Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	30.11.2017	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	05.12.2017	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	14.12.2017	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 "Wohngebiet Fürfeld" für das Gebiet südöstlich der Großdornberger Straße und nördlich der Wertherstraße
- Stadtbezirk Dornberg -

Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Haushalt Stadt Bielefeld: (Summe ca. 36.400€ / Jahr)

- Unterhaltung der geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen: ca. 3.700 € / Jahr
- Folgekosten zur Unterhaltung der Straßen sowie Fuß- und Radwege: 9.600 € / Jahr
- Abschreibung der Verkehrsflächen über eine Nutzungsdauer von 40 Jahren: 12.600 € / Jahr
- Schülerbeförderung: ca. 16.250 € / Jahr
- Unterhaltung der geplanten öffentlichen Grünflächen: ca. 8.600 € / Jahr
- Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den ISB für öffentliche Grünflächen: 1.900 € / Jahr

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

Aufstellungsbeschluss

BV Dornberg, 26.11.2015, TOP 10, 2281/2014-2020
 StEA, 01.12.2015, TOP 18.1, 2281/2014-2020

Entwurfsbeschluss

BV Dornberg, 06.04.2017, TOP 6, 4505/2014-2020
 StEA, 25.04.2017, TOP 4.2, 4505/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung können im Geschosswohnungsbau ca. 60 WE (Wohneinheiten) und auf ca. 34 Baugrundstücken mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern (max. 2 WE) ca. 54 WE entstehen. Für die „Rotunde“ im südöstlichen Bereich sind ca. 55 Studentenwohnungen geplant. Von den ca. 114 WE sollen ca. 28 WE (25%) öffentlich gefördert werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen und Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden gemäß **Anlage A 1** zur Kenntnis genommen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

- Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 1, 2, 3.1, 3.3, 4, 5.1)
 - Heimatverband Dornberg e. V. (Ifd. Nr. 1)
 - Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (Ifd. Nr. 2)
 - Geologischer Dienst NRW (Ifd. Nr. 3)
 - Stadtwerke Bielefeld GmbH (Ifd. Nr. 4)
 - Polizeipräsidium Bielefeld (Ifd. Nr. 9.1)
 - Untere Naturschutzbehörde (Ifd. Nr. 12.7)
- werden gemäß der **Anlage A 2** zurückgewiesen.

- Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 3.2)
 - Untere Naturschutzbehörde (Ifd. Nr. 12.1-12.6)
 - Untere Denkmalbehörde (Ifd. Nr. 13)
- wird gemäß der **Anlage A 2** stattgegeben.

- Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 3.4 - 3.6)
 - moBiel GmbH (Ifd. Nr. 5)
 - Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 (Ifd. Nr. 6)
 - Unitymedia NRW GmbH (Ifd. Nr. 7)
 - Deutsche Telekom Technik GmbH (Ifd. Nr. 8)
 - Polizeipräsidium Bielefeld (Ifd. Nr. 9.2)
 - Landwirtschaftskammer NRW (Ifd. Nr. 10)
 - Bezirksregierung Detmold, Dez. 33 (Ifd. Nr. 11)
- werden gemäß der **Anlage A 2** zur Kenntnis genommen.

3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen zum Bebauungsplan werden gemäß der **Anlage A 2 Pkt. 3** beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“ für das Gebiet südöstlich der Großdornberger Straße und nördlich der Wertherstraße wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 Baugesetzbuches (BauGB) als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB ist öffentlich bekannt zu machen. Eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 (4) BauGB ist dem Bebauungsplan beizufügen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sowie zur Herstellung der Grünflächen (Kinderspielplatz) werden durch Vertrag gemäß § 124 BauGB dem privaten Projektträger als Erschließungsträger übertragen.

Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Technische Erschließung

Die Kosten für die zur inneren Erschließung des Baugebietes erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen betragen nach einer überschlägigen Kostenschätzung ca. 860.000 € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten).

Für die Vergrößerung der Abflussprofile (Regenwasserkanalisation) außerhalb des Plangebietes werden ca. 50.000 € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten) geschätzt.

Für die Unterhaltung der im Plangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 3.700 €.

Verkehrliche Erschließung

Die Herstellungskosten für die Baumaßnahmen zur verkehrlichen Erschließung belaufen sich auf ca. 504.000 €, die vom privaten Projektträger getragen werden. Die Folgekosten betragen ca. 9.600 € / Jahr und die jährlichen Abschreibungen auf eine Nutzungsdauer von 40 Jahren ca. 12.600 € / Jahr.

