

Anlage

C

Erstufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stadt Bielefeld

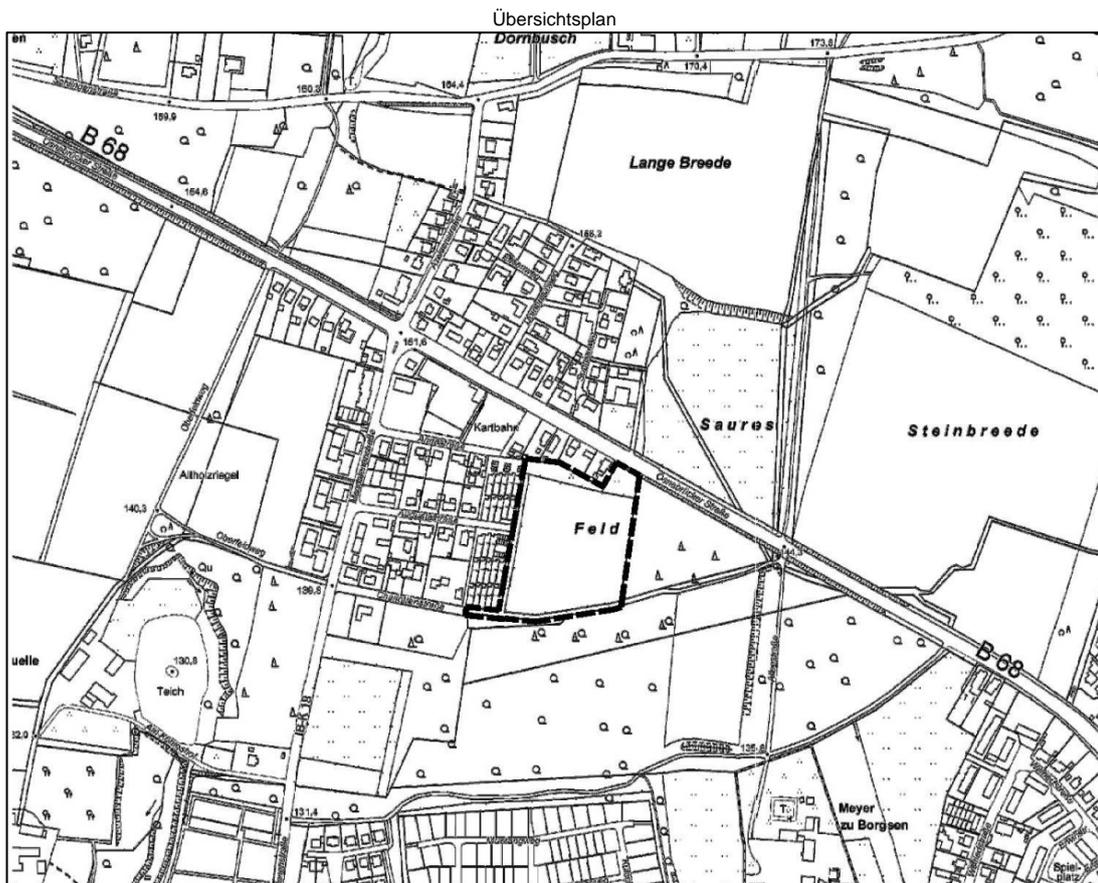
Stadtbezirk Brackwede

Erstaufstellung des Bebauungsplan Nr. I/Q 26

„Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

-Vorentwurf-



Bauamt 600.41

Hempel + Tacke GmbH

Bebauungsplan Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“

Inhaltsübersicht

1.....Allgemeines	4
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	4
4.1 Belange des Wohnens	7
4.3 Belange des Verkehrs	8
4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport	9
4.5 Belange des Gemeinbedarfes.....	9
4.6 Belange der Ver- und Entsorgung.....	9
4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes	10
4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege	10
4.9 Belange des Umweltschutzes	10
4.10 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen	11
5.....Bodenordnung	12
6.....Erschließungsanlagen	12
7.....Flächenbilanz	12
8.....Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan	12
9..... Kostenschätzung	13

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zur Ertaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ für das Gebiet südlich der Osnabrücker Straße (B 68), östlich des Wohngebiets an der Augustastraße, nördlich der Charlottenstraße und westlich des Waldgebiets (Flurstücke 507 teilw., 900 teilw. und 2899 teilw.), Flur 4 der Gemarkung Quelle.

