

Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 - Gewerbegebiet Aplerbeck-Ost -

Übersicht zu den geänderten Inhalten im Anschluss an die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.S.d. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Die geänderten Inhalte betreffen den Umgang mit dem ökologischen Ausgleich, geringfügige Anpassungen einzelner Festsetzungen, eine Anpassung der Festsetzung zur Stellplatzbegrünung sowie eine Anpassung der Art der Nutzung des Einkaufszentrum, inkl. der zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen.

Ökologischer Ausgleich

Während der vorausgehenden Offenlage gab es Hinweise auf mögliche Kampfmittelverdachtspunkte sowie auf Bergschadenspotenziale im Bereich der Kompensationsflächen 2 an der Gevelsbergstraße sowie auf den Kompensationsflächen 3 und 4 „Auferoth“. Deshalb werden die Kompensationsflächen 2, 3 und 4 in den betroffenen Bereichen verkleinert, sodass die Bereiche mit möglichen Risiken umgangen werden. Die ökologische Bilanzierung wird entsprechend angepasst. Zusätzlich wird auf der Kompensationsfläche 3 ein landwirtschaftlicher Unterhaltungsweg eingeplant, was ebenfalls eine Anpassung der Bilanzierung erforderlich macht. Dem Eingriff im Bereich des Teilbereiches D werden zwei ökologische Ausgleichsflächen in Nette zugeordnet (Kompensationsflächen 5 und 6). Außerdem wird berücksichtigt, dass eine bereits erteilte Baugenehmigung im Teilbereich F den rechnerischen Eingriff reduziert.

Durch diese Änderungen verringert sich der zuvor vorhandene Überschuss an ökologischen Werteinheiten aus den Kompensationsflächen und es entsteht ein Defizit im ökologischen Ausgleich, welches durch Ökopunkte aus dem städtischen Ökokonto ausgeglichen wird. Im Bebauungsplan sind die Ausgleichsflächen nun direkt den jeweiligen Eingriffsflächen der Teilbereiche E und F zugeordnet.

Auf dem Teilbereich I wird die Pflanzbindungsfestsetzung an die örtlichen Gegebenheiten angepasst. Die Flächengröße bleibt in der Summe gleich, nur der Zuschnitt der Fläche wird geändert. Eine neue Bilanzierung ist für diesen Bereich daher nicht erforderlich.

Aufgrund veränderter Zu- und Abfahrten wird außerdem die Pflanzbindungsfestsetzung zur Gestaltung der Vorzone entlang der Schleefstraße (Raute 1) durchgehend festgesetzt und an die inzwischen entfallenen Zufahrten angepasst.

Anpassungen einzelner Festsetzungen

Im Teilbereich I wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 angepasst. Es handelte sich dabei um einen Übertragungsfehler aus dem Bestandsbebauungsplan Ap 161. Alle Teilbereiche, welche als Gewerbegebiete i.S.d. § 8 BauNVO vorgesehen sind, werden mit einer GRZ von 0,8 festgesetzt.

Für den Teilbereich D wird die zulässige Gebäudehöhe auf 170,00 m ü NHN festgesetzt und es wird innerhalb der Anbauverbotszone die Möglichkeit zur Errichtung von weiteren Stellplätzen eröffnet.

Für die Erschließung des Teilbereiches E wird eine neue Erschließungsstraße geplant, welche an die Schleefstraße angebunden werden soll.

Festsetzung der Sortimente im Einkaufszentrum

Die Festsetzungen und Regelungen zu den zulässigen Sortimenten, inkl. der entsprechenden Verkaufsflächen, werden an die Bedarfe des Einkaufszentrums angepasst. Diese stehen weiterhin im Einklang mit den Zielen des Masterplanes Einzelhandel der Stadt Dortmund.

