

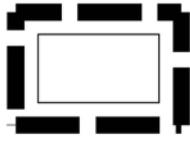
## Anlage

<b>A2</b>	<b>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Pläne zum Entwurfsbeschluss</li><li>• Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB</li></ul>
-----------	---

## 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 – Gestaltungsplan - Entwurfsbeschluss



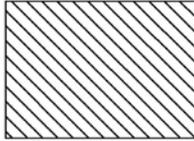
**Legende: Gestaltungsplan**



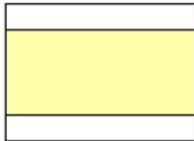
Plangebietsgrenze des Gestaltungsplanes



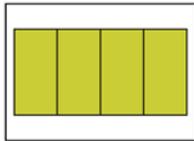
Vorschlag für neues Gebäude  
im Wohngebiet



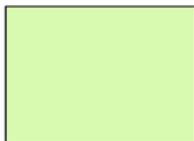
vorhandene Gebäude



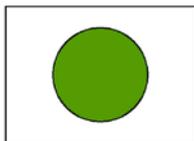
Öffentliche Verkehrsfläche



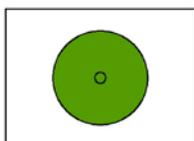
Parkplätze



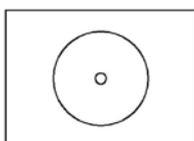
Grundstücksfläche



Vorhandener Baum



Anzupflanzender Baum



zu entfernender Baum

Ansichten des geplanten Vorhabens





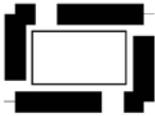
- Entwurfsplanung -								
<p><b>Neubau eines Wohnhauses mit 10 Wohneinheiten</b></p> <p>Projekt: Schöne Aussicht 4; Bielefeld</p>			<p>ARCHITEKTEN <b>PAPPERT + WEICHYNIK</b> GmbH &amp; Co.KG Falkstraße 17 33602 Bielefeld fon. (0521) 56 04 6-0 fax. (0521) 56 04 6-26 info@pw-architekten.de www.pw-architekten.de</p>					
<p><b>Gemeinnützige Baugenossenschaft Brackwede e.G.</b></p> <p>Bauherr: Kirchweg 11; 33647 Bielefeld</p> 								
Planinhalt:	<b>Ansichten</b>		Maßstab	Format	Proj. Nr.	Phase	Gez.	Datum
			1:100	A3	12-387	2	BK	24.04.2013

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 – Nutzungsplan - Entwurfsbeschluss



## Legende: Nutzungsplan

### 0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb  
von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

### 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB



Reines Wohngebiet  
gem. § 3 BauNVO

### 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

- 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- (1,2) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe der baulichen Anlagen
- GH maximale Gebäudehöhe

### 3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise



Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

WR		Art der baulichen Nutzung	
0,4	(1,2)	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
IV	o	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
FD / GD GH 16,50m ≤ 20°		Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
		Dachform Dachneigung	Gebäudehöhe

### 4. Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

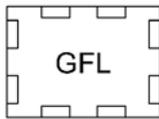


Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit  
besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
(Privatstraße)

5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen sowie mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 13 und 21 BauGB



Geh- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Bielefeld und der Ver- und Entsorgungsträger



vorhandener Regenwasserkanal



vorhandener Schmutzwasserkanal

6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB



anzupflanzender Baum

7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gem. § 9 (1) Ziffer 25b BauGB



zu erhaltender Baum



überplanter Baum

8. Sonstige Planzeichen

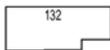
z.B.  $\leq 20^\circ$  Dachneigung

FD Flachdach

GD Geneigtes Dach

SD Satteldach

z.B.  $\frac{4}{\text{---}}$  Maßzahl (in m)



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

1294 Flurstücksnummer



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Ziffern 4 und 22 BauGB

St Stellplätze

Parkbauwerk bauliche Anlage ausschließlich zu Park- / Stellplatzzwecken, überdacht

160,87 m ü.NN Höhe über NN

**Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**

Von der Öffentlichkeit und von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ Teilplan 1 gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen vorgebracht worden:

