

BEGRÜNDUNG
ZUM BEBAUUNGSPLAN

22-05 „Platz“, 2. Änderung

INHALTSVERZEICHNIS

1	Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung	3
2	Verfahren	3
3	Raumordnung und Landesplanung	3
4	Flächennutzungsplan	3
5	Anlass und Ziele des Bebauungsplans	4
6	Situationsbeschreibung	4
7	Belange des Städtebaus und der Wirtschaft	5
8	Verkehrliche Erschließung	5
8.1	Individualverkehr	5
8.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	5
8.3	Rad- und Fußverkehr	5
9	Ver- und Entsorgung	5
10	Immissionsschutz	5
11	Altablagerungen und Bodenschutz	6
11.1	Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung	6
11.2	Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen	6
11.3	Erhalt schutzwürdiger Böden	6
11.4	Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen	6
12.	Umweltbericht gem. § 2a BauGB	6
12.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	6
12.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan	6
12.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
12.4	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	8
12.4.1	Entwicklung bei Durchführung der Planung	8
12.4.2	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	8
12.4.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	8
12.4.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
12.5	Zusätzliche Angaben	10
12.5.1	Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	10
12.6.	Zusammenfassung	10
13	Erschließungskosten	11
14	Flächenbilanz	11
15	Bodenordnung	11

Begründung zum B-Plan 22-05 "Platz", 2. Änderung

Ortsteil: Nienhagen
Änderungsgebiet: Zwischen der Straße Oberrnienhagen, Ohmstraße, Westerfeldstraße und Lagesche Straße

Verfahrensstand: Rechtskraft

1 Räumlicher Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird begrenzt

im Nord-Osten durch die Lagesche Straße,
im Süden durch die Straßen Oberrnienhagen (hier umbenannt in Windmeierweg) und Ohmstraße
und im Nord-Westen durch die Westerfeldstraße.

Der verbindliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist im Plan selbst durch Planzeichen festgesetzt. Die Änderung besteht aus:

- dem Plan mit den zeichnerischen Festsetzungen
- den textlichen Festsetzungen und
- der Begründung.

2 Verfahren

Aufstellungsbeschluss vom	15.08.2007
Frühzeitige Beteiligung vom	17.03 – 17.04.2008
Bürgerversammlung am	02.04.2008

Die Festsetzungen zur „Fassadenbegrünung“ (1.25.1) werden im Änderungsgebiet aufgehoben und die Festsetzung zur „Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (1.25.3) wird im Passus Obstbäume modifiziert. Außer diesen beiden Änderungen und außer den Änderungen der zeichnerischen Festsetzungen bleiben alle bisherigen Festsetzungen des B-Plans 22-05 im Änderungsgebiet bestehen.

3 Raumordnung und Landesplanung

Die Bauleitpläne sind gem. § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Schon der B-Plan 22-05 entsprach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, sodass dies auch auf die 2. Änderung zutrifft.

4 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt für das Änderungsgebiet „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Im Flächennutzungsplan grenzt das Änderungsgebiet im Westen und Süden an „Gewerbliche Bauflächen“, und im Norden und Osten an „Flächen für die Landwirtschaft“ an.

5 Anlass und Ziele des Bebauungsplans

Der zur Änderung anstehende Bebauungsplan 22-05 ist seit 1999 rechtskräftig. Er erweitert das Gewerbegebiet West und befindet sich momentan in der Phase der Besiedlung. Ursprünglich im Änderungsgebiet zwischen Lagesche Straße und Westerfeldstraße geplant für einen Großbetrieb, hat sich inzwischen die Nachfragesituation stark gewandelt.

Das Gewerbegebiet Plaß bietet insgesamt ca. 107.000 m² nutzbare Gewerbefläche. Diese Fläche teilt sich auf in ca. 25.000 m² im Einmündungsbereich Westerfeldstraße/Straße Oberrnienhagen und ca. 82.000 m² zwischen der Westerfeldstraße und der Lageschen Straße.

