

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Dornberg	28.03.2019	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.04.2019	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	04.04.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/1/36.00 "Wohnquartier Grünewaldstraße" für das Gebiet südlich der Dürerstraße, westlich der Schloßhofstraße sowie östlich und nördlich der Bebauung entlang der Cranachstraße als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB - 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**

jährliche Folgekosten:

- Unterhaltung öffentlichen Entwässerungseinrichtungen ca. 2.600,-€/a
- Grünflächenunterhaltung ca. 32.250,- €/a; - Miete u. Pacht Umweltamt an ISB 8.650,- €/a
- Schülerbeförderungskosten rd. 30.000,- €/a

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

Aufstellungsbeschluss BV Dornberg 09.11.2000 / StEA 21.11.2000; wurde aufgehoben

Aufstellungsbeschluss BV Dornberg 30.11.2017; TOP 8

StEA 05.12.2017, TOP 17.1, Drucksachen-Nr. 5709/2014-2020

Vorstellung des weiterentwickelten

städtebaulichen Konzepts BV Dornberg 21.06.2018

StEA 26.06.2018

Entwurfsbeschluss

BV Dornberg 04.10.2018, TOP 6

StEA 30.10.2018, TOP 13.1, Drucksachen-Nr. 7315/2014-2020

Hinweis:

Bei der Umsetzung der Planung wird mit insgesamt etwa 700 WE (Wohneinheiten) gerechnet, davon etwa 420 WE als Studierendenwohnungen. Von den weiteren im Geschosswohnungsbau zu erwartenden etwa 280 WE sollen mindestens 70 WE (25%) öffentlich gefördert werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

Beschlussvorschlag:

1. Die Äußerungen aus den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB) werden zur Kenntnis genommen und die Einarbeitung in die Planung gemäß Anlage A1 wird gebilligt.

2. Die Stellungnahmen aus den Beteiligungen gemäß §§ 3 (2) und § 4 (2) BauGB
 - Öffentlichkeit (lfd. Nr. 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 19, 22, 23)
 werden gemäß **Anlage A2** zurückgewiesen.
 - Öffentlichkeit (lfd. Nr. 3, 5, 15, 16, 17, 18, 20, 21)
 - Untere Naturschutzbehörde (lfd. Nr. 1.4.1)
 - Polizeipräsidium Bielefeld (lfd. Nr. 2.1a)
 - Deutsche Telekom Technik GmbH (lfd. Nr. 2.10)
 - moBiel GmbH (lfd. Nr. 2.13)
 werden gemäß **Anlage A2** (teilweise) berücksichtigt.
 - Öffentlichkeit (lfd. Nr. 4, 12)
 - Untere Wasserbehörde (Grundwasser),
untere Abfallbehörde und
untere Bodenschutzbehörde (lfd. Nr. 1.4.2)
 - Untere Wasserbehörde (Oberflächengewässer) (lfd. Nr. 1.4.3)
 - Landesbetrieb Wald und Holz NRW (lfd. Nr. 2.8)
 - Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen (lfd. Nr. 2.9)
 - Unitymedia NRW GmbH (lfd. Nr. 2.11)
 - Stadtwerke Bielefeld GmbH (lfd. Nr. 2.12)
 werden gemäß der **Anlage A2** zur Kenntnis genommen.

3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen zu den textlichen Festsetzungen und zur Begründung des Bebauungsplanes werden gemäß **Anlage A2, Abschnitt 3** beschlossen.

4. Der Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“ für das Gebiet südlich der Dürerstraße, westlich der Schloßhofstraße sowie östlich und nördlich der Bebauung entlang der Cranachstraße wird mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

5. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird zur Kenntnis genommen.

6. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan mit Begründung ist gemäß § 10 (3) BauGB bereitzuhalten.

Finanzelle 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 erforderlichen Fachgutachten, vollständig zu tragen.

Der Bebauungsplan wurde durch das Planungsbüro Tischmann Loh erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem Planungsbüro ist abgeschlossen worden.

Die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes sowie zur Herstellung der Grünflächen (Kinderspielplatz) sollen 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

Für die erforderlichen öffentlichen Entwässerungseinrichtungen wird ein Kostenaufwand von etwa 520.000,- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten) erwartet. Dies umfasst etwa 320.000,- € für die Schmutzwasserkanalisation und etwa 200.000,- € für die Regenwasserkanalisation. Für die Unterhaltung der im Bebauungsplangebiet geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen werden Folgekosten in Höhe von jährlich ca. 2.600,- € prognostiziert.