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Lfd. Nr. 1 Öffentlichkeit	<p><b>Anregung</b>, bzgl. der Regenentwässerung des Wendehammers. Der Einwender beschreibt, dass es bei dem letzten Unwetter das Oberflächenwasser vom „Wendehamer“ von der Straße „Schöne Aussicht“ auf das Grundstück Ellerbrocks Feld (Flurstück 1328) gelaufen ist und im Rohbau zur Überflutung des Kellers geführt hat. Er weist darauf hin, dass im Zuge der Neugestaltung durch bauliche Maßnahmen sichergestellt werden soll, dass das Oberflächenwasser des Wendebereiches kontrolliert der Regenentwässerung zugeführt werden soll.</p>	<p>Durch die Verringerung der Straßenbreite und der abgestimmten Ableitung des Niederschlagswassers werden keine Probleme mit dem Ableiten des Niederschlagswassers gesehen. Die Voraussetzungen für eine funktionierende Versickerung sind innerhalb des Plangebietes nicht gegeben. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser des Plangebietes über die private Grundstücksfläche an die Regenwasserkanalisation in der Straße „Am großen Feld“ und dann über das bestehende Regenrückhaltebecken Ellerbrocks Hof in die Weser Lutter (E 6/33) anzuschließen. Die Kapazitäten zu der Regenwasserentwässerung des Plangebietes sind somit ausreichend vorhanden.</p> <p><b>Der Anregung wird bei der Tiefbauplanung /-ausführung gefolgt.</b></p>
	<p><b>Anregung</b>, dass die Bäume am Wendehammer der Straße „Schöne Aussicht“ erhalten bleiben sollen. Wenn die Bäume die Baumaßnahme nicht überstehen, dann soll an der gleichen Stelle eine Ersatzpflanzung erfolgen um den Charakter der Umgebung zu erhalten.</p>	<p>Nach Auskunft des Umweltamtes (Grünplanung) ist nur die Linde vor dem Gebäude Nr. 2 an der Straße Schöne Aussicht erhaltenswürdig. Die Gehölze werden dennoch als zu erhalten festgesetzt, die bei einem Abgang nach / neu zu pflanzen sind.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
	<p><b>Anregung</b>, dass im Zuge der Baumaßnahme eine „wilde“ Überfahrt von der Straße „Schöne Aussicht“ zur Straße „Ellerbrocks Feld“ entstanden ist. Durch die neue Baumaßnahme soll sichergestellt werden, dass ein Überfahren nicht mehr möglich ist.</p>	<p>Der Bebauungsplan regelt, dass von der Straße „Schöne Aussicht“ zur Straße „Ellerbrocks Feld“ nur eine fußläufige Verbindung möglich ist, dieses wird durch die Festsetzung eines Fuß- und Radweges geregelt.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
		<p><b>Der Stellungnahme / den Anregungen wird stattgegeben.</b></p>

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Lfd. Nr. 2 Öffentlichkeit	<p><b>Bedenken</b>, dass die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung / Schule nicht ausreichend berücksichtigt wurden.</p> <p>Der Einwander weist darauf hin, dass aktuell quasi 4 Mehrfamilienhäuser fast unbewohnt sind, den geplanten Neubau nicht eingerechnet. Bereits jetzt gibt es nicht genügend Platz an der Martinschule, durch den Neubau würde sich, nach Ansicht des Einwenders, die Situation verschärfen. Für ihn steht der Satz „Durch die Änderungsplanung ergeben sich keine veränderten Anforderungen an die vorhandene soziale und technische Infrastruktur“ im Widerspruch mit mehr Bewohner, wo doch notwendige Kindergarten- / Schulplätze fehlen.</p>	<p>Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Martinschule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine vierzügige Einrichtung, an der im Schuljahr 2012/2013 insgesamt 385 Schülerinnen und Schüler in 16 Klassen unterrichtet werden. Unter Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung und der in diesem Bereich vorhandenen Bebauungsmöglichkeiten erhöht sich die Schülerzahl bis zum Schuljahr 2016/2017 auf 423, die sich dann auf mindestens 16 Klassen verteilen. Die vorhandenen 16 Klassen- sowie vier Mehrzweckräume sind gerade noch als ausreichend anzusehen.</p> <p>Die steigenden Schülerzahlen führen ferner zu einer erhöhten Nachfrage nach OGS-Plätzen, die im vorhandenen Schulgebäude nicht angeboten werden können. So kann seit dem Schuljahr 2011/2012 die vorhandene Nachfrage nur durch Nutzung externer Räume befriedigt werden. Die Notwendigkeit der Nutzung weiterer Räume wird nicht erst durch die Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufen.</p> <p>Die Versorgung der im Einzugsbereich (wohnohnächste Schule) wohnenden Kinder kann dabei nach heutigen Kenntnisstand und bezogen auf die Einwohnerzahlen auf Dauer gewährleistet werden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im direktem Einzugsbereich des Kindergartens. Auch hier wird es keine Veränderungen der bestehenden Situation geben. Die bestehenden Mehrfamilienhäuser an der Straße „Schöne Aussicht“ sind bereits Bestandteil einer Bedarfsplanung. Durch die Sanierung des bestehenden Gebäudes innerhalb des Plangebietes wird die Anzahl der Wohnungen reduziert. Die Kindergartenbedarfssituation wird durch die Änderungen in dem Plangebiet nicht verschärft.</p> <p><b>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</b></p>
	<p><b>Bedenken</b>, dass die Parkgarage zusätzlich zu Problemen mit der Entwässerung führen kann. Es wird befürchtet, dass das entstehende</p>	<p>Durch die Verkleinerung der Straßenbreite und der abgestimmten Ableitung des Niederschlagswassers werden keine Probleme mit dem Ableiten des Niederschlagswassers gesehen. Die Voraussetzungen für eine funktionierende</p>