Nachdem die 25.000 m² große Teilfläche zwischenzeitlich komplett vergeben ist, stehen von der 82.000 m² großen Teilfläche zurzeit noch ca. 33.000 m² zur Verfügung. Diese Fläche eignet sich momentan nur für Interessenten, die größere Einzelflächen erwerben möchten.

Nachdem es in den letzten Monaten im Änderungsgebiet gelungen ist ca. 49.000 m² Gewerbeflächen entlang der bestehenden Verkehrserschließung zu veräußern, ist für weitere Großflächen im Bereich der ca. 33.000 m² großen gewerblichen Restfläche zum jetzigen Zeitpunkt keine Nachfrage erkennbar.

Insgesamt hat die Entwicklung in den zurückliegenden Jahren gezeigt, dass sich die Nachfrage primär auf kleinteilige Grundstücke von 1.000 m² bis 3.000 m² konzentriert. Hierbei dominieren auf der Nachfragerseite eindeutig Gewerbeflächen im Detmolder Westen. Das Gebiet Plaß stellt hier das einzige freie Gewerbegebiet dar. Mit der bestehenden Erschließung ist es allerdings an potenzielle Interessenten heute nicht vermarktbar. Notwendig ist eine Erschließung, die kleinteiligere Grundstückszuschnitte eröffnet und gleichzeitig einzelne großflächige Nutzungsoptionen umfasst.

Es ist daher beabsichtigt, eine zusätzliche Erschließung durch einen Stich, der von der Westerfeldstraße in Höhe der jetzigen Einmündung Westerfeldstraße/Straße Oberrnienhagen in das Gelände führt, planerisch vorzubereiten.

Hierdurch lassen sich sowohl kleinteiligere Nutzungen ab einer Größe von 1.000 m², als auch größere zusammenhängende Flächen von mehr als 10.000 m² realisieren, was die Flexibilität im Rahmen zukünftiger Gewerbeansiedlungen erheblich erhöht.

6 Situationsbeschreibung

Das Änderungsgebiet befindet sich im Norden des Detmolder Stadtgebietes. Das direkte Umfeld ist im Norden und Westen durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Östlich der B 239 beginnt das Gewässer Nr. 132, das in den Oetternbach mündet.

Verkehrlich wird das Gewerbegebiet Plaß von der B 239 und der K 14 erschlossen.

Entlang der K 14 und der B 239 befinden sich außerhalb des Gewerbegebietes einzelne Wohnhäuser, landwirtschaftliche Höfe, eine gewerblich genutzte, unter Denkmalschutz stehende Hofstelle und in ca. 400 m Entfernung der Siedlungsbereich Oberrnienhagen.

Die Fläche des Änderungsgebietes selbst ist, wie unter Punkt 5 erläutert, teilweise unbebaut, teilweise befinden sich angrenzende Flächen in der Phase gewerblicher Besiedlung. Das Änderungsgebiet fällt von seiner höchsten Stelle aus von ca. 134 m ü. NN auf ca. 130 m ü. NN (ohne wesentliche Geländesprünge) ab.

7 Belange des Städtebaus und der Wirtschaft

Die Erreichung der in Abschnitt 5 genannten Ziele soll - unter Berücksichtigung der Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BauGB) - durch die Festsetzungen des Bebauungsplans gewährleistet werden.

Hierbei stehen mit der vorliegenden Änderung die Belange

- der Wirtschaft
- der Schaffung von Arbeitsplätzen
- und der Verkehrssicherheit im Vordergrund.

8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung bleibt in ihrem Grundkonzept erhalten. Jedoch wird durch den geplanten zusätzlichen Erschließungsstich die Besiedlung mit kleinteiligen Gewerbebetrieben vorbereitet, das Konzept der Besiedlung mit großflächigen Betrieben somit stark flexibilisiert.