-Stadtbezirk Brackwede-

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) soll der Bebauungsplan Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ aufgestellt werden.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der Siedlungsansätze mit Wohnbebauung auf einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche geschaffen werden. Der überwiegende Teil des Plangebiets soll mit Einzelhäusern mit maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäusern bebaut werden, im südlichen Bereich sind drei Mehrfamilienhäuser für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen.

Die äußere Erschließung erfolgt von Westen über die Augustastraße und die Charlottenstraße – die innere Erschließung erfolgt über eine neu geplante Erschließungsstraße. Zur Regelung der Regenwasserentwässerung wird innerhalb des Plangebietes ein Regenrückhaltebecken errichtet.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Wohngebiet Charlottenstraße / Augustastraße“ notwendig.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Charlottenstraße / Augustastraße“ liegt im Stadtbezirk Brackwede und befindet sich südlich der Osnabrücker Straße, östlich des Wohngebiets an der Augustastraße, nördlich der Charlottenstraße und westlich des Waldgebiets. Die Fläche des Geltungsbereiches beträgt ca. 2,2 ha und wird momentan landwirtschaftlich genutzt. In dem Plangebiet selbst befindet sich keine Bebauung.

Im Umgebungsbereich des Plangebiets befinden sich im Norden zweigeschossige freistehende Einfamilienhäuser mit Walmdächern, bzw. Satteldächern, welche durch die Osnabrücker Straße, die nördlich des Plangebiets vom Westen nach Osten verläuft, erschlossen werden. Westlich des Plangebiets befindet sich ein Wohngebiet, hauptsächlich bestehend aus zwei- bis dreigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern mit Satteldächern. Dieses wird durch die Annastraße (im Norden), die Augustastraße und die Charlottenstraße (im Süden) erschlossen. Entlang der Magdalenenstraße, welche von Norden nach Süden westlich des Plangebiets verläuft, befinden sich zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit Satteldächern. Im östlichen Bereich dieses Wohngebiets befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser mit Fausgebautem Fachgeschoss, deren Erschließung durch die Annastraße, die Augustastraße, die Charlottenstraße und eine schmale Wegeverbindung, die von Norden nach Süden verläuft, erfolgt. Nordwestlich

des Plangebiets befindet sich ein ehemals gewerblich genutztes Gebäude, in dem sich die Freizeitnutzung „Kartbahn“ befindet.

Das Plangebiet besteht derzeit aus landwirtschaftlich genutzten Flächen und fällt von Norden nach Süden um etwa 5 m ab.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.

Abb. 1: Luftbild



Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld. Luftbild von 2014.

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Detmold, in dem für die Stadt Bielefeld maßgeblichen „Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld“, ist der Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q 26 „Charlottenstraße / Augustastraße“ als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Somit besteht eine Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung. Des Weiteren ist das Gebiet in Bezug auf Freiraum als Fläche mit „Grundwasser- und Gewässerschutz“ gekennzeichnet.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Landwirtschaftliche Fläche“ und „Geeigneter Erholungsraum“ dar.

Zur Umsetzung der o. g. städtebaulichen Zielsetzungen für die Fläche „Charlottenstraße / Augustastraße“ ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die statt wie bisher

„Landwirtschaftliche Fläche“ und „Geeignete Erholungsräume“ die Neudarstellung von „Wohnbaufläche“ zum Gegenstand hat. Sie soll als 245. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt werden und erfolgt parallel zur Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Charlottenstraße / Augustastraße“.

