

Bebauungsplan

Nr. I/S 41 , Teilplan A

„Wohngebiet westlich Malvenweg“

Begründung

Satzung

Bebauungsplan Nr. I/S 41 „Wohngebiet westlich Malvenweg“ Teilplan A

F. Begründung

Fassung Satzung 1997

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.1996 (BGBl. I, S. 2049) wird der Bebauungsplan Nr. I/S 41 „Wohngebiet westlich Malvenweg“ Teilplan A für das Gebiet Malvenweg, Obelodenfeldweg, Narzissenweg, Krokusweg, Friedrichsdorfer Straße aufgestellt.

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zeitgemäße, dem heutigen Bedarf gerecht werdende Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäuser) einschließlich der erforderlichen Erschließung geschaffen werden

- zur Schaffung dringend benötigten Wohnraumes i. S. des § 1 BauGB-MaßnahmenG,
- als erster Schritt einer Abrundung des in Ansätzen vorhandenen Wohngebietes.

Der Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Gebietes und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Da der Bebauungsplan der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll und nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist, ist kein Anzeigeverfahren bei der Bezirksregierung Detmold nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB erforderlich; der Bebauungsplan und seine Bereithaltung zu jedermanns Einsicht sind ortsüblich bekanntzumachen (§ 2 Abs. 6 BauGB-Maßnahmengesetz).

2. Gesamt-Zielkonzept/Bestandsbeschreibung

Der Bereich „Westlich Malvenweg“ liegt im Südwesten des Stadtbezirkes Senne, grenzt unmittelbar an das Gebiet der Stadt Gütersloh; seine Grundstücksflächen südlich der Friedrichsdorfer Straße bis zum Obelodenfeldweg und östlich der Stadtgebietsgrenze werden z. Z. landwirtschaftlich genutzt. Für Teilflächen nördlich des Obelodenfeldweges stellt der Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dar; einer entsprechenden Änderung der FNP-Darstellung von Wohnbauflächen bis hin zur Friedrichsdorfer Straße (bisher Flächen für die Landwirtschaft) hat die Bezirksplanungsbehörde bereits 1990 zugestimmt.

Nach Lage, Zuschnitt und Größe sind die in Frage stehenden Grundstücksflächen insgesamt für eine Wohnbebauung gut geeignet. Es ist daher städtebaulich sinnvoll und somit folgerichtig, diese Flächen langfristig einer solchen Wohnnutzung zuzuführen.

Die als „Gesamt-Zielkonzept“ dargestellte Planung ist das Ergebnis von bereits 1990 durchgeführten Vorentwürfen und die hierzu vorgenommenen Abstimmungen mit den Trägern öffentlicher Belange.

Durch die nunmehr formulierten Planungsziele insgesamt können

- zur Nachbargemeinde Gütersloh/Friedrichsdorf sowie zu der Friedrichsdorfer Straße notwendige Freiflächen gesichert
- erforderliche Abstände zum Gewerbegebiet Gütersloh/Friedrichsdorf eingehalten
- vorhandene Versorgungsleitungen in diesem Bereich beachtet
- die Belange der Landwirtschaft - Abstand zum Schweinemastbetrieb Friedrichsdorfer Straße für die Bebauung gemäß Teilplan A - (siehe Belange des Umweltschutzes) ausreichend berücksichtigt

werden.

Das Gesamt-Zielkonzept zeigt eine Bebauung mit freistehenden, zweigeschossigen Wohngebäuden in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie entlang der Friedrichsdorfer Straße eine Grünfläche.

Die Erschließung soll durch eine Verlängerung des Malvenweges in westlicher Richtung ringförmig mit einer Weiterführung bis zum Narzissenweg/Krokusweg und in Form als „befahrbarer Weg“ erfolgen.

Ergänzend sind Fuß- und Radwege - auch und insbesondere entlang der Friedrichsdorfer Straße -, Flächen für die Landwirtschaft, private Grünflächen (Flächen für Eingriff/Ausgleich) sowie eine evtl. Haltestelle des ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) an der Friedrichsdorfer Straße im Zielkonzept eingetragen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-Senne. Als Erhaltungsziel ist hier die „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ (siehe Belange der Landschaft/Landschaftsplan).

