

Federführung:
60-Stadtplanung, GIS, Bauordnung
Produkt:
60.01 Stadtplanung
60.03 Verkehrsplanung
60.07 Bauordnung
70.03 Park- und Grünanlagen

Datum:
10.08.2022

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Umweltausschuss	24.08.2022	Anhörung
Ausschuss für Planen und Bauen	25.08.2022	Entscheidung

**Bebauungsplan Nr. 157 "Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg"
- Abwägung und vorläufige Beschlussfassung über eingegangene Anregungen im
Rahmen der Offenlage gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB
- Beschluss zur erneuten Offenlage**

Beschlussvorschlag:

Beschlussvorschlag 1:

Die im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 5) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

1.1 Anregungen zum Thema Verkehrsgrün In den Kämpfen / Erschließung

1.1.1.1. Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Darstellung als Verkehrsgrünfläche wird festgehalten.

1.1.1.2 Es wird beschlossen, die Textliche Festsetzung und den Begründungsentwurf zur Verkehrsgrünfläche zu ergänzen und eine Nutzung für Stellplätze sowie Zufahrten explizit auszuschließen.

1.1.2.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Darstellung als Verkehrsgrünfläche wird festgehalten.

1.1.2.2 Es wird beschlossen, die Textliche Festsetzung und den Begründungsentwurf zur Verkehrsgrünfläche zu ergänzen und eine Nutzung für Stellplätze sowie Zufahrten explizit auszuschließen.

1.1.3.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Darstellung des Flurstücks 155 im Bebauungsplanentwurf als Verkehrsgrünfläche wird festgehalten.

1.1.3.2 Es wird beschlossen, die Textliche Festsetzung und den Begründungsentwurf zur Verkehrsgrünfläche zu ergänzen und eine Nutzung für Stellplätze sowie Zufahrten explizit auszuschließen.

1.1.3.3 Der Anregung in dem Begründungsentwurf auf die Grünfläche als Teil eines schützenswerten Gesamtzusammenhanges hinzuweisen, wird gefolgt. In der Begründung werden Änderungen vorgenommen.

1.1.3.4 Der Anregung, die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage zu belassen, wird gefolgt. Der Flächennutzungsplan wird nach Satzungsbeschluss im Zuge der Berichtigung nicht angepasst.

1.1.4.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, über die Parzelle 155 soll kein Grundstück erschlossen werden. Es wird beschlossen, eine Nutzung der Verkehrsgrünfläche für Stellplätze sowie Zufahrten explizit auszuschließen (Textliche Festsetzung 7.1) und den Begründungsentwurf zu ergänzen.

1.1.4.2 Der Anregung wird gefolgt, die Regelung zur maximal zulässigen Anzahl an Stellplätzen im Vorgarten wird gestrichen.

1.1 Anregungen zum Thema Planungskonzept / Bauen

1.2.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. An den Festsetzungen für die rückwärtige Bebauung auf der Westseite Wahrkamp (bis zu II Geschosse, bis zu 2 Wohneinheiten je Gebäude, GRZ 0,4 und GFZ 0,8) wird festgehalten.

1.2.2.1 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im WR 2 wird an der GRZ von 0,4 festgehalten.

1.2.2.2 An der GFZ von 0,8 im WR 2 sowie dem Zusatz zur Berechnung wird festgehalten.

Beschlussvorschlag

1.2.3 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der II-geschossigen Bebauung im rückwärtigen Bereich der Westseite Wahrkamp wird festgehalten.

1.2.4 Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen, sollen im rückwärtigen Bereich des westlichen Wahrkamps bis zu II-geschossige Gebäude errichtet werden dürfen.

1.2.5 Der Anregung wird gefolgt. An der bis zu II-geschossigen Bauweise, der GRZ von 0,4, der GFZ von 0,8 und bis zu 2 WE pro Gebäude im rückwärtigen Bereich des westlichen Wahrkamps (WR2) entsprechend des Bebauungsplanentwurfs wird festgehalten.

1.2.6 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung als Reines Wohngebiet und den Regelungen zu freien Berufen wird festgehalten.

1.2.7.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, für den Bereich WR1 bzw. das Flurstück 864 wird keine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

1.2.7.2 Für die „Kopfgrundstücke“ an der Nord- und Südseite des WR1 wird die GRZ auf 0,35 und die GFZ auf 0,7 erhöht. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind entsprechend anzupassen.