Abb. 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebiets



Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld

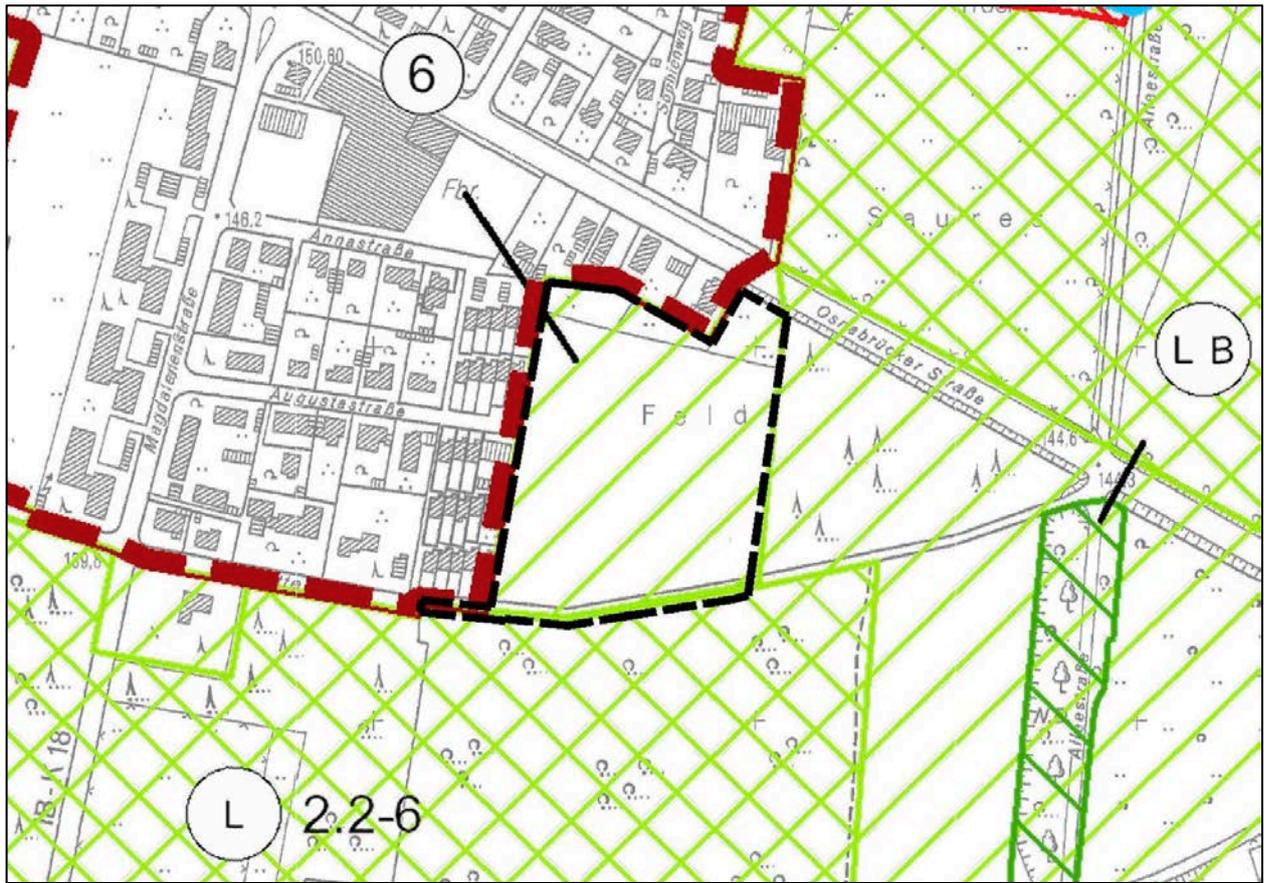
Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb der Grenzen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Planungsrechtlich handelt es sich um Flächen im Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB.

Landschaftsplan

Die Fläche des Plangebietes befindet sich innerhalb der Grenzen des rechtsverbindlichen Landschaftsplanes Bielefeld West. Als Entwicklungsziel ist für die gesamte Fläche das Ziel der temporären Erhaltung (laut § 18 Abs. 1 LG) angestrebt. In Kapitel 8 wird des Weiteren erläutert, dass mit Aufstellung des Bebauungsplanes Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft treten werden.

Abb. 3: Auszug aus dem Landschaftsplan



Quelle: Online-Kartendienst der Stadt Bielefeld

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange des Wohnens

Die Zielsetzung der Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 besteht darin, der Wohnungsnachfrage in Bielefeld durch Neuausweisung von Wohnbauflächen auf bislang unbebauten Flächen im Stadtbezirk Brackwede, Ortsteil Quelle, Rechnung zu tragen. Die Siedlungsansätze an der Charlottenstraße / Augustastraße werden durch die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau nach Osten hin erweitert. Die Festsetzungen sollen sich an der umliegenden Wohnbestandsbebauung orientieren, damit sich die geplante Wohnbebauung in das Stadtgefüge einfügt.

Durch die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 26 „Charlottenstraße / Augustastraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden.

Für die geplante Neubebauung im westlichen und nördlichen Bereich des Plangebietes soll ein Reines Wohngebiet (WR 1) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden.

Hier sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes freistehende Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten und Doppelhäuser ermöglichen. Für das WR 1 soll eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden, wobei dieser Wert der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Reine Wohngebiete entspricht. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.

