



Bereich: Stadtplanung und Bauordnung
Az: 61-26/245
Datum: 01.03.2019

2019/070
öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Umweltausschuss	26.03.2019	9
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	28.03.2019	6
Rat der Stadt	04.04.2019	

Betreff

Bebauungsplan Nr. 245

Planbereich „Wohnen an der Emscher“

- hier:
- a) Entscheidung über die Stellungnahmen nach § 2 Abs. 3 BauGB
 - b) Entscheidung über die redaktionellen Änderungen und Ergänzungen
 - c) Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat die vorgebrachten Stellungnahmen im Einzelnen geprüft und abgewogen.

Der Rat beschließt,

- a) die abgegebenen Stellungnahmen insoweit zu berücksichtigen, wie es im beiliegenden Abwägungsvorschlag (Anlagen 3 und 4) angegeben ist.
- b) die redaktionellen Änderungen zu berücksichtigen, indem der Bebauungsplan sowie die Begründung mit Umweltbericht wie im Sachverhalt beschrieben geändert werden.

Der Rat schließt sich der Stellungnahme der Verwaltung an und erhebt diese zum Beschluss.

Der Rat beschließt ferner

c) den Bebauungsplan Nr. 245 in seiner geänderten Fassung als Satzung und billigt die zugehörige Begründung mit Umweltbericht in ihrer geänderten Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der zum Beschluss gehörenden Anlage 1 dargestellt.

Eckhardt
Erster Beigeordneter

Dobrindt
Technischer Beigeordneter

Sachverhalt

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt in Castrop-Rauxel, im Ortsteil Habinghorst an der Grenze zum Ortsteil Henrichenburg.

Das Plangebiet wird von folgenden Straßen und topographischen Gegebenheiten begrenzt:

- Im Norden: durch den Grünzug entlang der Emscher
- Im Osten: durch den Friedhof Habinghorst und durch die Flächen des städtischen Betriebshofes
- Im Süden: durch die Grundstücke der Bebauung entlang der Heerstraße und durch die Heerstraße
- Im Westen: durch die Bebauung entlang der Wartburgstraße und durch die Wartburgstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 3,8 ha und umfasst in der Gemarkung Habinghorst Flur 4 die Flurstücke 22 (tlw.), 55 und 56 und in Flur 5 die Flurstücke 11, 429 (tlw.), 433, 434, 435, 436, 628 (tlw.), 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 723, 726 und 727. Die Plangebietsabgrenzung kann der Anlage 1 entnommen werden.

2. Planungsanlass und -erfordernis

Bei dem Plangebiet handelt es sich um die ehemalige Erweiterungsfläche des angrenzenden Friedhofs Habinghorst.

In der Vergangenheit hatte sich gezeigt, dass die Friedhofserweiterung nicht mehr benötigt wird und die Bodenbeschaffenheit nicht für einen Friedhof geeignet ist. Daher wurde bereits im Jahr 1997 der Teil des Bebauungsplans Nr. 54, der eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche Friedhof“ für den Bereich des Plangebietes festsetzte, in diesem Bereich aufgehoben. Derzeit liegen die Flächen des Plangebietes überwiegend brach. Ein Teilbereich wird von den Anliegern der Heerstraße als Gartenfläche genutzt. Die Pachtverträge zur Nutzung der Gärten wurden zum 31.12.2018 gekündigt.

Seit der Flächennutzungsplanneuaufstellung im Jahr 2012 ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. In dem Strukturkonzept zur Stadtteilentwicklung „Zukunftsprojekt Castrop-Rauxel“ aus dem Jahre 2014 wird zukünftig ein Wohnbaulandbedarf von 75 ha bis zum Jahr 2020 trotz sinkender Einwohnerzahlen prognostiziert. Der Stadtteil Habinghorst verfügt über sehr wenig Wohnbauflächenpotentiale. Das Plangebiet an der Heerstraße wird in dem „Zukunftsprojekt Castrop-Rauxel“ als einer von zwei möglichen Entwicklungsstandorten aufgeführt. Die Umsetzung der wenigen Wohnpotentiale ist für die Stadtentwicklung wichtig, um dem Baulandbedarf gerecht zu werden.

