

Begründung zum Bebauungsplan Nr. I/St 16-1 „Sonstiges Sondergebiet nordwestlich Löfflerweg“

- Satzung 1997 -

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 und 4 des 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/St 16-1 „Sonstiges Sondergebiet nordwestlich Löfflerweg“ für das Gebiet Eckardtsheimer Straße, Löfflerweg (Teilgebiet des bisherigen Bebauungsplanes Nr. I/St 16 „Wichernstraße“/rechtsverbindlich seit 20.10.1973) aufgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 16-1 „Sonstiges Sondergebiet nordwestlich Löfflerweg“ für das Gebiet Eckardtsheimer Straße, Löfflerweg ist erforderlich, um durch neue Planfestsetzungen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für

- eine zeitgemäße, den heutigen Ansprüchen entsprechende Bebauung in Form von überwiegend 2- und 3-geschossigen (zwei Vollgeschosse und Wohnraum im Dachraum) Einzel-/Doppelhäusern und Hausgruppen anstelle der bisher festgesetzten 3- bis 6-geschossigen Blockbebauung
- eine in der Führung geänderte notwendige öffentliche Verkehrsfläche mit Anbindung an den Löfflerweg für die erforderliche Erschließung der Baugrundstücke in Form eines befahrbaren Wohnweges als Stichstraße mit Wendeplatz
- die Erhaltung von Teilflächen des Waldes im östlichen Plangebiet
- die Anlage privater Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Kinderspielplatz“.

Der Bebauungsplan Nr. I/St 16-1 „Sonstiges Sondergebiet nordwestlich Löfflerweg“ enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung des betreffenden Gebietes und bildet die Grundlage für weitere, zum Vollzug des Baugesetzbuches erforderlichen Maßnahmen.

Durch diesen Bebauungsplan Nr. I/St 16-1 „Sonstiges Sondergebiet nordwestlich Löfflerweg“ werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/St 16 „Wichernstraße“ für die bisherigen nordwestlichen Teilflächen ersetzt, die durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 16-1 „Sonstiges Sondergebiet nordwestlich Löfflerweg“ im Bereich Eckardtsheimer Straße, Löfflerweg erfaßt werden.

- Teilaufhebung des bisherigen Bebauungsplanes Nr. I/St 16 „Wichernstraße“

Zur Rechtssicherheit und -klarheit wird der Geltungsbereich des bisherigen Bebauungsplanes Nr. I/St 16 „Wichernstraße“ für den nordwestlichen Teilbereich aufgehoben, der von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/St 16-1 „Sonstiges Sondergebiet nordwestlich Löfflerweg“ erfaßt wird, so daß eine teilweise Überlagerung der Geltungsbereiche sowie der Festsetzungen dieser Bebauungspläne vermieden werden.

2. Planungsgrundsätze und Abwägung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 16-1 „Sonstiges Sondergebiet nordwestlich Löfflerweg“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung der nachfolgend aufgeführten Ziele zu schaffen:

a) Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. I/St 16 „Wichernstraße“ setzt für seinen Geltungsbereich „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „bauliche Anlagen mit Wohnnutzung“ für die bei den von Bodelschwingh'schen Anstalten Beschäftigten und für die von ihnen therapeutisch betreuten Personen fest.

Die von Bodelschwingh'schen Anstalten (Bethel) verfolgen ein neues Konzept für die mittelfristige Entwicklung der Ortschaft Eckardtsheim. Bisherige Erfahrungen haben gezeigt, daß eine gesunde „Mischwohnnutzung“ einem ausschließlich „anstaltsgebundenen Personen“ vorbehaltenen Wohnen vorzuziehen ist.

Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/St 16 Wichernstraße“ würden dieses neue Konzept der von Bodelschwinghschen Anstalten erschweren bzw. seine Realisierung unmöglich machen. Als Ausnahme soll daher nunmehr im begrenzten Umfang eine Öffnung auch für den allgemeinen Wohnungsmarkt ermöglicht (zulässig) werden, so daß hier auch eine städtebaulich geordnete Wohnhausbebauung zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung im Sinne des § 1 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) erreicht werden kann.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 16-1 „Sonstiges Sondergebiet nordwestlich Löfflerweg“ soll anstelle der 3- bis 6-geschossigen Blockbebauung nunmehr eine Bebauung mit 2- und 3-geschossigen (zwei Vollgeschosse und Wohnraum im Dachraum) Einzel- und Doppelhäusern und Hausgruppen für die in Eckardtsheim von den Bodelschwingh'schen Anstalten angestrebte „Mischwohnnutzung“ ermöglicht werden. In den vergangenen Jahren hat sich gezeigt, daß die mehrgeschossigen Wohngebäude (110 WE) nicht realisiert werden konnten. Hinsichtlich des akuten Bedarfs einer „Mischwohnnutzung“ verbleiben - auch nach Berücksichtigung und Abwägung anderer Belange (z. B. Wald) - nach den neuen Festsetzungen 45 Wohnungseinheiten (WE).

b) Belange des Verkehrs

Im Bebauungsplan Nr. I/St 16 „Wichernstraße“ ist eine öffentliche Verkehrsfläche als Stichstraße von der Eckardtsheimer Straße mit Wendehammer zur verkehrsgerechten Erschließung der Baugrundstücke ausgewiesen. Im Zusammenhang mit der geänderten zulässigen Bebauung, der Bauweise und der zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird nunmehr eine andere Führung der öffentlichen Verkehrsfläche als Erschließung in Form einer Stichstraße festgesetzt, die an den Löfflerweg angebunden wird. Diese Straßenführung berücksichtigt - insbesondere an der nordwestlichen Plangebietsgrenze - eine alte erhaltenswerte Eiche sowie das Gewässer 45.01 (außerhalb des Plangebietes). Die Breite dieses befahrbaren Weges wird insgesamt auf 7,50 m festgesetzt. Innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsfläche ist eine ca. 2,00 m breite Entwässerungsmulde zur Beseitigung des Niederschlagswassers von dieser Planstraße 8061 vorgesehen (siehe hierzu e) Belange des Grundwasserschutzes und der Abwasserbeseitigung). Ausgehend von dieser öffentlichen Verkehrsfläche sollen die Baugrundstücke erschlossen werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der Erschließung für die quer zur Planstraße ausgewiesenen Einzel-/Doppelhäuser und Hausgruppen sind im Bebauungsplan „mit Geh-, Fahr-

und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 (1) 21 Baugesetzbuch zugunsten der Eigentümer der angrenzenden Flurstücke und der Versorgungsträger (z. B. Deutsche Bundespost - Telekom -)“ festgesetzt. Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet.