Öffentliche Grünflächen einschließlich Kinderspielplatz und Treffpunkte

Die Kosten zur Deckung des Spielflächenbedarfs innerhalb der öffentlichen Grünflächen machen etwa 260.000,- € aus, die weiteren Kosten für die öffentlichen Grünflächen werden mit etwa 440.000,- € beziffert. Insgesamt sind für die Grünbereiche einschließlich Spielflächen damit etwa 700.000,- € Herstellungskosten zu erwarten. Die zu erwartenden kapitalisierten Pflegekosten für die Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen für die Stadt Bielefeld durch den Umweltbetrieb betragen nach grober Abschätzung ca. 32.200,- €/a. Die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamts an den Immobilienservicebetrieb liegen bei 8.650,-/a.

Schülerbeförderungskosten

Die im Plangebiet künftig zu erwartenden zusätzlichen Kinder können voraussichtlich nicht an der wohnortnächsten Schule aufgenommen werden. Damit besitzen alle Grundschulkinder einen Anspruch auf Übernahme der Fahrtkosten. Bei 44 Kindern ergibt sich unter Berücksichtigung des aktuellen Preises für eine Monatskarte ein Mehraufwand von rd. 24.000 €/Jahr. Ferner haben die Kinder, die eine Gesamtschule besuchen, ebenfalls Anspruch auf Übernahme der Fahrtkosten. Für die betroffenen 11 Kinder entstehen weitere Folgekosten in Höhe von rd. 5.500 €/Jahr, so dass insgesamt mit jährlichen Folgekosten von rd. 30.000 € zu rechnen ist.

Geförderter Wohnungsbau

Der Rat der Stadt Bielefeld hat zur Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum beschlossen, in Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten – vornehmlich in Mehrfamilienhäusern – im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

Bei der Umsetzung der Planung wird mit insgesamt etwa 700 WE (Wohneinheiten) gerechnet, davon etwa 420 WE als Studierendenwohnungen. Von den weiteren im Geschosswohnungsbau zu erwartenden etwa 280 WE sollen mindestens 70 WE (25%) öffentlich gefördert werden.

Eine detaillierte Regelung zur Umsetzung und Sicherung der Quote wird in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt und dem Investor (Projektentwickler) zum Satzungsbeschluss erfolgen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.

Nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Dornberg am 30.11.2017 hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 05.12.2017 für den Bebauungsplan II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“ aktuell den Aufstellungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefasst. Auch wurde die Aufstellung im Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 (1) BauGB vom 19.02.2018 - 09.03.2018 durch Auslage der Unterlagen frühzeitig zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung im Bauamt unterrichtet und hatte Gelegenheit zur Erörterung. Zusätzlich fand am 28.02.2018 ein öffentlicher Unterrichts- und Erörterungstermin für Bürgerinnen und Bürger im Foyer der Grundschule Babenhausen, Babenhauser Straße 155 in Bielefeld statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB vom 01.02.2018 bis zum 15.03.2018.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage A1** dieser Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte wurden nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit sinnvoll und vertretbar im Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt. Zum Entwurf wurden Fachgutachten (Verkehrsgutachten, Schallgutachten, Verschattungsgutachten, artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) eingeholt, die in die Bearbeitung eingeflossen sind.

Zu 2.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 30.10.2018 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung am 04.10.2018 den Entwurfsbeschluss gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB vom 21.11.2018 bis zum 21.12.2018 sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen, die in **Anlage A2, Abschnitt 1** behandelt werden.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB vom 16.11.2018 bis zum 04.01.2019 sind Stellungnahmen eingegangen, die in **Anlage A2, Abschnitt 2** behandelt werden.

