – da die Belange des Artenschutzes im Rahmen eines Artenschutzgutachtens untersucht wurden und festgestellt wurde, dass mit der Entfernung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet werden</i> und der mit der Planung vorbereitete Eingriff durch ökologische Maßnahmen ausgeglichen wird, ist jedoch auch dieser Eingriff nicht als erheblich einzustufen.</p> <p>Hinsichtlich der Artenschutzbelange ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG zu beachten, dass die Gehölze in der Brut- und Aufzuchtzeit – also in der Zeit vom 01.03 bis 30.09 gerodet werden.</p>

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

Wie bereits mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan aufgezeigt wurde, ist grundsätzlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes für die Fläche eine gewerbliche Nutzung vorgesehen und planungsrechtlich zulässig. Die in der Örtlichkeit vorhandene landwirtschaftliche Nutzung ist als Übergangsnutzung zu verstehen und wird in dem Moment aufgegeben, in dem die gewerbliche Entwicklung weitergeführt wird.

Auch bei Nicht-Durchführung der Änderungen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes durch gewerbliche Nutzung geprägt. Die mit der Änderung überplanten Gehölze und Pufferbereiche bleiben zwar erhalten, unterliegen jedoch auch den künftigen gewerblichen Einflüssen.

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

Die Nutzung **erneuerbarer Energien** und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleibt den Bauherren auf der Ebene der Genehmigungsplanung vorbehalten, in deren Interesse ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin sein sollte.

Eingriffsregelung: Durch die Änderungen, insbesondere die Überplanung der Grünstrukturen wird ein Eingriff gem. § 14 BNatSchG vorbereitet, das insgesamt ausgleichende Biotopwertdefizit beträgt 420 Biotopwertpunkte. Das Biotopwertdefizit wird im Ausgleichflächenpool „Naturschutzgebiet Brüskenheide“ ausgeglichen.

Auswirkungen auf das **Naturschutzgebiet** „WAF 003 - NSG Feuchtwiesen bei Ostbevern“ aufgrund der Entfernung von über 800 m ausgeschlossen werden können.

Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Änderung sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden,

- da die in Gesetzen bzw. Fachplanungen relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- da der Immissionsschutz der zu beachtenden Wohnnutzungen gewahrt bleibt,
- *die Belange des besonderen Artenschutzes beachtet wurden und gutachterlich festgestellt wurde, dass mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden*
- *und sofern im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG Gehölze nicht in der Brut- und Aufzuchtzeit – also in der Zeit vom 01.03 bis 30.03 – abgeschnitten oder beseitigt werden.*

11.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Entwicklung der Fläche ist vor dem Hintergrund der bereits vor Jahren getroffenen Entscheidung der Weiterentwicklung der Ortslage Ostbevern zu sehen. Anderweitige Planungsmöglichkeiten z.B. eine veränderte Verkehrsführung, durch die die Gehölze im Süden unberührt bleiben, ist aufgrund von bestehenden / geplanten Grundstücksaufteilungen nicht möglich.

11.4 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung. Weitere technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bauleitplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hie-

rin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

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 und Anpassungen / Änderungen im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes.

11.5 Zusammenfassung

Mit der Anpassung der bestehenden bzw. kurzfristig geplanten Nutzungen sollen durch verschiedene Änderungen die Flächen für die gewerbliche Nutzung der bedarfsorientierten Entwicklung durch folgende Änderungen angepasst werden:

- Anpassung der Baugrenze zwischen den Abstandsklassen in Anlehnung an die geplanten konkreten Grundstücksgrenzen
- Integration einer südlichen 0,7 ha großen Fläche aus dem südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 33 Teil I mit Anpassung der Verkehrsfläche und der festgesetzten Gehölzflächen / Flächen für Maßnahmen.
- Veränderung / Reduzierung der im Zentrum des rechtskräftigen Bebauungsplanes festgesetzten Erschließungsanlage
- Rücknahme einer festgesetzten Gehölzfläche mit angrenzendem Pufferstreifen zugunsten der Verkehrsfläche im Süden und Reduzierung eines Pufferstreifens zwischen Hecke und Gewerbe zugunsten gewerblicher Nutzung im Westen.
- *Rücknahme der nordwestlichen Grünfläche „Gebüschflur“ zugunsten des Gewerbegebietes*
- *Rücknahme einer westlichen Fläche mit Gehölzbindung zugunsten des Gewerbegebietes*

Mit der geringfügigen Verschiebung der Baugrenzen und somit der zulässigen gewerblichen Betriebe werden die Belange des Menschen zum Schutz vor Immissionen weiterhin wahrgenommen und eingehalten.

