

Abteilung 4.1 - Stadtplanung
Sachbearbeiter(in): Gozdzik, Olga
09.10.2015

Beratungsfolge	Sitzungstermin
Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)	11.11.2015
Gemeinderat (öffentlich)	18.11.2015

Bebauungsplan Rw 310/13 "Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West" - Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussvorschlag:

1) Erweiterung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im südlichen Bereich um die im städtebaulichen Entwurf (Stand 2005) für Retention vorgesehene Fläche reduziert. Gleichzeitig werden zwei größere Flächen für die Nutzung als Retentionsflächen im südwestlichen und südöstlichen Bereich in den Geltungsbereich aufgenommen. Die Gesamtfläche des Plangebiets wird damit von ca. 18,2 ha auf ca. 19,6 ha erweitert. Der genaue Geltungsbereich ist dem Zeichnerischen Teil vom 19.10.2015 zum Bebauungsplan (Anlage 1) zu entnehmen.

2) Beschluss zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Gemeinderat der Stadt Rottweil stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplanes „Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“ Rw 310/13 in der Fassung vom 19.10.2015 (Zeichnerischer Teil, Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, gemeinsame Begründung und Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie artenschutzrechtlicher Prüfung) zu und beschließt die Durchführung der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Begründung:

1) Erweiterung des Geltungsbereiches

Für die Entwässerung des Niederschlagswassers des gesamten Gebietes „Spitalhöhe – Quartier Mitte und Quartier West“ wurde eine detaillierte Vorplanung erarbeitet. Aktuell liegt ein mit zuständigen Behörden abgestimmter Vorentwurf der Entwässerungsplanung vor, der die voraussichtlichen Flächenbedarfe für die Retention des prognostizierten Niederschlagswassers definiert. Auf Grund dieser Planung wurden Flächen ermittelt, die sich auf Grund ihrer Lage und Größe in besonderer Weise eignen, um für das gesamte Gebiet entsprechend der abschnittswisen Besiedelung der Spitalhöhe eine fachgerechte Entwässerung zu gewährleisten. Die ursprünglich vorgesehene Fläche wird nicht mehr benötigt. Entsprechen der vorliegenden Planung wird der neue Geltungsbereich gefasst.

2) Beschluss zur Frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zweck und Ziel der Planung

Die Stadt Rottweil plant die Erschließung weiterer Wohnbauflächen im Gebiet „Spitalhöhe“. Das Gebiet „Spitalhöhe“ befindet sich am südwestlichen Stadtrand der Stadt Rottweil in 1,6 km Luftlinie Entfernung von der historischen Kernstadt. Das gesamte Wohnbaugebiet ist ca. 26 ha groß und gliedert sich in drei Bauabschnitte. Der erste Bauabschnitt der „Spitalhöhe“ mit ca. 8 ha wurde bereits mit dem Bebauungsplan „Spitalhöhe - Krummer Weg - Quartier Ost“ planungsrechtlich gesichert. Die Erschließung des Gebietes erfolgte im Jahr 2007. Inzwischen ist das „Quartier Ost“ nahezu komplett besiedelt. Die Nachfrage nach Bauplätzen insbesondere in innerstadtnaher Lage ist in Rottweil seit Jahren ungebrochen. Auf der städtischen Warteliste für die weiteren Bauabschnitte des Wohngebietes „Spitalhöhe“ befinden sich aktuell ca. 80 Bauinteressenten (Stand Oktober 2015). Mit dem Bebauungsplan „Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Besiedlung der „Spitalhöhe“ geschaffen, um den vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen für die nächsten Jahre zu befriedigen. Das aktuell zu überplanende Gebiet ist ca. 19,6 ha groß und besteht aus zwei Quartieren: dem Quartier Mitte mit ca. 13 ha Größe und dem Quartier West mit ca. 6 ha Fläche.