8.1 Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung wird ausschließlich im Bereich Individualverkehr modifiziert. Erste Ausführungen hierzu sind bereits unter Punkt 5 „Anlass und Ziel der Bebauungsplanänderung“ erläutert.

Die neuen Straßenverkehrsflächen dienen ausschließlich der Möglichkeit einer kleinteiligeren gewerblichen Besiedlung.

Eine direkte Verbindung zwischen der Straße Oberrnienhagen (hier umbenannt in Windmeierweg) und der B 239 wird im Rahmen dieser Änderung weiterhin verhindert. Somit hat die Abwägung von 1999 auch nach dieser Änderung weiterhin Bestand.

8.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die vorliegende Änderung des B-Plans hat keinerlei Auswirkungen auf den ÖPNV. Alle Anbindungen bleiben erhalten.

8.3 Rad- und Fußverkehr

Der Rad- und Fußverkehr entlang der B 239 und innerhalb des Gewerbegebietes Plaß wird nicht tangiert.

9 Ver- und Entsorgung

Im Änderungsgebiet ist die komplette Ver- und Entsorgung vorhanden bzw. gesichert. Dies umfasst sowohl Trink-/Schmutz-/Regen-/ und Löschwasser, als auch Elektrizität, und Abfall. Die schon im Rahmen der Aufstellung des B-Plans 22-05 ausführlich geschilderte Situation wird durch die vereinfachte Änderung nicht tangiert.

Der im Änderungsbereich verlaufende öffentliche Regenwasserkanal soll durch Durchleitungsrechte gesichert werden.

10 Immissionsschutz

Die Änderung des B-Plans hat keinerlei Auswirkungen auf verkehrliche und gewerbliche Emissionen bzw. angrenzende Immissionsorte, die über den zugrunde liegenden B-Plan 22-05 hinausgehen.

11 Altablagerungen und Bodenschutz

11.1 Flächen mit Bodenbelastungen und deren Kennzeichnung

Im Plangebiet selbst und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine Altablagerungen bekannt.

11.2 Begrenzung der Bodenversiegelung und vorrangige Inanspruchnahme von Brachflächen

Die vorliegende Änderung fördert die Besiedlung des bereits beplanten und teilbebauten Gewerbegebietes und vermindert somit zusätzliche Bodenversiedlung bzw. Inanspruchnahme von Freiraum.

11.3 Erhalt schutzwürdiger Böden

Durch die Modifizierung der Planung wird der Zersiedlung der außerhalb des Plangebietes 22-05 vorhandenen großflächig zusammenhängenden „Böden mit regional hoher Bodenfruchtbarkeit“ langfristig vorgebeugt.

11.4 Vermeidung von nachteiligen Bodenveränderungen

Beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens vermieden werden.

12. Umweltbericht gem. § 2a BauGB

12.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Angaben zum Standort

Das Änderungsgebiet befindet sich im Norden des Detmolder Stadtgebietes. Es wird im Nordosten von der Lageschen Straße (B 239), im Süden von der Straße Oberrnienhagen (hier umbenannt in Windmeierweg)/ Ohmstraße und im Nordwesten von der Westerfeldstraße begrenzt.

Das Änderungsgebiet befindet sich im seit 1999 rechtskräftigen B-Plan 22-05 „Plaß“. Von der 82.000 m² großen Gewerbefläche, sind derzeit noch ca. 33.000 m² Gewerbefläche nicht vergeben und somit Ackerbrache.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das Änderungsgebiet war ursprünglich geplant als Gewerbefläche für einen Großbetrieb. Im Laufe der Jahre hat die Entwicklung gezeigt, dass sich die Nachfrage primär auf kleinteilige Grundstücke konzentriert. Daher ist beabsichtigt, durch Schaffung einer Stichstraße, kleinteilige Grundstückszuschnitte zu ermöglichen und gleichzeitig einzelne großflächige Nutzungen zu erlauben. Die Stichstraße führt von der Westerfeldstraße in Höhe der jetzigen Einmündung Westerfeldstraße/Straße Oberrnienhagen in das Gelände.