Durch die veränderte Straßenführung erfolgt eine Verschiebung des Versiegelungsgrades (Straße 100% > Gewerbegebiet 80%) und kleinflächig die Überplanung von Gehölzflächen mit Pufferstreifen im Süden und Westen.

Durch die Rücknahme der Grünflächen und Flächen mit Gehölzbindung zugunsten des Gewerbegebietes hingegen bedeutet –da hier Gehölz mit hohem Stammdurchmesser vorkommen – eine erhebliche Beeinträchtigung. Da jedoch festgestellt wurde, dass mit der Überplanung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44

BNatSchG vorbereitet werden und der vorbereitete Eingriff im Rahmen der Eingriffsregelung ausgeglichen wird, verbleiben im Ergebnis keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass i.S. des § 39 BNatSchG Gehölze in der Brut und Aufzuchtzeit (vom 01.03.- 30.09.) nicht gefällt oder abgeschnitten werden sollen.

Die vorbereitete Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Biotoptypen / Flora / Fauna ist aufgrund der geringen Größe und des heterogenen Bestands nicht als erheblich einzustufen.

Durch die Integration der 0,7 ha großen Fläche ist auch das Biotopwertdefizit, das seinerzeit durch die Planung in diesem Gebiet ausgelöst wurde aus dem Teil I in den Teil II zu schieben. Das im Anhang zur Begründung ermittelte Biotopwertdefizit beträgt *4.690 Biotopwertpunkte*. Ein Teil des Eingriffs (400 Punkte) wird durch den Übertrag der „Tauschfläche“ bewirkt.

Das Biotopwertdefizit wird im Ausgleichsflächenpool „Naturschutzgebiet Brüskenheide“ ausgeglichen.

Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Änderung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen, bestehen nicht, da sich die Änderungspunkte konkret auf die Nutzungen im Vorhabenbereich beziehen. Maßnahmen zum Monitoring sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

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

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

Nach Ausgleich des Eingriffs werden mit der 3. Änderung und Erweiterung – vorbehaltlich der Ergebnisse aus der Artenuntersuchung – keine voraussichtlich erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im Mai 2011
WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

• **Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf* angewandt.

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

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff und den Zustand nach dem Eingriff durchgeführt.

* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope), Warendorf 2006

– **Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die Tauschfläche**

Mit dem Übertrag der Fläche von rund 0,7 ha aus dem südlichen Teil I des Bebauungsplanes in den nördlichen Teil II ist neben dem Übertrag der Flächengröße auch der Biotopwert in den nördlichen Teil zu übertragen. Dieser wird nachfolgend basierend auf den Ursprungszustand und den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes ermittelt.

Tabelle Nr. 1: Bestand Tauschfläche (Stand 2000)

Flächen-Nr.	Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
			Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
		Acker	3.560,0	0,3	1.068,0
		Wald aus Eichen, Kiefern, Buchen und Birken (im Westen)	2.200,0	2,0	4.400,0
		Gehölzstreifen zwischen zwei Äckern (im Süden)	1.300,0	2,0	2.600,0
Summe G1			7.060,0		8.068,0

Tabelle Nr. 2: Zustand Tauschfläche gem. den Festsetzungen BP Nr. 33 Gewerbegebiet Nord Teil I