Anpassung der Stellplatzbegrünung

Die Festsetzung zur Stellplatzbegrünung wird angepasst und einer Begrünung Vorrang gegenüber einer Überdachung der Stellplatzanlagen mit Solaranlagen eingeräumt. Aufgrund dessen entfällt die Pflicht zur Überdachung von großflächigen Stellplatzanlagen mit Solaranlagen. Dies entspricht auch der aktuellen Regelung aus der Landesbauordnung NRW, welche ebenfalls die Möglichkeit für eine Stellplatzbegrünung bietet. Aufgrund der klimatischen Vorbelastung des Gewerbegebietes und der Tatsache, dass die vorhandenen Stellplatzanlagen bereits begrünt sind sowie der Möglichkeit, solare Nutzungen auch auf den Flachdächern zu realisieren, wird einer Stellplatzbegrünung der Vorrang vor der Solarüberdachung eingeräumt. Die Kombination von solarer Überdachung und randlicher Stellplatzbegrünung ist konfliktrichtig und wird daher nicht weiterverfolgt.

Darüber hinaus werden einzelne Formulierungen klarstellend bzw. aktualisierend angepasst, die im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von betroffenen Fachämtern angeregt worden sind.

Die Änderungen sind im Entwurf des Bebauungsplanes Ap 161, im Entwurf der Begründung (Teil A), dem Umweltbericht (Begründung Teil B) farblich gekennzeichnet. Zeichnerisch wurden alle Pläne zu den Kompensationsmaßnahmen angepasst.

Vereinzelt vorgenommene redaktionelle Änderungen werden nicht gesondert kenntlich gemacht, da sie keine inhaltlichen Änderungen darstellen.

Alle Änderungen/ Ergänzungen werden im Folgenden aufgeführt:

Entwurf der Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161 (Planzeichnung)

1.3 Einkaufszentrum

Die Festsetzungen und Regelungen zu den zulässigen Sortimenten, inkl. der entsprechenden Verkaufsflächen, werden an die Bedarfe des Einkaufszentrums angepasst:

Zulässig sind Einkaufszentren mit einem Gesamtumfang von maximal 23.350 m² Verkaufsfläche und folgenden **nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten** (gemäß Dortmunder Sortimentsliste vom 15.06.2023) sowie **sortiments- bzw. sortimentsgruppenspezifischen Verkaufsflächen**:

Nahversorgungsrelevante **Sortimente** max. zulässige Verkaufsfläche in m²

- Blumen (Indoor) **100 m²**
- Drogeriewaren **1.000 m²**
- Nahrungs- / Genussmittel (einschl. Getränke, Tabakwaren, Bäckerei-, Metzgereiwaren) **5.600 m²**
- Zeitungen / Zeitschrift **50 m²**

Sonstige zentrenrelevante Sortimente max. zulässige Verkaufsfläche in m² **bzw. Sortimentsgruppen**

- Apothekenwaren **125 m²**
- Bekleidung **2.200 m²**
- Bücher **75 m²**
- Elektrokleingeräte / Multimedia (einschl. Tele- Kommunikation, Informationstechnologie, Foto / Optik) **1.800 m²**
- Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren und Haus- und Heimtextilien, Kurzwaren **1.700 m²**
- Kunst, Bilder / -Rahmen **200 m²**
- Papier-, Büro-, Schreibwaren, Bastelartikel **600 m²**
- Schuhe / Lederwaren **1.100 m²**
- Spielwaren (inkl. Modellbau und Zubehör) **250 m²**
- Sportartikel / -kleingeräte, Sportbekleidung und -schuhe **3.400 m²**
- Uhren / Schmuck **100 m²**

Nicht aufgeführte zentrenrelevante Sortimente (gemäß Dortmunder Sortimentsliste vom 15.06.2023: Sanitätswaren, Optik / Hörgeräte, Erotikartikel, Musikalien, Briefmarken, Jagd und Waffen) dürfen nicht angeboten werden.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente (gemäß Dortmunder Sortimentsliste vom 15.06.2023) dürfen in den Einkaufszentren ohne Begrenzung angeboten werden.

Zulässig sind außerdem Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.

4 Stellplätze und Nebenanlagen

Für den Teilbereich D wird die zulässige Gebäudehöhe auf **170,00 m ü NHN** festgesetzt und es wird innerhalb der Anbauverbotszone die Möglichkeit zur **Errichtung von weiteren Stellplätzen (Raute 17)** eröffnet.