Das Plangebiet bietet insgesamt die Möglichkeit, den Siedlungsraum an der Grenze zwischen Habinghorst und Henrichenburg zu arrondieren und brachliegende Flächen einer Nutzung zuzuführen. Weiterhin wird der großen Nachfrage nach Grundstücken für den Einfamilienhausbau Rechnung getragen, indem hochwertige Wohnbauflächen in der

Nähe von Naherholungsflächen entlang der zu renaturierenden Emscher geschaffen werden. Durch die Nutzung einer Fläche im Innenbereich können wertvolle Flächen im Außenbereich geschützt werden. Somit wird auch das Prinzip des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verfolgt.

Aufgrund der räumlichen Nähe zum zentralen Versorgungsbereich von Habinghorst, der eine entsprechende Infrastrukturausstattung vorhält, kann durch die Wohnbauentwicklung vorhandene Infrastruktur genutzt und gestärkt werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebiets zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. Ziele, Zwecke und Inhalte der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs ist beabsichtigt, eine aufgelockerte Wohnbebauung bestehend aus Einfamilienhäusern, in Form von Doppel- und Einzelhäusern zu entwickeln. An der Wartburgstraße soll zusätzlich ein großes Mehrfamilienhaus errichtet werden.

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht im Eingangsbereich der Siedlung an der Wartburgstraße eine maximal dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung zur Markierung der Eingangssituation vor. Die Grundrisse der Wohnungen entlang der Wartburgstraße sollen so gestaltet werden, dass Aufenthalts- und Schlafräume auf der lärmabgewandten (östlichen) Seite untergebracht werden. Nördlich des Geschosswohnungsbaus befindet sich eine Grünfläche, die in den Geltungsbereich mit einbezogen wurde und als Grünfläche erhalten bleiben soll. Dieser Bereich liegt innerhalb des Grünzuges Emscher.

Östlich des Geschosswohnungsbaus ist der Bau von freistehenden Einfamilienhäusern im Übergang zu dem Grünzug entlang der Emscher vorgesehen. Durch die Orientierung der freistehenden Häuser zu dem Grünzug entsteht eine soziale Kontrolle im Bereich des vorgelagerten Grünzuges. Die Bebauung an der Grenze zu dem Grünzug Emscher wird bewusst aufgelockert gestaltet.

Im weiteren Verlauf der geplanten Erschließungsstraße erfolgt die weitere Anbindung der geplanten Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser über eine Ringerschließung. Von der Ringerschließung aus erfolgen zwei Fußweganbindungen nach Norden in Richtung Emscher Grünzug und nach Süden in Richtung Friedhof bzw. Heerstraße.

In dem 2 x 25 m breiten Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung soll eine Grünfläche entwickelt werden. Diese soll als Ausgleichsfläche dienen und teilweise für die Errichtung eines unterirdischen Regenrückhaltebeckens bzw. eine Versickerungsmulde für Regenwasser verwendet werden. Gleichzeitig dient sie als Freifläche für die Bewohner und als grüne Verbindung zur Emscher. Die geplanten Wohnhäuser werden so konzipiert, dass sie beidseitig der Planstraße platziert werden können, so dass eine wirtschaftliche Erschließung und ein nachbarschaftlicher Zusammenhalt erreicht werden kann. Aufgrund der überwiegenden Ausrichtung der Häuser nach Süden (entweder über die Front oder die Gartenfassade) wird zudem die Nutzung passiver Sonnenenergienutzung ermöglicht. Die Nutzung von Sonnenenergie über Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist darüber hinaus bei allen konzipierten Häusern prinzipiell möglich.

Ein Teil des 25 m breiten Schutzstreifens, auf der Südseite der Hochspannungsleitung, wird als Gartenfläche den anliegend projektierten Häusern zur Verfügung gestellt. Insgesamt ragen die Gärten dieser Grundstücke 7 m in den Schutzstreifen hinein. Die äußersten 2 m dieses Streifens sollen mit Hecken und Sträuchern, die der Einfriedung des

Grundstücks und ggf. der Anpassung von Höhenunterschieden dienen, bepflanzt werden. Somit verbleibt jeweils eine 5 m tiefe Gartenfläche innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung, die jedoch außerhalb des entsprechend dem Abstandserlass NRW geforderten Schutzstreifen von 20 m liegt. Die Auswirkungen der Hochspannungsleitung auf das Schutzgut Mensch wurden im Umweltbericht genauer untersucht.