Von der Öffentlichkeit wurden Anregungen und Bedenken zur Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB, zur städtebaulichen Dichte, zu den Bauvolumen und Abständen, zur teilweisen Überschreitung der BauNVO-Obergrenzen für GRZ/GFZ, zur städtebaulichen Qualität und zur Architektur, zur Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur, zum Rückbau der ehemaligen Hofstelle Holbeinstraße 7a/7b, zur sozialen Einbindung und Bevölkerungsstruktur, zur Größe und Breite der öffentlichen Grünflächen sowie zur Platzierung von Spielflächen und Treffpunkten innerhalb dieser, zum Arten- und Landschaftsschutz, zur zusätzlichen Verkehrsbelastung und einer befürchteten, unzureichenden Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs, zur Entwässerung, insbesondere in Bezug auf befürchtete Probleme im Bereich der Holbeinstraße, zum finanziellen Umgang mit Schäden im Rahmen der Bauphase, zu befürchteten Wertverlusten vorhandener Immobilien zu einer insgesamt investorengesteuerten Planung sowie redaktionelle Hinweise vorgetragen.

Die Anregung zur Platzierung des zentralen Spielplatzes weiter östlich wird im weiteren Umsetzungsverfahren zur Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche berücksichtigt, ebenso wie die redaktionellen Hinweise.

Im Übrigen werden die Anregungen und Bedenken der Öffentlichkeit auf Grundlage der Planungsziele und der städtebaulichen Erwägungen dazu sowie auf Grundlage der eingeholten Gutachten und Untersuchungen gemäß **Anlage A2, Abschnitt 1** zurückgewiesen. Der Widerspruch aus der Öffentlichkeit gegen die Planung sowie Anregungen zur Auftragsvergabe für bestimmte Bauleistungen werden nach derselben Anlage zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen der unteren Naturschutzbehörde werden mit Konkretisierungen der Festsetzungen zu den Artenschutzbelangen, die Stellungnahme des Polizeipräsidiums zur Kriminalprävention mit Bezug auf die Umsetzung, die Hinweise der Deutschen Telekom zur Umsetzung und die insgesamt zustimmende Stellungnahme der moBiel GmbH mit Hinweisen auf die bestehende und künftige ÖPNV-Anbindung werden gemäß **Anlage A2, Abschnitt 2** berücksichtigt. Hinweise der unteren Wasserbehörde, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde auf nicht betroffene Belange, Hinweise des Landesbetriebs Wald und Holz NRW auf nicht mehr betroffene Belange in Bezug auf den Waldabstand im Nordwesten, eine redaktionelle Anregung der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen zu ortsüblichen landwirtschaftlichen Immissionen und Hinweise der Unitymedia NRW GmbH auf ihr Interesse an Ausbaumaßnahmen des glasfaserbasierten Kabelnetzes und Hinweise der Stadtwerke Bielefeld GmbH auf ihre zum Entwurfsstand bereits ausreichend berücksichtigten Belange werden gemäß derselben Anlage zur Kenntnis genommen.

Zu 3.

Die von der Verwaltung in der Anlage 2, Abschnitt 3 vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs ergeben sich aus der weiteren Beratung der Planung im Beirat für Stadtgestaltung, der Weiterentwicklung der Erschließungsplanung sowie von Projektplanungen für Teilquartiere und Konkretisierungen seitens einzelner Fachbehörden. Sie sind geringfügig bzw. haben klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt.

Betroffen von den Änderungen ist jeweils lediglich der Projektträger/Eigentümer der Flächen des Plangebiets. Der Projektträger hat den Änderungen im Zuge der aktuellen Beratungen zur Umsetzung zugestimmt. Vor diesem Hintergrund können die Änderungen nach der Offenlage im Sinne des § 4a(3) Satz 4 BauGB ohne zusätzlichen Verfahrensschritt durchgeführt werden.

Im Wesentlichen betreffen diese Änderungen

Nutzungsplan

- Anpassungen der überbaubaren Flächen sowie
- vereinzelt auch der maximal zulässigen Gesamthöhen,
- Anpassungen der Flächen für Tiefgaragen sowie
- maximal zulässigen Höhen von Tiefgaragen,
- Anpassungen der „GFL-Flächen“ für private Zuwegungen,
- Ergänzung „GFL-Fläche“ für einen bestehenden Schmutzwasserkanal,

Festsetzung

- Ergänzung Einfriedung Laubhecke zur öffentlicher Grünflächen (WA 4)
- Konkretisierung zur Begrünung von Abfallbehältern,
- Konkretisierungen der Artenschutzmaßnahmen.

