

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Brackwede</b>	18.06.2015	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	23.06.2015	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**235. Änderung des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße" sowie Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" für das Gebiet östlich der Gütersloher Straße, westlich des Tüterbaches, nördlich der Kasseler Straße und südlich der geplanten Bundesautobahn A33 im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) sowie gemäß § 2 Abs. 1 BauGB**  
**- Stadtbezirk Brackwede -**

**Einleitungsbeschluss für die 235. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. I/U 15**  
**Beschluss zum voraussichtlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung**  
**Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht/ Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschluss

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

BV Brackwede, 27.02.2014, TOP 8; StEA, 18.03.2014, TOP 21.1; Rat, 20.03.2014, TOP 18;  
 Drucks.-Nr. 6996/2009-2014

### Beschlussvorschlag:

1. Der Flächennutzungsplan ist im Rahmen der 235. Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Der Änderungsbereich ist aus Anlage A ersichtlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. I/U 15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" wird für das Gebiet östlich der Gütersloher Straße, westlich des Tüterbaches, nördlich der Kasseler Straße und südlich der geplanten Bundesautobahn A 33 für die Flurstücke 368, 552, 554, 556 (teilweise), 558 (teilweise) und 574 (teilweise), alle Flur 19, Gemarkung Brackwede; für die Flurstücke 1196, 1197, 2120 (teilweise) und 2129 (teilweise), alle Flur 34, Gemarkung Ummeln sowie für das Flurstück 2052 (Flur 37, Gemarkung Ummeln) gemäß § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.

Für die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist die im Vorentwurf M 1:1.000 eingetragene "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches" verbindlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

3. Der voraussichtliche Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung wird gemäß Ziffer 4.3.4 der Begründung festgelegt.
4. Für die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I / U 15 sowie die 235. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB auf der Grundlage der in der Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke durchzuführen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nach heutigem Kenntnisstand nicht.

Die Planung erfolgt auf Initiative der Grundstückseigentümer, welche sich für die Übernahme der Planungskosten bereiterklärt haben. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) soll der Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld im Rahmen der 235. Änderung angepasst werden sowie der Bebauungsplan Nr. I / U 15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" im Stadtbezirk Brackwede neu aufgestellt werden.

Die Aufstellung bzw. Änderung der genannten Bauleitpläne soll im Parallelverfahren erfolgen.

#### Anlass und Ziel der Planung

Um im nationalen und internationalen Wettbewerb bestehen zu können, beabsichtigt der Investor eine Fortentwicklung und Erweiterung der Produktion. Den Betriebsstandort an der Brockhagener Straße im Stadtbezirk Brackwede kennzeichnet eine intensive betriebliche Ausnutzung durch Produktions-, Lager-, Verkehrs- und Parkplatzflächen sowie Verwaltungseinrichtungen. Der heutige Betriebsstandort verfügt faktisch über keine Erweiterungskapazitäten; auch im unmittelbaren Umfeld bestehen keine Flächenreserven und Entwicklungsoptionen. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt das Unternehmen - unter Aufrechterhaltung des vorhandenen Produktionsstandortes – die betriebliche Erweiterung an einem neuen, zweiten Betriebsstandort zu realisieren.

#### Planungskonzept / Allgemeine Ziele und Zwecke

Die Flächen für die beabsichtigte Betriebserweiterung liegen östlich der Gütersloher Straße. Das Konzept sieht die Ansiedlung von Produktionsanlagen, Lagerhallen und -flächen, sowie Verwaltungs- und Sozialnutzungen vor.

Aus den betrieblichen Anforderungen für die erforderlichen Produktions-, Logistik- und Lagerflächen ergeben sich diverse Voraussetzungen, die für die Auswahl eines geeigneten Standortes und die Flächenentwicklung entscheidend sind.