Schülerbeförderungskosten

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind alle Sek.-1-Schulen sowie die Oberstufe der Gesamtschulen nicht fußläufig erreichbar. Für diese Schulformen haben die Kinder Anspruch auf Übernahme der Beförderungskosten, für die unter Berücksichtigung der aktuellen Preise jährliche Folgekosten von rd. 16.250 € zu kalkulieren sind.

Öffentliche Grünflächen inkl. Kinderspielplatz

Die Kosten für die öffentlichen Grünanlagen inkl. Kinderspielplatz betragen für den privaten Projektträger ca. 150.000 €. Die Folgekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche für die Stadt Bielefeld durch den Umweltbetrieb betragen ca. 8.600 € / Jahr und für die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb ca. 1.900 € / Jahr.

Der Bebauungsplan wurde durch das externe Planungsbüro Dress & Huesmann erarbeitet.

Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.12.2015 -nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Dornberg am 26.11.2015- den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst.

zu 1.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 08.02.2016 bis einschließlich 26.02.2016 im Bauamt sowie online unter www.bielefeld.de (Rubrik „Planen, Bauen und Wohnen“) eingesehen werden.

Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 17.02.2016 im Bürgerzentrum Amt Dornberg statt.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage A 1** der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus den Beteiligungen nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplanes ausgearbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind dabei soweit möglich oder erforderlich in die Planunterlagen eingeflossen.

Zudem wurde der Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und der erforderlichen Minderungsmaßnahmen ausgearbeitet. Zum Entwurf wurden weiterhin Fachgutachten (Artenschutz- und Verkehrsuntersuchung) erstellt, die dem Umweltbericht sowie der Entwurfserstellung zugrunde gelegt wurden.

zu 2.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 25.04.2017 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Dornberg am 06.04.2017 den Entwurfsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes sind abwägungsrelevante Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden, denen gemäß Vorlage stattgegeben, teilweise stattgegeben bzw. die zurückgewiesen werden sollen. Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahmen sind zusammen mit der Stellungnahme der Verwaltung der **Anlage A 2** zur Beschlussvorlage der zu entnehmen.

Zum Bebauungsplan wurden von der Öffentlichkeit Anregungen und Bedenken zur Ausnutzbarkeit der Bestandsgrundstücke im Nahbereich zur Wertherstraße, zur Gebäudehöhe der geplanten Gebäude in Relation zur vorhandenen Bebauung, zum Bestandsschutz zur möglichen Stadtbahnverlängerung sowie den verkehrlichen Auswirkungen der Planung vorgetragen. Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit werden gemäß **Anlage A 2** zurückgewiesen.

Der von der Öffentlichkeit gegebenen Anregung zur Lärm- und Umweltbelastung wird gemäß **Anlage A 2** stattgegeben.

Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Anregungen und Bedenken zum Maß und zur Baugestalt des geplanten Studentenwohnheimes (Heimatverein Dornberg e.V.), zum Schutz einer Erdgastransportleitung im Nahbereich zur externen Ausgleichsfläche (Gasunie Deutschland Transport Services GmbH), zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Geologischer Dienst NRW), zur Möglichkeit einer Fernwärmeversorgung des Plangebietes (Stadtwerke Bielefeld GmbH), zu der Anordnung der Parkplätze im Straßenraum der Großdornberger Straße (Polizeipräsidium Bielefeld) sowie zu den Ausführungen in der Planbegründung zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Untere Naturschutzbehörde, lfd. Nr. 12.7) gemacht. Diese Anregungen und Bedenken werden gemäß **Anlage A 2** zurückgewiesen.

Den Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde mit Bezug auf konkretisierende Änderungen der Planunterlagen hinsichtlich des Artenschutzes und der externen Kompensation (Ifd. Nr. 12.1 - 12.6) sowie der Stellungnahme der Unteren Denkmalbehörde mit einer Anregung zur Aufnahme eines Hinweises auf den Umgang im Falle kultur- oder erdgeschichtlicher Funde oder Befunde im Rahmen von Erdarbeiten wird gemäß **Anlage A 2** stattgegeben.

Die Hinweise, Anregungen und / oder Bedenken zur ÖPNV-Anbindung des Plangebietes, zur Erreichbarkeit der Haltestellen und zu den konzeptionellen Überlegungen zur Stadtbahnverlängerung (moBiel GmbH), zum zwischenzeitlich erloschenen Erlaubnisfeld „HERFORD“ zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen (Bez.-Reg. Arnsberg, Abt. 6), zu vorhandenen Versorgungsleitungen (Unitymedia NRW GmbH und Deutsche Telekom Technik GmbH), zur Parkplatzsituation i.V.m. dem Freibad (Polizeipräsidium Bielefeld), zur räumlichen Nähe des Plangebietes zur landwirtschaftlichen Hofstelle Obermann (Landwirtschaftskammer NRW) und zur Anzeigepflicht gemäß § 57 (1) LWG gegenüber der zuständigen Wasserbehörde (Bez.-Reg. Detmold, Dez. 33) werden gemäß **Anlage A 2** zur Kenntnis genommen.

zu 3.