Die derzeitige Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln für das Plangebiet erfolgt durch die Stadtwerke - Buslinie 114. Das Plangebiet liegt etwa in der Mitte zwischen den Haltestellen „Freizeitzentrum“ und „Neueckehard“ in fußläufiger Entfernung von max. ca. 300 m. Diese Buslinie hat sich zur notwendigen Bedienung für den Schülerverkehr entwickelt.

c) Belange der Landschaft, des Orts- und Landschaftsbildes sowie Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. I/St 16 „Wichernstraße“ sind keine Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen enthalten.

Um für das Plangebiet ein einheitliches in sich geschlossenes Orts- und Erscheinungsbild planungsrechtlich zu gewährleisten, werden im Bebauungsplan Nr. I/St 16-1 „Sonstiges Sondergebiet nordwestlich Löfflerweg“ weitergehende Festsetzungen für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen getroffen. Dazu gehört u. a. die Gestaltung der Außenwandflächen und die Farbgebung der Außenwandflächen (keine grellen „knalligen“ Farben), die Dachneigung (35 - 48°) und die Farbe der Dachdeckung (RAL 3016 korallrot oder dunkler).

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Flächen mit Waldbestand vorhanden. Bereits nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. I/St 16 Wichernstraße“ können diese Flächen für eine Wohnbebauung in Anspruch genommen werden.

Unter Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wird außerdem im Bebauungsplan festgesetzt:

- Die Baumreihen an der Eckardtsheimer Straße sind als landschaftsprägende Elemente anzusehen und daher zu erhalten. Dieser vorhandene Grünstreifen wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen.
- Im Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Waldgebiet sowie entlang dem Gewässer 4501 (außerhalb des Plangebietes) wird eine ca. 15 m breite Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist ein ca. 5 m breiter Streifen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen anzupflanzen.
- Um den erforderlichen Schutzabstand zwischen der künftigen Bebauung und der verbleibenden ausgewiesenen Waldfläche zu sichern, ist zwischen diesen Nutzungen ebenfalls eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, wobei hier nicht der gesamte Baumbestand, sondern lediglich die eingemessenen zu erhaltenden Bäume entsprechend festgesetzt sind.
- Die im Sonstigen Sondergebiet vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen sind überwiegend - soweit sie nicht auf der überbaubaren Grundstücksfläche stehen - im Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung ihres landschaftsprägenden Erscheinungsbildes als „zu erhalten“ festgesetzt.

Eingriffs-/Ausgleichsregelung:

Aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Nr. I/16-1 „Sonstiges Sondergebiet nordwestlich Löfflerweg“ sind Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidbar.

Gemäß der für diesen Bebauungsplan erstellten Eingriffsbewertung werden insgesamt ca. 1,950 ha bisher nicht bebaute Landschaftsflächen von den zuvor genannten Festsetzungen überplant. Dabei handelt es sich um a. 0,750 ha Waldflächen und ca. 1,200 ha 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. 1,088 ha ermittelt. Dabei sind auszugleichen:

ca. 0,058 ha für öffentliche Verkehrsflächen

ca. 0,720 ha für Sonstige Sondergebiete

ca. 0,310 ha für private Grünflächen

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs/Ausgleichsflächen ist im einzelnen folgendes auszuführen:

Eingriffe in Waldflächen / Ersatzaufforstungen:

Im Änderungsgebiet befinden sich überwiegend Ackerflächen, die nördlich des Löfflerweges und nordöstlich davon von Waldflächen eingefaßt werden.

Wie oben dargelegt, ist bei der Überarbeitung dieses Änderungsgebietes städtebaulich geboten, insbesondere Bebauungsmöglichkeiten zu berücksichtigen.

- a) Dementsprechend wird das schmale Waldstück nördlich des Löfflerweges - bis auf eine geringe Teilfläche als öffentliche Verkehrsfläche (Planstraße 8061) - wieder einer Bebauung zugeführt. Die zu beanspruchende Waldfläche wurde mit einem Faktor von 1,4 bewertet. Es ergibt sich daraus eine Kompensationsfläche/Ersatzaufforstungsfläche von 0,616 ha. Davon entfallen auf die Stadt für öffentliche Verkehrsfläche ca. 0,028 ha.
- b) Die Waldflächen im nordöstlichen Änderungsbereich sind Teilflächen eines außerhalb des Änderungsgebietes zusammenhängenden Waldgebietes. Die erforderlichen Waldabstände zu Bauungen würde die bauliche Entwicklung erschweren und sehr große, unwirtschaftliche Grundstückszuschnitte schaffen. Dieses ist unter Berücksichtigung der bisherigen baulichen Nutzungsmöglichkeiten städtebaulich nicht vertretbar. Nach den neuen Planfestsetzungen wird daher von der Waldfläche im Nordosten des Änderungsgebietes eine ca. 20 m breite Fläche als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie „Kinderspielplatz“ ausgewiesen. Für die restliche Waldfläche bleibt die Waldnutzung bestehen.

Nach den Bewertungskriterien ergibt sich für Wald ein Faktor von 1,4. Da jedoch innerhalb der privaten Grünfläche der Baumbestand - d. h. somit die vorhandene Ökologie - teilweise erhalten werden kann, wird für diese Fläche im Rahmen der Abwägung lediglich ein Faktor 1,0 - und nicht 1,4 - in Ansatz gebracht. Für diese Waldfläche ergibt sich demnach eine Kompensationsfläche/Ersatzfläche von insgesamt 0,310 ha.

