

Anlage

C

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Bebauungsplan Nr. II/Sc 5
„Wohngebiet Plackenweg-West“**

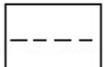
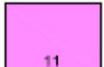
Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

- Auswertung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Bebauungsplan-Vorentwurf – Plankonzeption



PLANZEICHENERKLÄRUNG

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Öffentliche Verkehrsfläche
	Vorschlag für die künftigen Grundstücksgrenzen		Öffentliche Verkehrsfläche (Fuß- und Radweg)
	vorhandenes, angemessenes Gebäude mit Hausnummer Gemischbedarfsnutzung, Kindergarten		Private Gartenbereiche: nicht überbaubare Grundstückflächen
	vorhandenes, angemessenes Gebäude mit Hausnummer Wohnnutzung		private naturnahe Grünfläche
	Vorschlag für neues Gebäude mit geneigtem Dach		Gewässer mit Gewässerbezeichnung

STAND: 29.05.2013 HEMPEL + TACKE

1) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (B-Plan Nr. II-Sc 5)

Nr.	Dienststelle	Anregungen	Bemerkung / Stellungnahme
1	<p>Bezirksregierung Detmold</p> <p>21.11.2013</p>	<p><u>Dezernat 54 Wasserwirtschaft / kommunales Abwasser</u></p> <p>Im Fremdwassersanierungskonzept der Stadt Bielefeld von 2012 ist das Plangebiet als ein Gebiet mit stark erhöhtem Fremdwasseranfall kategorisiert. Daher sollte die weitere Entwässerungsplanung in Abstimmung mit dem Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld erfolgen, um ggf. Synergieeffekte für eine Sanierung der vorhandenen Mischkanalisation zu nutzen. Die Einbindung angeschlossener Bestandsgrundstücke ist unter Berücksichtigung des § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 51a LWG sowie §§ 6 u. 7 Entwässerungssatzung der Stadt Bielefeld vorzunehmen.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Einleitung des Niederschlagswassers in das vorhandene Oberflächengewässer wird auf die Möglichkeiten zur Forderung von Rückhaltung von Niederschlagswasser durch § 12 Abs. 7 Entwässerungssatzung der Stadt Bielefeld und deren Festsetzung im B-Plan über § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW (Dachbegrünung) hingewiesen.</p>	<p>Die inzwischen erfolgte Abstimmung ergab, dass aus topografischen und hydraulischen Gründen der Anschluss an die Mischwasserkanalisation in der Straße Horstkotterheide erforderlich ist. Dieser Kanal verfügt über ausreichende Kapazitäten um das zusätzliche Schmutzwasser der geplanten Grundstücke aufzunehmen. Da die Mischwasserkanalisation im Plackenweg bereits überlastet ist, soll ein Teil der hier entwässerungstechnisch angeschlossenen Bestandsgrundstücke im Zuge der Planung ebenfalls über die neue Trennkanalisation im Plangebiet der Mischwasserkanalisation in der Horstkotterheide zugeführt werden. Somit wird sich die heute problematische Situation bei der Bestandsbebauung künftig verbessern.</p> <p>Zur Einpassung der geplanten Bebauung in das vorhandene Umfeld sind im Plangebiet steiler geneigte Dächer vorgesehen. Dachbegrünungen sind auch hier technisch möglich und werden durch eine textliche Festsetzung im Plangebiet auch zugelassen.</p>

		<p><u>Dezernat Bodenordnung, Ländliche Entwicklung</u> Soweit eigentumsrechtliche Voraussetzungen nicht entgegenstehen, sollte die südlich anschließende Fläche entweder dem B-Plangebiet zugeschlagen oder als Kompensationsfläche verwendet werden. Aufgrund von Größe und Form ist die Fläche für landwirtschaftliche Zwecke nicht mehr geeignet.</p>	<p>Für die südlich angrenzende Fläche (Flurstück 592) sind die eigentumsrechtlichen Voraussetzungen nicht gegeben. Des Weiteren ist im Siedlungskonzept „Nördliches Dornberg“ dort auch keine bauliche Entwicklung vorgesehen.</p>
--	--	--	--