3. Planungsgrundsätze/Abwägung

Das Plangebiet „Teilplan A“ liegt zwischen dem nach Südwesten zu verlängernden Malvenweg und dem Obelodenfeldweg und erstreckt sich südlich entlang der Stadtgrenze bis zum Narzissenweg/Krokusweg. Die Flächen werden z. Z. landwirtschaftlich genutzt; wesentliche landschaftsprägende Elemente sind nicht vorhanden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 41 "Wohngebiet westlich Malvenweg" Teilplan A ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der nachfolgend aufgeführten Ziele zu schaffen:

a) Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Baugrundstücke im Stadtgebiet, und somit auch in den Stadtbezirken, unterliegen ständig steigenden Umwelteinflüssen (z. B. Lärmeinwirkungen), nach denen eine absolute Wohnruhe, wie durch die Festsetzung von Reinem Wohngebiet - WR - angestrebt, auf Dauer nicht mehr gewährleistet werden kann. Dieses trifft auch für den Bereich westlich des Malvenweges zu. Im Bebauungsplan ist daher eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesen. In Anpassung an die Nachbarbebauung ist eine Bebauung mit freistehenden Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäuser), zweigeschossig („landläufige“ Bezeichnung 1 1/2-geschossig) mit einer Dachneigung von 42 - 48 Grad festgesetzt.

b) Belange des Verkehrs

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Malvenweg, im Süden an die Einmündung Narzissenweg/Krokusweg. Dieser südwestliche Bereich der „Windflöte“ wird über die Lippstädter Straße erschlossen. Ausgehend von der Lippstädter Straße ist der Malvenweg nur über den Gladiolenweg, den Jasminweg und den Begonienweg sehr unübersichtlich, umwegig und mit schwieriger Orientierbarkeit erreichbar. Die Erschließung der Baugrundstücke muß daher über eine Verlängerung des Malvenweges in Form eines „Einhanges“ in westliche Richtung und einer Weiterführung bis zum Narzissenweg/Krokusweg erfolgen. Vorgesehen ist dieser „Einhang“ als befahrbarer Weg in einer Breite von 4,75 m bis 5,50 m. Hierdurch wird eine weitaus übersichtlichere und besser erkennbare Verbindung von und zu der Lippstädter Straße erreicht. Sollte eine Verbindung zum Narzissenweg/Krokusweg kurzfristig nicht realisiert werden können, so kann am westlichen Ende des zu verlängernden Malvenweges provisorisch eine Wendemöglichkeit geschaffen werden.

Die Festsetzungen des südöstlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. I/S 6 „Große Heide“ bleiben unberührt. Die Baugrundstücke südöstlich entlang des Obelodenfeldweges können von diesem Weg, nach dessen im B-Plan I/S 6 mit 3,00 m Breite festgesetzten und entsprechend verkehrsgerechten Ausbau, erschlossen werden.

Der Obelodenfeldweg hat eine Länge von ca. 130 m und ist mit seiner Breite von 3,00 m sehr schmal bemessen. Ein Begegnungsverkehr von Kraftfahrzeugen ist bei einer Breite von 3,00 m nicht möglich. Zur Abwicklung eines reibungslosen Verkehrsablaufes ist daher im Mittelbereich des Obelodenfeldweges die Ausweisung einer „verbreiterten, öffentlichen Verkehrsfläche“ - innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes Nr. I/S 41 - erforderlich. Der Bebauungsplan enthält die hiervon erforderlichen Festsetzungen einer 2,50 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche. Insgesamt ergibt sich dann eine „Ausweichfläche“ von 5,50 m Breite und ca. 25 m Länge für den Mittelabschnitt des Obelodenfeldweges.

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 94 der BVO, Busverkehr Ostwestfalen GmbH, bedient, zu der nächstgelegenen Haltestelle „Nelkenweg“ ergibt sich eine fußläufige Entfernung von ca. 400 m.

Bei einer Realisierung des Gesamtkonzeptes - Teilplan B - sollte eine Haltestelle Friedrichsdorfer Straße/Bereich des geplanten Fuß- und Radweges zum Baugebiet vorgesehen werden. Der 'gedachte' Standort ist im Zielkonzept eingetragen.

c) Belange der Landschaft, des Orts- und Landschaftsbildes sowie Eingriff-Ausgleich

Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erhaltung der Landschaft, der Nutzung von Freiflächen durch die Landwirtschaft sowie auch die Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten geschaffen werden.

Zu den hierzu getroffenen Festsetzungen gehören

- die Ausweisung von Flächen für die Landwirtschaft,
- die Ausweisung von privaten Grünflächen zur Erhaltung von Freiflächen zu der Nachbargemeinde, zur Abgrenzung von Straßenflächen zu anderen Flächen und zum Zwecke des Eingriffs-Ausgleichs,
- die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern in Anpassung an die Nachbarbebauung

Durch die Festsetzung von Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft werden Freiflächen zu der Nachbargemeinde in dem erforderlichen Umfang auf Dauer planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der vorgenannten Festsetzungen des Bebauungsplanes für Nutzungen als „Allgemeines Wohngebiet“ sowie öffentliche Verkehrsflächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidbar.

Gemäß der für diesen Bebauungsplan Teilplan A erstellten Eingriffsbewertung werden insgesamt ca. 0,672 ha bisher nicht bebaute Landschaftsflächen für eine Wohnnutzung einschließlich Erschließung überplant. Dabei handelt es sich um ausschließlich um Ackerflächen.