12.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Fachgesetze

Für das anstehende Änderungsverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a (3) BauGB in Verbindung mit § 21 BNatSchG anzuwenden. Im Rahmen der Umweltprüfung wird

der Ausgleichsflächenbedarf ermittelt und die Umsetzung durch entsprechende Festsetzungen im B-Plan gesichert.

Fachplanungen

Die Gebietsentwicklungsplanung für den Regierungsbezirk Detmold - Teilabschnitt Lippe - weist das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aus.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Detmold stellt das Änderungsgebiet als „Gewerbliche Baufläche“ dar.

Im Landschaftsplan der Stadt Detmold wird für das Änderungsgebiet keine Aussage getroffen.

Das Änderungsgebiet ist nicht Bestandteil eines nach Naturschutzgesetz ausgewiesenen Schutzgebietes und weist keine geschützten Biotop auf (Kreis Lippe, „Schutzgebiete im Kreis Lippe“ und „Geschützte Biotop nach § 62 LSG“).

12.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Das Änderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1999 rechtskräftigen B-Planes 22-05 „Plaß“. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der Bestandteil des B-Planes ist. Im Grünordnungsplan sind alle naturschutzfachlichen Belange beschrieben und bewertet worden. Durch grünplanerische Festsetzungen mit Maßnahmen zur Minderung bzw. zum Ausgleich der Eingriffe durch das sich ansiedelnde Gewerbe, ist eine vollständige Kompensation im Plangebiet gewährleistet.

Die B-Planänderung hat keine Auswirkungen auf die grünplanerischen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes. Lediglich die Festsetzung der Fassadenbegrünung wird aufgehoben. Die begrünten Fassaden sollten die großen Gebäudefassaden gliedern und die massiven Gewerbekörper optisch in das Landschaftsbild einbinden. Aufgrund der geänderten kleinteiligen Parzellierung der Gewerbeflächen ist eine optische Einbindung übergroßer Fassaden durch Fassadenbegrünung nicht mehr notwendig. Des Weiteren steht die Verwendung neuer Baumaterialien, z.B. für die Wärmedämmung einer Begrünung entgegen. Die Bindung des anfallenden Niederschlagswassers durch die Pflanzen und die Entlastung der Vorflut ist sekundär, da die meisten Gewerbebetriebe die Vorflut über Retentionsmaßnahmen auf der nicht überbaubaren Fläche (Muldensysteme etc.) entlasten.

Im rechtskräftigen B-Plan sind die Obstbäume entlang der Straße Oberrnienhagen (hier umbenannt in Windmeierweg) als zu erhalten festgesetzt. Durch die geplante kleinteilige Parzellierung der Grundstücke ist die Anlage von Zufahrten im Bereich der Obstbaumstandorte unvermeidbar. Müssen vereinzelt Obstbäume im Bereich der Zufahrten gefällt werden, sind diese durch die Pflanzung von Birnbaumhochstämmen so zu ergänzen, dass der Charakter einer Obstbaumreihe entlang der Straße bestehen bleibt. Die Nachpflanzung sollte erst dann erfolgen, wenn alle Grundstückszufahrten entlang der Straße Oberrnienhagen (umbenannt in Windmeierweg) errichtet worden sind und der Straßenendausbau abgeschlossen ist.

Aufgrund der oben genannten Abweichungen von den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes, werden für die B-Planänderung folgende grünplanerische Festsetzungen empfohlen:

- Die Festsetzung der Fassadenbegrünung wird im Änderungsgebiet aufgehoben.
- Die Obstbäume entlang der Straße Oberrnienhagen (umbenannt in Windmeierweg) sind als einseitige Allee zu erhalten. Sind Obstbäume aufgrund der Anlage von Grundstückszufahrten zu fällen, sind diese durch die Pflanzung von Birnbaumhochstämmen so zu ergänzen, dass der Charakter einer Obstbaumreihe entlang der Straße bestehen bleibt. Die Nachpflanzung ist durchzuführen, wenn alle Grundstückszufahrten entlang der Straße Oberrnienhagen (umbenannt in Windmeierweg) errichtet worden sind und der Straßenbau abgeschlossen ist.

Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden über das festgesetzte Maß nicht weiter beeinträchtigt. Auf eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen wird daher verzichtet.

12.4 Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

12.4.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der B-Planänderung wird der Bau einer Stichstraße ermöglicht. Durch die Erschließung lassen sich sowohl kleinteilige Grundstücke, als auch größere zusammenhängende Flächen realisieren. Dies erhöht die Flexibilität für zukünftige Gewerbeansiedlungen.

Die grünplanerischen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes bleiben, bis auf die Aufhebung der Fassadenbegrünung und die Änderung im Bereich des Obstbaumbestandes entlang der Straße Oberrnienhagen (umbenannt in Windmeierweg), unberührt.

12.4.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Möglichkeit der inneren Erschließung, stehen die noch freien Flächen im Gewerbegebiet nur Interessenten zur Verfügung, die größere Einzelflächen erwerben möchten. Da zum jetzigen Zeitpunkt keine Nachfrage an großen gewerblichen Flächen vorhanden ist, bleiben die freien Gewerbeflächen ungenutzt.

12.4.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung gem. § 1 (7) zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 (1) BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante innere Erschließung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Im Grünordnungsplan zum rechtskräftigen B-Plan 22-05 sind grünplanerische Maßnahmen zur Minderung bzw. Ausgleich festgesetzt. Diese Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen haben im Änderungsgebiet weiterhin Bestand. Aus diesem Grund bezieht sich die durchgeführte Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nur auf die Anlage der inneren Stichstraße. Die Aufhebung der Festsetzung zur Fassadenbegrünung hat auf die Eingriffsbilanzierung keine Auswirkung, da diese Minderungsmaßnahme in der Bilanzierung im Grünordnungsplan nicht berücksichtigt wurde. Die Eingriffsberechnung erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei B-Plänen des Landes NRW (1996).

A. Zustand der Änderungsfläche gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.2	versiegelte Fläche (Gebäude, mit nachgeschalteter Versickerung)	3.024	0,5	1	0,5	1.512
1.1	versiegelte nicht überbaubare Fläche ca. 20 %	151	0	1	0	0
4.3*	unversiegelte, naturnah begrünte nicht-überbaubare Fläche ca. 80 %	605	2	1,2	2,4	1.452
		3.780			Gesamtflächenwert A	2.964

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 4.3 naturnahe Gestaltung durch Bepflanzungsfestsetzungen gesichert

B. Zustand der Änderungsfläche gem. den Festsetzungen der 2. Änderung

1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor*	Gesamtwert (Sp.4 x Sp.5)	Einzelflächenwert (Sp.3 x Sp.6)
1.1	Verkehrsfläche	1.901	0	1	0	0
1.1	versiegelte nicht überbaubare Fläche ca. 20 %	376	0	1	0	0
4.3*	unversiegelte, naturnah begrünte nicht-überbaubare Fläche ca. 80 %	1.503	2	1,2	2,4	3.607
		3.780			Gesamtflächenwert B	3.607

* Kurze Erläuterungen zu den einzelnen Korrekturfaktoren:

Code 4.3 naturnahe Gestaltung durch Bepflanzungsfestsetzungen gesichert

Es ergibt sich folgende Gesamtbilanz:

Gesamtflächenwert B	3.607 Punkte
./. Gesamtflächenwert A	<u>2.964 Punkte</u>
Überschuss	<u>643 Punkte</u>

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass durch die Änderung ein Kompensationsflächenüberschuss von 643 Wertpunkten entsteht. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

12.4.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der rechtskräftige B-Plan 22-05 „Plaß“ setzt das Änderungsgebiet als Gewerbegebiet fest. Die B-Planänderung entspricht dieser Festsetzung. Andere Planungsmöglichkeiten bestehen somit unter der vorgegebenen Zielsetzung nicht.