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
	Oberflächenwasser nicht ausreichend abfließen kann und dass das Regenrückhaltebecken nicht genügend Kapazität hat. Der Bebauungsplan gibt, nach Ansicht des Einwenders, keinen entsprechenden Hinweis.	Versickerung ist innerhalb des Plangebietes nicht gegeben. Es ist vorgesehen, das Niederschlagswasser des Plangebietes über die private Grundstücksfläche an die Regenwasserkanalisation in der Straße „Am großen Feld“ und dann über das bestehende Regenrückhaltebecken Ellerbrocks Hof in die Weser Lutter (E 6/33) anzuschließen. Die Kapazitäten zu der Regenwasserentwässerung des Plangebietes sind somit ausreichend vorhanden. <b>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</b>
	<b>Bedenken</b> , gegen eine Aufstockung des Ledigenheimes. Der Einwender weist darauf hin, dass der Bau des Ledigenheimes nach dem Bebauungsplan von 1993 erfolgte. Der Bebauungsplan setzt eine lockere Bebauung für das gesamte Gebiet vor. Durch den Neubau wird dieser ehemalige Grundsatz nicht mehr eingehalten. Der Einwender ist davon ausgegangen, dass die bestehende Höhe des Ledigenheimes nicht verändert wird.	In dem Bebauungsplan Nr. III/Ga 1.1 „Ellerbrocks Feld“ von 1993 sind mindestens 3 und maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Als seinerzeit das Gebäude des „Ledigenheimes“ gebaut wurde, wurde nicht die maximal zulässige Geschossigkeit ausgenutzt, sondern nur 3 Vollgeschosse realisiert. Im Rahmen der jetzigen Sanierung soll das Dachgeschoss ausgebaut werden, so dass hier auch in der 4. Etage Wohnungen möglich sind. <b>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</b>
	<b>Bedenken</b> , die aktuellen Parkplatzberechnungen werden nicht für ausreichend gehalten, es wird ein „Parkplatzinfarkt“ befürchtet.	Durch die Umgestaltung / Sanierung des bestehenden Gebäudes soll eine Reduzierung der Wohneinheiten von 50 auf rd. 30 erreicht werden. Zudem werden in dem neuem Gebäude voraussichtlich 10 Wohneinheiten entstehen. Die Straße „Schöne Aussicht“ ist aktuell in Privatbesitz, ist aber öffentlich gewidmet. In der Bebauungsplanänderung soll die Straße als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Privatstraße) festgesetzt werden. Danach soll sie gemäß dem Straßen- und Wegegesetz NRW eingezogen werden. Die Straße soll in der Breite zurückgebaut werden. Die Stellplätze entlang der Straße entfallen. Dafür ist die Errichtung eines Parkbauwerkes geplant, bei dem mehr Stellplätze zur Verfügung gestellt werden können, wie vorher vorhanden sind. Mit diesem wird der anfallende Bedarf von Stellplätzen von dem bestehenden und dem neuem Gebäude gedeckt.