Bedarfsanalyse

In der Kernstadt von Rottweil stehen nahezu keine Flächen mehr für eine Wohnbebauung zur Verfügung. Neben den im Flächennutzungsplan 2012 gesicherten Wohnbauflächen an der „Engelshalde“ mit ca. 3 ha stellt die Fläche „Spitalhöhe“ die letzte Wohnbaufläche dar. In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Flächen mit Innenentwicklungspotential wie beispielsweise die Flächen am Nägelesgraben umgenutzt. Auf einer ehemaligen Brache wurde ein Altenpflegeheim und ein größerer Nahversorger angesiedelt. Ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus „Nägelesgraben“ befindet sich in Planung. Im Bereich des Wohngebietes „Hegneberg“ verfügt die Stadt neben fünf Restbauplätzen über noch nicht erschlossene, jedoch planungsrechtlich gesicherte Wohnbauflächen mit 2,1 ha Nettobaufläche (Bebauungsplan „Hegneberg“). Darüber hinaus befinden sich vier städtische Bauplätze an der Uhlandstr./Schwarzwaldstraße. Bis auf die Flächen am Hegneberg sind damit kurz- bis mittelfristig keine größeren nennenswerten Potentialflächen für Innenentwicklung verfügbar. Die zuletzt im Jahre 2015 erfolgte Baulückenerfassung sowie das in Hausen und Gölldorf durchgeführte Baulückenmanagement spiegeln zwei Tendenzen wider:

- Die im Siedlungsgefüge vorhandenen Baulücken sind in der Regel nicht im Eigentum der Stadt. Auf Gemarkung Rottweil befinden sich lediglich 7 % der kurzfristig verfügbaren Baulücken in städtischer Hand, während 93% privaten Eigentümern gehören. Damit ist eine kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit der Grundstücke nicht gegeben.
- Gemäß den durchgeführten Fragebogenumfragen in Hausen und Gölldorf ist ein geringer Anteil der Eigentümer bereit, Ihre Grundstücke zum Verkauf anzubieten. In der Regel handelt es sich hierbei um Tauschinteressenten, die landwirtschaftliche Flächen für Ihre Baulücken wünschen. Finanzieller Ausgleich als Anreiz spielt kaum eine Rolle.

Bauabschnitte Quartier Mitte und Quartier West

Die Quartiere Mitte und West sollen zwar planungsrechtlich gemeinsam entwickelt, jedoch in zwei nacheinander stufenweise und in Abhängigkeit von der Nachfrage folgenden Bauabschnitten (zunächst das Quartier Mitte und anschließend das Quartier West) aufgesiedelt werden. Entscheidend für die planungsrechtliche Entwicklung des gesamten Gebietes ist zum einen die Möglichkeit, flexibel auf die Nachfrage nach Wohnbauflächen reagieren zu können sowie die verkehrliche Situation. Der Anschluss der Quartiere soll von Beginn an sowohl von Osten über die Imsterstraße als auch von Westen über die Hausener Straße (L 423) erfolgen. Damit wird das Verkehrsaufkommen gleichmäßig auf zwei Erschließungsmöglichkeiten verteilt und die Imsterstraße verkehrlich teilweise entlastet werden. Bereits zum Zeitpunkt der Erschließung und Besiedlung des Quartiers Mitte wird die Erschließungsstraße an den Kreisel an der Hausener Straße angebunden und frühzeitig bereits für die Baustellenverkehre vom Westen zugänglich

gemacht. Um den Ausbau der Straßenverbindung zu ermöglichen, ist es erforderlich, das gesamte Gebiet planungsrechtlich zu entwickeln und zu sichern.