Die Begründung und der Gestaltungsplan zum Bebauungsplan wurden entsprechend angepasst. Auch das Verschattungsgutachten i.B. auf Gebäudedrehung WA 3) wurden entsprechend angepasst.

Zu 4.-6.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“ mit textlichen Festsetzungen und Begründung zu beschließen und den Satzungsbeschluss bekannt zu machen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung Nr. 3/2018 „Wohnen Grünewaldstraße“ der neuen Planung anzupassen.

Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

In der weiteren Bearbeitung zur Satzungsfassung wurde die Empfehlung des Beirats zur Veränderung der Baukörperstellung im Osten berücksichtigt, um auch hier einen Innenhof als Kommunikationsort auszubilden (WA 3).

Die Projektplanungen für die einzelnen Teilquartiere des geplanten neuen Wohngebiets sind parallel weiter fortentwickelt worden, ebenso die Erschließungsplanung. Auch finden bereits Beratungen zwischen der Stadt und dem Projektträger hinsichtlich der Umsetzung statt.

Mit Blick auf das bewegte Gelände haben sich hieraus, vor allem aus der Höhenabstimmung zwischen der Erschließungsplanung und den Gebäudeplanungen, Bedarfe zur Anpassung der Festsetzungen ergeben.

Dies betrifft in einzelnen Teilbereichen insbesondere die Abgrenzung der überbaubaren Flächen sowie die Abgrenzung der Tiefgaragen und an solchen Stellen teils auch die Höhenfestsetzung (Gebäude- und Tiefgaragenhöhen).

Die Anpassungen betreffen die Teilflächen WA5 Nord, WA4 Süd, WA1 und WA2 bzw. die geplanten Gebäude H3, J1, J3, i1, i2, i3, A1, A6 und A3). Aufgrund der v. g. aktualisierten Abgrenzungen sind auch die inneren Zuwegungen für Fußgänger und Radfahrer und Leitungsrechte angepasst worden.

Es handelt sich insgesamt um geringe Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die Änderungen an überbaubaren Flächen und maximalen Bauhöhen liegen jeweils in deutlicher Entfernung zum Wohnbaubestand im Umfeld sowie mit einer Ausnahme nördlich oder östlich zu diesem.

Betroffen von den Änderungen ist daher jeweils lediglich der Investor (Projektträger/Eigentümer der Flächen des Plangebiets). Dieser hat den Änderungen im Zuge der aktuellen Beratungen zur Umsetzung zugestimmt.

Vor diesem Hintergrund können die Änderungen nach der Offenlage im Sinne des § 4a(3) Satz 4 BauGB ohne zusätzlichen Verfahrensschritt durchgeführt werden.

Planungsziele / städtebauliches Konzept

Das Plangebiet ist Teil eines Wohnsiedlungsbereichs, der seit den 1960er/1970er Jahren entwickelt worden ist. Es stellt die einzige größere, noch nicht umgesetzte Teilfläche dieses Wohnsiedlungsbereichs dar und liegt in großer Nähe zu den Hochschulen in Bielefeld. Aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs in Bielefeld insgesamt und insbesondere im Umfeld der Hochschulen wird mit der aktuellen Planung gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht eine höhere Verdichtung angestrebt. Gleichzeitig werden dabei aber angemessene Bezüge zum Umfeld aufgenommen.

Das städtebauliche Konzept legt den Schwerpunkt auf Geschosswohnungsbau. Es werden raumbildende Baukörperstellungen vorbereitet, die aneignungsfähige öffentliche, halböffentliche und private Außenräume unterstützen.

Das übergeordnete Planungsziel liegt in der geordneten inneren Weiterentwicklung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs um Dürerstraße, Schloßhofstraße Grünwaldstraße und Holbeinstraße. In räumlicher Nähe zum Universitäts- bzw. Fachhochschulstandort soll insbesondere ein Beitrag zur Deckung des anhaltenden Wohnungsbedarfs geleistet werden.

Aufgrund dieser Zielsetzung wird gegenüber der Ursprungsplanung eine flächenhaft veränderte Gewichtung zwischen der Wohnbauentwicklung und der Grünraumentwicklung vorgenommen.

Das Plangebiet wird aufgrund seiner hervorragenden ÖPNV-Anbindung bereits im Bestand und deren künftiger weiterer Verbesserung durch die Verlängerung der Stadtbahnlinie 4 als besonders geeignet angesehen. Die Plangebietsfläche ist an die Schloßhofstraße sowie die Holbeinstraße angebunden, die äußere Kfz-Erschließung ist nach dem eingeholten Verkehrsgutachten leistungsfähig.

