

## **Folgende Änderungen wurden nach der 1. Offenlage in Vorbereitung auf die 2. Offenlage durchgeführt:**

Nach der 1. Offenlage wurden einige Änderungen im Bebauungsplan Nr. 5342 – Vinzenz-Pallotti-Straße – notwendig, welche eine 2. Offenlage bedingen. Folgende Änderungen sind erfolgt:

### **Planzeichnung**

#### **1. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Das GFL 1 (im Süden vom GE\* 3) konnte entfallen. Daher wurden die Bezeichnung bei GFL 2 (nun GFL 1) und GFL 3 (nun GFL 2) angepasst. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde an das GFL 1 (alte Bezeichnung GFL 2) im GE\* 3 angepasst. Neue Darstellung des GFL.

#### **2. Waldflächen**

Die Waldflächen wurden gegliedert in die Punkte Wald, Waldrandzone und Bachau. Das Flurstück Nr. 690 wurde in eine private Grünfläche umgewandelt.

#### **3. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die private Grünfläche PG 1 sowie die öffentlichen Grünflächen ÖG 1 bis ÖG 3 wurden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt (auch Teile der Versorgungsanlage).

#### **4. Ein- und Ausfahrtbereiche**

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt und in Legende ergänzt.

#### **5. Lärmpegelbereiche**

Die schalltechnische Untersuchung von Januar 2009 weist andere Lärmpegelbereiche wie die vorangegangenen Untersuchung aus. Daher wurden die Lärmpegelbereiche verändert. Die LBPs wurden erneut geändert.

#### **6. Emissionskontingente**

Teilfläche 1b wurde dem neuen Lärmgutachten angepasst ( $L_{EK}$  alt: 62/58 neu: 61/47)

#### **7. Höhenangaben**

Die Höhenangaben wurden ergänzt.

#### **8. Bemaßung**

Die Bemaßungen wurden geringfügig ergänzt. Der Kurvenradius (großer „Knick“ der Planstraße) wurde mit  $r = 20$  m angegeben.

#### **9. Verfahrensleiste**

Die Adresse der Prof. U. Coersmeier GmbH wurde geändert (Anna-Schneider-Steig 22 statt Rosenstraße 42-44). Die Daten der 1. Offenlage wurden eingetragen.

#### **10. Änderungen auf Grund der Entwässerung**

- Einfügung der Fläche für Versorgungsanlagen
- Verringerung der GE\* 2 Flächen
- Verringerung der GE\* 3 Flächen (für Grün- und Verkehrsfläche)
- Verringerung der Bachauenfläche
- Verringerung der ÖG 2 (Aufteilung in ÖG 2 und ÖG 3 – ÖG 3 Richtung Norden etwas erweitert)
- Vergrößerung der öffentlichen Verkehrsfläche
- Neue GFL (2 x GFL 3 und 3 x L 1)

#### **11. Legende**

Anpassung der Legende

#### **12. Verkehrsfläche**

Die Verkehrsfläche an der Vinzenz-Pallotti-Straße VP Nord wurde reduziert (nicht mehr auf dem Grundstück der PG 2). Die PG 2 wurde dafür vergrößert.

### 13. Eingriffsflächen

Die Eingriffsflächen wurden in einem Begleitplan hinzugefügt.

### 14. Katengrundlage

Geändert nach Vorgabe von Hr. Dolenga. Anmerkung: Dies haben wir nur als Ausnahme gemacht, in der Regel gilt, dass wir die Plangrundlage nicht anfassen. Nur auf Grund des Zeitfaktor durchgeführt.

## Textliche Festsetzungen

### 1. Punkt 1.4 Stellplätze und Garagen

Anpassung der GFL Bezeichnung

### 2. Punkt 1.5 Ergänzung der Emissionskontingente

Änderung der Flächengrößen und des Kontingentes bei TF 2.

Weiterhin wurde die Festsetzung ergänzt um folgenden Satz: In den Nebenbestimmungen der künftigen Baugenehmigung ist durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen die Einhaltung der Kontingentierung nachzuweisen.