Flächen-Nr. (s. Plan 1)	Code-Nr.	Biotoptyp	7055 Fläche (qm)	Bewertungsparameter	
				Wertfaktor	Einzelflächenwert
Gewerbe- und Industriegebiet (GRZ 0,8)			6.490,0		7.667,0
1		Überbaute und versiegelte Flächen: zulässige Versiegelung	1.410,0	0,0	0,0
2		Unversiegelte Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet	350,0	0,3	105,0
4		Sukzessionsflächen zwischen Baugrenze und Fläche zur Anpflanzung	1.460,0	0,7	1.022,0
9		Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Westen/ Süden (Tauschfläche)	1.760,0	2,0	3.520,0
11		Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Süden	1.510,0	2,0	3.020,0
Verkehrsfläche			570,0		0,0
5		Versiegelte Fläche	570,0	0,0	0,0
Summe G2			7.060,0		7.667,0

Tabelle Nr. 3: Bilanz Tauschfläche BP Nr. 33 Gewerbegebiet Nord

D1 (in Punkten/qm) = G2 - G1	7.667,0	-	8.068,0	=	-401,0
Biotopwertdifferenz		-401	Biotopwertpunkte		

Mit der Planung entstand seinerzeit ein Defizit von 401 Biotopwertpunkten. Diese sind aus dem Biotopwertdefizit des Bebauungsplans Teil I abzuziehen und dem nördlichen Teil zuzuordnen.

- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz für die 3. Änderung des BP Nr. 33 „Gewerbegebiet Nord Teil II“

Als Grundlage für den Ausgangszustand sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Gewerbegebiet Nord Teil I und Teil II anzusetzen.

Die mit der Ergänzung im Verfahren gem. 3(2)/ 4(2) BauGB hinzugefügten Flächen sind in Blau kursiv ergänzt.

Tabelle Nr. 4: Ausgangszustand gem. rechtskräftiger BP Nr. 33 Gewerbegebiet Nord Teil I (teilw.) und II (teilw.)

Flächen-Nr. (s. Plan 1)	Code-Nr.	Biototyp	Bewertungsparameter		
			Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Gewerbe- und Industriegebiet (GRZ 0,8)			63.480,0		10.816,0
1		Überbaute und versiegelte Flächen: zulässige Versiegelung	41.770,0	0,0	0,0
<i>1</i>		<i>Überbaute und versiegelte Flächen: zulässige Versiegelung (80% von 1.250, 100% von 6.200 qm)</i>	<i>7.200,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
2		Unversiegelte Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet	4.330,0	0,3	1.299,0
<i>2</i>		<i>Unversiegelte Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet (20% von 1.250 qm)</i>	<i>250,0</i>	<i>0,3</i>	<i>75,0</i>
3		Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Westen	1.530,0	0,7	1.071,0
4		Sukzessionsflächen zwischen Baugrenze und Fläche zur Anpflanzung	4.580,0	0,7	3.206,0
<i>4</i>		<i>Sukzessionsflächen zwischen Baugrenze und Fläche zur Anpflanzung</i>	<i>550,0</i>	<i>0,7</i>	<i>385,0</i>
9		Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Südwesten und Süden (Tauschfläche) (Aufwertung von 0,7 auf 1,0 aufgr der Entwicklung und hochwertigen Einzelgehölze)	990,0	1,0	990,0
<i>9</i>		<i>Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Südwesten und Süden (Tauschfläche) (Aufwertung von 0,7 auf 1,0 aufgr der Entwicklung und hochwertigen Einzelgehölze)</i>	<i>770,0</i>	<i>1,0</i>	<i>770,0</i>
10		Erhalt der Gehölze im Süden (Tauschfläche)	1.510,0	2,0	3.020,0
Grünfläche			3.890,0		3.890,0
<i>7</i>		<i>Ruderalfläche mit Gehölzen (Aufwertung von 0,7 auf 1,0 aufgrund der Entwicklung und hochwertigen Einzelgehölze)</i>	<i>3.890,0</i>	<i>1,0</i>	<i>3.890,0</i>
Verkehrsfläche			5.700,0		0,0
5		Versiegelte Fläche	5.610,0	0,0	0,0
<i>5</i>		<i>Versiegelte Fläche</i>	<i>90,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
Fläche für die Wasserwirtschaft			1.770,0		3.540,0
6		Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Norden	1.320,0	2,0	2.640,0
<i>6</i>		<i>Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Norden</i>	<i>450,0</i>	<i>2,0</i>	<i>900,0</i>
Summe G3			74.840,0		18.246,0