Zusammenfassend ergeben sich

0,028 ha Ersatzfläche aufgrund öffentlicher Verkehrsfläche
 0,310 ha Ersatzfläche aufgrund privater Grünflächen
0,588 ha Ersatzfläche aufgrund Wohnbebauung/Sonstiges Sondergebiet
 0,926 ha Ausgleichsfläche insgesamt

Eingriffe in Ackerflächen:

Mit der nach den Bebauungsplanfestsetzungen beabsichtigten Bebauung und ihrer Erschließung sind Eingriffe in Brachflächen unvermeidbar. Nach dem von der Verwaltung durchgeführten Bewertungsverfahren wurde ein Kompensationsbedarf von insgesamt ca. 0,162 ha ermittelt, davon entfallen für die Stadt ca. 0,030 ha Kompensationsfläche auf den Eingriff durch künftige öffentliche Erschließungsanlagen (Planstraße 8061).

Für die übrigen Eingriffe in private Grundstücke aufgrund von Bebauungsplanfestsetzungen ergeben sich Kompensationsflächen in einer Größe von ca. 0,132 ha.

Zusammenfassung:

0,030 ha aufgrund öffentlicher Verkehrsfläche/Planstraße 8061
0,132 ha Wohnungsbau/Sonstiges Sondergebiet
 0,162 ha Ausgleichsfläche insgesamt

Bei der Überarbeitung dieses Änderungsgebietes war es im Hinblick auf den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan städtebaulich geboten, insbesondere auf die Realisierungsmöglichkeit der Bebauung abzustellen. Ein Ausgleich für die notwendigen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz von insgesamt ca. 1,088 ha Kompensationsfläche kann daher nicht innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Zwischenzeitlich ist eine Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme in Form von Aufforstungen in einer Flächengröße von ca. 1,116 ha außerhalb des Plangebietes in der Nähe der Autobahnauffahrt Sennestadt (siehe beigefügter Lageplan) durchgeführt worden.

Landschaftsplan Bielefeld-Senne

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-Senne vom 25.08.1994/rechtskräftig seit 02.06.1995 wird von dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht berührt.

d) Belange des Umweltschutzes

- Altlasten -

Altdeponien innerhalb des Plangebietes sowie in seiner unmittelbaren und mittelbaren Umgebung sind nicht bekannt.

- Lärmschutz -

Die im Plangebiet ausgewiesene Bebauung hat zu den nächstgelegenen Gewerbebetrieb - Möbelfabrik nordöstlich vom Plangebiet - einen Abstand von 250 m und mehr, so daß der erforderliche Schutzabstand zwischen Wohnnutzung und dem Gewerbebetrieb gegeben ist.

Es ist davon auszugehen, daß aufgrund der ausreichenden Schutzabstände weder „Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche“ durch die Möbelfabrik für das geplante Wohngebiet noch irgendwelche Beeinträchtigungen für diese Möbelfabrik durch das geplante Wohngebiet zu erwarten sind.

Durch die räumliche Trennung dieser unterschiedlichen Nutzungen treten somit Nutzungskonflikte nicht auf. Demzufolge ist für den Bebauungsplan weder derzeit eine Rücksichtnahme auf die Belange der Möbelfabrik Trüggelmann geboten noch sind hierzu für die Zukunft entsprechende Festsetzungen zutreffen.

Durch die neuen Planfestsetzungen ist auch eine Öffnung für den allgemeinen Wohnungsmarkt erfolgt. Daher ist hier der für Wohngebiete maßgebende Schutzabstand zu einem Industrie- bzw. Gewerbegebiet zugrunde gelegt worden. Der erforderliche Schutzabstand von 200 m ist im vorliegenden Falle um ca. 50 m höher als erforderlich.

Der v. g. Schutzabstand wird durch die vorhandenen Waldflächen (überwiegend außerhalb des Plangebietes) gebildet, die auch diesbezüglich - neben den eigentlichen Waldfunktionen - eine sinnvolle Nutzung dieser Zwischenzone darstellt. Die Erhaltung dieser Waldflächen ist u. a. das Planungsziel

des Flächennutzungsplanes	(Darstellung als forstwirtschaftliche Fläche)
des Landschaftsplanes Senne	(Festsetzungung als Landschaftsschutzgebiet gemäß „21 Landschaftsgesetz - LG“)

e) Belange des Grundwasserschutzes/Abwasserbeseitigung

- § 51 a Landeswassergesetz NW -

(Versickerung, Verrieselung, ortsnahe Einleitung)

Das Bebauungsplangebiet liegt nicht in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß das Bebauungsplangebiet künftig in einem erweiterten Wasserschutzgebiet liegen könnte, wenn die beabsichtigten neuen Brunnen in die Nähe des Freudweges verlegt würden. Die erhöhten Anforderungen an den Grundwasserschutz sind auch bei einer späteren Festsetzung des Wasserschutzgebietes nachträglich zu beachten.

Untersuchungen haben ergeben, daß davon ausgegangen werden kann, daß eine dezentrale Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den jeweiligen Grundstücken möglich ist.

Im Bebauungsplan werden daher Festsetzungen aufgenommen, nach denen unter Beachtung des § 51 a Landeswassergesetz NW das unverschmutzte Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken so zu versickern ist (Muldenversickerung), daß Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Die entsprechenden Bereiche sind im Gestaltungsplan gekennzeichnet.

Das Niederschlagswasser von der Planstraße 8061 soll über eine innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche auf der südwestlich des Straßenkörpers anzulegende begleitende Entwässerungsmulde mit Überlauf zum Nebengraben (45.01) des Daibkebaches abgeleitet werden.

Teilabschnitte von dieser Planstraße und dem Löfflerweg sind an den besonders gekennzeichneten Stellen - wie Überquerungen der Entwässerungsmulden (Grundstückszufahrten), Einmündungsbereiche der Planstraße 8061 in den Löfflerweg bzw. Löfflerweg in die Eckardtsheimer Straße - in der Oberflächenstruktur bzw. in der Material- oder Farbgestaltung von den angrenzenden befestigten Verkehrsflächen deutlich abzuheben.

Unter Beachtung der Belange des Grundwasserschutzes und zur Vermeidung von negativen Einflüssen in bezug auf die Quantität des Grundwassers ist im Rahmen der Genehmigung von Einzelvorhaben auf folgendes hinzuweisen:

- Im Hinblick auf die Festsetzung zur Muldenversickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird empfohlen, bei der Errichtung von Kellern diese wasserdicht auszuführen.
- Grundwasserabsenkungen sind nur zulässig, soweit sie zur Herstellung von Kellern erforderlich sind. Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers dürfen nicht errichtet werden.