Änderung auf Grund der Gerichtsurteile wg. Bezug auf die DIN – nur noch in Hinweisen.

### 3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Das GFL 1 aus der 1. Offenlage ist komplett entfallen. Das GFL 2 wurde in GFL 1 und GFL 3 in GFL 2 umbenannt. Im Zuge der neuen Entwässerungen wurde ein neues GFL 3 (2 x) und ein L 1 (2 x) jeweils zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Die kurzen Erläuterungen mit den Zielen entfallen (sind der Begründung zu entnehmen).

### 4. Punkt 1.7.2 Grünflächen

ÖG 3 wurde aufgenommen, Entsiegeln der heutigen Auffahrt. PG 2 nicht teil der Maßnahmen (Bezüge gesetzt).

Zusatz bei der Überschrift: Grünflächen, Begrünung der Flächen für Versorgungsanlagen  
Weiterhin wurde diese Fläche zum zweiten Abschnitt (je 1,5 m<sup>2</sup> ein Strauch pflanzen hinzugefügt).

### 5. Punkt 1.7.3 Waldflächen

Komplette Überarbeitung, Korrektur eines Rechtschreibfehlers

### 6. Punkt 1.7.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Der externe Ausgleich wurde von ca. 111.000 Punkte auf ca. 115.000 Punkte und erneut auf 66.000 Punkte geändert. Am 02.02.09 wurden die Punkte auf 98.000 geändert.

### 7. Punkt 1.7.5 Feuerstätten wie folgt geändert:

*Offene Feuerstätten, sowie Kamine von kohle- und holzbefeuerten Öfen, bei denen mit Funkenflug zu rechnen ist, Grillgeräte sowie das Lagern von leichtentzündlichen Stoffen sind in einem Abstand von 35 m zu den angrenzenden Waldflächen im gesamten Plangebiet nicht zulässig [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB].*

### 8. Punkt 1.7.6 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Neu hinzugefügt

### 9. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zu den Werbeanlagen wurde wie folgt ergänzt:

*Beim Einsatz von Leuchtwerbeanlagen ist durch geeignete Anordnung bzw. Abschirmung sicherzustellen, dass die Werbeanlagen nachts nicht aus westlicher Richtung (aus Richtung der Vinzenz-Pallotti-Straße) wahrgenommen werden können.*

Weiterhin wurde eingefügt:

Fassaden

*In den Gewerbegebiet GE\* 1 - GE\* 3 wird das Farbspektrum der Fassaden begrenzt. Zulässig sind nur helle Farben (weiß, grau, silber, beige, pastell). Fassaden oder Fassadenabschnitte von mehr als 40 m Länge und gleicher Höhe müssen gegliedert werden. Als Mittel der Gliederung sind anzuwenden:*

- Strukturierung der Fläche durch Pfeiler
- Teilung der Fläche durch optische Einschnitte
- Profilierung der Trauflinie
- Fensterbänder

*Nicht zulässig sind Gliederungen durch Farb- oder Materialwechsel von Flächen, die in einer Ebene liegen.*

**10. Nachrichtliche Übernahme: Wasserschutzzone**

Der Hinweis zur Wasserschutzzone wird nun als ‚Nachrichtliche Übernahme‘ dargestellt. Der Zusatz GEW ist entfallen.

**11. Nachrichtliche Übernahme: Landschaftsplan Südkreis**

Der Landschaftsplan Südkreis wird in nachrichtlich übernommen (nur textlich).

**12. Hinweis: Erdbebenzone**

Der Hinweis zur Erdbebenzone wurde aufgenommen.

**Begründung**

**1. Gutachten und Fachbeiträge**

Das Datum der Schalltechnischen Untersuchung wurde angepasst, Entwässerung neu hinzugefügt.

**2. Verfahren**

Das Verfahren wurde um die erste Offenlage ergänzt.