Anhand des stadtinternen Bewertungsverfahrens (in Anlehnung an die „Bewertungsgrundlagen für Kompensationsmaßnahmen bei Eingriffen in die Landschaft“, MURL, 1987) wurde ein Kompensationsbedarf von insgesamt ca. 0,116 ha ermittelt. Dabei sind auszugleichen:

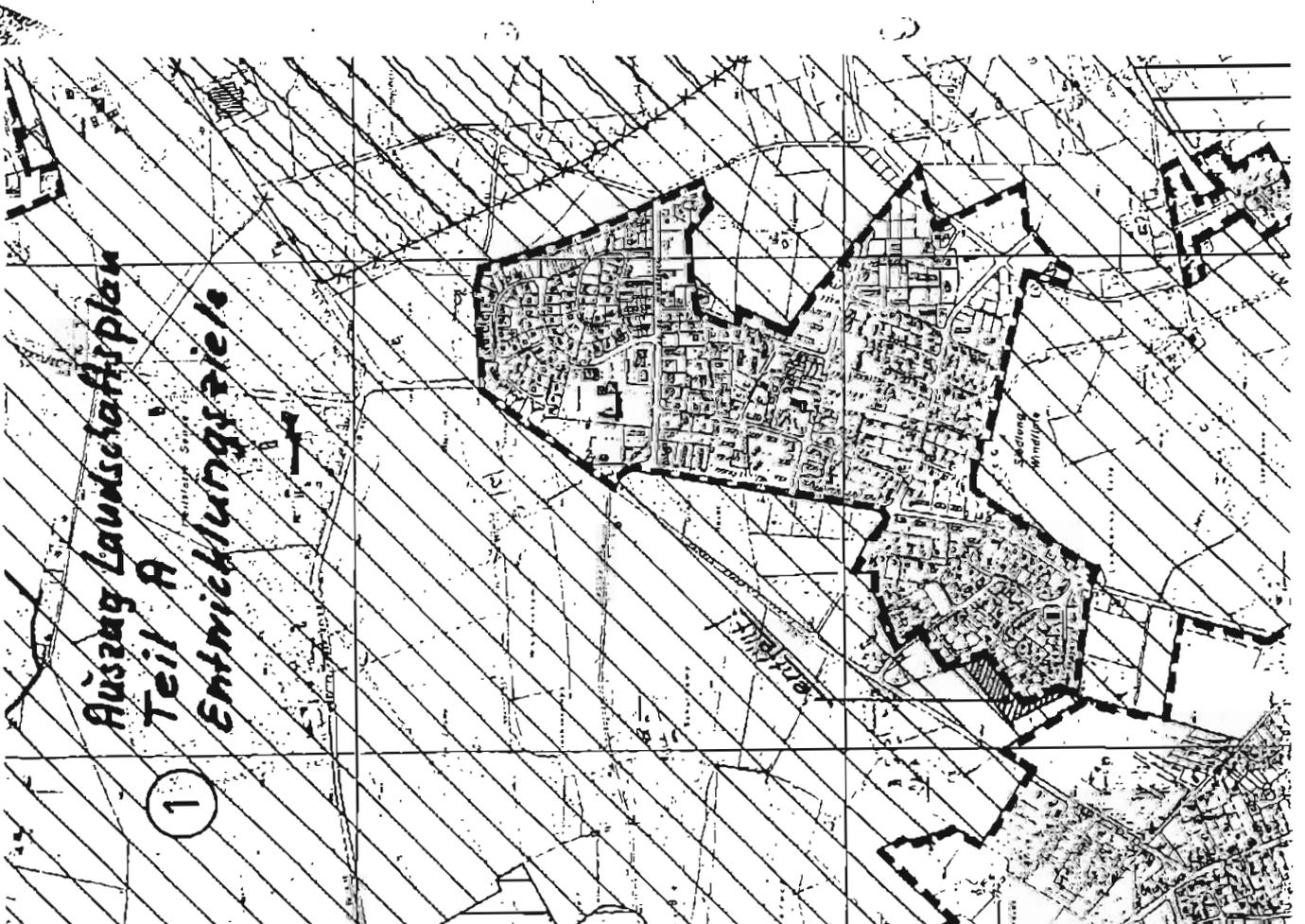
ca. 0,058 ha für öffentliche Verkehrsflächen
 ca. 0,058 ha für Wohnbauflächen
 ca. 0,116 ha insgesamt

Für Ausgleichsmaßnahmen sind im Bebauungsplan ca. 0,179 ha private Grünflächen ausgewiesen. Die Grundstückseigentümerin der „Wohnbauflächen“ und zugehörigen Erschließungsflächen hat sich zwischenzeitlich zum Ausgleich bereit erklärt.