<p>2</p>	<p>Landesbetrieb Wald und Holz NRW</p> <p>29.11.2013</p>	<p>Der Planung einer privaten naturnahen Grünfläche neben der Wohnbebauung im Bereich des Sieks wird abgelehnt. Bei dem Siekbereich handelt es sich um eine Waldfläche im Sinne des Gesetzes. Durch die Ausweisung der Fläche als Grünfläche würde eine formale Waldumwandlung mit Ausgleichsbedarf erfolgen. Die Waldfläche ist als solche im B-Plan festzusetzen und dadurch dauerhaft zu sichern.</p> <p>Im Hinblick auf die benachbarten Wohnhäuser kann - da die Bäume unterhalb der jetzigen landwirtschaftlich genutzten Fläche mit "Fallrichtung ins Siek" wachsen - von dem üblicherweise geforderten 25m-Sicherheitsabstand abgewichen werden. Dennoch ist zu prüfen, ob durch eine Umplanung hier weitere Abstände erreicht werden können.</p> <p>Für das angedachte Grundstück im Südwesten ist aufgrund der westlich anschließenden Buchen sowie der auch südlich auf dem vorgelagerten Flurstück vorhandene Waldfläche zwingend ein größerer Abstand zu einem Wohnhaus einzuplanen bzw. gar kein Wohnhaus zu platzieren.</p> <p>Es sollte eine geschlossene Einfriedung der Wohnhäuser zum Siek festgesetzt werden, damit unzulässige Einträge, wie Gartenabfälle, unterbleiben.</p>	<p>Die Waldfläche des Sieks wird im Bebauungsplan als Wald festgesetzt.</p> <p>Die Wohngebiets- und die überbaubaren Flächen werden am südwestlichen Rand im Bebauungsplan zurückgenommen und damit der Abstand zwischen der geplanten Bebauung und der Waldfläche des Sieks vergrößert.</p> <p>An der Westseite des Wohngebietes wird zum Siek hin im Bebauungsplan eine 5m breite Randpflanzung festgesetzt.</p>
-----------------	---	--	--

