

**Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan „Barriere“ – Begründung Teil I  
1. Änderung Bebauungsplan 95/3 – Vorentwurf –**

---

Stadt Dülmen

<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Anlass der Planung	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Derzeitige Situation im Plangebiet	4	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
1.5	Planungsziel - Städtebauliches Konzept	5	
<b>2</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>	
2.1	Art der baulichen Nutzung	5	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	6	
2.2.1	Bauweise, Baukörperhöhen und Geschossigkeit	6	
2.2.2	Überbaubare Flächen	6	
2.2.3	Grund- und Geschossflächenzahl	6	
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	7	
<b>3</b>	<b>Erschließung</b>	<b>7</b>	
3.1	Anbindung an das Straßennetz	7	
3.2	Ruhender Verkehr	8	
3.3	Fuß- und Radwegenetz	8	
<b>4</b>	<b>Belange des Freiraumes</b>	<b>8</b>	
4.1	Grün- und Freiraumgestaltung	8	
4.2	Private Grünfläche	9	
4.3	Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	9	
4.4	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	9	
<b>5</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>9</b>	
5.1	Strom, Gas und Wasser	9	
5.2	Abwasserbeseitigung	10	
5.3	Abfallentsorgung	10	
<b>6</b>	<b>Altlasten</b>	<b>10</b>	
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>10</b>	
<b>8</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>11</b>	
<b>9</b>	<b>Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag</b>	<b>11</b>	
<b>10</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>11</b>	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben**

### **1.1 Anlass der Planung**

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht eines Vorhabensträgers, den vorhandenen Lebensmittelmarkt an der Coesfelder Straße / Auf der Flage aus Gründen der Standortsicherung zu erweitern.

Geplant ist die Erweiterung der Verkaufsfläche des bestehenden Lebensmittelmarktes von derzeit 784 qm auf künftig 1.200 qm Verkaufsfläche, um das bestehende Sortiment an diesem Standort bedarfsgerecht und zeitgemäß präsentieren zu können. Aufgrund der Größe der geplanten Verkaufsfläche handelt es sich bei dem geplanten Vorhaben um großflächigen Einzelhandel, der gem. § 11 (3) BauNVO nur in Kern- bzw. Sondergebieten zulässig ist.

Da diese Nutzung mit den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes nicht vereinbar ist, sollen mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Marktes geschaffen werden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat daher am 17.11.2005 auf Antrag des Vorhabenträgers den Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95/3 im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Barriere“ gefasst.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich nordwestlich des Stadtzentrum und wird begrenzt

- im Südwesten durch die Coesfelder Straße,
- im Südosten durch die Straße Auf der Flage,
- im Nordwesten durch die Grenze der Flurstücke 4370 und 4371 sowie
- im Nordosten durch die Grenze der Flurstücke 4371 und 4366.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 4366, 4369, 4370 und 4371 der Flur 1 in der Gemarkung Dülmen-Stadt.

Die Grenzen des Bebauungsplanes sind entsprechend des Aufstellungsbeschluss in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes festgesetzt.

Die öffentliche Straßenverkehrsfläche des Stichweges Auf der Flage wird gem. § 12 (4) BauGB in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

### 1.3 Derzeitige Situation im Plangebiet

Das Plangebiet umfasst die Betriebsflächen des bestehenden Lebensmittelmarktes an der Coesfelder Straße einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlage. Neben dem Lebensmittelmarkt sind in den zweigeschossigen Teilen des Gebäudes Flächen für Büronutzung und das Wohnen nicht störende gewerbliche Nutzungen vorhanden. Nördlich der Betriebsflächen des Lebensmittelmarktes verläuft die Straße Auf der Flage, über die die Erschließung des Marktes und der nördlich angrenzenden Wohngebäude sichergestellt wird. Jenseits der Straße Auf der Flage liegt eine Grünlandbrache.

### 1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Bebauungsplan Nr. 95/3 „Barriere“**

Für das Plangebiet besteht der Bebauungsplan Nr. 95/3 „Barriere“. Dieser trifft für die Bauflächen im Plangebiet sowie die nördlich bzw. östlich angrenzenden Flächen die Festsetzung als Mischgebiet. Während für die angrenzend festgesetzten Mischgebiete Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen ist, sind in einem Teilbereich des Plangebietes Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe zulässig.