Planungsziele

Ziel der Planung für die „Spitalhöhe - Quartier Mitte und Quartier West“ ist die Schaffung eines Wohngebietes im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Infrastruktur und gleichzeitig in attraktiver Lage am Übergang zur Landschaft. Dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Ausweisung eines Wohngebiets als Abschluss der Siedlungsentwicklung
- Schaffung von ortsangepassten Rahmenvorgaben für die Realisierung unterschiedlicher Gebäudetypen und Bauformen für unterschiedliche Lebensphasen und -stile
- Integration eines durchgängigen Freiflächen- und Grünordnungskonzeptes zur Sicherung und Gestaltung von Plätzen, Freiräumen und Blickbeziehungen
- Schaffung von Aufenthalts- und Spielbereichen für alle Altersgruppen
- Festsetzung eines ortsnahen Ausgleichskonzeptes um das Baugebiet in das Landschaftsbild einzubinden.

Städtebauliche Konzeption

Die Erschließungsstruktur und Baukonzeption basieren auf dem 1. Preis des im Jahre 2005 durchgeführten „Städtebaulichen Realisierungswettbewerbs Stadt Rottweil „Spitalhöhe/ Krummer Weg““. Der städtebauliche Entwurf der Arbeitsgemeinschaft „Ackermann & Raff Architekten, Stadtplaner BDA und Planstatt Johann Senner“ wurde als Vorgabe für die Entwicklung des Wohngebiets „Spitalhöhe“ vom Gemeinderat beschlossen. Bei der Überplanung der Quartiere Mitte und West sollen die städtebaulichen und nachfrageorientierten Erfahrungen aus dem „Quartier Ost“ berücksichtigt werden, sodass der ursprüngliche städtebauliche Entwurf überprüft und angepasst wurde (siehe Städtebauliches Konzept 2015 in der Anlage 8). Der vorliegende Bebauungsplan setzt die Vorgaben der städtebaulichen Konzeption planungsrechtlich um.

Erschließung

Die Konzeption für die Quartiere Mitte und West zeichnet sich durch einen klar strukturierten Städtebau aus, der sich strahlenförmig von dem Hochpunkt Charlottenwäldle und dem Wasserturm in die Kulturlandschaft erstreckt. Die vier strahlenförmig Nord-Süd angeordneten Wohnstraßen im Quartier Mitte bilden den zentralen Wohnbereich und ermöglichen den Erhalt von Blickbeziehungen in die Landschaft bis zum Albtrauf. Diese verkehrsberuhigten Bereiche werden durch eine radiale Sammelstraße an die Imsterstraße angebunden. Eine daran angeschlossene horizontale Ost-West-Verbindung im Quartier West schließt das Gebiet im Westen an den Kreisverkehrsplatz an der Hausener Straße an. Das Quartier West wird analog zum Quartier Mitte durch nord-süd-ausgerichtete verkehrsberuhigte Straßenachsen durchzogen.

Öffentliche Grünflächen, Wegeverbindungen und Aufenthaltsräume

Das differenzierte und leistungsfähige Erschließungsnetz für den MIV (Motorisierter Individualverkehr) wird durch fußläufige Ost-West-Querverbindungen ergänzt, die im Zusammenspiel mit kleineren Grünflächen ein Gefüge von kleinteiligen öffentlichen Aufenthaltsräumen bieten. Im Übergang zwischen dem Quartier Mitte und dem Quartier West wird eine bestehende Streuobstwiese erhalten, die sich nach Süden öffnet und in östlicher und westlicher Richtung ein Verbundsystem an öffentlichen Grünflächen für die wohngebietsbezogene Erholung bildet. Der bislang vorrangig landwirtschaftlich genutzter Weg „Obere Ziegelhütte“ wird in die Konzeption übernommen und dient als Verbindungsweg zum bestehenden Quartier Ost. Unterhalb des Weges befinden sich zwei größere öffentliche Grünflächen, die als Retentionsflächen fungieren und naturnah modelliert und gestaltet werden sollen. Einen sanften Übergang von den vorhandenen Kleingärten zum neuen Wohngebiet im Norden bildet eine 15 Meter breite Grünachse, die als Wegeverbindung und zur Erholung genutzt werden kann. Jedem Quartier ist ein Quartiersplatz zugeordnet, der einerseits die Funktion als Verbindungspunkt zwischen den Quartieren übernimmt und andererseits für verschiedene quartiersbezogene Nutzungen in Anspruch genommen werden kann.