1.2.8.1 Der Anregung wird gefolgt, die Textliche Festsetzung zu den Privaten Freiflächen und den Vorgärten sowie die Begründung werden angepasst.

1.2.8.2 Auf Gehölzlisten wird verzichtet, stattdessen wird in der Begründung die Formulierung „heimisch, standortgerecht“ erläutert. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind entsprechend anzupassen.

1.2.9.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, die gewerbliche Beherbergung von Gästen gegen Entgelt soll im Plangebiet weiter ausgeschlossen bleiben.

1.2.9.2 Es wird beschlossen, auf den Aspekt Beherbergung in der Begründung näher einzugehen.

1.2.10.1 Der Anregung Flachdächer im WR2 auszuschließen wird zum Teil gefolgt. Diese sollen entsprechend der Festsetzungen nur untergeordnet zulässig sein.

1.2.10.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, an den Parametern im WR2 (GRZ 0,4, GFZ 0,8, II Geschosse) wird festgehalten.

1.2.11 Der Anregung wird nicht gefolgt, an dem Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ wird festgehalten.

1.2.12 Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Auf der Westseite des Wahrkamps wird an der GRZ von 0,4 und der II-geschossigen Bebauung festgehalten, im WR 1 hingegen wird die Möglichkeit zur Verdichtung auf mehrheitlichen Wunsch der Eigentümer:innen begrenzt.

1.2.13.1 Der Anregung wird gefolgt, an der GRZ und GFZ im WR 2 wird festgehalten.

1.2.13.2 Der Anregung, die GRZ- und GFZ-Werte im WR1 zu erhöhen, wird teilweise gefolgt. Für die „Kopfgrundstücke“ an der Nord- und Südseite des WR1 wird die GRZ auf 0,35 und die GFZ auf 0,7 erhöht. Im übrigen WR1 wird an der GRZ 0,3 und der GFZ 0,6 festgehalten. Der Bebauungsplanentwurf und die Begründung sind entsprechend anzupassen.

1.2.14.1 Der Anregung, dass gewisse Stellungnahmen keinen Einfluss auf das weitere Verfahren nehmen sollten, wird nicht gefolgt. Jede Stellungnahme muss abgewogen werden.

1.2.14.2 Der Anregung, die Bebaubarkeit im WR 2 nicht restriktiver festzusetzen, wird gefolgt. An den Festsetzungen im WR 2 wird festgehalten.

1.2.15 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der rückwärtigen Bebauung auf der Westseite Wahrkamp wird festgehalten.

1.2.16.1 Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplanentwurf ist auf Grundlage der städtischen Eigentümer:innen-Umfrage zu erstellen und nicht auf einer privaten Umfrage älteren Datums.

1.2.16.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der rückwärtigen II-geschossigen Bebauung mit Satteldach wird festgehalten.

1.2.17 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der rückwärtigen Bebauung Westseite Wahrkamp mit bis zu II Geschossen, bis zu 2 Wohneinheiten und Satteldächern mit 25-55 Grad Neigung wird festgehalten.

1.2 Anregungen zur Dachgestaltung

1.3.1 Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Mit den festgesetzten Satteldächern (25 – 55 Grad Neigung) sind Flachdächer bei Hauptgebäuden nicht zulässig, mit Ausnahme eines untergeordneten Anbaus mit einer Grundfläche von weniger als 30 m².

1.3.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung von Satteldächern mit einer Neigung von 25 - 55° mit Ziegeleindeckung für Hauptgebäude wird festgehalten.

1.3.3 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude wird festgehalten.

1.3.4 Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Festsetzung von Satteldächern für Hauptgebäude wird festgehalten.

1.3.5 Der Anregung wird gefolgt. Es wird beschlossen die Textliche Festsetzung A 2.4 und die Begründung entsprechend anzupassen: „Solar-/ Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn reflexionsfreie Module verwendet werden.“

1.4 Anregungen zur Höhenlage baulicher Anlagen

1.4.1 Der Anregung wird anweichend gefolgt. Es wird beschlossen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WR 1 und WR 2 um 0,2 m zu erhöhen. Die Begründung ist anzupassen.

1.4.2 Der Anregung wird gefolgt. Es wird beschlossen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WR 1 und WR 2 um 0,2 m zu erhöhen. Die Begründung ist anzupassen.

1.4.3 Der Anregung wird teilweise gefolgt, die festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WR 1 und WR 2 werden um 0,2 m erhöht. Die Begründung ist anzupassen.