Durch das v. g. Entwässerungskonzept für dieses Neubaugebiet werden

- die Bestimmungen des § 51 a Landeswassergesetz NW umfassend berücksichtigt
- hohe Erschließungskosten vermieden (Regenwasserkanal in der Planstraße 8061 sowie ein Regenwasser-Entlastungskanal bis zum Bullerbach entfällt).

Im Bereich dieses Bebauungsplanes befindet sich nördlich des Löfflerweges eine Grundwassermeßstelle. Diese Doppelmeßstelle 106.21 ist im Bebauungsplan gekennzeichnet. Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuweisen, daß auf die Erhaltung der o. g. Grundwassermeßstelle zu achten ist. Abstimmungen bezüglich der Grundwassermeßstelle sind mit dem zuständigen Wasserschutzamt durchzuführen.

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.

Bodenordnung

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

Erschließungsanlagen

Folgende Verkehrsflächen sollen als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden: Löfflerweg, Planstraße 8061.

Kostenschätzung

Durch die vorgesehenen Erschließungsmaßnahmen entstehen voraussichtliche Kosten in Höhe von ca. 420.000,-- DM.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch Vertrag gemäß § 124 BauGB privaten Erschließungsträgern übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von den Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien.

Andernfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechts die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz erforderlich sind, hat die Grundstückseigentümerin bereits in Form von Aufforstungen auf eigenen Grundstücksflächen außerhalb des Plangebietes in der Nähe der Autobahnauffahrt Sennestadt durchgeführt.

Die Grundstückseigentümerin hat sich zwischenzeitlich bereit erklärt, über die Erschließung der Baugrundstücke mit der Stadt eine vertragliche Regelung einzugehen und die nach Bebauungsplan zulässige Bebauung zügig zu realisieren.

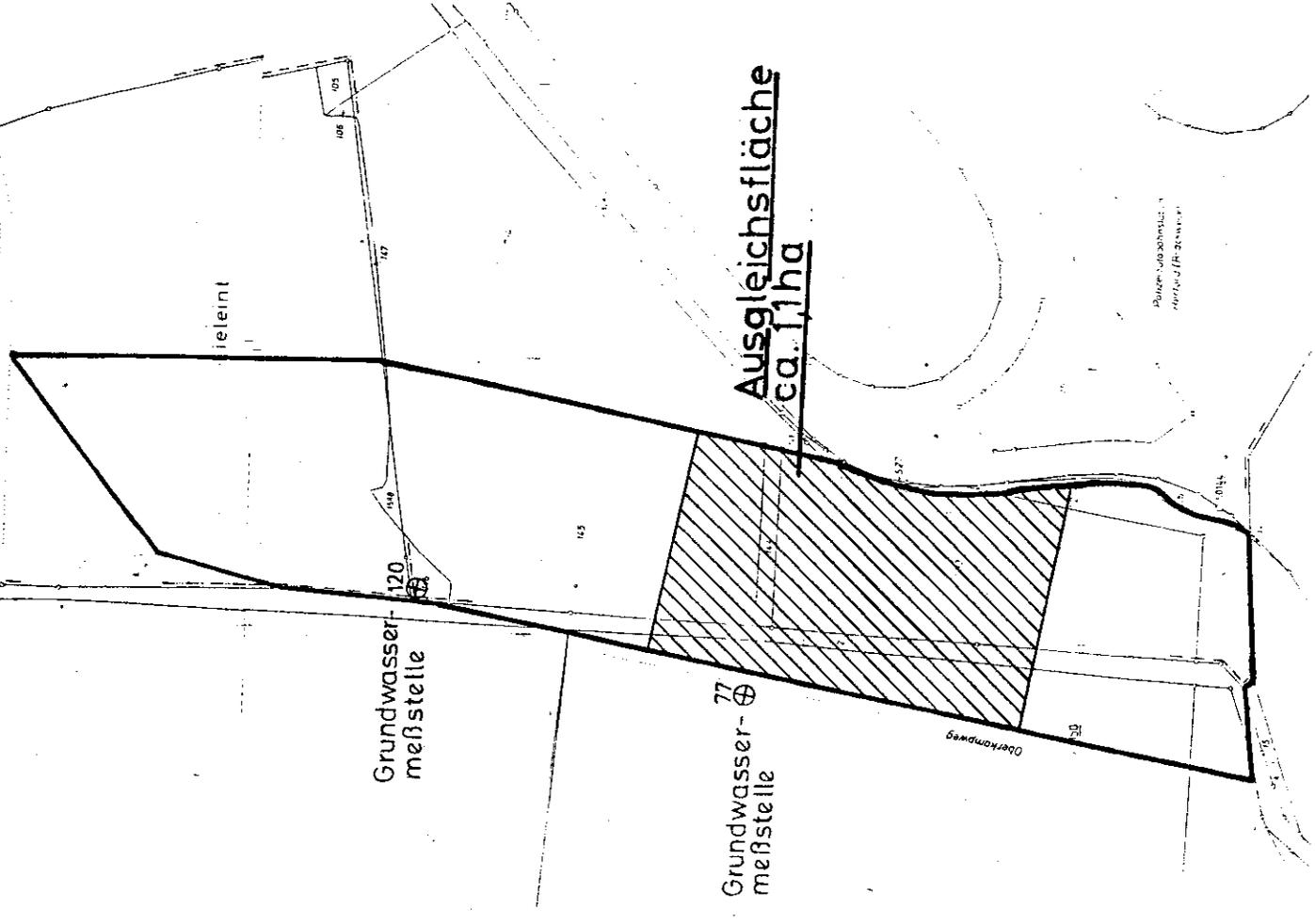
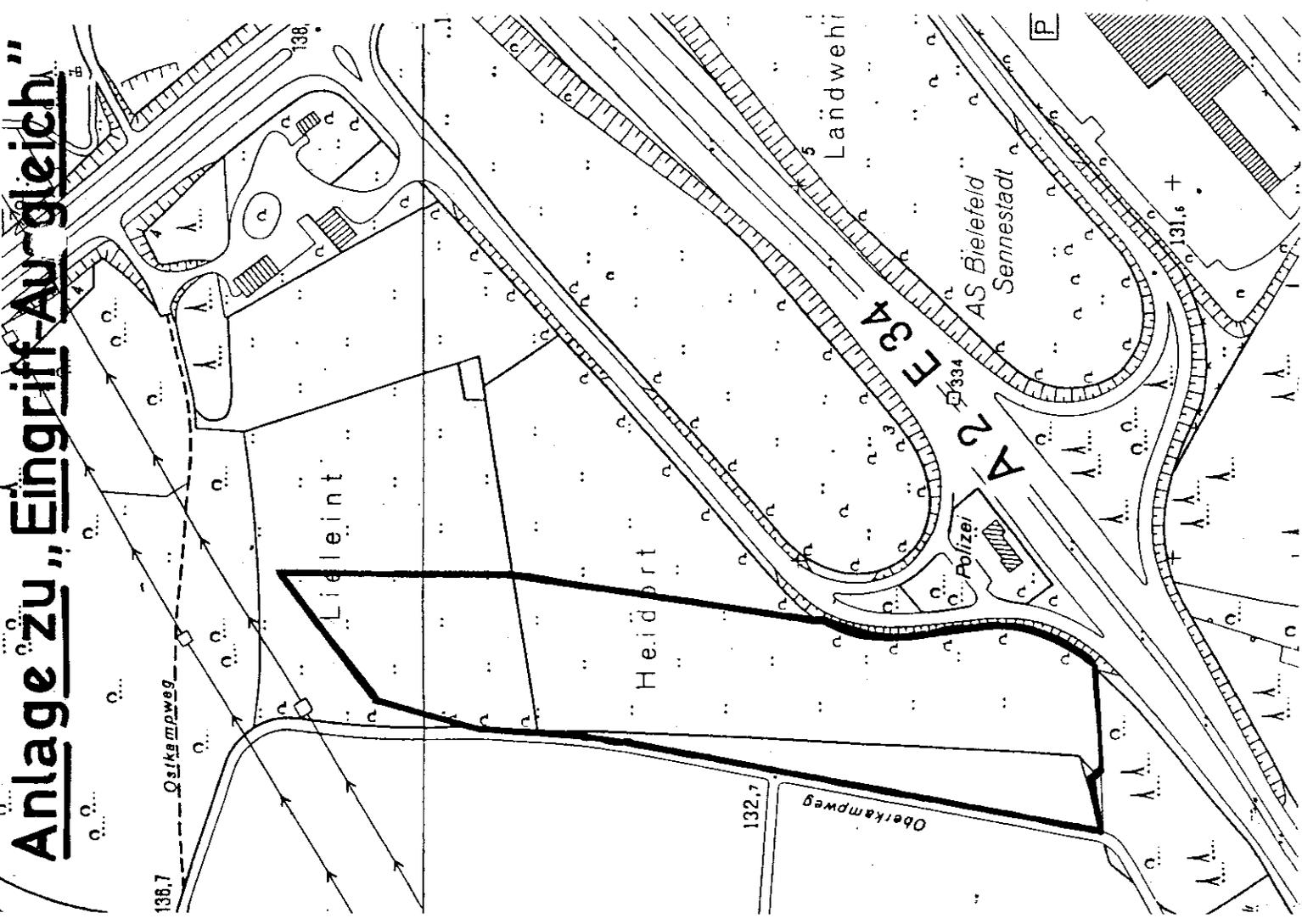
Heinrich
Beigeordneter