Ausgehend von der am südöstlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Straße Auf der Flage ist eine Stichstraße in einer Breite von 6,5 m mit einem Wendehammer (Durchmesser 12,0 m) als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die der Erschließung des Lebensmittelmarktes und der nordwestlich angrenzenden Wohngrundstücke dient. Von diesem Wendehammer verläuft eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger festgesetzte Fläche nach Südwesten zur Coesfelder Straße.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan auf eine maximal bzw. in Teilen zwingend zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer maximal zulässigen Traufhöhe von 6,00 m festgesetzt.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Dülmen stellt für das Plangebiet aufgrund der bisherigen Nutzung und der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes noch gemischte Bauflächen dar. Entsprechend dem im Folgenden erläuterten konkreten Vorhaben ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Darstellung als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Sonstige Sondergebiete, großflächiger Einzelhandel“ vorgesehen.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Dülmen hat in ihrer Sitzung am 17.11.2005 daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

## **1.5 Planungsziel - Städtebauliches Konzept**

Ziel der Planung ist es, den Standort des vorhandenen SB-Lebensmittelmarktes durch die Erweiterung der zulässigen Verkaufsflächen auf insgesamt 1.200 qm langfristig zu sichern und dem Marktbetreiber die Möglichkeit zu eröffnen, die bestehenden Sortimente zeitgemäß und bedarfsgerecht zu präsentieren. Neben der Einzelhandelsnutzung sollen die in dem bestehenden Baukörper bereits vorhandenen Flächen für Büro und Dienstleistungsnutzungen planungsrechtlich abgesichert werden.

In Verbindung mit der Erweiterung der Verkaufsflächen ist eine Erweiterung der Stellplatzanlage auf 95 Stellplätze vorgesehen. Zu diesem Zweck sollen die heute noch unbebauten Flächen nördlich des Stichweges Auf der Flage künftig als Stellplatzanlage genutzt werden. Die dort bisher festgesetzte Nutzung als Mischgebiet wurde bisher nicht ausgenutzt und wird daher überplant.

Eine Änderung der Erschließungssituation des Marktes ist nicht vorgesehen und erfolgt wie bisher über die Straße Auf der Flage.

## **2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

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

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet wird entsprechend des oben definierten Planungszieles als „Sonstiges Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und nicht wesentlich störendes Gewerbe“ festgesetzt.

Die Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes wird entsprechend des Vorhabens auf max. 1.200 qm begrenzt. Dabei sind folgende Sortimente als Hauptsortiment auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.050 qm zulässig:

- Lebensmittel, Getränke,
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
- Tiernahrung

Folgende Sortimente sind als Nebensortiment auf einer Verkaufsfläche von insgesamt 150 qm zulässig, wobei die Verkaufsfläche für eine einzelne Sortimentsgruppe 50 qm nicht überschreiten darf:

- Haus- und Heimtextilien
- Bekleidung
- Schuhe , Leder
- Spielwaren, Sportartikel
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Haushaltswaren
- Blumen

Der Lebensmittelmarkt übernimmt mit o.g. Verkaufsfläche und Sortimentsgliederung Nahversorgungsfunktion für die wohnungsnah Grundversorgung. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versor-

gungsbereiche Dülmens sind nicht zu erwarten, da es sich bei der vorliegenden Erweiterung des Marktes im Wesentlichen um eine Ausdehnung der Verkaufsfläche zur besseren Warenpräsentation, nicht aber um eine Ausweitung des angebotenen Sortimentes handelt.

Neben der o.g. Einzelhandelsnutzung sind innerhalb des Sondergebietes Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen auf einer Geschossfläche von bis zu 600 qm zulässig, um so die heute in den zweigeschossigen, zur Coesfelder Straße orientierten Gebäudeteilen vorhandenen Nutzungen planungsrechtlich zu sichern.

## **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.2.1 Bauweise, Baukörperhöhen und Geschossigkeit**

Entsprechend des konkreten Vorhabens wird die maximale Baukörperhöhe für die zweigeschossigen Teile des Marktes mit max. 92,50 m ü. NN und für die eingeschossigen Bereiche mit max. 90,50 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht bezogen auf das vorhandene Geländeneiveau einer tatsächlichen Baukörperhöhe von 8,00 m bzw. 6,00 m. Für den Baukörper des Lebensmittelmarktes wird „abweichende Bauweise“ festgesetzt, da für das konkrete Vorhaben größere Baukörperlängen (über 50 m) erforderlich sind als in der offenen Bauweise zulässig wären.

### **2.2.2 Überbaubare Flächen**

Die überbaubare Fläche – durch Baugrenzen festgesetzt – umfasst mit geringem Spielraum das konkrete Projekt.