12.5 Zusätzliche Angaben

12.5.1 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Da erhebliche Umweltauswirkungen mit der B-Planänderung voraussichtlich nicht entstehen, ist eine regelmäßige Überprüfung des Änderungsgebietes nicht erforderlich. Die Umsetzung der grünplanerischen Minderungsmaßnahmen auf den Gewerbeflächen, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens überprüft. Der einzureichende Begrünungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung. Die Begrünungsmaßnahmen werden nach Durchführung von der Stadt Detmold kontrolliert und abgenommen.

12.6. Zusammenfassung

Das Änderungsgebiet liegt im Geltungsbereich des seit 1999 rechtskräftigen B-Planes 22-05 „Plaß“. Mit der 2. Änderung des B-Planes wird die ursprünglich für einen Großbetrieb geplante Gewerbefläche neu parzelliert. Die Schaffung einer Stichstraße ermöglicht kleinteilige Grundstückszuschnitte und erlaubt gleichzeitig einzelne großflächige Nutzungen. Die Stichstraße führt von der Westerfeldstraße in Höhe der jetzigen Einmündung Westerfeldstraße/Straße Oberrnienhagen in das Gelände.

Die B-Planänderung hat keine Auswirkungen auf die grünplanerischen Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes. Lediglich die Festsetzung der Fassadenbegrünung wird aufgehoben, was jedoch keine nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft hat. Die für die Anlage von Grundstückszufahrten zu fällenden Obstbäume entlang der Straße Oberrnienhagen (umbenannt in Windmeierweg) werden durch die Nachpflanzung von Birnbaumhochstämmen ergänzt, sodass der Charakter einer Obstbaumreihe entlang der Straße bestehen bleibt.

Die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden über das festgesetzte Maß nicht weiter beeinträchtigt. Es werden keine Biotope zerstört, die gem. § 19 (3) BNatSchG von Tier- und Pflanzenarten einer streng geschützten Art genutzt werden und keine Maßnahmen durchgeführt, die gem. § 42 (1) BNatSchG im Sinne des Artenschutzes als Verbote gelten. Auf eine detaillierte Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ist verzichtet worden, da im Grünordnungsplan zum rechtskräftigen B-Plan alle naturschutzfachlichen Belange beschrieben und bewertet wurden.

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a (3) BauGB i. V. m. § 21 (1) BNatSchG wurde die Eingriffsintensität an Hand der Arbeitshilfe für die Bauleitplanung des Landes NRW ermittelt. Im Grünordnungsplan zum rechtskräftigen B-Plan 22-05 sind grünplanerische Maßnahmen zur Minderung bzw. Ausgleich festgesetzt. Diese Minderungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen haben im Änderungsgebiet weiterhin Bestand. Die Aufhebung der Festsetzung zur Fassadenbegrünung hat auf die Eingriffsbilanzierung keine Auswirkung, da diese Minderungsmaßnahme in der Bilanzierung nicht berücksichtigt wurde. Das Ergebnis der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung zeigt, dass die Anlage der inneren Erschließung den Versiegelungsgrad gegenüber den Festsetzungen des rechtskräftigen B-Planes verringert. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

13 Erschließungskosten

Die folgenden Erschließungskosten basieren auf Schätzungen.

Straßen, Schmutz- und Regenwasser insgesamt ca. 250.000 €

14 Flächenbilanz

Änderungsgebiet	95.076 m ²
Gewerbefläche	80.216 m ²
Straßenverkehrsflächen	14.860 m ²
• davon durch Änderung neu hinzukommend	1.901 m ²

15 Bodenordnung

Alle im Änderungsgebiet liegenden noch nicht vermarkteten Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.