Landschaftsplan Bielefeld-Senne

Wesentliche Belange der Landschaft werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt, der „Eingriff“ erfolgt in Ackerflächen, der Ausgleich unmittelbar im Plangebiet. Die Ackerflächen unterliegen dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-Senne vom 25.08.1994/ rechtskräftig seit 02.06.1995; Schutzbestimmungen gelten für den Bebauungsplanbereich nicht.

Im Rahmen der Gesamtabwägung wurde an dieser Stelle der weiteren Entwicklung der Wohnbebauung Vorrang vor den Entwicklungszielen des Landschaftsplanes eingeräumt. Gemäß § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz treten Darstellungen des Landschaftsplanes im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes - soweit sie diesem widersprechen - mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes zurück.



**Auszug Landschaftsplan
Teil A
Entwicklungsziele**

1

LEGENDE: Teil A

ENTWICKLUNGSZIELE FÜR DIE LANSCHAFTSZAHL (1)

- 

Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sprunghaft natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft
- 

Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen
- 

Ausbau der Landschaft für die Erholung
- 

Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes oder zur Verbesserung des Klimas
- 

Temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur rechtsveränderlichen Festsetzung der im Flächen-nutzungsplan vorgesehenen Nutzung
- 

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplans

Siehe auch Festsetzungskarten Teile B, C, D

Bei Strichen, die eine Fläche umgrenzen, gilt die Außenkante des Striches als Grenzlinie. Bei Strichen, die zwei Flächen trennen, gilt die Mittelachse als Grenzlinie. Flächen mehrere Abgrenzungen auf eine Linie wird die ranghöchste wie oben beschrieben dargestellt und nimmt die anderen in sich auf.

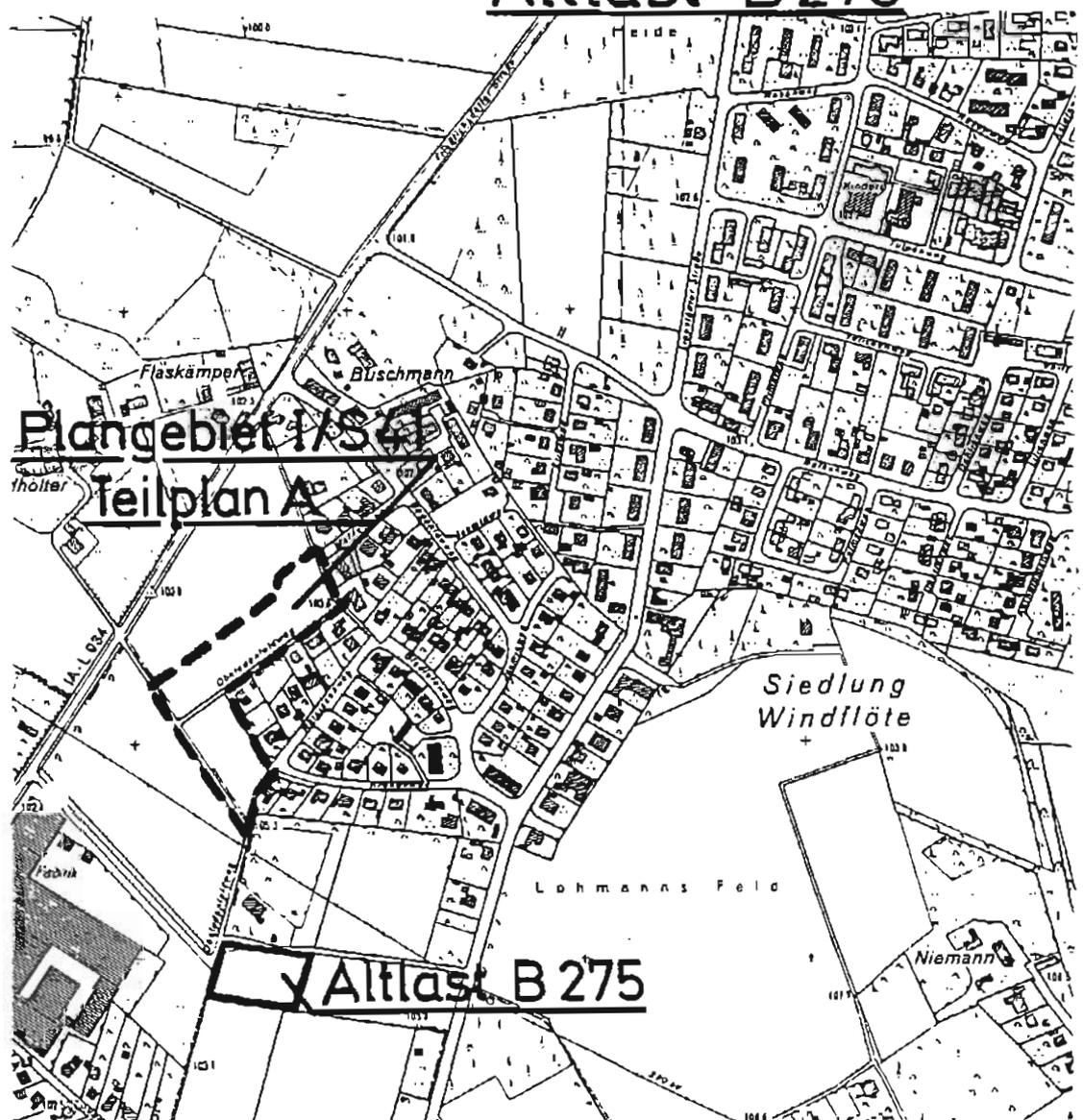
**Auszug Landschaftsplan
Teil A
Entwicklungsziele / Legende**