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
		<b>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</b>
	<p><b>Bedenken</b>, durch die geplante Bebauung ist von einer Beeinträchtigung des Naturhaushaltes auszugehen, weil die Grundsätze des Bebauungsplanes von 1993 nicht berücksichtigt werden wie: 1. Großzügige Durchgrünung, 2. Vorgärten als Grünanlagen anzulegen - nicht Tiefgarage, 3. das nach 4 Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist.</p>	<p>Die Belange des Natur- und Umweltschutzes werden ausreichend berücksichtigt. Die Plankonzeption sieht die Neuordnung eines Bestandsgebäudes sowie eine maßvolle Nachverdichtung vor. Mit der Planung einer gewünschten Innenentwicklung werden keine Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes vorbereitet. Tiefgaragen sind im Bebauungsplan „Ellerbrocks Feld“ immer zulässig gewesen. Hier waren sogar Gemeinschaftstiefgaragen bewusst für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs vorgesehen. Zudem regelt der Bebauungsplan, dass Vorgärten bei öffentlichen Straßen festgesetzt werden. Durch die Änderung wird die Straße jedoch als privat umgewidmet, Vorgärten werden nicht an privaten Straßen festgesetzt.</p> <p>Festsetzungen von Bäumen je Stellplatz entfällt, da keine Stellplätze entlang der Straße vorgesehen sind.</p> <p>Bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist aufgrund der veränderten städtebaulichen Zielvorstellungen auf Festsetzungen bzgl. verpflichtender Baumpflanzungen und Vorgärtengestaltung verzichtet worden. Dieses ebenfalls ohne Nachteil für den Naturhaushalt.</p> <p><b>Den Bedenken wird nicht gefolgt.</b></p>
	<p><b>Anregung</b>, es soll geprüft werden, ob ein Sicherheitsrisiko durch die Anwohner im Gebiet entsteht, weil Feuerwehr / Krankenwagen nicht zum Gefahrenpunkt ungestört zufahren können.</p>	<p>Der Bebauungsplan regelt, dass von der Straße „Schöne Aussicht“ zur Straße „Ellerbrocks Feld“ nur eine fußläufige Verbindung möglich ist. Ein Überfahren mit einem Pkw ist -auch aufgrund der Breite von maximal 3,00 m- nicht möglich.</p> <p>Die Anfahrbarkeit von der Straße „Schöne Aussicht“ für die Feuerwehr / Krankenwagen soll zukünftig über die Straßen „Am Großen Feld“, „Schöne Aussicht“ und den „Hortweg“ erfolgen. Die Straße „Ellerbrocks Feld“ wird nicht über die Straße „Schöne Aussicht“ angefahren. Gefahrenpunkte werden hier nicht gesehen.</p> <p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p>
		<b>Der Stellungnahme / den Bedenken / den Anregungen wird nicht stattgegeben.</b>

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Lfd. Nr. 9 Stadtwerke Bielefeld GmbH	<b>Anregung</b> , die Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke festzusetzen.	Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden aufgenommen.  <b>Der Anregung wird gefolgt.</b>
	<b>Anregung</b> , das DVGW-Regelwerk (GW 125) sinngemäß in die textliche Begründung aufzunehmen. Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen“ ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandenen Versorgungsleitungen, insbesondere im Bereich der vorhandenen Gas- und Wasserhausanschlussleitung, gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abständen zwischen 1m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m	Die Anregung wird in der Festsetzung aufgenommen.  <b>Der Anregung wird gefolgt.</b>

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
	<p>zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Eine Überbauung / Bepflanzung der genannten Hausanschlussleitungstrasse ist nicht gestattet. Bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage sind i.d.R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich. Bei Abständen zwischen 1m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Eine Überbauung / Bepflanzung der genannten Hausanschlussleitungstrasse ist nicht gestattet.</p>	
	<p><b>Anregung</b>, dass die vorhandene Elt-Versorgungstrasse im Zuge der Neuerschließung neu trassiert werden soll.</p>	<p>In den Festsetzungen wird der Hinweis aufgenommen, dass die vorhandene Elt-Versorgungstrasse neu trassiert werden soll.</p> <p><b>Der Anregung wird gefolgt.</b></p>
		<p><b>Der Stellungnahme / den Anregungen wird stattgegeben.</b></p>

Die Stattgabe / teilweise Stattgabe berührt die Grundzüge der Planung nicht. Die Auswirkungen der Stattgabe / teilweisen Stattgabe berührt ausschließlich Belange innerhalb des Plangebietes und betreffen ausschließlich die darin liegenden Flurstücke. Die sich aus der Stattgabe / teilweisen Stattgabe ergebenden Änderungen / Ergänzungen des Bauleitplanes sind den Betroffenen zur Kenntnis gebracht und von dort zugestimmt worden. Eine erneute Öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ist nicht notwendig.

### **Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung**

Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung dienen der Verdeutlichung und Präzisierung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie von Aussagen in der Begründung und Darstellungen im Gestaltungsplan. Hiermit wird für den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes eine Rechtssicherheit geschaffen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht.