Bebauungsstruktur

Das städtebauliche Konzept zeichnet sich durch durchmischte Bebauung aus, die vielfältigen Nutzungsansprüchen gerecht werden und zu einer stabilen sozialen Mischung beitragen soll. Die Bebauungsstruktur sieht Mehrfamilienhäuser als Geschosswohnungsbau im Norden des Quartiers Mitte vor. Mit dem Ziel, eine hohe städtebauliche Qualität in der Umsetzung zu erreichen, ist geplant, für die einzelnen für Mehrfamilienhäuser vorgesehenen Baufelder separate Investorenwettbewerbe mit Mehrfachbeauftragungen auszuloben. Die Kernbereiche der Wohnquartiere und die Übergänge zur Landschaft sind durch Einzelhausbebauung geprägt. Um städtebaulich klare Abgrenzungsbereiche zu schaffen, sind an der Imsterstraße, am südlichen Übergang des Geschosswohnungsbaubereichs sowie an der Verbindungstelle zwischen den Quartieren verdichtete Baustrukturen wie Doppelhäuser und Hausgruppen vorgesehen.

Bilanzen

Flächen

Die geplante Konzeption sieht folgende Flächennutzungen vor:

- Allgemeines Wohngebiet: 10,8 ha (55%)
- Verkehrsflächen: 3,5 ha (18%)
- Öffentliche Grünflächen: 5,3 ha inkl. 1,8 ha Retentionsflächen (27%).

Aufgrund der geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan können maximal ca. 7,9 ha (Allg. Wohngebiet und Verkehrsflächen) versiegelt werden. Das entspricht ca. 40% des gesamten Plangebietes mit 19,6 ha.

Bauplätze und geplante Wohnungen

In den Quartieren Mitte und West sind insgesamt 157 Grundstücke geplant, die in Abhängigkeit von realisierbaren Gebäudetypen bzw. Bauweisen für verschiedene Nachfragegruppen in unterschiedlichen Lebensphasen und Familienstrukturen Wohnraum schaffen. Neben dem klassischen Einfamilienhaus können nicht nur Doppel- und Reihenhäuser, sondern auch Mehrfamilienhäuser errichtet werden.

Im Quartier Mitte sind aktuell 111 Wohnbaugrundstücke mit ca. 236 bis 311 Wohnungen geplant:

- 75 Bauplätze für Einfamilienhäuser (ca. 113 Wohnungen)
- 31 Bauplätze für Doppel- und Reihenhäuser (31 Wohnungen)
- 5 Bauplätze für Mehrfamilienhäuser (ca. 130 Wohnungen).

Das Quartier West weist 46 geplante Wohnbaugrundstücke mit ca. 46 bis 77 Wohnungen auf:

- 31 Bauplätze für Einfamilienhäuser (ca. 47 Wohnungen)
- 15 Bauplätze für Doppel- und Reihenhäuser (15 Wohnungen).

In den Quartieren Mitte und West wird insgesamt ein breites Spektrum an unterschiedlichen Grundstücksgrößen angeboten:

Grundstücksgröße	Anteil insgesamt	Grundstücksgröße	Anteil insgesamt
300 – 400 m ²	9%	700 - 800 m ²	20%
400 - 500 m ²	8%	800 – 900 m ²	7%
500 - 600 m ²	28%	900 – 1000 m ²	3%
600 - 700 m ²	22%	1000 - 3000m ²	3%.