Es sind überwiegend zwei- bis viergeschossige Baukörper vorgesehen, teilweise mit zusätzlichen Staffelgeschossen. Am geplanten Stadtbahnhaltepunkt wird eine städtebauliche Betonung durch eine bis zu sechsgeschossige Bebauung vorbereitet. An diesem zentralen Ort sollen auch kleinteilige Nahversorgungsangebote eingebunden werden, wie z. B. ein Café, ein Fahrradladen und eine Waschbar. Vorgelagert soll in direktem Zusammenhang mit dem künftigen Stadtbahnhaltepunkt ein Platz ausgestaltet werden. Dieser soll direkt an den Innenhof des Schwerpunktbereichs für das studentische Wohnen angebunden werden.

Als Vorbereitung für die Umsetzung hat die Investorengruppe erste Konzepte zur Mobilität und zur Energieversorgung vorgelegt.

Neben dem oben angesprochenen Umgang mit dem ruhenden Verkehr und der Anbindung an das straßenbegleitenden wie auch das straßenunabhängige Netz der Fuß- und Radwege, baut das Mobilitätskonzept auf der bestehenden guten ÖPNV-Anbindung auf, die sich in Zukunft weiter verbessern wird.

Insbesondere entlang der Schloßhofstraße sowie teils im Osten der Dürerstraße werden P+R Parkplätze in direkter Anbindung zum künftigen Stadtbahnhaltepunkt vorgesehen. Weiter südlich in der Schloßhofstraße sollen darüber hinaus Standplätze für Car-Sharing-Autos und Elektrolademöglichkeiten geschaffen werden. Weitere E-Ladestationen sowohl für Kfz, als auch für E-Bikes sind in den geplanten Erschließungsstraßen und den Tiefgaragen vorgesehen. Erste Signale der Stadtwerke Bielefeld für eine entsprechende Versorgung liegen vor. Damit kann insgesamt ein wirksamer Beitrag zur multmodalen Verkehrsentwicklung geleistet werden.

Im Energiekonzept steht ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz im Vordergrund, alternativ ist insbesondere die Einbindung von BHKWs in die Gebäudestrukturen denkbar. Daneben ist auch die Integration der Solarenergienutzung auf den durchgängig geplanten Flachdächern umfassend möglich, Ausrichtung und Gebäudeabstände begünstigen daneben auch die solare Gewinne über die Fassaden.

Anlagen:

A1**Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“****Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB**

- Gestaltungsplan -Vorentwurf- (Stand: Okt. 2017), Verkleinerung
- Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren /
- Übersicht: Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen zum Entwurf

Planungsstand: Satzung, März 2019

A2**Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“****Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB**

- Planzeichnungen (Nutzungs- u. Gestaltungsplan) -Entwurf- (Stand: Sep. 2018)
- Auswertung der öffentlichen Auslegung
- Übersicht: redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Planungsstand: Satzung, März 2019

B**Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“****Bebauungsplan -Satzung-**

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

Planungsstand: Satzung, März 2019

C**Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“****Begründung -Satzung-**

Planungsstand: Satzung, März 2019

D**3/2018 Berichtigung des Flächennutzungsplans „Wohnen Grünewaldstraße“**

Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 3/2018 „Wohnen Grünewaldstraße“)

Planungsstand: Satzung, März 2019

Gutachten / Untersuchungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Fachgutachten erstellt. Die wichtigsten Inhalte und Ergebnisse der Gutachten/Untersuchungen sind in der Begründung erläutert. Die Gutachten/Untersuchungen wurden zur Offenlegung gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“

Verkehrsuntersuchung

(Ingenieurgruppe IVV GmbH&Co. KG; 05.09.2018)

Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“

Lärmgutachten

(afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik; Stand 14.09.2018)

Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“

Artenschutzuntersuchung

(Kölner Büro für Faunistik; Stand 12.09.2018)

Bebauungsplan Nr. II/1/36.00 „Wohnquartier Grünewaldstraße“

Verschattungsuntersuchung

(Licht-Raum-Stadt Planung GmbH; Stand 07.09.2018 / 08.03.2019).