Tabelle Nr. 5: Zustand gem. den Festsetzungen BP Nr. 33 Gewerbegebiet Nord Teil II, 3. Änderung

Flächen-Nr. (s. Plan 1)	Code-Nr.	Biototyp	Bewertungsparameter		
			Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Gewerbe- und Industriegebiet			61.180,0		3.584,0
1		Überbaute und versiegelte Flächen: zulässige Versiegelung (80%)	41.450,0	0,0	0,0
1		<i>Überbaute und versiegelte Flächen: zulässige Versiegelung (80% von 12.060 qm)</i>	<i>9.650,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
2		Unversiegelte Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet (20%)	6.270,0	0,3	1.881,0
2		<i>Unversiegelte Flächen im Gewerbe- und Industriegebiet (20% von 12.060 qm)</i>	<i>2.410,0</i>	<i>0,3</i>	<i>723,0</i>
3		Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Westen	1.400,0	0,7	980,0
Fläche für Maßnahmen			3.300,0		2.310,0
4		Sukzessionsflächen zwischen Baugrenze und Fläche zur Anpflanzung	2.690,0	0,7	1.883,0
4		<i>Sukzessionsflächen zwischen Baugrenze und Fläche zur Anpflanzung</i>	<i>610,0</i>	<i>0,7</i>	<i>427,0</i>
Verkehrsfläche			5.050,0		84,0
5		Versiegelte Fläche	4.760,0	0,0	0,0
5		<i>Versiegelte Fläche</i>	<i>80,0</i>	<i>0,0</i>	<i>0,0</i>
6		Gehölzanzpflanzung	210,0	0,4	84,0
Fläche für die Wasserwirtschaft			1.830,0		3.660,0
7		Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Norden	1.380,0	2,0	2.760,0
7		<i>Erhalt und Ergänzung der Gehölze im Norden</i>	<i>450,0</i>	<i>2,0</i>	<i>900,0</i>
Öffentliche und private Grünfläche			3.480,0		4.321,0
4		Sukzessionsflächen zwischen Baugrenze und Fläche zum Gehölzerhalt	2.030,0	0,7	1.421,0
10		Erhalt der Gehölze im Süden	1.450,0	2,0	2.900,0
Summe G4			74.840,0		13.959,0