**3. Ergänzung Punkt 2.2 – Baustruktur und Nutzung**

Ergänzung: Eine öffentliche Straße erschließt die südlichen Gebäude (Overather Straße Nr. 75 und Nr. 77). Ergänzung: Zu dem Schießstand gehört auch ein Gebäude

**4. Punkte 2.3 Freiflächen**

Redaktionelle Anpassung, § 23 statt § 62 LG NW

**5. Ergänzung Punkt 2.5 – Weiteres Plangebiet**

Dieser Punkt wurde um die Wohnbebauung entlang der Vinzenz-Pallotti-Straße und den Wohngebäuden Overather Straße 74, 89 und 91 ergänzt.

**6. Punkt 3: Landschaftsplan / Landschaftsschutz**

Der Textteil zum Landschaftsplan / Landschaftsschutz wurde geändert.

**7. Redaktionelle Anpassung unter Punkt 5.1.2**

Höhe ist 9,5 m, nicht 12,5 m, Änderungen auf Grund der Höhenänderung im GE\* 2

**8. Punkt 5.1.6 Abstand Waldflächen**

Teile dieses Punktes wurden angepasst.

**9. Punkt 5.1.7 Stellplätze und Garagen**

Redaktionelle Änderung des GFL (nicht mehr GFL 3 sondern nun GFL 2)

**10. Punkt 5.1.8 Verkehr**

Ergänzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.  
Text zur Vinzenz-Pallotti-Straße ersetzt

- 11. Punkt 5.1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
Anpassung des Textteils da das GFL 1 weggefallen ist. GFL 2 wird zu GFL 1 und GFL 3 zu GFL 2. Geringfügig Änderungen. Neue GFL werden begründet, die für die Versorgungsfläche notwendig werden. Änderung von zwei auf drei notwendige Flächen mit L 1 .
- 12. Punkt 5.1.12 Bepflanzung und Naturschutz**  
Grünflächen: Kleine redaktionelle Änderungen (drei statt zwei) zu den Grünflächen, Erwähnung der Versorgungsanlage  
Waldflächen: Die Gliederung wird nach Vorgabe von Frau Tatter in die Begründung übernommen.  
Änderungen auf Grund der Begründung der Versorgungsanlagen.  
**Externe Ausgleichsmaßnahmen:** Die externen Ausgleichsmaßnahmen wurden von ca 111.000 Punkt auf ca. 115.000 Punkte geändert. Ein weiterer Satzbaustein wurde eingearbeitet. Die Punkte wurden erneut auf geändert. Nun 66.000 Punkte. Am 02.02.09 erneut geändert – nun 98.000 Punkte.  
**Neuer Unterpunkt eingeführt:** Die Zuordnung der Ausgleichsflächen wurde eingefügt. Hier wurden am 02.02.09 noch leichte Korrekturen zur besseren Lesbarkeit durchgeführt.
- 13. Punkt 5.1.13 Landesrecht**  
Ergänzung auf Grund zusätzlichen Festsetzungen
- 14. Punkt 5.1.14 Entwässerung**  
Der Text wurde auf Grund des neuen Entwässerungskonzeptes komplett geändert.
- 15. Punkt 5.1.15 Nachrichtliche Übernahmen**  
wird neu eingefügt
- 16. Punkt 5.1.16 Hinweise ohne Festsetzungscharakter**  
Der Punkt erhält eine neue Nummerierung (statt 5.1.15 nun 5.1.16)
- 17. Punkt 5.2.3 Verkehrslärm**  
Neuer Textteil (Plausibilitätsprüfung)
- 18. Punkt 5.2.6 Auswirkungen auf die Umwelt/Landschaftsbild**  
Punkte wurden auf 98.000 Punkt geändert.
- 19. Punkt 6.2 Kosten**  
Anpassung auf Grund der Schallschutzmaßnahmen.

### **Flächenberechnung**

Flächenberechnung wurde komplett neu erstellt.

Die Flächenberechnung wurde an die geänderte PG 2 und Verkehrsfläche VP Nord angepasst.