<p>3</p>	<p>Landwirtschaftskammer NRW</p> <p>21.11.2013</p>	<p>Rund 250 m südlich des Plangebietes befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit intensiver Schweinehaltung. Nach eigenen Angaben werden dort zzt. rund 400 Sauen mit 1200 Ferkelaufzuchtplätzen sowie 650 Mastschweine gehalten. Nach überschlägiger Berechnung gem. VDI 3894 ohne Berücksichtigung der Windrichtung und tierartspezifischer Gewichtungsfaktoren wäre ein Abstand von ca. 370 m notwendig, um Geruchsstundenhäufigkeit von 10 % gegenüber der geplanten Wohnbebauung einzuhalten. Insofern ist aus landwirtschaftlicher Sicht eine Überprüfung und ggf. Anpassung des im Jahr 2005 erstellten Geruchsgutachtens zu fordern. Dabei ist zu beachten, dass für die bestehende umliegende Wohnbebauung nicht durchgängig der Immissionsgrenzwert von 10 % anzuwenden ist. Die Rechtsprechung betrachtet im Außenbereich im Einzelfall bis zu 25 % der Geruchsstunden als zumutbar und auch an der Grenze zum Außenbereich werden Zwischenwerte über 10 % für vertretbar gehalten (vgl. hierzu VDI 3894, Anhang F). Die pauschale Annahme des Geruchsimmissionsgrenzwertes von 10 % für die bestehende und geplante Wohnbebauung ist durch eine differenziertere Betrachtung des Einzelfalls zu ersetzen. Darüber hinaus würde das Konfliktpotential zwischen dem landwirtschaftlichen Betrieb und der heranrückenden Wohnbebauung durch Belastungen zusätzlich verschärft, wie z.B. Lärmbelastungen durch landwirtschaftliche Fahrzeuge. Diese treten regelmäßig, auch zu ungünstigen Zeiten, durch Schweinetransporte sowie in Frühjahr und Herbst, wenn z. B. verstärkt Gülle gefahren wird, und während der Erntesaison auf.</p>	<p>Inzwischen wurde ein neues Geruchsgutachten zu den Auswirkungen des Schweinemastbetriebs auf die bestehende Wohnbebauung und die geplante Erweiterung des Siedlungsbereichs erstellt.¹</p> <p>Die Untersuchung erfolgte auf der Grundlage des derzeit genehmigten Bestandes sowie unter Berücksichtigung möglicher Erweiterungen des Betriebes.</p> <p>Für das Plangebiet wurden Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 6% und 12% ermittelt. Damit liegt die ermittelte Geruchsbelastung im Randbereich oberhalb des Immissionswertes der GIRL für Wohn- und Mischgebiete von 10 % der Jahresstunden. Da sich die geplanten Wohnbauflächen jedoch im Übergangsbereich zwischen geschlossener Bebauung und Außenbereich befinden, ist nach Punkt 3.1 der Auslegungshinweise der GIRL die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Diese sollten den Immissionswert für Dorfgebiete von IW = 0,15 (15 %) jedoch nicht überschreiten.</p> <p>Auch unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung der Hofstelle wurde für das Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 7 % und 13 % ermittelt.</p>
-----------------	---	---	--

¹ " Immissionsschutz-Gutachten; Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen auf das Plangebiet „Wohngebiet Plackenweg-West“ in Bielefeld“; Uppenkamp und Partner; Ahaus, Mai 2014

		<p>Insgesamt bestehen gegen die Planung erhebliche Bedenken, wenn der Betrieb durch das heranrückende Wohngebiet in seinem Bestand und den zzt. noch vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt wird.</p>	<p>Der hier ansetzbare und für vertretbar gehaltene Immissionswert für Dorfgebiete von 15% wird somit nicht überschritten.</p> <p>Unter der Voraussetzung, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Betriebe relevant auf das Plangebiet einwirken, sind keine Konflikte mit den Anforderungen der GIRL zu erwarten und auf der gesamten Fläche ließen sich Wohnbauflächen ausweisen.</p>
--	--	---	---

<p>4</p>	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH</p> <p>18.11.2013</p>	<p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom. Ihr Bestand und Betrieb müssen gewährleistet bleiben. Der ungehinderte Zugang sollte jederzeit möglich sein. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Für künftige Erweiterungen sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien vorzusehen.</p> <p>Folgende Festsetzung sollte in den B-Plan aufgenommen werden: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude ist die Verlegung neuer Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Tk-Netzes sowie die Koordination mit Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, der Telekom Maßnahmen im Plangebiet mindestens 6 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.</p>	<p>Im Plangebiet sind keine Telekom-Trassen vorhanden. Es existiert nur eine Hausanschlussleitung zum Bestandsgebäude am Nordrand.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zur Planung von Tk-Linien in öffentlichen Verkehrswegen sowie zur Koordination und weiteren Abstimmung mit der Telekom betreffen nicht das B-Planverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.</p>
-----------------	---	--	---