Damit sich die geplante Neubebauung in die Umgebung integriert und um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, werden Festsetzungen über die Höchstgrenzen der Geschossigkeit, die maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie über die Dachform analog zur angrenzenden Bebauung getroffen. Durch die Ausweisung einer offenen Bauweise passt sich die Neubebauung der kleinteiligen Bestandsbebauung im Westen und Norden an.

Für die Flächen mittig und östlich im Plangebiet soll ein Reines Wohngebiet (WR 2) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden.

Hier sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes freistehende Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten ermöglichen. Für das WR 2 soll eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt werden, wobei dieser Wert der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Reine Wohngebiete entspricht. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.

Damit sich die geplante Neubebauung in die Umgebung integriert und um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, werden Festsetzungen über die Höchstgrenzen der Geschossigkeit, die maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie über die Dachform analog zur angrenzenden Bebauung getroffen. Durch die Ausweisung einer offenen Bauweise passt sich die Neubebauung der kleinteiligen Bestandsbebauung im Westen an.

Für den südlichen Teil des Plangebietes soll ein Reines Wohngebiet (WR 3) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt werden.

In diesem Bereich sind drei Mehrfamilienhäuser (sozialer Wohnungsbau) geplant. Somit soll dem Ratsbeschluss vom 25.06.2015, dessen politisches Ziel eine langfristige Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld ist, Rechnung getragen werden.

Für das WR 3 sollen eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt werden, wobei diese Werte der im § 17 BauNVO vorgesehenen Obergrenze für Reine Wohngebiete entspricht. Hierdurch ist eine effektive und ökonomische Ausnutzung der Baugrundstücke entsprechend der aktuellen Anforderungen an Wohngebäude möglich.

Damit sich die geplante Wohnbebauung in die Umgebung integriert und um ein städtebaulich einheitliches Bild zu erreichen, werden Festsetzungen über die Höchstgrenzen der Geschossigkeit, die maximale Firsthöhe sowie über die Dachform getroffen. Das Plankonzept sieht dreigeschossige Wohngebäude vor, wobei das dritte Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss vorgesehen ist. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Firsthöhe soll gewährleistet werden, dass sich die Höhenentwicklung der Neubebauung an der westlich angrenzenden Bestandsbebauung orientiert, die ebenfalls zweigeschossige Wohngebäude mit ausgebauten Dachgeschoss vorweist.

Durch die Ausweisung einer offenen Bauweise passt sich die Neubebauung der Bestandsbebauung westlich des Plangebietes an.

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 40-50 neue Wohneinheiten vorgesehen.

4.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets soll über eine 6,0 m breite Straße erfolgen, die sowohl an die Augustastraße als auch an die Charlottenstraße angebunden wird. Die Anbindung des Plangebiets an die Osnabrücker Straße im Norden ist derzeit nicht möglich. Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob diese Anbindung geschaffen werden kann.

Ruhender Verkehr

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll direkt auf den geplanten Wohnbaugrundstücken nachgewiesen werden. Innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche besteht bei dem Straßenquerschnitt von 6,0 m zusätzlich die Möglichkeit des Parkens im Straßenraum. Des Weiteren ist im südwestlichen Bereich zwischen der Reihenhausbebauung und der neuen Erschließungsstraße eine öffentliche Stellplatzfläche vorgesehen.

Fußgänger und Radfahrer

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich in Ost-West-Richtung eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen der Charlottenstraße und der Osnabrücker Straße.

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt in Form einer Mischverkehrsfläche die sowohl von Pkw als auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden kann. Ergänzend zur vorhandenen Charlottenstraße soll eine weitere Fußwegeverbindung geschaffen werden, die am östlichen Rand des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung zur Osnabrücker Straße verläuft. Auch im Norden des Plangebiets soll von der neu geplanten inneren Erschließung ein Fuß- und Radweg an die Osnabrücker Straße angebunden werden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Haltestelle „Azaleenstraße“ befindet sich an der westlich des Plangebiets vorhandenen Magdalenenstraße und die Haltestelle „Einschlingen“ befindet sich an der Osnabrücker Straße nördlich des Plangebietes.

Hier verkehrt die Buslinie 121 montags bis samstags stündlich zwischen Brackwede, Lindenhof und Bethel. Sonntags fährt der Bus zwischen 12 Uhr bis 20 Uhr stündlich bis Brackwede. In Brackwede besteht mit der Stadtbahnlinie 1 werktags alle 10 Minuten eine Verbindung in die Innenstadt. Ab Haltestelle „Einschlingen“ verkehrt außerdem die Buslinie 48 montags bis samstags stündlich bis Bielefeld Innenstadt.