Bielefeld, 17.2.97

61	Prey
61.3	Jm
61.31	JK
61.0	
61.01	Gr 12/2/97

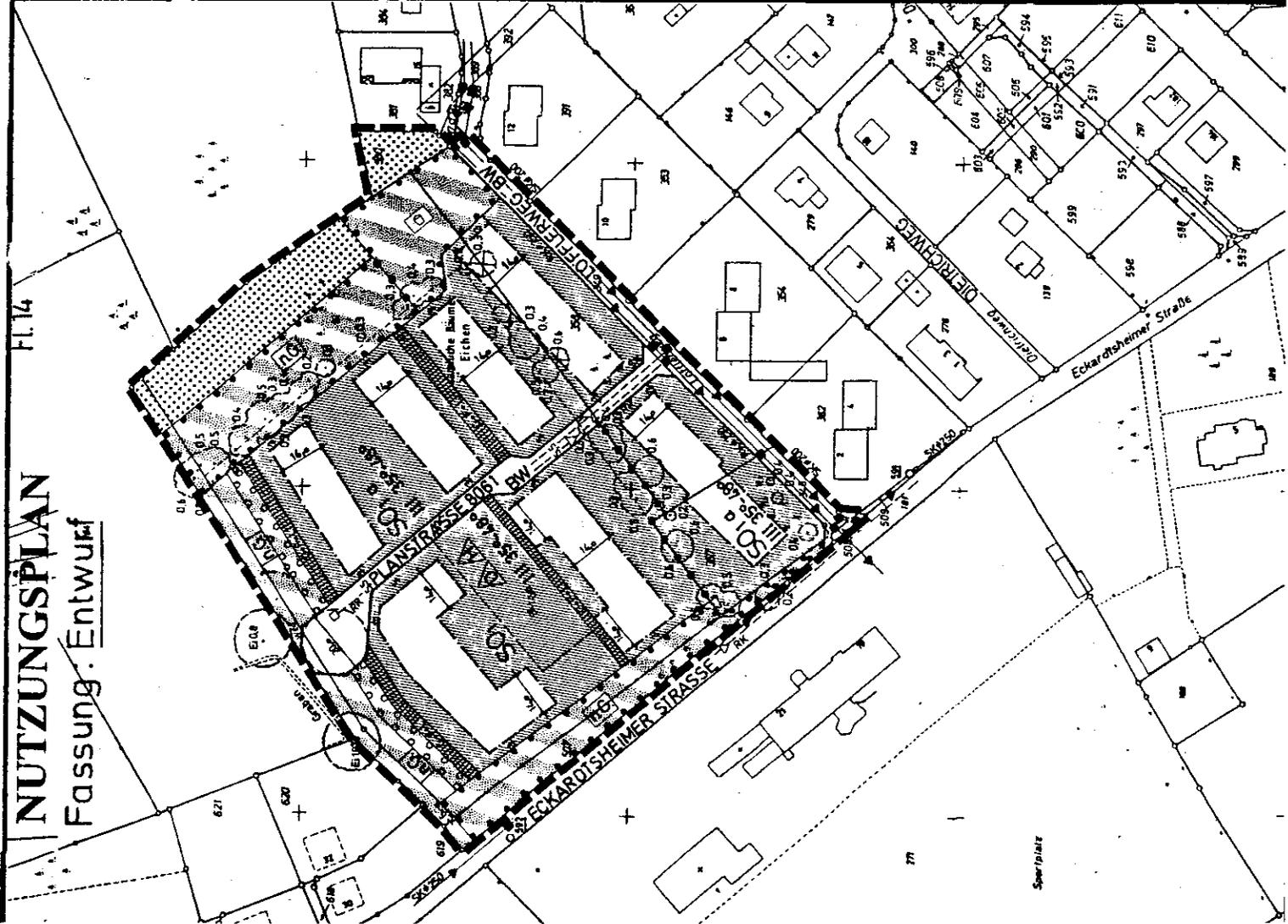
Anlage zu „Eingriff-Ausgleich“

Anlage zu „Eingriff-Ausgleich“



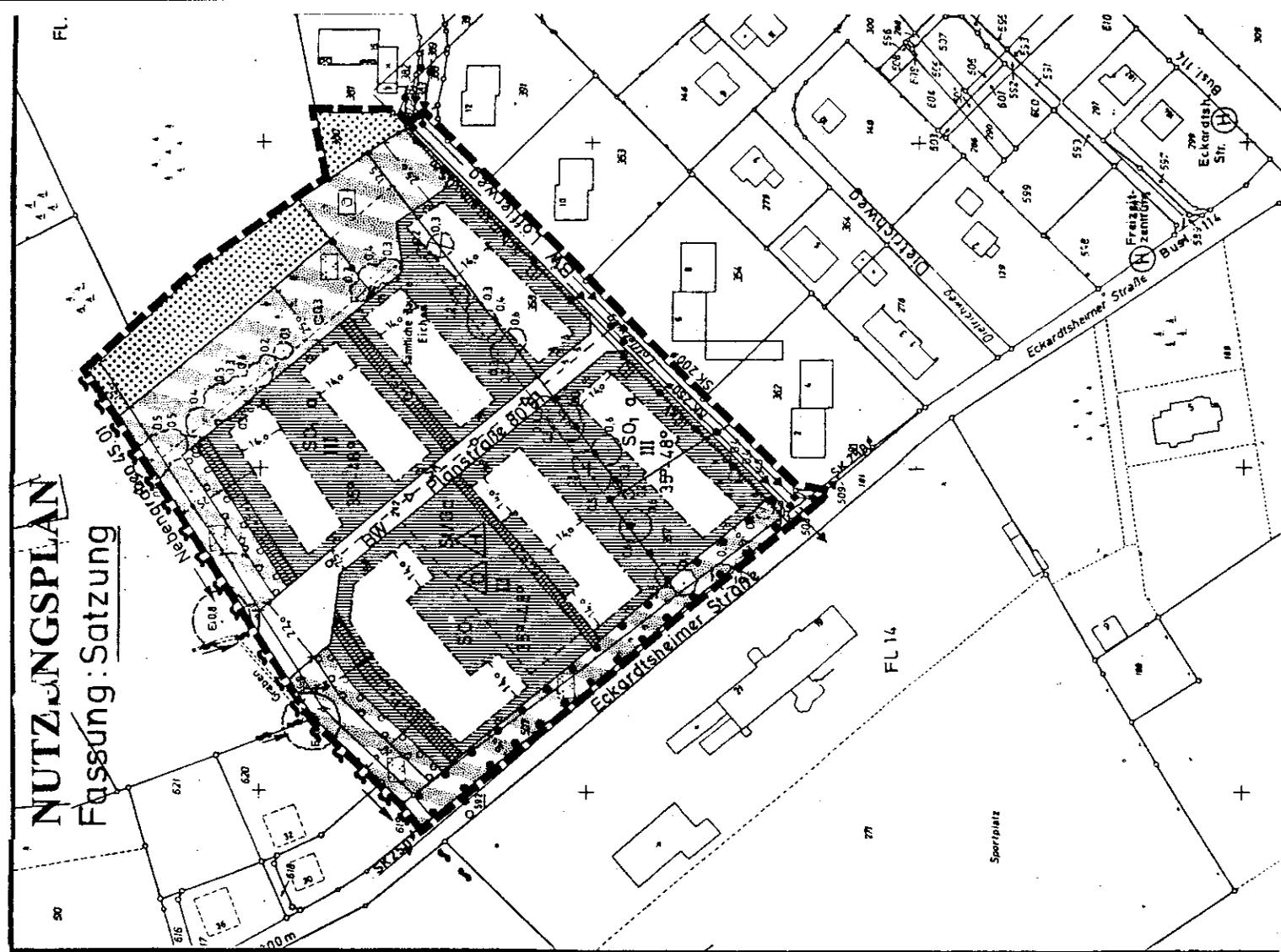
NUTZUNGSPLAN

Fassung: Entwurf



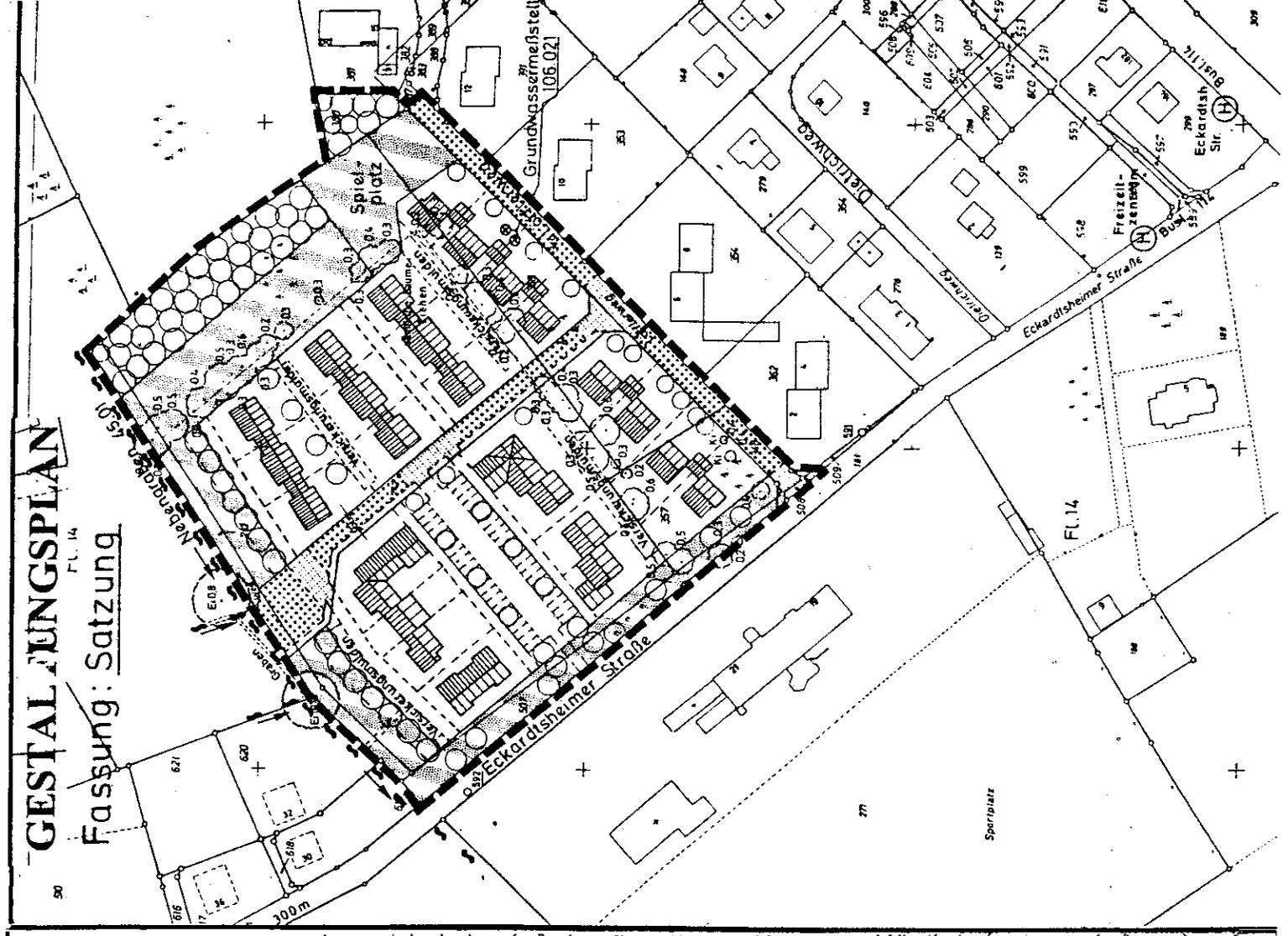
NUTZUNGSPLAN

Fassung: Satzung



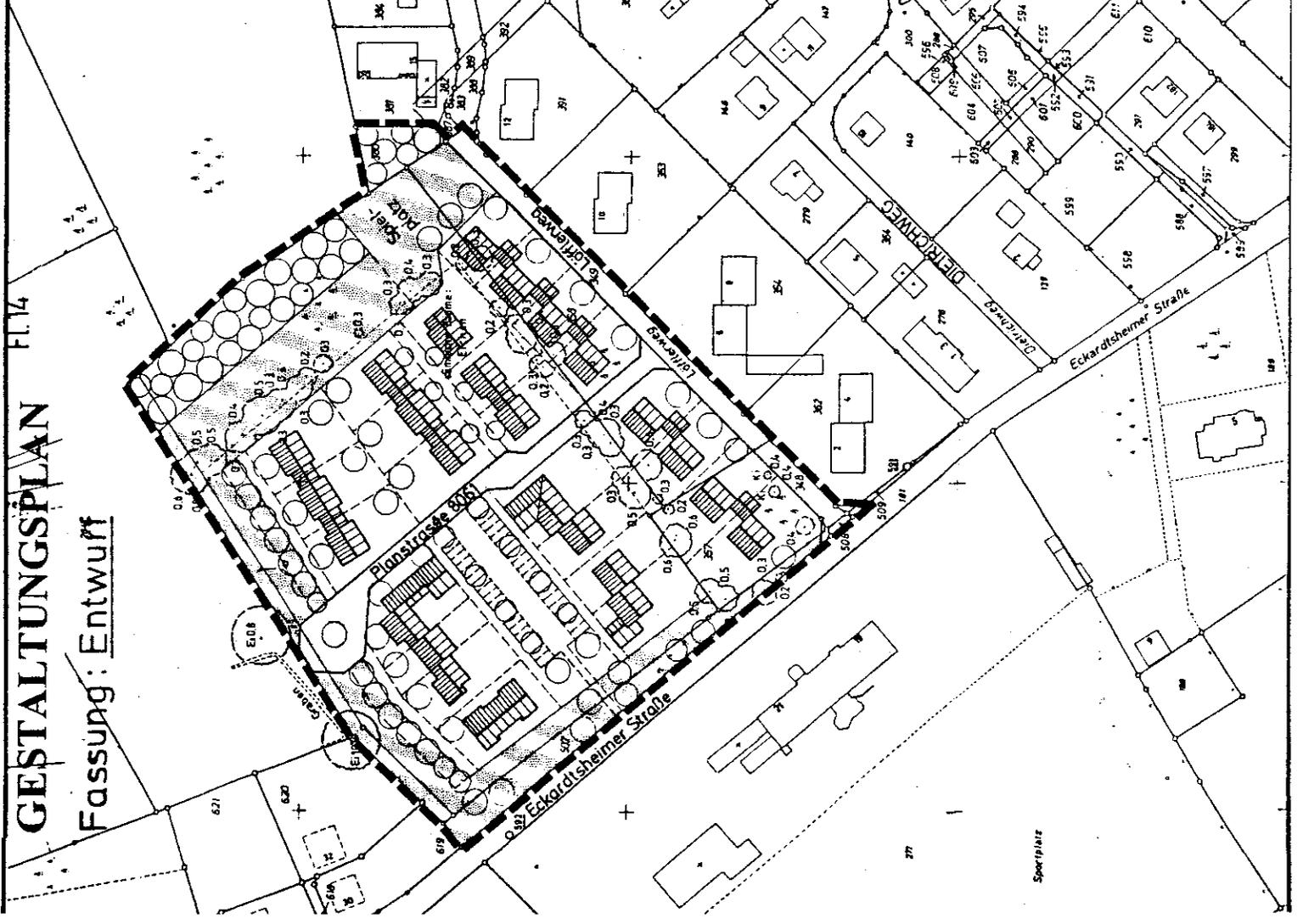
GESTALTUNGSPLAN