### **2.2.3 Grund- und Geschossflächenzahl**

Entsprechend des konkreten Vorhabens wird für das mit SO 1 gekennzeichnete Sondergebiet eine maximale überbaubare Grundfläche von 2.300 qm festgesetzt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundfläche im SO 1 für Stellplätze und Garagen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig ist.

Für das mit SO 2 gekennzeichnete Sondergebiet, das als Fläche für Stellplätze festgesetzt ist, wird die maximal zulässige GRZ ebenfalls mit 1,0 festgesetzt.

Mit der festgesetzten GRZ wird das gem. § 17 (1) BauNVO höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung überschritten. Eine Beeinträchtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu befürchten, da

- die Überschreitung lediglich für Stellplätze und Garagen zugelassen werden kann, während die hochbauliche

Verdichtung im Plangebiet nicht über das im Umfeld zulässige Maß für Mischgebiete hinausgeht,

- Eine vollständige Versiegelung des Plangebietes nicht eintritt, da die für die Eingrünung der Stellplatzanlage vorhandenen bzw. geplanten Freiflächen als private Grünflächen festgesetzt sind,
- die vorhandenen Baumstandorte auf der bestehenden Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert werden und für die Erweiterung der Stellplatzanlage ebenfalls Baumpflanzungen vorgesehen sind und
- auch im Umfeld des Plangebietes keine übermäßig hohe bauliche Verdichtung auftritt.

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

### **2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Da es sich bei dem vorliegenden Bauvorhaben lediglich um eine in Relation zu dem bestehenden Baukörper untergeordnete Erweiterung handelt, orientiert sich die Gestaltung an dem vorhandenen Baukörper.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens werden die Überlegungen zur architektonischen Gestaltung des Baukörpers weiter konkretisiert. Die planungsrechtliche Sicherung erfolgt durch die Aufnahme der konkreten Antragsunterlagen des Bauvorhabens in den Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## **3 Erschließung**

### **3.1 Anbindung an das Straßennetz**

Die öffentliche Erschließung des Lebensmittelmarktes erfolgt wie bisher für den Kundenverkehr über die Straße Auf der Flage. Die Andienung des SB-Marktes befindet sich unverändert im westlichen Teil des Plangebietes.

Entlang der Coesfelder Straße und der Straße Auf der Flage wird ein Zu- und Abfahrtsverbot im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten entlang der Coesfelder Straße ist ausnahmsweise eine Ein- und Ausfahrt zu und von dem Flurstück 4370, Flur 1, Gemarkung Dülmen-Stadt auf die Coesfelder Straße zulässig, wenn und soweit diese ausschließlich dem Anlieferverkehr dient.

Für den Anlieferungsverkehr ist von ca. 6 Anlieferungsfahrzeugen/Tag – davon zwei Lkw – auszugehen, wobei eine Anlieferung zur Nachtzeit ( 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht vorgesehen ist.

Eine Umfahrt um den SB-Lebensmittelmarkt mit direkter Zufahrt zur Coesfelder Straße ist für den Kundenverkehr nicht vorgesehen.

### **3.2 Ruhender Verkehr**

In Verbindung mit der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes soll die vorhandene Stellplatzanlage von bisher 88 Stellplätzen auf künftig 95 Stellplätze erweitert werden, um so auch in Bezug auf das Stellplatzangebot ein tragfähiges Erschließungskonzept für den SB-Lebensmittelmarkt zu schaffen.

Die gem. § 51 Landesbauordnung NW erforderliche Anzahl der Stellplätze wird damit erreicht. Darüber hinaus ist die Anlage von 4 Garagen an der nördlichen Grenze der Stellplatzanlage vorgesehen, die die Gartenzonen der angrenzenden Wohnbebauung gegen Immissionen der Stellplatzanlage abschirmt.

### **3.3 Fuß- und Radwegenetz**

Die fußläufige Erreichbarkeit des Plangebietes aus den östlich gelegenen Wohngebieten ist über einen Fuß- und Radweg nördlich des angrenzenden Kinderspielplatzes gewährleistet. Über straßenbegleitende Fußwege entlang der Coesfelder Straße ist das Stadtzentrum Dülmens erreichbar.

## **4 Belange des Freiraumes**

### **4.1 Grün- und Freiraumgestaltung**

Das bestehende Betriebsgrundstück des Lebensmittelmarktes ist bereits heute nahezu vollständig bebaut und versiegelt. In den Randbereichen und auf der Stellplatzanlage stehen junge Baumpflanzungen, eingebettet in Grünbeete.