5 Solardachpflicht

Die Formulierung für die Solardachpflicht unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen wird konkretisiert, da diese sowohl für **solarenergetische als auch solarthermische Anlagen** gelten soll. Außerdem fehlte der Zusatz, dass es sich bei den 40 % der Bruttodachfläche um die **mindestens auszustattende Dachfläche** handelt und auch mehr Dachfläche für eine solarenergetische bzw. solarthermische Nutzung verwendet werden kann.

10.2 Kompensationsflächen

Der Text zum Signet E 2 / A2 wird textlich ergänzt. Für den ökologischen Ausgleich, der durch die Eingriffe im Teilbereich E entsteht, sind die flächigen Ausgleichsmaßnahmen nicht ausreichend. Daher werden vom städtischen Ökokonto Pleckenbrinksee ergänzend Ökopunkte bereitgestellt:

Die fehlenden ökologische Werteinheiten in Höhe von 16.102 ÖWE werden über das städtischen Ökokonto Pleckenbrinksee (Gemarkung Wickede, Flur 2, Flurstücke 865 und 76) ausgeglichen.

Der Text zum Signet E 3 wird um eine m²-Angabe ergänzt und die Maßnahme genauer benannt. Darüber hinaus wird dazu ergänzend eine Fläche festgesetzt, die genau in der Raute beschrieben wird:

Die im Bebauungsplan mit dem Signet A3 gekennzeichnete Fläche dient anteilig dem kompensatorischen 1:1 Flächenausgleich, der dem mit dem Signet E3 bezeichneten Eingriffsbereich zugeordnet ist (Details siehe Umweltbericht).

Der notwendige Anteil von 17.615m² (entspricht 193.765 Ökopunkten) wird über das private Ökokonto OK0052, dass bei der Stadt Dortmund auf dem Flurstück 771 der Flur 4 Gemarkung Kley, geführt wird, ausgeglichen. Die verbleibende Kompensation erfolgt über die Maßnahme mit der Raute 13.

Dem Signet E 3 auf der Teilfläche D wird das Signet A3 mit der Raute 13 zugeordnet. Das Signet A3 kennzeichnet auf dem Plan das externe private Ökokonto.

Es wird der Planausschnitt mit den Kompensationsflächen 5 und 6 hinzugefügt. In dem Zusammenhang wurde das Signet E4 in der Teilfläche D ergänzt und dem Signet A4 auf den externen Ausgleichsflächen 5 und 6 zugeordnet:

Die im Bebauungsplan mit dem Signet A4 gekennzeichneten Flächen werden den mit dem Signet E4 bezeichneten Eingriffsbereich zugeordnet (Details enthält der Umweltbericht).

Durch die eindeutige Zuordnung der Kompensationsflächen 3 und 4 zu der Eingriffsfläche des Teilbereichs F werden die Signets A5 und E5 im Plan ergänzt:

Die mit dem Signet A5 gekennzeichneten Flächen werden den mit dem Signet E5 bezeichneten Eingriffsbereich zugeordnet (Details enthält der Umweltbericht).

Der Text zur Raute 7 wird um eine m²-Angabe klarstellend ergänzt:

Raute 7: Am Kapellenufer (Teilfläche 1) ist die mit der Raute 7 gekennzeichnete Fläche A 1 entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts in einer Größe von 14.180 m² als extensiv genutzt Weide (EB11) / Wiese (EA11) herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Der Text zur Raute 8 wird angepasst, da die geplante Hecke sich in ihrer Breite etwas geändert hat. Durch die Einbeziehung eines 5 m breiten Tores wurde ebenfalls die zeichnerische Festsetzung im Bereich der Kompensationsfläche 1 angepasst:

Raute 8: Im Bereich der Raute 8 und des Signets A 2 ist auf der Fläche am Kapellenufer (Teilfläche 1) entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts **im Westen eine 15 m und im Norden eine 10 m breite freiwachsende Strauchhecke im Anschluss an die herzustellende extensive Weide/Wiese anzupflanzen**, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Texte zur Raute 9, 10 und 11 werden um m²-Angaben klarstellend ergänzt:

Raute 9: An der Gevelsbergstraße (Teilfläche 2) ist die mit der Raute 9 und dem Signet A 2 gekennzeichnete Fläche entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts dauerhaft als Ökoacker (Flurstücke 526, 144 und 69) zu bewirtschaften. Die Teilflächen des angrenzenden Flurstücks 303 sind als extensive Ausgleichswiese (**967 m²**) zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die vorhandenen Gehölzstrukturen im Randbereich der Fläche sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Raute 10: Im Bereich Auferoth (Teilfläche 3) ist auf der Fläche mit der Raute 10 und dem Signet A 5 entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts ein **Feldgehölz in einer Größe von 1.172 m²** anzupflanzen sowie eine extensiv genutzte Wiese **in einer Größe von 4.085 m²** herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Entlang der Bahnlinie und zwischen dem Feldgehölz und der extensiven Wiese ist ein 3m breiter Streifen für die Unterhaltung als landwirtschaftlicher unbefestigter Weg (HY3) freizuhalten.

Raute 11: Im Bereich Auferoth (Teilfläche 4) ist auf der Fläche mit der Raute 11 und dem Signet A 5 entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts ein **Feldgehölz in einer Größe von 1.142 m²** anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Zur eindeutigen Zuordnung der Kompensationsmaßnahmen im Bereich der Teilfläche 1 wird eine neue Raute 12 ergänzt:

Raute 12: Im Bereich der Raute 12 ist auf der Fläche Am Kapellenufer ergänzend zur Raute 8 eine extensive Wiese / Weide (606 m²) entsprechend den Vorgaben des Umweltberichts herzustellen.

Die Teilflächen 2, 3 und 4 werden verkleinert.

Die Maßnahmen im Bereich der Teilflächen 5 und 6 werden über die zugeordnete Rauten 13 bis 16 näher beschrieben und festgesetzt:

Raute 13: Im Bereich der Raute 13 ist auf der Fläche an der Wiemerstraße eine 35 m² große Schlehen-Weißdorn-Hecke nach Vorgaben des Umweltberichts anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie wird funktional durch die Raute 14 ergänzt und ist im gleichen Zuge anzulegen.

Unmittelbar südlich der Hecke ist ein Krautsaum (HC52) zur Bahnlinie entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Raute 14: Im Bereich der Raute 14 ist auf der Fläche an der Wiemerstraße auf einer Fläche von insgesamt 1.365 m² eine Schlehen-Weißdorn-Hecke nach Vorgaben des Umweltberichts anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Sie wird funktional durch die Raute 13 ergänzt und ist im gleichen Zuge anzulegen.

Unmittelbar südlich und östlich der Hecke ist ein Krautsaum (HC52) zur Bahnlinie entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Raute 15: Im Bereich der Raute 15 südlich der Wiemerstraße ist auf einer Fläche von 13.875m² eine artenreiche ungedüngte Ausgleichswiese (EE5) anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Raute 16: im Bereich der Raute 16 nördlich der Wiemerstraße ist entsprechend den Vorgaben des Umweltberichtes eine ungedüngte artenreiche Ausgleichswiese (EE5) in einer Größe von 6.982 m² anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Die Pflanzenauswahlliste wurde angepasst. Zwei Baumarten wurde aus der Liste entfernt:

~~Gleditsia triacanthos var. Inermis Lederhülsenbaum~~
~~Alnus x spaethii Purpurerle~~

11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das bisher vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Teilbereichen F und G entfällt, da hierfür keine Notwendigkeit mehr besteht.

13.1.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die Raute 1 (begrünte Vorzone) wird entlang der Schleefstraße einheitlich fortgeführt und umfasst auch die Stellen, wo sich derzeit eine Zufahrt befindet. Auf diese Weise soll zukünftig sichergestellt werden, dass Vorzone entsprechend der Festsetzung begrünt wird, auch wenn sich die Zu- und Ausfahrten durch mögliche Änderungen auf den Grundstücken verändern. Die neue Darstellung hat klarstellenden Charakter. Auf eine besondere Kennzeichnung dieser Änderung im Plan wurde verzichtet.

Im Entwurf des Bebauungsplanes Ap 161, Änderung Nr. 1, werden unter Teil III die Hinweise Nr. 3 und 13 klarstellend angepasst.