Die beiden Bushaltestellen sind in ca. 5 Minuten fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar.

4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Im fußläufigen Umfeld des Plangebietes befinden sich, abgesehen von der Kartbahn nordwestlich des Gebiets, keine Freizeit-, Erholung- oder Sporteinrichtungen.

4.5 Belange des Gemeinbedarfes

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob durch die geplante neue Wohnbebauung ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergärten) hervorgerufen wird.

4.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

Die Entwässerung im Umfeld des Plangebietes erfolgt derzeit im Trennsystem. Die Beseitigung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet kann über die städtischen Schmutzwasserkanäle in den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.

Eine Versickerung des Regenwassers ist im Plangebiet aufgrund von Altablagerungen südlich des Plangebietes nicht möglich. Demnach soll die Beseitigung des Regenwassers über die bestehenden Regenwasserkanäle in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen erfolgen. Aufgrund der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanäle ist eine direkte Einleitung nicht möglich. Deswegen soll das Regenwasser in einem Regenrückhaltebecken, welches im Süden des Plangebiets vorgesehen ist, gesammelt und dann gedrosselt in die bestehenden Regenwasserkanäle eingeleitet werden.

4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Umfeld des Plangebietes ist bis auf die westlich angrenzende Reihenhausbebauung durch Einfamilienhausbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern geprägt.

Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes werden zugunsten einer Wohnbebauung überplant, was zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes führt.

Diese wird jedoch als verträglich betrachtet, da es durch die Entwicklung des geplanten Wohngebietes lediglich zur Schließung einer städtebaulichen Lücke durch Arrondierung des Siedlungsbereiches kommt. Infolge dessen soll die Schaffung eines städtebaulichen Siedlungsrandes erreicht werden, der den bebauten Bereich gegenüber den Waldflächen abschließt.

Im weiteren Verfahren werden die Auswirkungen auf das Teilschutzgut Orts- und Landschaftsbild im Rahmen des Umweltberichtes überprüft.

4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sind keine Denkmäler oder Denkmalsbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW bekannt.

4.9 Belange des Umweltschutzes

Umweltprüfung

Den Belangen des Umweltschutzes und den gesetzlichen Regelungen zur Umweltprüfung wird im Rahmen der Erstaufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen. Hierzu erfolgt eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, sodass ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung erarbeitet wird und zum Entwurfsbeschluss vorliegt.

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

Der Umfangs- und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergibt sich gemäß der Anlage D.

Artenschutz

Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet werden im weiteren Verfahren geprüft und sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Bodenschutz

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer Inanspruchnahme bislang unbebauter Flächen. Mit der Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Vergleich zu der Bestandsituation erhöhen. Die Auswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung im weiteren Verfahren ermittelt.

Bodenbelastungen / Altlasten

Gemäß dem Plan der Stadt Bielefeld über Altablagerungen befindet sich südlich des Plangebiets eine Altablagerung mit der Kennung AA076. Im weiteren Verfahren ist die Nutzungsverträglichkeit nachzuweisen.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Gemäß der Stadtklimaanalyse Bielefeld wird die Klimaempfindlichkeit des Plangebietes als hochklimaempfindlich eingestuft.

Im weiteren Verfahren sind die Auswirkungen der Planung auf das Stadtklima und die Luftreinhaltung zu prüfen. Da es sich hier jedoch um keinen innerstädtischen Bereich handelt, werden die Auswirkungen als gering eingeschätzt.

Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der im Norden liegenden Osnabrücker Straße. Im weiteren Verfahren sollen die Auswirkungen durch eine schalltechnische Untersuchung sowie der evtl. erforderliche Umfang von Schallschutzmaßnahmen ermittelt werden.

Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines festgesetzten oder derzeit geplanten Wasserschutzgebietes sowie eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

4.10 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Inanspruchnahme von bislang baulich nicht genutzten Flächen. Die durch die Flächeninanspruchnahme zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden als unvermeidbar angesehen, da im Rahmen der Abwägung den Belangen des Wohnens Vorrang eingeräumt wird.

Gemäß § 1a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft auf das notwendige Maß zu reduzieren (Minderung des Eingriffs) und die unvermeidbaren Eingriffe durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Kompensationsmaßnahmen) auszugleichen.