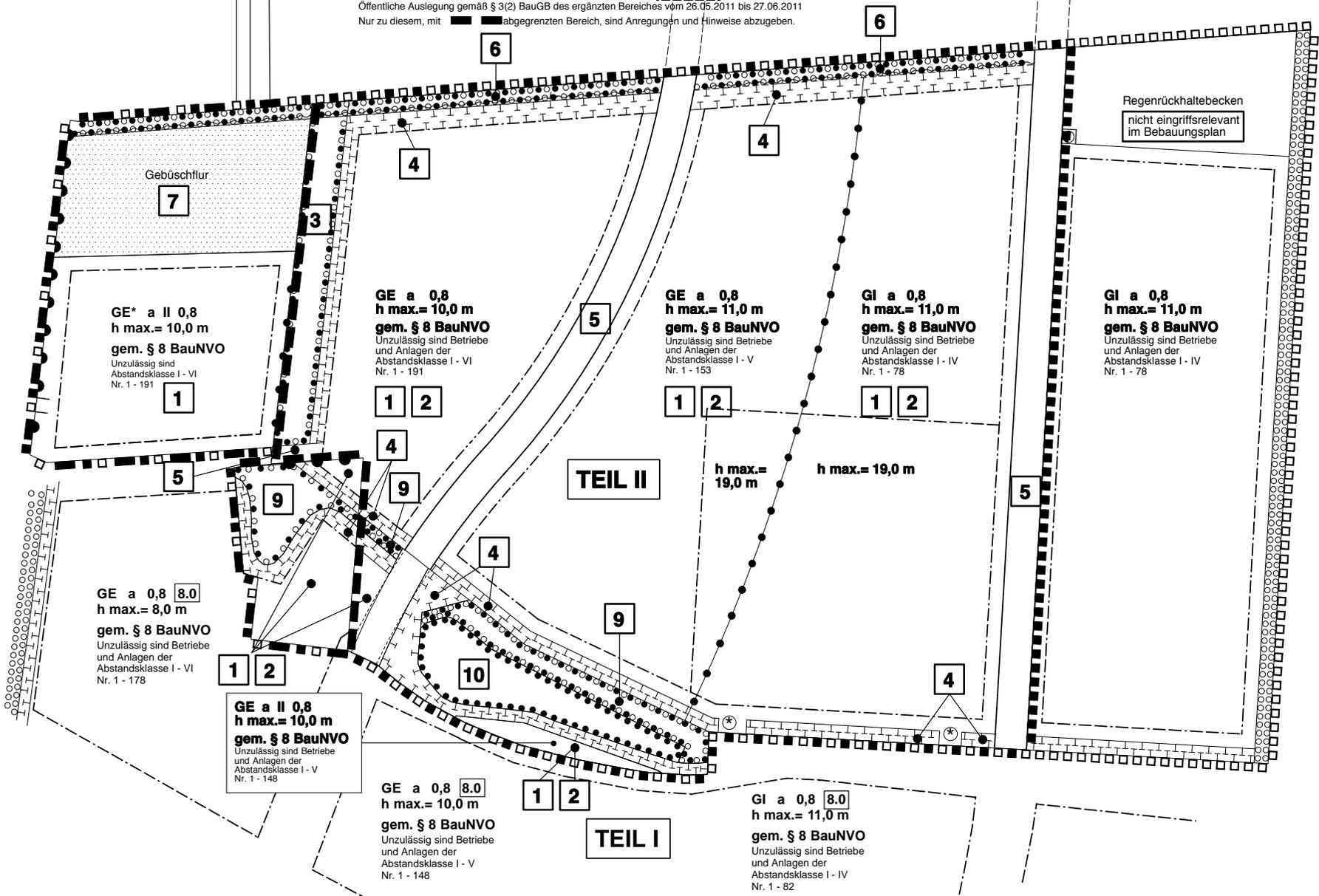
Tabelle Nr. 6: Bilanz BP Nr. 33 Gewerbegebiet Nord Teil II

D2 (in Punkten/qm) = G4 - G3	13.959,0	-	18.246,0	=	-4.287,0
Biotopwertdifferenz	-4.287		Biotopwertpunkte		

Insgesamt wird somit mit dem Bebauungsplan ein Defizit von -4287 und -401 = 4.688 Biotopwertpunkten (rund 4.690) vorbereitet.

ERLÄUTERUNGEN

- □ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet" - Nord Teil II
 - ■ ■ ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung
 - ▬ ▬ ▬ ▬ Ergänztter Änderungs- und Erweiterungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB des ergänzten Bereiches vom 26.05.2011 bis 27.06.2011
Nur zu diesem, mit ■ ■ ■ ■ abgegrenzten Bereich, sind Anregungen und Hinweise abzugeben.



■ ■ ■ ■ Eingriffrelevanter Bereich

1 Nr. vgl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Ausgangszustand gem. rechtskräftige BP Nr. 33
Gewerbegebiet Nord Teil I und II