Seitens des Investors wurden in diesem Zusammenhang folgende Flächenansprüche und betriebliche Anforderungen an den Standort des neuen Betriebsgeländes formuliert:

- Insgesamt sind mind. 5 bis 6 ha für den ersten Bauabschnitt einschließlich einer Erweiterungsoption von etwa 3 ha – somit 8 bis 9 ha Gesamtfläche – für eine zukunftsfähige Entwicklung an einem neuen Standort erforderlich.
- Vorgesehen sind Baukörper mit einer Grundfläche von ca. 25.000 m<sup>2</sup>, die ggf. auch in mehreren Abschnitten realisiert werden können. Es sollen insbesondere Produktionszweige mit Abfüllanlagen, wie auch Logistikbereiche untergebracht werden.
- Zusätzlich werden Sozial-, Schulungs- und Verwaltungsräume in einem separaten Gebäude / Gebäudeteil benötigt.
- Die erforderliche Gebäudehöhe beträgt 12 m, ein Teil des Lagers soll als Hochregallager mit bis zu 16 m ausgeführt werden.
- Neben diesen Hochbauten werden Außenlager- sowie Betriebsflächen zum Rangieren, Aufstellen von LKW als auch für die Organisation des Zu- und Auslieferverkehrs benötigt.
- Die Betriebsflächen sollten aufgrund der Be- und Entladevorgänge, die u.a. mit Gabelstaplerbetrieb durchgeführt werden, möglichst eben sein.
- Mindestens erforderlich ist ein zweischichtiger Betrieb am neuen Standort, wobei in den Zeiten der höchsten Nachfrage im Sommer ein dreischichtiger Betriebsablauf möglich sein sollte. Dies ist bei den Anforderungen hinsichtlich des Immissionsschutzes zu beachten.

Der bestehende Betriebsstandort an der Brockhagener Straße bzw. Umlostraße soll weiterhin in vollem Umfang für Produktion und Logistik erhalten bleiben. Auf dem Erweiterungsstandort an der Gütersloher Straße (B 61) ist vorgesehen neue Produktgruppen herzustellen. Da am Erweiterungsstandort keine neuen Brunnen errichtet werden sollen, muss eine lebensmitteltaugliche Rohrleitung vom bestehenden Betriebsstandort zum Erweiterungsstandort gebaut werden. Die bestehenden Brunnenanlagen in Steinhagen und Ummeln verfügen über entsprechende Förderkapazitäten, um sowohl eine Versorgung des vorhandenen Betriebsstandortes als auch des beabsichtigten Erweiterungsstandortes sicherzustellen. Sie befinden sich in einer Entfernung von 600 m bzw. 1.600 m zur Brockhagener Straße.

Eine uneingeschränkte räumliche Verlagerung des Betriebes an eine beliebige Stelle und damit freie Standortsuche ist wegen der Gebundenheit an die vorhandenen, am Hauptstandort betriebstechnisch zusammengefassten Brunnen, nicht möglich. Um die Wasserzufuhr aus vorhandenen Brunnenanlagen zu eröffnen und um die erforderliche Organisation der Betriebsabläufe (wie z.B. Personalaustausch, Reparatur- und Wartungsarbeiten etc.) zwischen dem Alt- und Neustandort sicherstellen zu können, sind kurze Wege entscheidend.

#### Regionalplanänderungsverfahren

Auf Grund der fehlenden Erweiterungskapazitäten am vorhandenen Betriebsstandort vergab die Firma Gehring-Bunte Getränke-Industrie GmbH & Co KG im Sommer 2012 einen Planungsauftrag zur Überprüfung potenzieller Standorte für die beabsichtigte Betriebserweiterung. In diesem Zusammenhang wurden jene Flächenpotenziale in einem Radius von 3 bis 5 km um den Hauptstandort analysiert, die den vorgenannten Bedarfen sowie betrieblichen Anforderungen entsprachen.

Im Rahmen der Untersuchung wurde neben den Flächenreserven des Regional- bzw. Flächennutzungsplanes auch Flächen betrachtet, die den betrieblichen Anforderungen entsprachen, die jedoch über keine entsprechende Flächenausweisung im Regional- bzw. Flächennutzungsplan verfügten.