Im weiteren Verfahren ist die naturschutzrechtliche Eingriffserheblichkeit zu ermitteln und ggf. erforderliche Maßnahmen zur Bewältigung der Eingriffsfolgen zu definieren um einen Ausgleich zu schaffen. Diese Bilanzierung soll bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

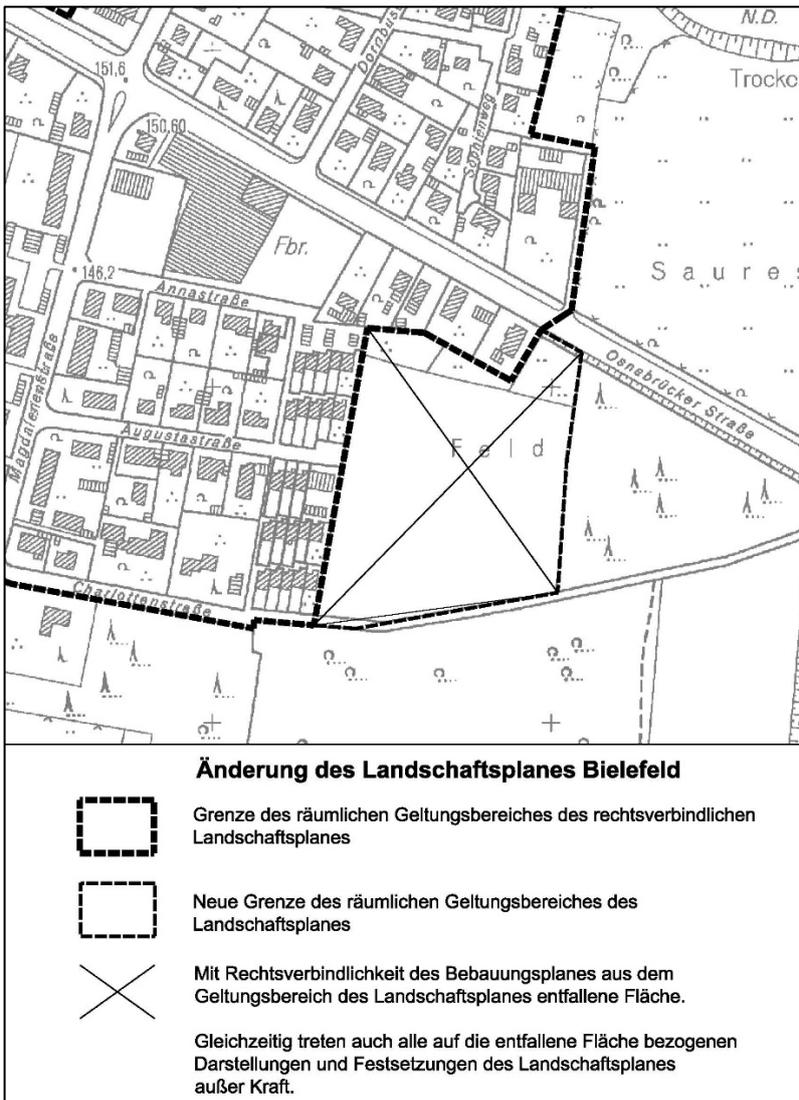
7. Flächenbilanz

<u>Gesamtfläche des Plangebietes</u>	ca. 2,19 ha
<i>Reines Wohngebiet</i>	ca. 1,51 ha
<i>Straßenverkehrsfläche</i>	ca. 0,28 ha
<i>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung</i>	ca. 0,16 ha
<i>Fläche für die Wasserwirtschaft</i>	ca. 0,24 ha

Insgesamt sind im Plangebiet ca. 40-50 neue Wohneinheiten vorgesehen.

8. Auswirkungen auf den rechtsverbindlichen Landschaftsplan

Der Bebauungsplan hat Auswirkungen auf den als Satzung beschlossenen Landschaftsplan Bielefeld-West. Gemäß § 29 (4) LG treten bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit dessen Rechtsverbindlichkeit widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Eine solche widersprechende Festsetzung stellt die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes sowie des Entwicklungszieles 6 für den Bereich des Bebauungsplangebietes dar. Die Grenze des Geltungsbereichs sowie des Landschaftsplans soll entsprechend § 16 Landschaftsgesetz NRW zurückgenommen werden.



9. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten.

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 wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag liegt vor.