Die von der Verwaltung in der **Anlage A 2 Pkt. 3** vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“, haben überwiegend einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Abwägungsrelevante Planänderungen und Betroffenheiten, die eine weitere Offenlage zur Folge haben, sind hiermit nicht verbunden.

Im Wesentlichen betreffen diese Änderungen eine ergänzende Festsetzung eines Sichtdreieckes für den Bereich, in dem der geplante Fuß- und Radweg auf den Radweg entlang der Wertherstraße trifft, eine Korrektur des in Bezug genommenen Höhensystems (vorher: NN, nachher: NHN) sowie konkretisierende Anpassung der festgesetzten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen an die Aussagen der Artenschutzprüfung.

Die Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und die Begründung sowie der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“, wurden entsprechend angepasst.

zu 4. und 5.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung die Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“ mit Text und Begründung als Satzung zu beschließen und den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.

Soziale Wohnraumförderung

Auf Grundlage des § 9 (1) Ziffer 7 BauGB und entsprechend dem Ratsbeschlusses regelt der Bebauungsplan in der textlichen Festsetzung Nr. 7, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 3.1 mind. 25 % der in den allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3.1 insgesamt vorgesehenen Wohneinheiten (ca. 114 WE) so zu errichten sind, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. In dem allgemeinen Wohngebiet WA3.1 ist sowohl eine konzentrierte als auch eine dezentrale Anordnung von sozialem Wohnraum flexibel möglich. Ergänzend zur Bebauungsplanfestsetzung gemäß § 9 (1) Ziffer 7 BauGB soll eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) bis zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Anlass und Ziele der Planung

Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken im Stadtbezirk Dornberg in verschiedenen Nachfrage-Segmenten. Reserven an Baugrundstücken in nennenswertem Umfang sind weder in den beplanten Bereichen noch als Baulücken vorhanden bzw. stehen dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Innerhalb des Plangebietes soll die Errichtung von Wohngebäuden in verschiedenen Nachfrage-Segmenten ermöglicht werden. So sollen im überwiegenden Teil des Plangebietes Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig sein, während im Südwesten auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Nahbereich zu den dort bereits vorhandenen Mehrfamilienhäusern zulässig sein soll.

Entwurfsplanung / städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes soll die Errichtung von Wohngebäuden in verschiedenen Nachfrage-Segmenten ermöglicht werden. So sollen im überwiegenden Teil des Plangebietes Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig sein, während im Südwesten auch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Nahbereich zu den dort bereits vorhandenen Mehrfamilienhäusern und entlang der Großdornberger Straße ermöglicht werden sollen. Hiermit kann ein Angebot für Einzel- und Doppelhäuser innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Angesichts einer festgesetzten Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 450 m² können ca. 114 neue Wohneinheiten im nördlichen Teil und ca. 55 Studentenwohnungen oder ca. 27 normale Wohnungen im südwestlichen Teil des Plangebietes entstehen.

Die grundlegende Struktur der Planung innerhalb der heutigen Ackerfläche wird durch Grünflächen und die verkehrlichen Erschließungen erzeugt. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze ist ein Grünzug mit integriertem Fuß- und Radweg geplant, der sowohl an die Wertherstraße als auch im Nordosten an den dort bestehenden Fußweg (Verbindung von Spandauer Allee und Großdornberger Straße) anschließen soll. Ein weiterer Grünzug mit integriertem Fußweg soll von Nordwesten nach Südosten verlaufen und über die südöstliche Plangebietsgrenze hinaus an den Glienicker Weg anschließen. In dem Bereich, in dem die beiden Grünzüge aufeinander treffen ist die Anlage eines Spielplatzes als Quartiersplatz geplant.

Die verkehrliche Erschließung soll über drei Stichstraßen von der Großdornberger Straße erfolgen, die die äußere Erschließung des Plangebietes bilden. Eine verkehrliche Anbindung an die Wertherstraße ist, mit Ausnahme der vorstehend beschriebenen Fuß- und Radwegeverbindung sowie den drei bestehenden Grundstückszufahrten, nicht vorgesehen. Die Sticherschließungen erlauben Bauabschnittsbildungen in dem Plangebiet.