Ein Erhalt der jungen Baumpflanzungen vor dem Marktgebäude an der Stichstraße Auf der Flage ist aufgrund der beabsichtigten Erweiterung des Baukörpers nicht möglich. Die auf der derzeitigen Stellplatzanlage im Südosten bestehenden jungen Lindenpflanzungen werden jedoch erhalten. Zur Grüngestaltung der Straße Auf der Flage im südöstlichen Bereich wird die Lindenreihe entlang der bestehenden Stellplatzanlage ergänzt. Die geplante Stellplatzanlage im Osten des Plangebiets wird – entsprechend der bestehenden Stellplatzanlage – mit Baumpflanzungen begrünt.

Die entlang der Coesfelder Straße stockenden alten Linden stehen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und werden vom Vorhaben somit nicht erfasst.

## **4.2 Private Grünfläche**

Die im Bereich der Stellplatzanlagen entlang der Coesfelder Straße und Auf der Flage geplanten bzw. vorhandenen Eingrünungstreifen werden als „Private Grünfläche“ festgesetzt und damit planungsrechtlich gesichert.

## **4.3 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Als Pflanzmaterial für die zeichnerisch gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzten Einzelbaumpflanzungen in den privaten Grünflächen sind Linden als Hochstamm zu verwenden.

Entsprechend der Festsetzung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird zur Begrünung der Stellplatzanlage gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB die Pflanzung eines bodenständigen halb- bis hochstämmigen Laubbaums pro 4 Stellplätzen festgesetzt.

## **4.4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz**

Für das Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes besteht bereits heute Planungsrecht auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 95/ 3 „Barriere“. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ist mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan insofern verbunden, als dass eine intensivere bauliche Ausnutzung des Plangebietes vorbereitet wird.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan wird die Grundflächenzahl mit 0,6 festgesetzt, wobei gem. § 19 (4) BauNVO eine Überschreitung der Grundflächenzahl für Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig ist.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sieht demgegenüber eine Überschreitung der GRZ bis zu einer GRZ von 1,0 vor. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) weist ein Defizit von 1.465 Biotopwertpunkten auf, welches im Ausgleichsflächenpool der Stadt in der Gemarkung Dülmen-Kirchspiel, Flur 75, Flurstück 112 (tlw.) mit der Entwicklung einer Magerwiese aus derzeit intensiv genutztem Grünland vollständig kompensiert wird. Gemäß § 9 (1a) BauGB wird diese externe Ausgleichsmaßnahme bzw. -fläche dem mit dem Vorhaben verbundenen Eingriff insgesamt zugeordnet.

## **5 Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Strom, Gas und Wasser**

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz sichergestellt.

## 5.2 Abwasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird in die bestehende Mischwasserkanalisation eingeleitet.

## 5.3 Abfallentsorgung

Am nordöstlichen Plangebietsrand wird eine Fläche für die „Ver- und Entsorgung“ mit der Zweckbestimmung „Containerstandort“ festgesetzt. Der Standort dient der Verlagerung des derzeit im Westen des Plangebietes an dem Wendehammer des Stichweges Auf der Flage vorhandenen Containerstandortes für die Sammlung von Altglas.

## 6 Altlasten

Altlasten oder Altablagerungen sind aufgrund der derzeitigen oder früheren Nutzung im Plangebiet nicht bekannt oder zu vermuten.

## 7 Immissionsschutz

Zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Schallgutachten\* erarbeitet, in dem die Auswirkungen der geplanten Einzelhandelsnutzung und des mit dieser Nutzung verbundenen Verkehrsaufkommens auf die in der Umgebung des Plangebiets vorhandene Nutzungen untersucht werden.

Die wesentlichen Lärmemissionen werden dabei von dem auf den Stellplatzflächen des Lebensmittelmarktes entstehenden Kunden- und Anlieferungsverkehr sowie den Kühl- und Lüftungsaggregate des Marktes verursacht. Für das Gutachten wurden Betriebszeiten von 7.00 Uhr bis 20.00 Uhr zu Grunde gelegt. Die LKW-Anlieferung erfolgt zur Tagzeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.