d) Belange des Umweltschutzes

Südwestlich außerhalb des Plangebietes liegt auf dem Gebiet der Nachbargemeinde Friedrichsdorf (Kreis Gütersloh) ein vorhandenes Gewerbegebiet. Aufgrund der Entfernung von ca. 200 m zu der beabsichtigten Wohnbebauung zu diesem Gewerbebetrieb (Möbelherstellung) sind unzumutbare Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Der hier eingehaltene Abstand entspricht der Abstandsklasse VI, Ziff. 170 der Abstandsliste des „Abstandserlasses“ („Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ Fassung 1994).

Südlich außerhalb des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 250 m zu der geplanten Wohnbebauung die Altlast B 275 (siehe Übersicht Seite 11). Im Plangebiet wurden zwischenzeitlich 4 Oberbodenmischproben entnommen und analysiert. Die Gehalte zeigen keine Grenzüberschreitungen. Aufgrund der Art und Entfernung der Altablagerung B 275 sind negative Auswirkungen auf das Plangebiet auszuschließen.

Übersicht zu Altlast B 275



Nordwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich an der Friedrichsdorfer Straße 206 der Schweinemastbetrieb Sudhölter's Hof.

Eine Überprüfung des Hofes Sudhölter durch die Landwirtschaftskammer im Juli 1996 hat ergeben, daß der Hof/die Schweinemastanlage nach der VDI-Richtlinie 3471 mit 90 Punkten zu bewerten ist. In der Anlage 1 sind die zwei Schweineställe der Hofanlage gekennzeichnet. Es ergibt sich ein Abstand von ca. 240 m zu der geplanten Wohnbebauung.

Die Hofstelle Sudhölter liegt nordwestlich der geplanten Wohnbebauung „westlich Malvenweg“. Aufgrund der Bewertung/90 Punkte, des Abstandes/ca. 240 m und der vorherrschenden Windrichtung „Südwest“ sind unzumutbare Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung nicht zu erwarten, die hier einzustellenden Belange des Immissionsschutzes sind somit berücksichtigt.

Einerseits ist somit „rein rechnerisch“, auch im Hinblick auf die notwendigen Abstände gemäß „Abstandserlaß“, der Immissionsschutz gewährleistet. Andererseits kann, bezogen auf durchaus auftretende Winde aus Nordwest, von einem „Grenzbereich“ gesprochen werden. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, daß bei „Nordwestwinden mit geringen Windgeschwindigkeiten“ - was jedoch sehr selten vorkommt - geringe Geruchsbelästigungen auftreten könnten. Zur Verdeutlichung dieser Situation ist im Bebauungsplan folgende Anmerkung aufgenommen:

„Die Hofstelle Sudhölter/Schweinemastbetrieb liegt nordwestlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 240 m. Bei „Nordwestwinden mit geringen Windgeschwindigkeiten“ muß mit geringen Geruchsbelästigungen gerechnet werden.“

Der hier erforderliche Abstand von ca. 240 m hat dazu geführt, nach der Erarbeitung der Gesamt-Zielsetzung nunmehr den Teilplan A im Verfahren zu beginnen. Für den Teilplan B ist die Entwicklung des Schweinemastbetriebes abzuwarten. Ggf. kann nach Aufgabe, Umnutzung oder technischer „Umrüstung“ dieses landwirtschaftlichen Betriebes die Planung Teilplan B erarbeitet und weitergeführt werden.

Die Überprüfung der „Lärmsituation“ Friedrichsdorfer Straße/Neubebauung westlich Malvenweg hat folgendes Ergebnis:

Für die Friedrichsdorfer Straße ist von einer Kfz-Verkehrsbelastung DTV = 6.000 Kfz/24 Std. auszugehen. Dabei sind tags 12 %, nachts 3 % Lkw-Anteil berücksichtigt.