Entwurf der Begründung zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161

Einkaufszentrum (fortlaufend; redaktionelle Anpassung)

Der Begriff Fachmarktzentrum wird im gesamten Entwurf der Begründung zu Einkaufszentrum geändert.

Regionalplan (fortlaufend; redaktionelle Anpassung)

Der Regionalplan wurde am 10.11.2023 beschlossen und ist mittlerweile in Kraft getreten. Diese Information wurde im Text angepasst.

Kapitel 4.1 Bauungskonzept (redaktionelle Anpassung)

Die Teilbereiche E und F werden separat beschrieben und nicht mehr als ein Unterpunkt.

Kapitel 4.4 Klimaschutz, Solarenergie, Energiekonzept (inhaltliche Anpassung)

Das Kapitel enthält Aussagen zu **Treibhausgasemissionen**, welche durch die Bebauungsplanänderung hervorgerufen werden.

Der Textteil zur **Stellplatzbegrünung / solaren Überdachung** von großflächigen Stellplatzanlagen wird stark eingekürzt. Die Kombination von solarer Überdachung und Stellplatzbegrünung ist städtebaulich nicht gewünscht, da der Begrünung der Stellplatzanlagen im Kontext des Gewerbegebietes eine höhere Bedeutung beigemessen wird. Dementsprechend entfällt dies auch in der Begründung.

Kapitel 5.1.1 Sondergebiete (inhaltliche Anpassung)

Die Beschreibungen zu den Festsetzungen im Sondergebiet C (Teilbereich C) werden entsprechend der geänderten Inhalte angepasst.

Im **Kapitel 5.6** werden Textpassagen zur **Stellplatzbegrünung** angepasst. Die Anpassung ist notwendig, da sich die Festsetzung der Stellplatzbegrünung geändert haben. Im selben Kapitel wird die Begründung der **weiteren Freiflächen** klarstellend ergänzt. Aussagen zum **Sicht- und Immissionsschutzgrün** werden hinsichtlich des Teilbereichs I ergänzt. In diesem Bereich wird die Abgrenzung der Festsetzung stellenweise an die bestehende Bepflanzung angepasst, ohne die gesamte Flächengröße zu verändern.

Kapitel 5.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (inhaltliche Änderung)

Das bisher vorgesehene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den Teilbereichen F und G entfällt, da hierfür keine Notwendigkeit mehr besteht.

Kapitel 5.11 Solardachpflicht (inhaltliche Änderung)

Die Formulierung für die Solardachpflicht wird konkretisiert, da diese sowohl für solarenergetische als auch solarthermische Anlagen gelten soll. Außerdem fehlte der Zusatz, dass es sich bei den 40 % der Bruttodachfläche um die mindestens auszustattende Dachfläche handelt und auch mehr Dachfläche für eine solarenergetische bzw. solarthermische Nutzung verwendet werden kann.

Kapitel 11.2 Niederschlagswasserbeseitigung (klarstellende Formulierung)

Es wird darauf hingewiesen, warum für das Gesamtgebiet kein Konzept für die Niederschlagswasserbeseitigung erstellt wird und dass auch das Thema Überflutungsschutz für jedes Vorhaben separat zu betrachten und ein Nachweis zu führen ist. Die Abschichtung dieses Themas auf das Baugenehmigungsverfahren ist aufgrund der Heterogenität des Plangebietes, der Größe der einzelnen Vorhaben und der teilweise noch sehr unkonkreten Entwicklung der einzelnen Teilbereiche sinnvoll.

Kapitel 11.4 Abfallentsorgung (klarstellende Ergänzung)

Im Hinblick auf die Treibhausgasbilanzierung (THG- Bilanzierung) wird ergänzt, dass derzeit keine Abrisse von Gebäuden oder Gebäudeteilen geplant sind und dieser Aspekt daher keine Berücksichtigung bei der THG- Bilanzierung findet.

Kapitel 12 Artenschutz (redaktionelle und inhaltliche Ergänzung)

Es werden Aussagen zum Artenschutz ergänzt, da drei Gutachten schon älter als 5 Jahre sind. Es werden keine neuen Erkenntnisse zum Artenschutz auf den Flächen gewonnen.