1.4.4.1 Der Anregung wird nicht gefolgt, die Höhenangaben haben weiterhin Kanaldeckelhöhen als Bezugspunkte.

1.4.4.2 Der Anregung wird gefolgt. Es wird beschlossen die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen im WR 1 und WR 2 um 0,2 m zu erhöhen. Die Begründung ist anzupassen.

1.5 Sonstige Anregungen

1.5.1 Der Anregung kann nicht gefolgt werden, da Stellungnahmen zu anderen Bauleitplanverfahren nicht berücksichtigt werden können.

1.5.2 Der Anregung wird nicht gefolgt, aufgrund der Notwendigkeit des Bebauungsplans Nr. 157 Teilbereich I „Wahrkamp/Hexenweg“ wird das Projekt weiterbearbeitet; Ziel ist der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.

1.5.3 Der Anregung wird nicht gefolgt, an dem Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ wird festgehalten.

Beschlussvorschlag 2:

Die im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) vorgebrachten Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen (Anlage 6 und 7). Die Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen oder Bedenken (Anlage 6) wird wie folgt vorläufig beschlossen:

2.1 Der Hinweis der Ericsson Services GmbH wird zur Kenntnis genommen, die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde beteiligt.

2.2.1 Die Verbots- und Genehmigungstatbestände des Wasserschutzgebietes „Coesfeld“ werden im Bebauungsplanentwurf und der Begründung ausreichend beachtet. Eine Verschlechterung der Grundwasserbeschaffenheit ist nicht zu befürchten.

2.2.2 Aufgrund der Stellungnahmen der Unteren Wasserbehörde des Kreises Coesfeld und der Stadtwerke Coesfeld GmbH scheinen deren Belange ausreichend in der Planung berücksichtigt worden zu sein.

2.3 Der Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH wird zur Kenntnis genommen, die Ericsson Services GmbH wurde beteiligt.

2.4 Der Hinweis der Vodafone GmbH wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der Einhaltung des Sicherheitsabstands wird an der Planung festgehalten.

2.5.1 Die Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH wurde geprüft. Es wird beschlossen an der Löschwasserkapazität von 96 m³/h festzuhalten.

2.5.2 Der Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH wird gefolgt, es wird beschlossen in der Begründung unter dem Punkt 5.3 „Löschwasserversorgung“ eine redaktionelle Änderung vorzunehmen.

2.5.3 Der Anregung der Stadtwerke Coesfeld GmbH wird gefolgt, es wird beschlossen in der Begründung unter dem Punkt 6.4.2 „Grundwasserschutz“ entsprechende redaktionelle Änderungen vorzunehmen.

2.6 Es wird beschlossen, dass die Anregungen des Kreises Coesfeld, Abt. 70.3 – Umwelt/Wasserwirtschaft bereits ausreichend in Bebauungsplan und Begründung beachtet wurden.

2.7 Es wird beschlossen, in der Begründung unter 5.4 mit „Entwässerungssystem“, „vor dem Hintergrund der zu erwartenden geringen Nachverdichtung“ und „gerade noch“ kleine redaktionelle Änderungen vorzunehmen.

Beschlussvorschlag 3:

Es wird beschlossen, mit den vorliegenden Unterlagen die Öffentlichkeit gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 3 (2) BauGB sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a (3) BauGB i. V. m. § 4 (2) BauGB an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 Teilbereich I "Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg" erneut zu beteiligen. Dabei können Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen des Bebauungsplanes (s. rote textliche Hervorhebungen, gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB) abgegeben werden.

Sachverhalt:

A. Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 „Teilbereich I Wohnquartier Wahrkamp / Hexenweg“ hat eine Größe von rd. 3,7 ha und befindet sich ca. 850 m westlich der Stadtmitte Coesfelds, direkt am Stadtwald.

Der Geltungsbereich wird wie folgt definiert:

- im Norden durch die Stadtwaldallee,
- im Osten durch die Ostseite des Hexenwegs,
- im Süden durch die Straße In den Kämpen bzw. den angrenzenden Fuß-/Radweg,
- im Westen durch die Bebauung am Drachters Weg.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

- Stadt Coesfeld, Gemarkung Coesfeld-Stadt, Flur 19, Flurstücke 120, 124, 125, 127, 396, 397, 877, 878, 138, 384 teilweise, 152, 836 teilweise, 155, 159, 160, 163, 164, 167, 168, 170, 171, 174, 175, 178, 179, 180, 182, 183, 184, 177, 176, 173, 172, 169, 166, 165, 162, 161, 158, 865, 864 und 707 teilweise.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans kann aus dem beigefügten Übersichtsplan entnommen werden (s. Anlage 1).