Im Ergebnis eines städtebaulichen sowie umweltrelevanten gutachterlichen Vergleichs verschiedener Standortalternativen wurde ein Bereich südlich der geplanten Bundesautobahn A 33 bzw. östlich der Gütersloher Straße (B 61) für die beabsichtigte Betriebserweiterung empfohlen. Die betreffende Fläche verfügte jedoch nicht über die gemäß Regionalplan erforderliche Darstellung als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB).

In diesem Zusammenhang war vorgeschaltet ein Regionalplan-Änderungsverfahren durchzuführen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 20.03.2014 nach vorherigen Beschlüssen der Bezirksvertretung Brackwede am 27.02.2014 sowie des Stadtentwicklungsausschusses am 18.03.2014 der gewerblichen Entwicklung im Bereich der Gütersloher Straße (B61) südlich der zukünftigen Trasse der Bundesautobahn A 33 zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die Bezirksregierung zu bitten, den Regionalplan "Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold – Oberbereich Bielefeld (GEP)" dahingehend zu ändern, dass der maßgebliche Bereich – der bislang als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" dargestellt ist – zukünftig als "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt wird (vgl. Drucksachen-Nr. 6996/ 2009-2014).

Auf Grundlage dieser Beschlüsse und der dazu erarbeiteten Planungsgrundlage wurde in der Regionalrats-sitzung am 19.05.2014 ein Erarbeitungsbeschluss zur 23. Änderung des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Detmold „Gebietsentwicklungsplan (GEP) – Teilabschnitt (TA) Oberbereich Bielefeld“ gefasst.

Diese Änderung sieht für den Planbereich eine Neudarstellung als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) vor.

Nach Durchführung des Änderungsverfahrens ist ein Aufstellungsbeschluss für die 23. Regionalplanänderung durch den Regionalrat in seiner Sitzung am 12.06.2015 vorgesehen.

Im Regionalplan „GEP Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“ ist der Standort „Entwicklungsfläche an der Gütersloher Straße / B 61“ somit derzeit noch als „allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ dargestellt. Südlich gelegene Teilflächen werden darüber hinaus durch die Darstellung „Bereich zum Schutz der Natur“ und „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ überlagert. Auf den Teilflächen nördlich des Pivitsweges trifft der Regionalplan zurzeit noch die Darstellung „Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“.

Vorbehaltlich eines entsprechenden Abschlusses des Regionalplan-Änderungsverfahrens soll bereits zum jetzigen Zeitpunkt das Verfahren der 235. Änderungen des Flächennutzungsplanes "Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße" sowie das Verfahren der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ U 15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" eingeleitet werden.

#### Flächennutzungsplanänderung

Im "Teilplan Flächen" des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld ist das Plangebiet derzeit als "Landwirtschaftliche Fläche" nach § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB dargestellt.

Neben der angestoßenen Änderung des Regionalplanes bedarf es in diesem Zusammenhang daher auch einer Anpassung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld.

Im Rahmen der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes soll das Plangebiet gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach der allgemeinen Art der beabsichtigten baulichen Nutzung als "gewerbliche Baufläche" dargestellt werden, um die beabsichtigten gewerblichen Erweiterungen zu eröffnen.

Die im "Teilplan Ver- und Entsorgung" dargestellte Hochspannungsfreileitung sowie die Erdgashochdruckleitung bleibt von der Änderung des "Teilplanes Flächen" des Flächennutzungsplanes unberührt.

### Bebauungsplanverfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/U 15 "Gewerbegebiet an der Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" wird im regulären Verfahren gemäß § 2 BauGB mit Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen.

Mit Blick auf den Schutzanspruch der angrenzenden wohnbaulichen Nutzung wird im weiteren Bauleitplanverfahren geklärt, ob der Erweiterungsstandort als Gewerbegebiet oder eingeschränktes Industriegebiet ausgewiesen wird.