Kapitel 13.1 Eingriffsregelung/ Kompensationsmaßnahmen (inhaltliche Anpassung)

Es wird berücksichtigt, dass eine bereits erteilte Baugenehmigung im Bereich des Teilbereichs F zu einer Verminderung des rechnerischen Eingriffs bei der vergleichenden Bilanzierung führt. Die rechnerische Bilanzierung wurde entsprechend angepasst. Die Eingriffsbilanzierung auf dem Teilbereich E wird aktualisiert, da sich durch die Festsetzung einer öffentlichen Erschließung Änderungen ergeben. Der damalige ermittelte Eingriff belief sich auf 186.466 ÖWE. Die Erschließung führt zu mehr versiegelter Fläche, daher steigt der auszugleichende Wert auf 201.576 ÖWE. Die Kompensation für den 1:1 Flächenausgleich wurde auf das notwendige Maß von 14.180 m² reduziert. Die Differenz zur Flächengröße zum Offenlagestand von 606 m² wird in die vergleichende Bilanzierung (als neue Raute 12 in den textlichen Festsetzungen) einbezogen. Es erfolgt eine Änderung der unterschiedlichen Breiten der geplanten Hecken um die extensive Weide/ Wiese. Die Änderungen haben zeichnerische Konsequenzen und werden in der Anpassung der Bilanzierung berücksichtigt.

Die privaten Ausgleichsflächen (Teilflächen 5 und 6) in Nette, an der Wiemerstraße werden benannt. Sie dienen dem ökologischen Ausgleich für die Eingriffe im Teilbereich D.

Es erfolgt außerdem für die Teilbereiche E und F eine eindeutige Zuordnung der Eingriffsflächen zu den Ausgleichsflächen. Die Biotopwertpunkte werden aufgrund der Änderungen aktualisiert.

Kapitel 14.1 Kampfmittel (inhaltliche Anpassung)

Es wird ein Blindergängerverdachtspunkt ergänzt, welcher sich auf der Kompensationsfläche 2 an der Gevelsbergstraße befindet.

Kapitel 15 Bauhöhenbeschränkung (redaktionelle Anpassung)

Der Hinweis zur Bauhöhenbeschränkung wurde aufgrund neuer Informationen angepasst.

Kapitel 18 städtebauliche Verträge (inhaltliche Ergänzung)

Es wird darauf hingewiesen, dass die Vermarktung des Teilbereichs E erst sukzessive nach Satzungsbeschluss erfolgen wird und dass aus dem Grund kein städtebaulicher Vertrag für den Teilbereich E abgeschlossen werden kann. In dem Zusammenhang wird auf die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen für den Teilbereich E eingegangen.

Kapitel 19 Flächenbilanz (inhaltliche Anpassung)

Die Reduzierung der Kompensationsflächen führt zu Veränderungen der Flächenbilanz.

Kapitel 20 Kosten (inhaltliche Ergänzung)

Es wird auf die Vorleistung der Stadt im Hinblick auf die Umsetzung der städtischen Kompensationsmaßnahmen eingegangen.

Kapitel 21 Gutachten und sonstige Unterlagen (redaktionelle Anpassung)

Anpassung der Literaturliste aufgrund der Aktualisierung der Gutachten.

Umweltbericht zur Änderung Nr. 1 des Bebauungsplanes Ap 161

Im Umweltbericht sind klarstellende und redaktionelle Anpassungen sowie inhaltliche Änderungen erfolgt.

Kapitel 3.3.1 Regionalplan (redaktionelle Anpassung)

Der Regionalplan wurde am 10.11.2023 beschlossen und ist mittlerweile in Kraft getreten. Diese Information wurde im Text angepasst.

Kapitel 4.1.1.5 Kampfmittel

Ergänzender Hinweis, dass sich auch im Bereich der Kompensationsflächen Blindgängerverdachtspunkte befinden.

Kapitel 4.2.1.3 Planungsrelevante Arten

Es wird eine Empfehlung zur Aktualisierung der Gutachten aufgenommen.

Kapitel 4.2.2 Prognose bei Realisierung der FNP/ B-Plan-Änderung (inhaltliche Änderung)

Es wird berücksichtigt, dass eine bereits erteilte Baugenehmigung im Bereich der Teilfläche F zu einer Verminderung des rechnerischen Eingriffs der vergleichenden Bilanzierung führt.