Im südlichen Bereich des Geltungsbereiches sollen nicht mehr benötigte städtische Flächen des Betriebshofes mit einbezogen werden. Hier kann ein Einfamilienhaus oder Doppelhaus im Anschluss an die Siedlung entstehen. Des weiteren werden Flächen des Betriebshofes für die Anbindung eines Rad- und Fußweges an die Heerstraße genutzt.

Ein privates Grundstück an der Heerstraße (Flurstück 726 und 727) wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, da an dieser Stelle die in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 54 vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des Gewächshauses aufgehoben werden soll. Der damalige Bebauungsplan sichert hier die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei. Da diese aufgegeben ist, soll auch für dieses Grundstück die im Straßenzug typische Bebauungsstruktur entlang der Straße ohne Hinterlandbebauung festgesetzt werden, um dieses Grundstück an die Genehmigungsmöglichkeiten der Nachbargrundstücke anzupassen. Das vorhandene Gewächshaus ist zwar in seinem Bestand geschützt, aber aufzugeben. Der Erhalt ist nicht zu fördern.

Insgesamt werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 70 Wohneinheiten im Einfamilienhausbereich und Geschosswohnungsbau geschaffen. So wird ein Beitrag dazu geleistet, bauwillige Bevölkerungsgruppen in der Stadt Castrop-Rauxel zu halten und die Abwanderung in die Nachbarstädte zu vermeiden.

Der für die neuen Wohneinheiten notwendige Spielplatz wird in dem Bereich des bestehenden Spielplatzes nördlich der Emscher nachgewiesen. Hierzu soll der bestehende Spielplatz aufgewertet und die Brücke saniert werden (siehe 6. Kosten).

In Anlehnung an die bestehenden Nutzungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes sowie aufgrund der möglichen verträglichen Nutzungen und der durch die Planung verfolgten städtebaulichen Ziele ist es vorgesehen, die Flächen des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen.

Der Bau von Blockheizkraftwerken soll grundsätzlich ermöglicht werden. Es gilt die Regelung des § 14 Abs. 2 BauNVO, wonach Nebenanlagen zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser in den Baugebieten ausnahmsweise zulässig sind. Da ein konkreter Standort zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant ist, wird keine gesonderte Festsetzung getroffen. Bei dem vorliegenden Plan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der überwiegend eine Bebauung mit Einfamilienhäusern für Einzelbauherren vorsieht. Dementsprechend sollen einzelne Bauherren die Möglichkeit haben, ihr eigenes Energiekonzept umzusetzen. Hierzu kann z.B. die Nutzung von Geothermie und/oder Solarenergie gehören, die stark nachgefragt werden.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers im Bereich des Plangebietes wurde ein Konzept entwickelt, das sowohl die Versickerung als auch die Ableitung in ein unterirdisches Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Einleitung in die Emscher vorsieht. Hierdurch wird den Anforderungen an eine ökologisch sinnvolle Regenwasserentwässerung und den gestalterischen Ansprüchen an eine Grünfläche Rechnung getragen. Die individuelle Regenwassernutzung als Grauwasser ist wünschenswert, aber kann nicht verpflichtend festgesetzt werden. Daher sind zunächst Retentionskapazitäten für das gesamte Gebiet zu schaffen.

4. Verfahren

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung vom 12.05.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 245, Planbereich „Wohnen an der Emscher“ aufzustellen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 03.04.2018 bis 20.04.2018.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 28.03.2018 bis 04.05.2018 durchgeführt.

Der Betriebsausschuss 3 hat in seiner Sitzung am 22.11.2018 den Entwurf des Bebauungsplans einschließlich seiner Begründung zur Kenntnis genommen und die öffentliche Auslegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Die öffentliche Auslegung sowie die förmliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fanden im Zeitraum vom 17.12.2018 bis einschließlich 01.02.2019 statt.

Ergänzend hat der Umweltausschuss und Betriebsausschuss 3 die Fläche am 07.03.2019 begutachtet.

5. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs im Ortsteil Henrichenburg. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 werden die im Plangebiet überwiegend brachliegenden Flächen baulich entwickelt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von ca. 70 zusätzlichen Gebäuden geschaffen. Aus den Bauflächen sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die Umgebung bzw. deren Bewohner zu erwarten, da innerhalb des Plangebiets nur Nutzungen entstehen, die in dem festgesetzten WA-Gebiet zulässig sind. Durch die hinzukommenden Nutzungen wird außerdem ein relativ geringer Anstieg des Verkehrsaufkommens begründet. Somit sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Verkehr zu erwarten.