Die Erschließung des Plangebietes ist ausgehend von der Gütersloher Straße (B 61) über den Pivitsweg vorgesehen. Der Pivitsweg bleibt auf Grund der vorhandenen Erschließungsfunktionen für östlich gelegene Grundstücke als öffentliche Verkehrsfläche erhalten. Somit liegen Teilflächen des beabsichtigten Betriebsstandortes sowohl nördlich als auch südlich des Pivitsweges.

Mit Blick auf die Betriebsabläufe sowie gestalterische Erwägungen sollen die Baukörper entlang der B 61 als geschlossene Bebauung errichtet werden. Auf den Freiflächen sollen im rückwärtigen Bereich, d. h. an der süd-östlichen Plangrenze Lagerflächen entstehen. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft soll der vorhandene Gehölzbestand im Bereich des Tüterbaches mit einer Waldmantelbepflanzung ergänzt werden. Zwischen der Kompensationsfläche und dem Gewerbebestandort soll eine Fuß- und Radwegverbindung zwischen den Ortsteilen Ummeln und Brackwede planungsrechtlich gesichert werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Fläche für die Regenrückhaltung vorgesehen, deren Flächenbedarf im weiteren Verfahren konkret dimensioniert wird.

### Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes sowie der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes Rechnung getragen. Hierzu soll eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen, so dass zum Bebauungsplan und zur 235. Änderung des Flächennutzungsplanes, Umweltberichte als gesonderte Teile der Begründung erarbeitet werden. Dabei wird im Umweltbericht für die 235. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum o.a. Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung verwiesen (Abschichtung). Bei der Umweltprüfung kann im Rahmen der Abschichtung darüber hinaus auf Erkenntnisse zurückgegriffen werden, die im Zuge der 23. Änderung des Regionalplanes gewonnen wurden.

Alle abwägungsrelevanten Gesichtspunkte der städtebaulichen Planung in Bezug auf die Auswirkungen auf Menschen, Tiere, Pflanzen, die verschiedenen Umweltmedien (Boden, Wasser, Luft und Klima), die Landschaft sowie die Kultur- und sonstigen Sachgüter werden dabei im weiteren Verfahren ermittelt, um die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu beurteilen.

### Artenschutz – Voruntersuchung Regionalplanänderung

Im Rahmen der vorhabenbezogenen 23. Regionalplanänderung des Regionalplans wurde eine Artenschutzrechtliche Vorabschätzung erarbeitet und im o.g. Planverfahren berücksichtigt. Parallel zum Verfahren wurde der Erhaltungszustand der planungsrelevanten Art „Kiebitz“ sowie „Feldsperling“ vom LANUV neu eingestuft. Da die beiden planungsrelevanten Vogelarten im Plangebiet und seinem Umfeld nachgewiesen wurden, wurde hierzu eine ergänzende Untersuchung durchgeführt.

Im Rahmen der vorliegenden Planung ist dabei dem örtlichen Kiebitzvorkommen besonderes Augenmerk zu schenken, da 2013 zwei Brutpaare innerhalb des Vorhabenbereichs nachgewiesen wurden. Um frühzeitig den Ausschluss von Verbotstatbeständen im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes sicherstellen zu können, wurde im Januar 2014 ein der Planungsebene entsprechendes Maßnahmenkonzept für die Kiebitzpopulation entwickelt. Die darin enthaltenen vorgezogenen CEF-Maßnahmen zielen darauf ab, eine Verschlechterung des

Erhaltungszustandes der lokalen Population bzw. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände auszuschließen. Eine Konkretisierung wird im Rahmen der Bauleitplanverfahren erfolgen.

#### Belange des Verkehrs

Die Verkehrsanbindung des gewerblichen Erweiterungsstandortes ist mit der direkt angrenzenden B 61 sowie den im Nahbereich bestehenden Ost-West-Verkehrsachsen A2 und A33 sehr günstig. Durch die Nähe zu den Straßen für den überwiegend großräumigen Verkehr kann vermieden werden, dass der Anliefer- und Abholverkehr zu Belastungen für die Anwohner in Ummeln führt.