Für die Bebauung westlich Malvenweg/Teilplan A in ca. 80 m Entfernung ergibt sich daraus ein Beurteilungspegel von 56 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts. Die Werte entsprechen - bis auf 1 dB(A) tags - denen für „Allgemeine Wohngebiete“ zulässigen schalltechnischen Orientierungswerten von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Demnach sind aktive und passive Schallschutzmaßnahmen und Festsetzungen hierzu nicht erforderlich. Der aufgrund der geltenden Wärmeschutzverordnung erforderliche Einbau von Fenstern der Klasse II bewirkt für Innenräume eine zusätzliche Lärminderung.

Nach den Untersuchungen durch die Verwaltung ergibt sich - wie vorstehend dargelegt - für den Tagwert eine Erhöhung von 1 dB(A). In diesem Zusammenhang ist es geboten, für besondere Situationen - z. B. für Schichtarbeitende - auch tags und somit auch bei geöffneten Fenstern - eine der Nachtruhe entsprechende Situation zu gewährleisten. Im Bebauungsplan sind daher solche Festsetzungen aufgenommen, nach denen

„bei der Errichtung von baulichen Anlagen zu Wohnzwecken mind. 1 Schlafräum zur lärmabgewandten Seite - d. h. nach Südosten - auszurichten ist“.

Die Lärmsituation für den Teilbereich B muß bei Erarbeitung für diesen Teilbebauungsplan B dann entsprechend überprüft werden.

e) Belange der Abwasserbeseitigung

- § 51 a Landeswassergesetz NW -

(Versickerung, Verrieselung, ortsnahe Einleitung)

Untersuchungen haben ergeben, daß davon ausgegangen werden kann, daß eine Versickerung/Verrieselung des Niederschlagswassers auf den eigenen Grundstücken möglich ist. Für das Gebäude Narzissenweg 10 a, Flurstück 584 wurde z. B. 1993 eine Verrieselung genehmigt. Das Dachflächenwasser des Gebäudes Obelodenfeldweg 27/Flurstück 285 wird ebenfalls verrieselt.

Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen aufgenommen, nach denen unter Beachtung des § 51 a Landeswassergesetz NW das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den eigenen Grundstücksflächen zu verrieseln oder zu versickern ist. Der entsprechende Bereich wird im Gestaltungsplan gekennzeichnet.

Untersuchungen zu Entwässerungsmöglichkeiten der geplanten Straßenflächen haben folgendes Ergebnis:

Das Gelände zwischen Obelodenfeldweg und Friedrichsdorfer Straße weist in der Mitte eine Erhöhung auf und fällt somit nach Nordosten und Südwesten ab. Eine durchgehende Entwässerungs-/Versickerungsmulde für diese nordwestliche Wegefläche ist daher nicht herstellbar, das Niederschlagswasser wird daher dem hier geplanten Mischwasserkanal - wie dargestellt - zugeführt; der Anschluß erfolgt in die bestehende Kanalisation Malvenweg/Begonienweg.

Für die südwestliche Wegefläche wird innerhalb der entsprechenden öffentlichen Verkehrsfläche eine durchgehende Versickerungsmulde festgesetzt.

Die Belange des § 51 a Landeswassergesetzes sind soweit umfassend berücksichtigt.

4. Denkmalschutz und Denkmalpflege

In dem Bebauungsplangebiet befinden sich keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte. Auch Bodendenkmale sind nicht bekannt. Deshalb sind Maßnahmen zum Denkmalschutz und zur Denkmalpflege nicht erforderlich.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erkennbar. Notwendige Grenzberichtigungen sollen auf freiwilliger Grundlage durchgeführt werden.

6. Erschließungsanlagen

Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 BauGB sind alle im Bebauungsplan Nr. I/S 41 „Wohngebiet westlich Malvenweg“ Teilplan A festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

Dieses gilt nicht für die Erschließung der vorhandenen Gebäude Narzissenweg 10 und 10 a. Die Baugrundstücke Narzissenweg 10 und 10 a, beide bebaut, sind direkt bzw. über eine private, ausgebaute Wegefläche vom Narzissenweg aus erschlossen, die Entwässerungsleitungen verlaufen zu den Kanälen im Narzissenweg. Erschließungstechnisch - sowohl für die Fahrerschließung als auch für die Entwässerung - bildet der Narzissenweg für die Gebäude/Grundstücke Nr. 10 und 10 a eine Ersterschließung. Der Narzissenweg ist als Erschließungsanlage fertiggestellt und abgerechnet.

Der „verlängerte Malvenweg“ bedeutet für die Grundstücke Narzissenweg 10 und 10 a eine „Zweiterschließung“, darauf sind diese Grundstücke jedoch nicht angewiesen. Eine Beitragsbeteiligung für den verlängerten Malvenweg kann hier daher nicht gefordert werden.