Kapitel 4.6.2 Prognose bei Realisierung der FNP/ B-Plan-Änderung (redaktionelle Anpassung)

Im Kapitel werden Angaben zu möglichen Treibhausgasemissionen bei Durchführung der Planung ergänzend. Die Aussage zu der lokalklimatische Auswirkung wird angepasst.

Kapitel 5.1 Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung (inhaltliche Änderung)

Es wird berücksichtigt, dass eine bereits erteilte Baugenehmigung im Bereich der Teilfläche F zu einer Verminderung des rechnerischen Eingriffs bei der vergleichenden Bilanzierung führt. Die rechnerische Bilanzierung wird entsprechend angepasst sowie die Abbildung 11. Aufgrund der Anpassung der Planung im Teilbereich E wird außerdem die Eingriffsbilanzierung aktualisiert.

Kapitel 5.2 Ausgleichsmaßnahmen gem. Eingriffsregelung (inhaltliche Änderung)

Es erfolgt eine Anpassung der Bilanzierung durch die Verkleinerung der Ausgleichsflächen.

Kapitel 5.2.1 Kompensationsfläche „Am Kapellenufer“ (inhaltliche Änderung)

Es erfolgt eine Änderung der unterschiedlichen Breiten der geplanten Hecken um die extensive Weide/ Wiese. Die Änderung hat zeichnerische Konsequenzen und wird in der Anpassung der Bilanzierung berücksichtigt. Die Kompensation für den 1:1 Flächenausgleich wird auf das notwendige Maß von 14.180 m² reduziert. Die Differenz zur Flächengröße zum Offenlagestand von 606m² wird in die vergleichende Bilanzierung (als neue Raute 12 in den textlichen Festsetzungen) einbezogen.

Kapitel 5.2.2 Kompensationsfläche „Gevelsbergstraße“ (inhaltliche Änderung)

Aufgrund des Bergschadenspotentials wird die Fläche geringfügig verkleinert und die Bilanzierung entsprechend angepasst. Darüber hinaus werden die Ausführungen zur Herstellung der Fläche differenzierter und ausführlicher dargestellt.

Kapitel 5.2.3 Kompensationsfläche „Auferoth“ (inhaltliche Änderung)

Aufgrund des Bergschadenspotentials werden die Teilflächen 3 und 4 verkleinert und die Bilanzierung entsprechend angepasst. Darüber hinaus werden die Ausführungen zur Herstellung der Fläche klarstellender formuliert und ein Unterhaltungsweg in der Bilanzierung berücksichtigt.

Kapitel 5.2.4 Kompensationsfläche „Auf dem Zitter“ (Private Ökokontofläche) (neue Nummerierung)

Wird zu Kapitel 5.2.5

Kapitel 5.2.4 Kompensationsflächen „Wiernerstraße Nord“ und „Süd“ Teilflächen 5 und 6 (Ergänzung, neues Kapitel).

Es trifft Aussagen zur Kompensation auf den Teilflächen 5 und 6 (Wiernerstraße); Wird inhaltlich ergänzt.

Kapitel 5.2.6 Ökokonto „Pleckenbrinksee“ (Ergänzung, neues Kapitel)

Wird vollständig ergänzt.

Kapitel 5.3.2 Erhalt von Gehölzen (inhaltliche Änderung)

Flächige Erhaltungsfestsetzung wird durch Einzelbaumfestsetzung ersetzt.

Kapitel 5.5.3 Stellplatzbegrünung (klarstellende Änderung)

Es erfolgt eine klarstellende Darstellung der Begrünungsverpflichtung und der aktuelle rechtliche Bezug zur neuen Landesbauordnung NRW.

Kapitel 6 Änderungen nach Abschluss der Offenlage

In dem Kapitel werden die erfolgten Änderungen nach Abschluss der Offenlage kurz zusammenfassend dargestellt.

Kapitel 9 Zusammenfassung

In dem Kapitel sind die wesentlichen erfolgten Änderungen in der Zusammenfassung eingearbeitet worden.