Umweltbelange sowie umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung

Umweltbericht

Durch die vorliegende Planung werden unversiegelte Außenbereichsflächen in Anspruch genommen, die Eingriffe in die Natur auslösen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Scopingtermin am 10.07.2015 mit Behörden und sonstigen Trägern Öffentlicher Belange wurde der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung abschließend festgelegt. Die Ergebnisse finden sich im vorliegenden Umweltbericht wieder.

Im Umweltbericht wurden unter anderem die Umweltbelange sowie umweltrelevanten Wirkfaktoren der Planung auf die unterschiedlichen Schutzgüter, Alternativenprüfung, Entwicklungsprognose des Umweltzustandes, die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich untersucht sowie die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Planung nimmt, soweit möglich, auf bestehende und erhaltenswerte Grünstrukturen Rücksicht (z.B. Erhaltung der Streuobstwiese) und integriert diese. Ferner werden zur Minimierung des Eingriffs zusätzlich Bäume in privaten und öffentlichen Grünflächen, naturnah gestaltete Retentionsmulden sowie auf allen Garagen, Carports und Nebenanlagen Dachbegrünung festgesetzt. Im Laufe des Verfahrens werden die Themenfelder noch weiter ergänzt und bis zur Offenlage abschließend konkretisiert. Dem Umweltbericht wurde als Anhang die artenschutzrechtliche Prüfung beigelegt.

Artenschutz

Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) müssen bei allen genehmigungspflichtigen Planungsverfahren die Artenschutzbelange durch eine artenschutzrechtliche Prüfung berücksichtigt werden. Mit der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf nach § 7 Abs. 2 Nr. 13 u. 14 BNatSchG „streng geschützter“ und „besonders geschützter“ Arten sowie eine Ermittlung und Darstellung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG geprüft. In der artenschutzrechtlichen Prüfung wurden verschiedene Vogelarten (u.a. Grünspecht, Mäusebussard, Turmfalke, Neuntöter und Feldlerche) und Fledermausarten (u.a. Zwergfledermaus, Abendsegler) nachgewiesen und das Vorkommen der Zauneidechsen untersucht.

Mit Ausnahme der Feldlerche und des Neuntöters kann ein Tötungs-, Verletzungs- sowie Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG) für Brutvögel und Fledermäuse ausgeschlossen werden, wenn die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten (01. Oktober bis 28./29. Februar) erfolgt.

Mit dem teilweisen Erhalt der Obstgehölze und der Pflanzgebote in den öffentlichen Grünflächen mit Verbund zum Offenland kann dem Beschädigungsverbot (nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) entgegengewirkt werden.

Um zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, sind für die Feldlerche und den Neuntöter vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, sog. CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality) gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich.

Ökologischer Ausgleich

Durch den Eingriff in die Natur ergibt sich in Bezug auf Arten und Biotope sowie Boden ein Kompensationsbedarf in Höhe von ca. 1.031.000 Ökowertpunkten (ÖP). Aufgrund der in die Planung integrierten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung wie Neupflanzungen an Straßen, in Gärten und auf öffentlichen Grünflächen sowie Festsetzungen zur extensiven Dachbegrünung kann eine Aufwertung in Höhe von ca. 383.000 ÖP erzielt werden. Nach Abzug der geplanten Maßnahmen verbleibt insgesamt ein Defizit von 648.000 ÖP (Defizit Schutzgut Pflanzen und Tiere: ca. 32.000 ÖP und Defizit Schutzgut Boden ca. 616.000 ÖP).

Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche werden drei landwirtschaftlich genutzte Flächen in Göllsdorf als Buntbrachen angelegt. Hierfür wird eine Aufwertung von etwa 90.600 ÖP erzielt werden. Für den Neuntöter wird eine ca. 10 m lange Hecke gepflanzt werden, deren Verortung und Bilanzierung im weiteren Verfahren erfolgt.

Im Ergebnis ergibt sich zum jetzigen Stand ein Ausgleichsbedarf von insgesamt ca. 557.000 ÖP.