<p>5</p>	<p>Stadtwerke Bielefeld Netzinformationen und Geodaten</p> <p>27.11.2013</p>	<p>Angeregt wird, das DVGW-Regelwerk (GW 125) sinngemäß in die textliche Begründung mit aufzunehmen. Aus diesem bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist abzuleiten, dass bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage</p> <ul style="list-style-type: none"> - von über 2,50 m i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind, - zwischen 1 m und 2,50 m Schutzmaßnahmen vorzusehen sind (z. B. Einbau einer Wurzelsperre), - unter 1,0 m eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich ist. <p>Beim Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum).</p>	<p>Die Hinweise zur Bepflanzungen im Bereich von Kanaltrassen und zu Schutzmaßnahmen werden unter dem Punkt „Sonstige Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>6</p>	<p>Stadtwerke Bielefeld Netzinformationen und Geodaten</p> <p>29.11.2013</p>	<p>Vom Amt für Brand- und Katastrophenschutz wird eine Löschwassermenge von 48 m³/h für mindestens 2 Stunden für ausreichend gehalten. Diese Löschwassermenge kann die Stadtwerke Bielefeld GmbH, nach einer aktuellen Rohrnetzbe-rechnung bereitstellen.</p> <p>Eine Versorgungsgarantie für Menge und Druck des zu Löschzwecken eingesetzten Trinkwassers kann seitens der Stadtwerke nicht übernommen werden, da Änderungen und temporäre Außerbetriebnahmen des Versorgungsnetzes oder einzelner Teile aus betrieblichen Gründen erforderlich werden könnten.</p>	<p>Der Hinweis bezüglich der von den Stadtwerken bereitzustellenden Löschwassermenge wird in die B-Panbegründung übernommen.</p>

<p>7</p>	<p>moBiel GmbH</p> <p>29.11.2013</p>	<p>Das Plangebiet liegt abseits verdichteter, urbaner Strukturen. Der ÖPNV in dieser Region kann über das Maß der Daseinsvorsorge hinaus nicht wesentlich weiter entwickelt werden. Der Nahverkehrsplan der Stadt Bielefeld sieht hier eine Reduktion des ÖPNV-Angebotes vor. Die Arrondierung peripherer Siedlungsteile, wie dem Wohngebiet Plackenweg West wird daher aus erschließungstechnischer Sicht abgelehnt.</p> <p>Der Text zu Punkt 4.3 der B-Planbegründung sollte aktualisiert werden: Die Haltestelle „Kralemann“ befindet sich an der Beckendorfstraße / Ecke Horstkotterheide im Norden des Plangebietes und die Haltestelle „Campingplatz“ östlich des Plangebietes an der Schröttinghauser Straße, Höhe Bleekerfeld. Hier verkehrt die Buslinie 58 montags bis freitags zwischen ca. 6-21 Uhr im 30-Minuten-Takt und samstags stündlich zwischen Babenhausen Süd, Großdornberg und Lohmannshof. In Babenhausen Süd und am Lohmannshof bestehen Anschlüsse zu den Stadtbahnlinien 3 und 4, in Großdornberg am Bürgerzentrum und am Lohmannshof bestehen Anschlüsse zu weiteren Buslinien.</p>	<p>Um dem Wohnbauflächenbedarf im Stadtbezirk Dornberg in Zukunft Rechnung tragen zu können, wurde 2005 durch die Politik die Erstellung einer Rahmenplanung für die weitere Entwicklung des Ortsteils Schröttinghausen Niederdornberg-Deppendorf beauftragt. Das Siedlungskonzept kam 2007 zu dem Ergebnis, dass für den Bereich westlich des Plackenwegs die Flächenentwicklung als Wohnbaufläche zu vertreten ist.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“ soll dem Planungsauftrag gefolgt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden. Das B-Plangebiet liegt zwar in Randlage, aber innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Des Weiteren gilt der städtebauliche Leitsatz: Innen vor Außenentwicklung.</p> <p>Die Aussagen zum ÖPNV werden in der B-Planbegründung angepasst.</p>
-----------------	---	--	--