### **Gestaltungsplan / Nutzungsplan**

#### **Geh-Fahr- und Leitungsrechte**

*Im Einmündungsbereich werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte analog zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten innerhalb der Verkehrsfläche festgesetzt.*

#### **Schmutz- und Regenwasserleitungen**

*Schmutz- und Regenwasserleitungen werden nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen und bestandsorientiert dargestellt.*

#### **Immissionsschutz**

*Zum vorbeugenden Immissionsschutz (Straßenverkehrslärm) ist die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen notwendig. Aus diesem Grund werden Flächen eingezeichnet für die diese Festsetzung gilt.*

#### **Baumpflanzung**

*Es wird nur die Linde vor dem bestehendem Gebäude zum Erhalt festgesetzt, da diese vom Umweltamt als erhaltenswürdig begutachtet wurde. Die anderen vier Bäume, die bisher als zu Erhalten festgesetzt waren, werden weiterhin nicht mehr festgesetzt, da sie auf Dauer als abgängig beurteilt wurden. Die Bäume werden jedoch nicht überplant und müssen nicht zum jetzigem Zeitpunkt entfernt bleiben, sondern dürfen bestehen bleiben.*

### **Textliche Festsetzungen**

#### **Art der baulichen Nutzung**

##### **Unter der Ziffer 1 Art der baulichen Nutzung**

*Im Juni 2013 wurde die Baunutzungsverordnung (BauNVO) novelliert. Für das Reine Wohngebiet (§ 3 BauNVO) gilt ab der Novellierung, dass Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen allgemein zulässig sein sollen (§ 3 (2) Ziffer 2 BauNVO). Diese Nutzung ist jedoch innerhalb des Plangebietes nicht erwünscht, es*

*ist keine Kinderbetreuung vorgesehen ist, sondern Wohnungsbau. Aus diesem Grund werden Anlagen zur Kinderbetreuung ausgeschlossen.*

### **Immissionsschutz**

**Unter der Ziffer 7 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen**

*Zum vorbeugenden Immissionsschutz (Straßenverkehrslärm) ist die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen notwendig. Aus diesem Grund wird aufgenommen:*

Innerhalb des Plangebietes sind bei Neubauten sowie wesentlichen Umbauten im Bestand zur Schaffung einer Wohnnutzung in allen Geschossen die Wohnungsgrundrisse so auszurichten, dass besonders schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden.

Bei den Gebäuden Hortweg 2 (Bestand, Umbau) und Schöne Aussicht (Neubau) im WR mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von > 50 dB(A) ist mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

### **Baumpflanzung**

**Die Ziffer 8 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

*Zur Spezifizierung der Pflanzfestsetzung wird folgender Satz ergänzt:*

An den entsprechend gekennzeichneten Standorten ist jeweils ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang 16 – 18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **Artenschutz**

**Die Ziffer neu 10 Maßnahmen zum Ausgleich (Artenschutz)**

*Zur Vermeidung der Tötung von Individuen sowie von Fortpflanzungshabitaten werden folgenden artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen aufgenommen:*

1. Gebüsche dürfen nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres gerodet werden,
2. Höhlenbäume dürfen nur im September oder Oktober gefällt werden,
3. zur Sanierung des Wohnheimes darf die Eternitverkleidung auf der Südwestseite des Gebäudes nur im September oder Oktober entfernt werden,
4. bei einer Brut von Mehlschwalben am Wohnheimdach ist der Ausflug der Jungtiere vor weiteren Arbeiten abzuwarten,
5. alternativ zu den Punkten 1. – 3. können die Arbeiten ganzjährig durchgeführt werden, wenn unmittelbar vor Beginn der Arbeiten von einem Experten bestätigt wird, dass planungsrelevante Arten nicht betroffen sind.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen kann eine Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG ausgeschlossen werden.

## **Kampfmittel**

### **Karte der Kampfmittelgefährdungen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst**

*Eine Karte zur Kampfmittelbelastung wird bei „Sonstigen Hinweisen“ im Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb des Plangebietes gibt es zwei Stellen eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (Flakstellungen). Tiefbauarbeiten sind in diesen Bereichen rechtzeitig zur Untersuchung anzuzeigen.*

### **Begründung**

Die Begründung wird

unter 6.1 Art der baulichen Nutzung (aufgrund geänderter BauNVO)

unter 8.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

unter 8.4 Energie- und Wärmeversorgung

unter 9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung

unter 9.3 Artenschutz

unter 9.4 Immissionsschutz

unter 9.6 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz

unter 10 Belange der sozialen Infrastruktur

präzisiert und ergänzt.

Neu aufgenommen wird:

**9.5 Klimaempfindlichkeit und Wärmebelastung / Luftreinhaltung**