B. Planungsanlass / Zielsetzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein reines Wohngebiet mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Gebiet werden zurzeit nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt. In § 34 (1) Satz 1 BauGB heißt es:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.“

Im Anschluss an eine Informationsveranstaltung am 29.10.2019 zur planungsrechtlichen Bebauungsmöglichkeiten nach § 34 BauGB sprach sich die Mehrheit der Eigentümer:innen der Wohnbebauung beidseitig entlang den Straßen Wahrkamp und Hexenweg zwischen der Stadtwaldallee und In den Kämpen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes aus.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen in diesem Ein- bis Zweifamilienhausquartier zu vermeiden, entschied der Rat der Stadt Coesfeld am 27.02.2020 einen Bebauungsplan aufzustellen und eine Veränderungssperre für das Straßengeviert zwischen Wahrkamp und Wildbahn, Stadtwaldallee und In den Kämpen zu erlassen.

Am 01.07.2021 wurde der Geltungsbereich um die Westseite Wahrkamp erweitert. Für den Bereich wurde parallel eine Veränderungssperre erlassen.

Gemäß § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plankonzept muss deshalb die städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde wiedergeben. Der Bebauungsplan Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ soll aufgestellt werden, um städtebauliche Fehlentwicklungen in dem Plangebiet zu verhindern. Das Ziel des Bebauungsplanes ist es, für das Plangebiet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Die städtebaulichen und umweltbezogenen Zielsetzungen im Einzelnen sind:

- Erhaltung der vorhandenen Bau- und Nutzungsstruktur (Sicherung des Gebietscharakters für Ein- und Zweifamilienhäuser in Einzelhausbauweise),
- das Freihalten des Blockinnenbereiches zwischen Wahrkamp und Hexenweg von weiterer Bebauung bzw. eine nur geringe Nachverdichtung der Grundstücke,

- Zulassung einer moderaten Neubebauung und Nachverdichtung im Bereich westlich des Wahrkamps und
- Erhaltung besonders schützenswerten Baumbestands im Bereich Straßenverkehrsgrünflächen In den Kämpfen.

Ohne Bauleitplanung hätte die Stadt Coesfeld keinen unmittelbaren gestaltenden Einfluss auf die Entwicklung des jetzigen Plangebiets insbesondere mit Blick auf die gewünschte Beschränkung der – zuvor nach § 34 BauGB grundsätzlich gegebenen – Bebaubarkeit der Grundstücke im Plangebiet und die für erforderlich gehaltenen naturschutzrechtlichen Maßnahmen. Mit einem Bebauungsplan kann einer von der Stadt als städtebauliche Fehlentwicklung bewerteten baulichen Nutzung der Grundstücke gegensteuert werden. Das innenstadtnahe Plangebiet zeichnet sich durch eine villenartige, stark durchgrünte Einzelbebauung, zum überwiegenden Teil auf großen Grundstücken aus. Diese gewachsene Baustruktur mit großen Gartenbereichen, im Übergang zum Außenbereich soll festgesetzt werden. Genau diese Merkmale sollen durch den Bebauungsplan erhalten werden. Mehrfamilienhäuser, eine rückwärtige Bebauung im Straßengeviert Wahrkamp/Hexenweg (WR1) sowie eine zu große Baudichte werden als städtebaulich nicht verträglich angesehen. In unmittelbarer Nähe finden sich entsprechende Vorbilder, die bei Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu nicht gewünschten Entwicklungen führen könnten.

Da ein Bestandsgebiet bauleitplanerisch überplant wird, wurden die Eigentümer:innen frühzeitig in den Prozess einbezogen. In mehreren Schreiben wurden sie über das Verfahren informiert. Am 28.04.2021 fand eine digitale Informationsveranstaltung statt. Von der Mehrheit der Eigentümer:innen wurde die Forderung gestellt, bei den Festsetzungen im Bebauungsplan restriktiv vorzugehen. Sie verzichteten freiwillig auf einen Teil ihrer Baurechte. Damit die Fläche auch in Zukunft den Charakter eines durchgrünten Ein- bis Zweifamilienhausquartiers behält, wird die offene Bauweise festgesetzt und die Zahl der Wohneinheiten auf 2 begrenzt. Hierfür ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 157 „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ erforderlich.