Die Planstraße C führt zu den östlich / südöstlich der Bestandsbebauung Großdornberger Straße Nr. 34 und 36 gelegenen Baumöglichkeiten. Die an der Großdornberger Straße gelegene Bestandsbebauung wird in die Neuplanung integriert, wenngleich zunächst von einem Fortbestand der Gebäude auszugehen ist. Mit dem geplanten Verlauf der Planstraße C kann der rückwärtige Bereich im Nordosten des Plangebietes auch bei Fortbestand der Bestandsbebauung an der Großdornberger Straße mit entwickelt und die dortigen Baugrundstücke erschlossen werden.

Für den äußersten südwestlichen Teil des Plangebietes (ehemaliger Gärtnereibetrieb) sieht eine Investorenplanung die Errichtung eines kreisförmigen Geschosswohnungsbaus vor, in der Studentenwohnungen den Mix der Wohnungstypen im Plangebiet komplettieren, sodass eine breit gefächerte Zielgruppe von der Planung angesprochen werden kann.

Es soll ein Gebäude entstehen, das bei der Situation als Auftakt zum besiedelten Raum als „Visitenkarte“ und Stadteinfahrt dient. Hierzu ist bewusst ein von der umliegenden Bebauung deutlich abweichendes Gebäude bereits hochbaulich konzipiert worden.

Die Grundrissform aus Kressegmenten vermittelt zwischen der polygonen Stellung der umliegenden Mehrfamilienhäuser und schafft mit der runden Form zudem einen weichen Übergang zwischen dem Landschaftsraum und der Siedlungsstruktur.

Seine baukörperliche Disposition bildet einen deutlichen räumlichen Auftakt bzw. Abschluss der zusammenhängenden Teilgebiete: Hochschule, Wellensiek, Lohmannshof, Schürmannshof und Fürfeld. Infolge der nahen Bildungseinrichtungen wohnen in Dornberg viele Hochschulangehörige. Für das Gebäude ist eine Wohnnutzung in ca. 55 2-Raum-Wohnungen von etwa 30 m² Größe geplant. Die Bauleitplanung wird diese konkrete Projektplanung in dem o.g. Sinne aufgreifen und berücksichtigen, da sie der städtebaulichen Zielsetzung an dieser Stelle entspricht.

Die vorhandenen Wohngebäude im Südwesten des Plangebietes werden in der Planung berücksichtigt, indem für die betroffenen Bereiche Grundstückerschließungen über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie in das Gesamtkonzept integrierte Bebauungsmöglichkeiten vorgesehen werden.

Umweltprüfung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ G 15 „Wohngebiet Fürfeld“ wurde gemäß § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt.

Die Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes/ der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) erfolgt im Umweltbericht (Höke Landschaftsarchitektur, Bielefeld, 09/2017) **Anlage D**.

Dieser kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass auf das Schutzgut Tiere mittlere bis erhebliche Auswirkungen und auf die Schutzgüter Boden, Oberflächenwasser und Kulturgüter Beeinträchtigungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten sind.

Die Auswertung wird in der Anlage D „Umweltbericht“ zusammengefasst dargestellt.

Es wurden spezifische Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Wirkungen des Vorhabens benannt. Auch nach deren Umsetzung verbleiben Eingriffe in Natur und Landschaft, für deren Ausgleich auf der Basis des „Bielefelder Modells“ ein erforderlicher externer Kompensationsbedarf von 9.342 m² ermittelt wurde.

Die Kompensation erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche (Flurstücke 3012 und 2998 jeweils teilweise, in der Flur 3 in der Gemarkung Dornberg). Als Kompensationsmaßnahme wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bielefeld eine Waldmantelpflanzung angelegt, der ein extensives Grünland vorgelagert ist.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Übersicht der Anlagen zur Beschlussvorlage:

A 1 Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (1) und 3 (1) BauGB

- Gestaltungsplan Vorentwurf (Stand Oktober 2015 / Verkleinerung)
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

A 2 Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“

Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 4 (2) und 3 (2) BauGB

- Planzeichnungen -Entwurf- (Stand: März 2017)
- Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Änderungsvorschläge der Verwaltung

B Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“

Bebauungsplan Satzung (Stand Oktober 2017)

- Übersichtsplan
- Nutzungsplan, Verkleinerung
- Gestaltungsplan, Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

C Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“

Begründung Satzung (Stand Oktober 2017)

D Erst- und Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/G 15 „Wohngebiet Fürfeld“

Umweltbericht Satzung (Stand Oktober 2017)

Hinweis / Anmerkung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag und eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Die zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB (abschließende Darstellung des Planverfahrens) wird nach dem Satzungsbeschluss zur Bekanntmachung beigelegt.