Das Ökokonto der Stadt Rottweil weist aktuell einen ÖP-Stand in Höhe von ca. 137.800 ÖP auf, davon könnten ca. 53.000 ÖP für den Eingriff in das Schutzgut Boden herangezogen werden. Konkrete Maßnahmen zum Ausgleich der erheblichen Beeinträchtigungen für die übrigen ausstehenden ca. 504.000 ÖP müssen bis zur Offenlage generiert werden. Denkbar sind Aufwertungsmaßnahmen auf den Retentionsflächen im Plangebiet. Aufgrund des hohen Defizits

werden voraussichtlich vor allem plangebietsexterne Ausgleichsmaßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen umgesetzt werden müssen.

Gesamt Kompensationsbedarf	-1.030.000 ÖP
Aufwertungsmaßnahmen im Gebiet (Neupflanzungen und Dachbegründung)	+383.000 ÖP
Vorgezogene Maßnahmen (Feldlerche)	+90.600 ÖP
Ökokonto Stadt Rottweil	+53.000 ÖP
Gesamt Defizit/ Ausgleichsbedarf	-504.000 ÖP

Weitere Schritte

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplans ist in seiner Ausarbeitungstiefe weit fortgeschritten. Insbesondere die städtebauliche Konzeption wie Gebäudetypen, grünordnerische Konzeption, Erschließungskonzeption weisen einen hohen Vertiefungsgrad auf. Um die Planung u.a. in Bezug auf Höhenlage der Gebäude sowie das Entwässerungskonzept abschließend zu konkretisieren, bedarf es noch fachlicher Untersuchungen. Zu diesem Zweck werden aktuell parallel folgende Untersuchungen und Gutachten erstellt:

- Baugrunduntersuchung (mit Aussagen u.a. zu Hydrogeologie, Altlasten)
- Verkehrskonzept und Erschließungsplanung
- Schalltechnische Untersuchung
- Visualisierung der Konzeption.

Die Ergebnisse werden zeitnah in die weitere Planung einfließen und zum Zeitpunkt der Offenlage vorgelegt.

Verfahren:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan 2012 der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Rottweil im Wesentlichen als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Normalverfahren durchgeführt werden. Mit der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB erfolgt die erste Auslage des Planentwurfs. Die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplans (wie in den Anlagen) werden den Behörden zur Stellungnahme übersandt sowie für die Öffentlichkeit im Rathaus zur Einsicht ausgelegt sowie auf die städtische Internetseite eingestellt.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für den Bebauungsplan belaufen sich aktuell auf insgesamt ca. 192.000 € (exklusive Erschließungsplanung sowie Planung und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen). Die Mittel sind im Haushalt angemeldet.

Zuständigkeit:

Der Gemeinderat ist gemäß § 2 Abs. 2 Hauptsatzung i.V.m. § 39 Abs. 2 Nr. 3 GemO für den Erlass von Satzungen zuständig. Gemäß § 4 Abs. 2 Hauptsatzung i.V.m. § 7 Abs. 1 Hauptsatzung soll die Vorberatung durch den Umwelt-, Bau und Verkehrsausschuss erfolgen.

Anlagen:

Anlage 1: Zeichnerischer Teil (Fassung vom 19.10.2015)

Anlage 2: Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften (Fassung vom 19.10.2015)

Anlage 3: Gemeinsame Begründung (Fassung vom 19.10.2015)

Anlage 4: Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie artenschutzrechtlicher Prüfung (Fassung 19.10.2015)

Anlage 5: Bestandsplan (Anlage zum Umweltbericht)(Fassung vom 19.10.2015)

Anlage 6: Artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage zum Umweltbericht) (Fassung vom 19.10.2015)

Anlage 7: Plan Avifauna (Anlage zur Artenschutzrechtlichen Prüfung) (Fassung vom 19.10.2015)

Anlage 8: Städtebaulicher Entwurf (Fassung 19.10.2015)