Im Sinne einer umfassenden Würdigung der Immissionssituation wurden auch die durch den südlich Auf der Flage gelegenen Getränkemarkt erzeugten Immissionen in die gutachterlichen Betrachtungen einbezogen.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 95/3 „Barriere“ und der umgebenden Nutzungsstruktur (für die Immissionsorte, die sich außerhalb des Bebauungsplanes befinden) wurden für sämtliche Immissionsorte die Immissionsrichtwerte für „Mischgebiete“ gem. TA Lärm (60 dB(A) tags/ 45 dB(A) nachts) in Ansatz gebracht.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass die Immissionsrichtwerte der angrenzenden Nutzungen bei Erweiterung des Lebensmittelmarktes eingehalten werden. Eine Beurteilung der Verkehrsgeräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Straßen ist gem. TA Lärm nicht erforderlich, da die hierfür erforderlichen Voraussetzungen:

- Steigerung der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um 3 dB(A) durch den vorhabenbedingten Verkehr,

\* Schallgutachten zur Lärmeinwirkung durch die Erweiterung eines Edeka-Marktes in Dülmen. Uppenkamp+Partner, Juni.2006

- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr,
- Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung durch das Vorhaben nicht erreicht werden.

## **8 Denkmalschutz**

Fragen des Denkmalschutzes sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht betroffen.

## **9 Fragen der Realisierung / Durchführungsvertrag**

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Dülmen und dem Vorhabensträger zu Grunde gelegt, der ergänzende Regelungen insbesondere zur zeitlichen und finanziellen Abwicklung des Vorhabens trifft.

## **10 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	0,62 ha	-	100,0 %
davon:			
Sondergebiet	0,53 ha	-	85,5 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,07 ha	-	11,3 %
Private Grünfläche	0,02 ha	-	3,2 %

Erarbeitet für die Stadt Dülmen  
im Auftrag des Vorhabenträgers  
Coesfeld, im Juni 2006

WOLTERS PARTNER  
Architekten BDA · Stadtplaner  
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## ANHANG

### Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen\* angewandt.

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

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt.

Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

Die Bilanzierung der Eingriffsintensität bewegt sich aufgrund des bestehenden Planungsrechts des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 95/3 „Barriere“ ausschließlich auf der planungsrechtlichen Ebene.

\* MSWKS und MUNLV (2001): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Düsseldorf

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes (unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts)						
		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Mischgebiet</b> (GRZ 0,6 einschl. Überschreitung => Versiegelung 80 %)		<b>5.520,00</b>				<b>2.200,00</b>
1.1	Versiegelte Fläche	4.420,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1	Zier- und Nutzgarten (strukturarm)	1.100,00	2,00	1,00	2,00	2.200,00
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>		<b>695,00</b>				<b>0,00</b>
1.1	Versiegelte Fläche	695,00	0,00	1,00	0,00	0,00
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		<b>20,00</b>				<b>0,00</b>
1.1	Versiegelte Fläche	20,00	0,00	1,00	0,00	0,00
<b>Summe G1</b>		<b>6.235,00</b>				<b>2.200,00</b>

Code-Nr.		Biotoptyp	Bewertungsparameter				
			Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Sondergebiet S01</b>			<b>4.500,00</b>				<b>0,00</b>
(GRZ 1,0)							
1.1		Versiegelte Fläche	4.500,00	0,00	1,00	0,00	0,00
<b>Sondergebiet S02</b>			<b>770,00</b>				<b>0,00</b>
(GRZ 1,0)							
1.1		Versiegelte Fläche	770,00	0,00	1,00	0,00	0,00
<b>Öffentliche Verkehrsfläche</b>			<b>700,00</b>				<b>0,00</b>
1.1		Versiegelte Fläche	700,00	0,00	1,00	0,00	0,00
<b>Private Grünfläche</b>			<b>250,00</b>				<b>735,00</b>
1.2*		Grünfläche mit zu erhaltenden Bäumen	95,00	4,00	1,00	4,00	380,00
1.2**		Grünfläche mit anzupflanzenden Bäumen	45,00	3,00	1,00	3,00	135,00
4.3***		Grünfläche ohne Bäume	110,00	2,00	1,00	2,00	220,00
<b>Fläche für die Ver- und Entsorgung</b>			<b>15,00</b>				<b>0,00</b>
1.1		Versiegelte Fläche	15,00	0,00	1,00	0,00	0,00
<b>Summe G2</b>			<b>6.235,00</b>				<b>735,00</b>
* ** ***		Aufgrund der bestehenden Baumpflanzungen wird für die ansonsten relativ strukturarmen Grünflächen ein Wert von 4 BWP angesetzt. Aufgrund der anzupflanzenden Bäume wird für die ansonsten relativ strukturarmen Grünflächen ein Wert von 3 BWP angesetzt. Die Ausprägung der Freiflächen entspricht der von Grünflächen in Gewerbe- und Industriegebieten.					

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz			
Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1	735,00	-	2.200,00 = -1.465,00
<b>Ausgleichsdefizit</b>	<b>-1.465</b>	<b>Biotopwertpunkte</b>	