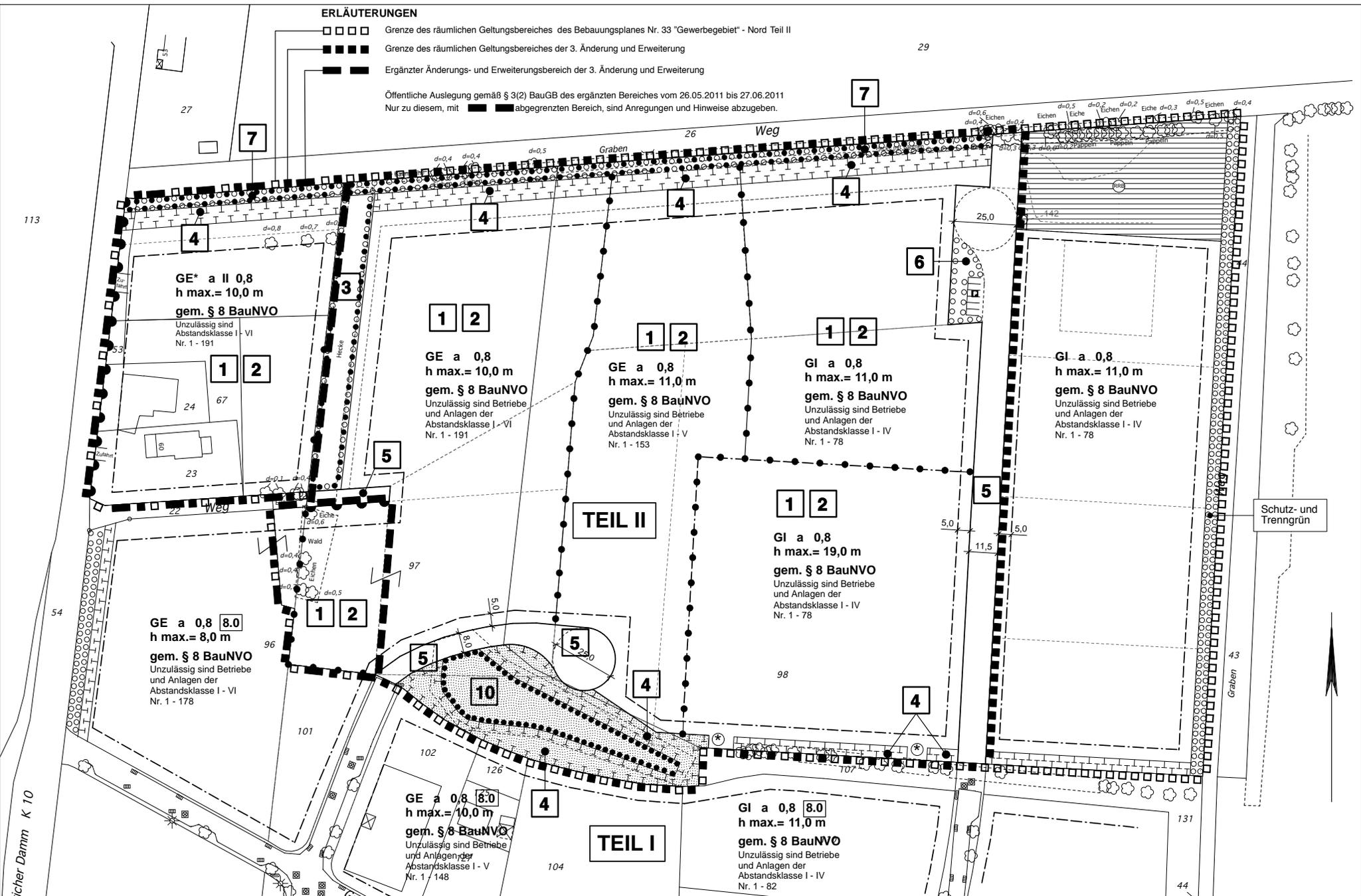
WOLTERS PARTNER
ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER
DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088

Maßstab 1 : 2000 Datum 11.05.2011 Bearbeiter Bo

Blattgröße Plan-Nr. 1

ERLÄUTERUNGEN

- □ □ □ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 33 "Gewerbegebiet" - Nord Teil II
 - ▬▬▬▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung
 - ▬▬▬▬ Ergänzter Änderungs- und Erweiterungsbereich der 3. Änderung und Erweiterung
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3(2) BauGB des ergänzten Bereiches vom 26.05.2011 bis 27.06.2011
Nur zu diesem, mit ▬▬▬▬ abgegrenzten Bereich, sind Anregungen und Hinweise abzugeben.



- ▬▬▬▬ Eingriffrelevanter Bereich
- 1 Nr. vgl. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zustand gem. den Festsetzungen BP Nr. 33
Gewerbegebiet Nord Teil II, 3. Änderung

WOLTERS PARTNER
ARCHITECTEN BDA · STADTPLANER
DARUPPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD
TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088

Maßstab 1 : 2.000	Datum 11.05.2011	Bearbeiter Bo	Blattgröße	Plan-Nr. 2
----------------------	---------------------	------------------	------------	---------------