		<p>Bedarfsorientiert fährt die Schulbuslinie 158 morgens ab Kralemann und Campingplatz über Großdornberg zum Jahnplatz und mittags zurück in Richtung Babenhausen Süd. Weitere einzelne Schulfahrten bieten die Linien 157 (Jahnplatz - Werther) und 63 (Jöllbeck - Werther).</p> <p>Zudem wird das Gebiet in den Nächten Fr/Sa, Sa/So und vor Feiertagen von der Nachtbus-Linie N1 bedient.</p> <p>Das Plangebiet wird im täglichen Abendverkehr sowie an Sonn- und Feiertagen nur durch Anruflinien-Fahrten bedient.</p> <p>Die beiden Bushaltestellen sind in ca. 10 Minuten fußläufig vom Plangebiet aus erreichbar, allerdings nicht auf direktem Weg</p> <p>Das ÖPNV-Angebot ist in diesem Bereich früher bereits reduziert worden (Rücknahme der Linie 60), und der Nahverkehrsplan sieht aus wirtschaftlichen Gründen künftig eine weitere Angebotsreduktion vor. Die Grundversorgung mit dem Angebot des ÖPNV wird jedoch auch künftig gewährleistet.</p>	
--	--	--	--

<p>8</p>	<p>ExxonMobil Production Deutschland GmbH</p> <p>22.10.2013</p>	<p>Vom Planvorhaben ist die Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Herford der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG betroffen.</p> <p>Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld ist die EMPG verpflichtet, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Diese Rechte und Pflichten sind bei den Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Information über das Erlaubnisfeld Herford wird unter „Sonstige Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
-----------------	--	--	--

2) Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB (B-Plan Nr. II-Sc 5)

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 04.11.2013 bis einschließlich 22.11.2013 in der Bauberatung des Bauamtes eingesehen werden. Ergänzend fand am 14.11.2013 in der Turnhalle Schröttinghausen-Deppendorf, Horstkotterheide 22, 33739 Bielefeld, ein Unterrichts- und Erörterungstermin statt, der von ca. 40 interessierten Bürgern besucht wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zum Bebauungsplan Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg-West“ 10 schriftliche Stellungnahmen ein.

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen der Bürger thematisch geordnet und zusammengefasst wiedergegeben.

Äußerungen und Fragen von Bürgern

A) Planung allgemein

Wohnbauflächenentwicklung und -bedarf

Kritisiert wird, dass die Planung ein viel größeres Gebiet vorsieht als der Rahmenplan 2007. 2007 sei bei einer Informationsveranstaltung in Schröttinghausen ein Baugebiet am Plackenweg-West als „Abrundungsbebauung“ vorgestellt worden, das die Zustimmung der Bezirksregierung Detmold hatte, und das kleiner und den Gegebenheiten angepasst war. Im heutigen Konzept sei dagegen die zu bebauende Flächen erweitert und damit die Zahl der Wohneinheiten aufgestockt worden.

Es wird kritisiert, dass das neue Baugebiet geplant wird, obwohl in der Umgebung bestehende Neubaugebiete (z. B. Ecke Schröttinghäuser / Beckendorfstraße oder Deppendorf-Kampheide) seit Jahren erst teilweise bebaut sind. Es wird gefordert nachzuweisen, dass beim künftigen Wohngebiet Plackenweg-West tatsächlich 20 bis 25 neue Wohneinheiten zur Bedarfsdeckung notwendig sind.

Befürchtet wird, dass nur 6-7 Häuser gebaut würden und danach alles brach liege.

Bekundet wird, dass erst die Grundstücke im Baugebiet "Kampheide" verkauft werden sollten, bevor neue Baugebiete ausgewiesen würden.

Es wird eingewendet, dass für die geplante städtebauliche Maßnahme Kosten entstehen würden, die nicht nur wegen der angespannten Haushaltslage vermieden werden sollten, zumal dringendere Projekte beständen.