Im Rahmen der Vorentwurfserarbeitung des Bebauungsplanes wurden für die Erschließung des Planungsgebiets mehrere Varianten mit einer Zufahrt von der Gütersloher Straße aus, untersucht.

Im Vergleich aller Erschließungsvarianten, wird deutlich, dass eine Erschließung über den Pivitsweg, aus verkehrstechnischen Gründen, wie auch vom Erschließungs- und Kostenaufwand vorteilhaft ist und deshalb im weiteren Verfahren weiterverfolgt wird.

#### Belange des Immissionsschutzes

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes I/U 15 „Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges“ können auf Grund nordwestlich bestehender wohnbaulicher Nutzungen immissionschutzrechtliche Konflikte auftreten. Die zusätzliche Belastung durch den geplanten Gewerbestandort ist durch ein entsprechendes Schallgutachten zu analysieren; ggf. sind im weiteren Bauleitplanverfahren entsprechende Maßnahmen zu formulieren.

#### Belange des Grundwasserschutzes

Der Standort der Vorhabenfläche befindet sich im ausgewiesenen Wasserschutzgebiet Zone IIIA des Wasserwerkes WW 14. Aufgrund des geologischen Untergrunderbaues liegt am Standort des Vorhabens ein sehr hoher Geschütztheitsgrad für den zur Trinkwassergewinnung genutzten 2. quartären Grundwasserleiter (GWL 2) vor. Nach aktuellen vorliegenden Untersuchungen ist der für die Trinkwasserversorgung genutzte GWL 2 im Bereich des Planungsgebietes nicht bzw. nur in geringdurchlässiger Ausbildung vorhanden. Eine unmittelbare Beeinträchtigung des Wasserwerkes 14 der Stadtwerke Bielefeld GmbH kann sich durch die Erschließung des Vorhabenstandortes demnach nicht ergeben.

Im Zuge der Detailbewertung der Fläche sind im weiteren Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan der sich darstellende hohe Geschütztheitsgrad für das Wasserwerk Ummeln (WW 14) detaillierter nachzuweisen und Festsetzungen zum Grundwasserschutz zu treffen.

Erhebliche Eingriffe in den für den Schutz des Hauptgrundwasserleiters bedeutsamen Geschiebemergel sollten für die spätere Erschließung und Bebauung nicht zulässig sein. Darunter fallen ebenfalls Bohrungen zur Grund-/Mineralwassergewinnung.

Die Grundwasserflurabstände für den obersten quartären Grundwasserleiter (GWL 1) sind für einen Großteil der Planfläche relativ gering. Nach der bisherigen Einschätzung ist eine direkte Versickerung von Niederschlagswasser erschwert, bzw. nicht möglich.

Gemäß Ratsbeschluss vom 20.03.2014 (Drucksachen-Nr. 6996/ 2009-2014) soll die geplante Bebauung im Bereich der Gütersloher Straße vom Ratsbeschluss zum Schutz der Bielefelder Wasserschutzgebiete von 1989 (Beschluss vom 27.04.1989, Drucksachen-Nr. 5046) ausgenommen werden. Die in den Verwaltungsverfahren und Gutachten festgestellten notwendigen Maßnahmen zum Grundwasserschutz sind umzusetzen.

Weiteres Verfahren

Auf der Grundlage des Vorentwurfes der 235. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes Nr. I/U 15 "Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges" soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Anlagen:****A****235. Flächennutzungsplanänderung  
"Gewerbliche Baufläche Gütersloher Straße"****– Vorentwurf (Stand Mai 2015)**

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Legende
- Begründung

**B****Bebauungsplan Nr. I/U 15  
"Gewerbegebiet Gütersloher Straße beiderseits des Pivitsweges"****– Vorentwurf (Stand Mai 2015)**

- Nutzungsplan (M1:500 i.O. – hier verkleinert)
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen und Planzeichenerklärungen
- Allgemeine Ziele und Zwecke / Begründung