Fl. 14
Fassung: Satzung



GESTALTUNGSPLAN

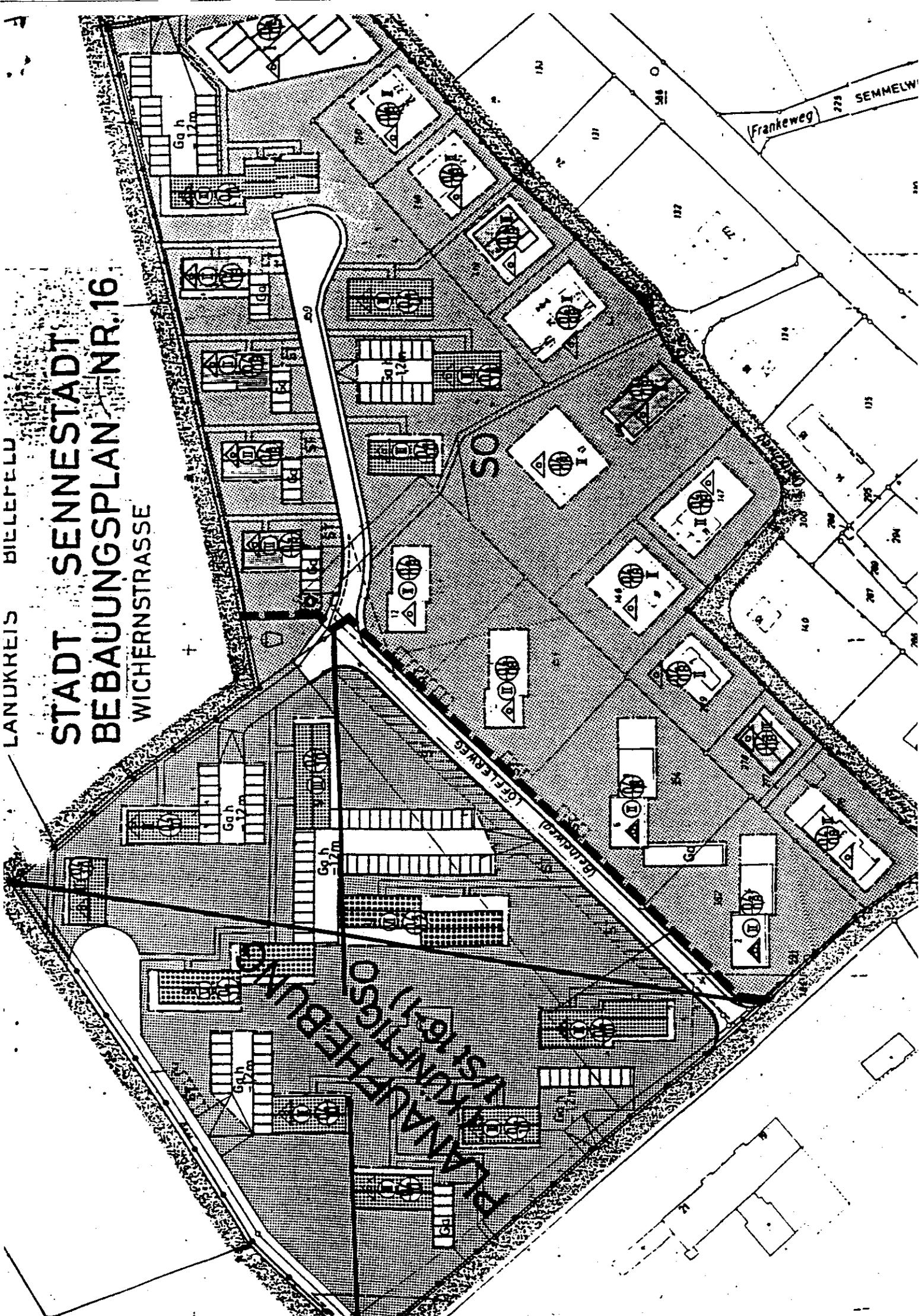
Fl. 14
Fassung: Entwurf



LANDKREIS BIELEFELD

STADT SENNESTADT BEBAUUNGSPLAN NR. 16

WICHERNSTRASSE



GEBIET

**LÖFFLERWEG
ECKARDTSHEIMER STRASSE**

BEIGEFÜGT SIND DEM BEBAUUNGSPLAN:

**E SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
F BEGRÜNDUNG
G EINGRIFF / AUSGLEICH**

GEMARKUNG

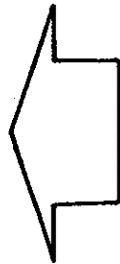
SENNESTADT

**FLUR
RAHMENKARTE**

**14
6955 N**

STAND DES VERFAHRENS:

SATZUNG 1997



NORDEN

**MASSTAB
M = 1 : 1000**

PLANVERFASSER:

**STADT BIELEFELD
PLANUNGSAMT, 61.31
.1997**

BESTANDTEILE DES BEBAUUNGSPLANES:

**A NUTZUNGSPLAN B GESTALTUNGSPLAN
C RECHTSGRUNDLAGEN
D FESTSETZUNGEN, ZEICHNERKLÄRUNGEN
ANMERKUNGEN**

..... AUSFERTIGUNG

SATZUNG 1997