Die bauliche Entwicklung bringt eine zusätzliche Flächenversiegelung mit sich und erfordert eine Beseitigung des vorhandenen Baumbestandes, auch wegen der flächendeckenden erheblichen Anschüttung.

Im Rahmen des Umweltberichtes werden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die sich aufgrund des Bebauungsplanes ergeben können, prognostiziert und bewertet.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen kommt zu folgendem Ergebnis,

- Für das **Schutzgut Mensch** sind vor dem Hintergrund der prognostizierten Verkehrs- bzw. Gewerbelärmbeeinträchtigung im Plangebiet, zum Schutz vor gesundheitsschädlichen Einflüssen, Schallschutzmaßnahmen zu treffen und als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen;

Bei den durchgeführten Messungen innerhalb des 20 m-Schutzstreifens liegen keine Überschreitungen von Grenz- und Richtwerten der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV) und dem behördlichen Richtwert des sog.

„Abstandserlass NRW“; RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz MUNLV für elektromagnetische Felder vorliegt. Die für die Bauleitplanung übertragenen Empfehlungswerte werden ebenfalls nicht überschritten.

- Durch die Inanspruchnahme überwiegend extensiver Grünlandbrachflächen im Plangebiet gehen grundsätzlich Lebensräume für das **Schutzgut Tiere** verloren. Beeinträchtigend für das vorgefundene Artenspektrum ist der Verlust der kleinräumigen, vielfältigen Landschaftsstrukturen im Plangebiet, wie z.B. extensiv genutzte Wiesen, Säume und verschiedene z.T. kompakte Gehölzelemente.
- Hinsichtlich des **Schutzgutes Pflanzen** erfährt das Plangebiet mit Durchführung der Planung einen deutlichen Verlust von ökologisch hochwertigen Vegetationsstrukturen und eine Verringerung der biologischen Vielfalt. Betroffen hiervon sind u.a. kompakte Gehölzbestände sowie extensive Grünlandbrachflächen. Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 245 wird in der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung ein plangebietsinterner Ausgleich von ca. 35 % ermittelt. Dies stellt eine erhebliche und damit ausgleichspflichtige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes im Sinne der Eingriffsregelung dar. In der Eingriffs-Ausgleichbilanzierung („Recklinghäuser Modell“) verbleibt ein Kompensationsdefizit von insgesamt ca. -80.000 Biotopwertpunkten, welches über eine externe Kompensationsmaßnahme (Ökokonto) ausgeglichen werden muss.
- Aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den damit planungsrechtlich ermöglichten Eingriffen in überwiegend schützenswerte, naturnahe Böden sowie einer potenziellen Neuversiegelung von bis zu ca. 1,9 ha Fläche, resultieren abwägungserhebliche Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden** / Fläche.
- Die Versickerung bzw. die nachgeschaltete Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers wirkt sich mindernd auf die Eingriffsintensität auf das **Schutzgut Wasser**, so dass keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten ist.
- Für das **Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter** ist keine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten.

Im Zuge einer für das Plangebiet durchgeführten Artenschutzprüfung wurden vorhandene Daten ausgewertet und örtliche Untersuchungen durchgeführt, um festzustellen, wie das Vorhaben mit den gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz in Einklang gebracht werden kann.

Untersucht wurden Brutvogel- und Fledermausvorkommen sowie Amphibien. Insgesamt konnten 35 Brutvogelarten, fünf Fledermausarten und ein Amphibium bei örtlichen Kartierungen nachgewiesen werden.

Zur Risikominimierung und Vermeidung von Verbotstatbeständen werden im Artenschutzbeitrag verschiedene Maßnahmen vorgeschlagen. Dazu gehören u.a. eine den Lebenszyklen angepasste Bauzeitenregelung und eine fachkundige Begleitung der Rodungs- und Abbrucharbeiten.

Aufgrund der beschriebenen Untersuchungsergebnisse und unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch das Vorhaben nicht erfüllt werden.

6. Anregungen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Während der Beteiligungsschritte im Bebauungsplanverfahren sind Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit vorgebracht worden (Anlage 4).