Zum Verfahrensstart war auch die Ostseite des Hexenwegs/Wildbahn im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 157 einbezogen (Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre vom 27.02.2020). Neben den o.g. Zielen sollten der besonders schützenswerte Baumbestand entlang der Wildbahn als prägendes Element des Orts- und Landschaftsbildes sowie die städtebaulich bedeutsamen Frei- und Grünraumfunktionen im Bereich zur Wildbahn (Übergang in den Außenbereich) erhalten werden. In mehreren intensiven Gesprächen mit der Bezirksregierung Münster (Obere Wasserbehörde), dem Kreis Coesfeld (Untere Wasserbehörde) und den Stadtwerken Coesfeld hat sich aber gezeigt, dass für die Ostseite Hexenweg ein besonderes Steuerungserfordernis nach § 1 (3) BauGB gegeben ist. Am 17.02.2022 hat der Rat daher die Aufteilung des Plangebiets in den Teilbereich I „Wohnquartier Wahrkamp/Hexenweg“ und den Teilbereich II „Wohnquartier Hexenweg/Wildbahn“ beschlossen.

C. Sachverhalte für die Abwägung der Stellungnahmen im Rahmen der „öffentlichen Auslegung“ (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

Die eingegangenen Stellungnahmen sind in der Abwägungstabelle, die als Anlage 4 beigefügt ist, wiedergegeben und mit einem Abwägungsvorschlag versehen. Die Abwägung erfolgt über die Beschlussvorschläge 1 und 2.

Hinweis: Da nur zu den im Plan und in der Begründung rot markierten Änderungspunkten eine erneute Offenlage erfolgt, ist eine vertiefte inhaltliche Auseinandersetzung und Abwägung des Rates zu allen Beschlüssen notwendig. Damit soll eine spätere erneute Erörterung von Anregungen und Bedenken, denen nicht gefolgt werden soll, vermieden werden.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen und der vorgenommenen Abwägung ergeben sich für den Bebauungsplan und für die Begründung rechtlich notwendige bzw. sinnvolle Änderungen

oder aus Sicht der Verwaltung nachvollziehbare Anregungen, denen gefolgt. Damit ist der Bebauungsplan nach § 4a (3) BauGB erneut auszulegen. Es wird festgelegt, dass nur zu den geänderten und ergänzten Teilen Stellungnahmen abgegeben werden dürfen (gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB, Beschlussvorschlag 3). Es soll eine erneute Beteiligung vorgenommen werden, die die aktuelle Pandemielage berücksichtigt.

Folgende Punkte werden zur erneuten Offenlage geändert aufgrund von eingegangenen Anregungen und Bedenken – siehe Anlage 8:

- A) Eintragung Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Erschließungsträger
- B) Eintragung einer „Perlenschnur“ zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- C) Einfügen von drei weiteren Nutzungsschablonen (notwendig durch mehr „Perlenschnüre“)
- D) Umbenennung der Nutzungsschablonen durch zusätzliche Nutzungsschablonen
- E) Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl erhöht auf 0,35 bzw. 0,7
- F) Maximale Trauf- und Firsthöhen um 0,2 m erhöht

Ergänzende Änderungen in den Festsetzungen:

- Verzicht auf Festschreibung nur eines Stellplatzes im Vorgarten
- Ergänzung des ausdrücklichen Verzichts von Stellplätzen und Zufahrten im Bereich des Verkehrsflächengrüns In den Kämpfen
- Verzicht auf Gehölzliste 1 bis 3
- Verzicht auf bestimmte Regelungen zu Solar- und Photovoltaikanlagen
- Präzisierung der Festsetzungen zur Vorgartenzone
- Präzisierung der Festsetzungen zu den privaten Freiflächen

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan Geltungsbereich

Anlage 2: Entwurf Bebauungsplan Nr. 157 Teilbereich I

Anlage 3: Entwurf – Begründung

Anlage 4: Abwägungstabelle

Anlagen, die im Ratsinformationssystem bzw. Internet digital verfügbar sind:

Anlage 5: Stellungnahmen Öffentlichkeit

Anlage 6: Stellungnahmen TÖB mit Hinweisen, Anregungen, Bedenken

Anlage 7: Stellungnahmen TÖB ohne Hinweisen, Anregungen, Bedenken

Anlage 8: Änderungsübersicht zur erneuten Offenlage