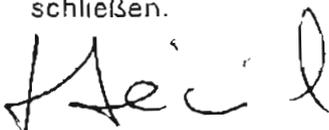
7. Kostenschätzung

Durch die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen einschließlich Ausgleichsmaßnahmen entstehen voraussichtlich Kosten in Höhe von ca. 0,642 Mio. DM.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB privaten Erschließungsträgern übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung weitgehend von Erschließungsaufwendungen, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit - bis auf ein südwestliches Teilstück des verlängerten Malvenweges - befreien.

Andernfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht (siehe hierzu Ziff. 6 „Erschließungsanlagen“).

Bei Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz durchzuführen sind, bedarf es einer Regelung mit dem Investor/Eigentümer hinsichtlich der Kostentragung. Die Grundstückseigentümerin hat sich zwischenzeitlich bereit erklärt, für die Erschließungsanlagen und die Ausgleichsmaßnahmen sowie den hierzu gehörenden Folgekosten eine vertragliche Regelung mit der Stadt abzuschließen.

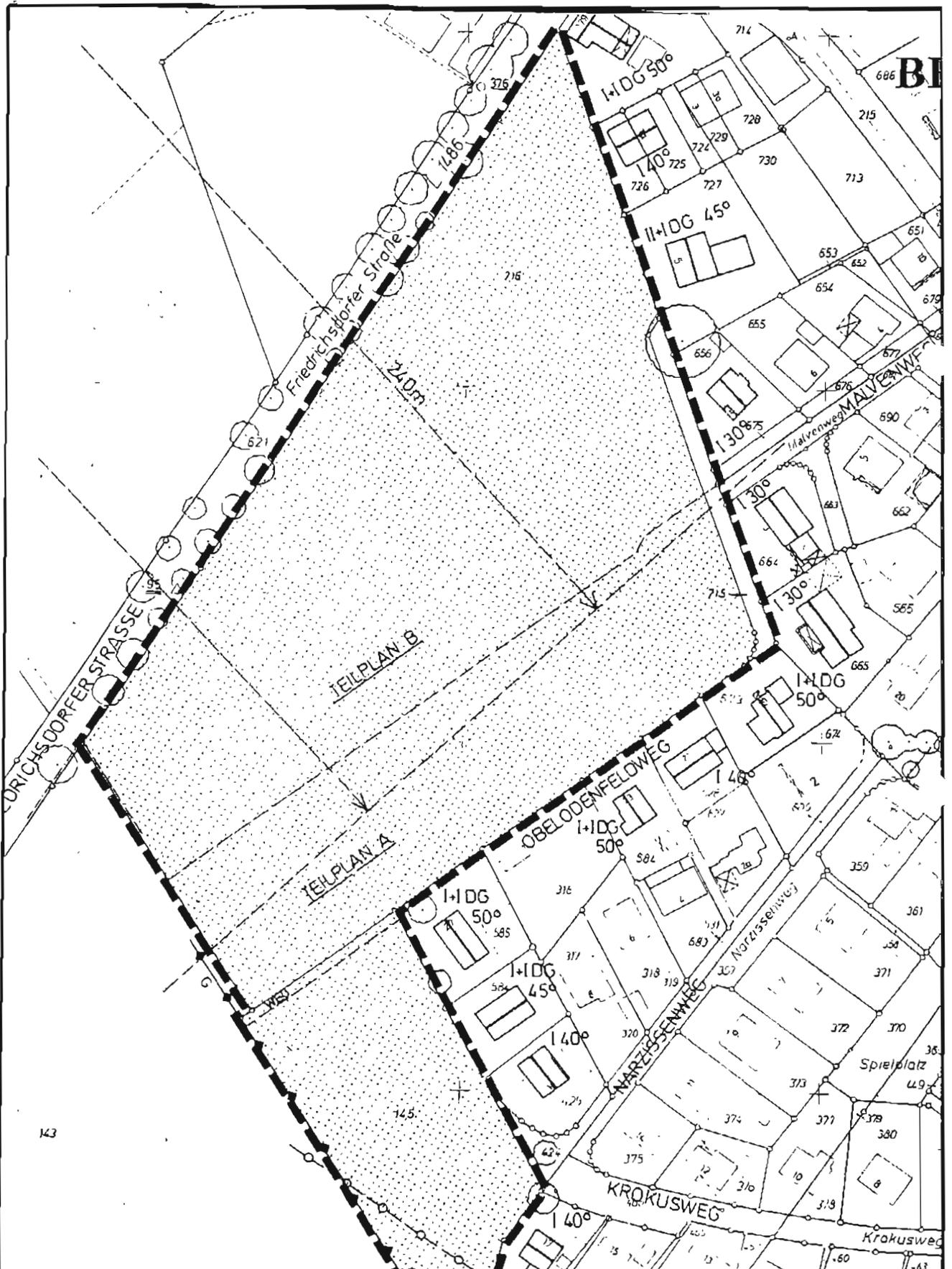


Heinrich
Beigeordneter

Bielefeld, 11. Feb. 1997

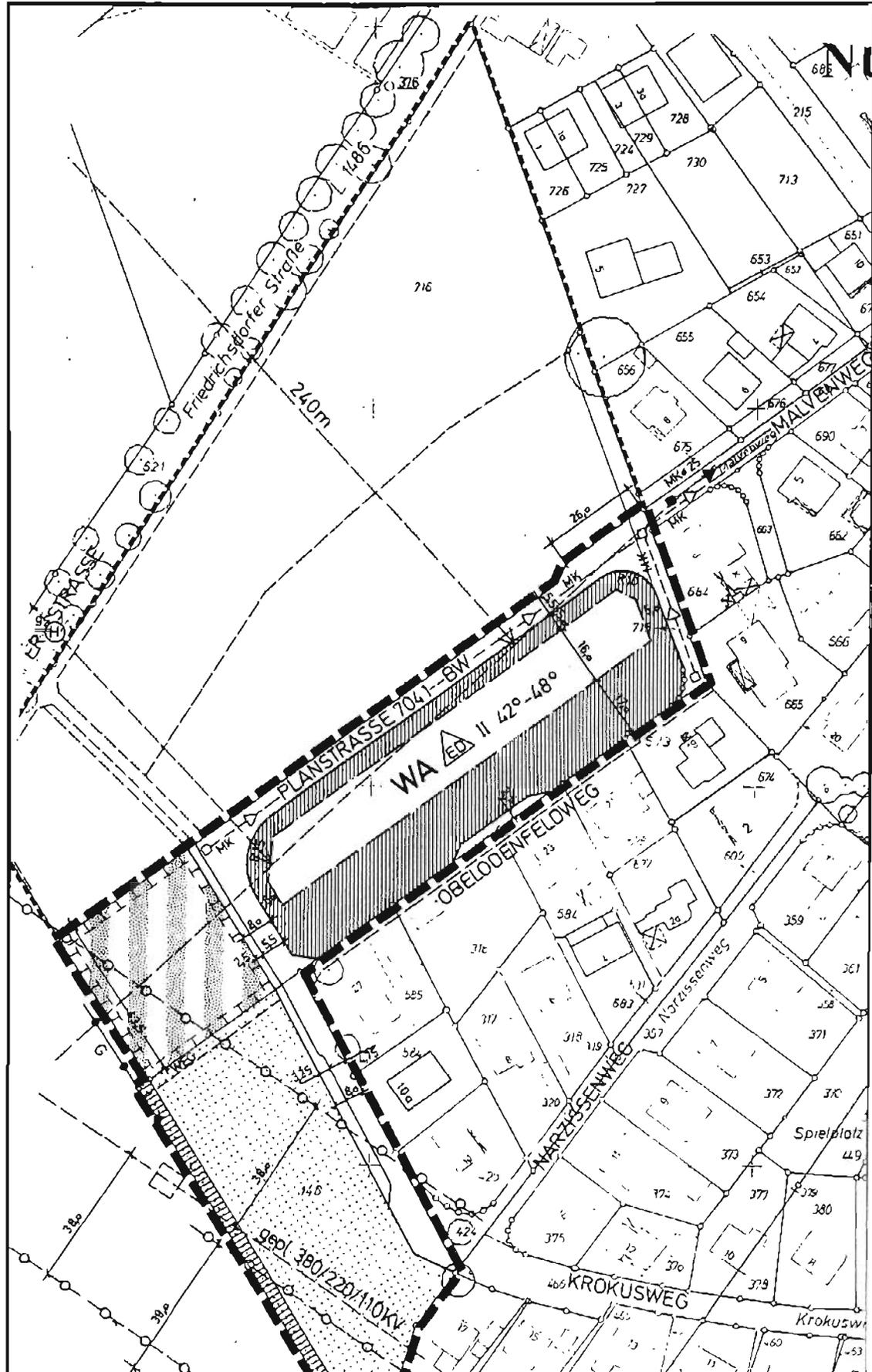
Bebauungsplan Nr. I/S 41 „Wohngebiet westlich Malvenweg“

Gesamt-Bestandsplan



Bebauungsplan Nr. I/S 41 „Wohngebiet westlich Malvenweg“

Teilplan A: Nutzungsplan, Fassung Satzung 1997



Bebauungsplan Nr. I/S 41 „Wohngebiet westlich Malvenweg“

Teilplan A: Gestaltungsplan, Fassung Satzung 1997