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben folgende Träger abwägungsrelevante Stellungnahmen vorgebracht:

- Polizeipräsidium Recklinghausen
- Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6: Bergbau und Energie in NRW
- Emschergenossenschaft Lippeverband
- Landrat des Kreises Recklinghausen
- Regionalverband Ruhr
- Amprion
- Deutsche Telekom
- Uniper
- PLEdoc
- Westnetz
- Thyssengas
- RSE Grundbesitz und Beteiligungs-GmbH
- Industrie- und Handelskammer

Die eingegangenen Stellungnahmen beinhalten insbesondere Anregungen und Hinweise in Bezug auf die Themen Verkehr, Entwässerung, Leitungstrassen, Wertverlust, Flächenversiegelung, Berücksichtigung von ökologischen Grundsätzen, Baumschutz, Schallschutz, Strahlenschutz, Bergbau, Bodenschutz, Artenschutz und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen und der Abwägungsvorschlag sind in der Anlage 3 aufgeführt.

7. Redaktionelle Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Nach dem Offenlagebeschluss am 22.11.2018 wurden der Bebauungsplanentwurf und seine Begründung mit Umweltbericht überarbeitet. Die Änderungen und Ergänzungen sind im Folgenden dargelegt:

- Ergänzung der planerischen Vorgaben in der Begründung
- Redaktionelle Änderungen in der Begründung (Änderung der Bezeichnung „Stellplätze“ in „Parkplätze“)
- redaktionelle Anpassung der Hinweise zum Artenschutz, zu Kampfmittel und zur Definition Vollgeschoss
- redaktionelle Anpassung des Bezugs auf die Fassung der Baumschutzsatzung in der Begründung (6. Änderung von 2018 anstatt 5. Änderung von 2012)
- Ergänzung eines Hinweises zum Thema Boden
- redaktionelle Anpassung der Rechtsbezüge in der textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung
- Klarstellung des Bezugs der BauO NRW auf die Fassung dem Jahr 2018 in den textlichen Festsetzungen

8. Kosten

Der Stadt Castrop-Rauxel entstehen bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans Sach- und Personalkosten für die Mitwirkung beim Planverfahren.

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, die Kosten für die erforderlichen Fachgutachten sowie alle anderen sich im Verfahren als notwendig erweisenden Untersuchungen übernimmt der Investor. Zudem beteiligt er sich an den Kosten zur Ertüchtigung des nördlich an den Geltungsbereich liegenden Kinderspielplatzes. Zur Kostenbeteiligung für den Spielplatz wurde eine Geldzahlung vereinbart. Ein städtebaulicher Vertrag wurde mit dem Vorhabenträger bereits geschlossen, die weitere Detailregelungen sowie die Absicherung der Höhe der abgestimmten Kosten erfolgt noch vor Satzungsbeschluss. Des weiteren entstehen der Stadt Kosten für die Sanierung der Fußgängerbrücke über die Emscher, die als Anbindung des Spielplatzes benötigt wird, sowie für die Verlagerung von Lagerflächen innerhalb der Friedhofsfläche.

Die Finanzmittel sind vom Bereich 67 für das Jahr 2019 bereits eingestellt. Zudem fallen jährlich ca. 2.500 EUR Pflegekosten für die öffentlichen Grünflächen an.

Noch nicht ermittelt und gesichert sind die Kosten für Reorganisation und Umbau des Betriebshofs an der Heerstraße, die für die Herstellung des Fußweges erforderlich sind, sowie die Mittel zum Bau des Fußweges.

Anlagen

- Anlage 1: Übersichtsskizze
- Anlage 2: Liste der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 3a: Abwägungsvorschlag Bereiche
- Anlage 3: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Anlage 4: Abwägungsvorschlag zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit
- Anlage 5: Bebauungsplan in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
- Anlage 5a Städtebauliches Konzept
- Anlage 6: Begründung mit Umweltbericht in der aufgrund der redaktionellen Änderungen überarbeiteten Fassung
- Anlage 7: Verkehrsgutachten
- Anlage 8: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 9: Orientierende Messung der elektrischen und magnetischen Wechselfelder
- Anlage 10: Baugrundgutachten
- Anlage 11: Abschluss-Bericht zu den neuen Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit
- Anlage 12: Bodengutachten
- Anlage 13: Artenschutzbeitrag
- Anlage 14: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Anlage 15: Gutachten zur Versickerungsfähigkeit
- Anlage 16: Baugrunduntersuchung 2011

Hinweis: Die Anlagen 7 bis 16 sind über das Ratsinformationssystem abrufbar.

Stadtentwicklung	67	EUV
gez. Funke 07.03.2019		gez. Werner 05.03.2019