Stellungnahme der Verwaltung

Um dem Wohnbauflächenbedarf im Stadtbezirk Dornberg in Zukunft Rechnung tragen zu können, wurde 2005 durch die Politik die Erstellung einer Rahmenplanung für die weitere Entwicklung des Ortsteils Schröttinghausen Niederdornberg-Deppendorf beauftragt. Das Siedlungskonzept kam 2007 zu dem Ergebnis, dass für den Bereich westlich des Plackenwegs die Flächenentwicklung als Wohnbaufläche geeignet ist.

Die in einem Rahmenplan dargestellten Abgrenzungen sind -wie im Flächennutzungsplan- nicht parzellenscharf zu werten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg-West“ soll dem Planungsauftrag gefolgt und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Umnutzung der landwirtschaftlichen Flächen für Wohnbauzwecke geschaffen werden.

Die Abgrenzung des Wohngebietes wird zum Bebauungsplan-Entwurf der im Rahmenplan dargestellten Entwicklungsfläche angepasst:

Das Wohngebiet wird am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs zurückgenommen und stattdessen dort eine private Grünfläche festgesetzt. Mit der Reduzierung der Bauflächen verringert sich auch die Anzahl der möglichen neuen Grundstücke auf ca. 18.

In den Wohnbaugebieten im Umfeld des Planungsgebietes („Kampheide-Süd“ und „Schröttinghausen-Ost“) liegen bereits mehrere Bauanträge bzw. Genehmigungen vor. Mit den Baumaßnahmen ist teilweise bereits begonnen worden.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass Bebauungspläne, die -wie hier- nicht an ein konkretes Vorhaben vertraglich gebunden sind (vorhabenbezogen), also Angebotsplanungen sind, i.d.R. eine längere Umsetzungszeit benötigen. Die Umsetzung obliegt dem Grundstückseigentümer bzw. dem Bauherren.

Eine zeitliche Bindung der Umsetzung ist bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen möglich; diese kommen aber nur bei konkreten Einzelvorhaben zum Tragen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. II/Sc 5 werden bauträgerfreie Grundstücke entwickelt; somit besteht hier kein konkreter Vorhabenbezug.

Gemeinbedarfsplanung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem neuen Wohngebiet, in dem Familien mit Kindern angesiedelt werden, die geplante Verlegung des Kindergartens in die Grundschule ggf. nicht mehr sinnvoll ist, da der Platz nicht mehr ausreicht oder die Kosten einer Schulerweiterung zu hoch werden.

Die Kapazität des Grundschulgebäudes wird in Frage gestellt: Man solle vorher bedenken, dass eventuell auch die Schule zu klein sei, um zusätzlich zur (verlagerten) Kita auch noch Kinder aus dem Neubaugebiet aufzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung

Laut dem Amt für Schule wird durch die geplante neue Wohnbebauung kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergärten) hervorgerufen.

Die Planungen zur Schule und Kita sind nicht Gegenstand des B-Planverfahrens, sie erfolgen unabhängig von der Baugebietsplanung. Es ist beabsichtigt, die Kita Horstkotterheide 39 an den Grundschulstandort zu verlagern. Aber auch nach der Verlagerung kann der Bedarf aus dem neuen Wohngebiet Plackenweg gedeckt werden.

B) Bebauung / Ortsbild

Bebauung / Wohndichte

Es wird geäußert, dass die geplante 2-geschossige Bebauung zu hoch sei; im Randbereich zu den landwirtschaftlichen Flächen sind bisher 1,5-geschossige Gebäude vorhanden. Es entstehe keine „abgerundete“ Siedlungsstruktur.

Eine Bebauung in der geplanten massiven Form füge sich an dieser Stelle weder in das Landschafts- und Wohnbild ein, noch entspräche sie dem Bedarf.

Der erste Bebauungsplan habe 8 Gebäude vorgesehen, der jetzige sieht 23 neue Häuser vor. Bei der geplanten 2-Geschossigkeit würde ein 3-Familienhaus entstehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das städtebauliche Konzept sieht unter Berücksichtigung der umliegenden, kleinteiligen Siedlungsstruktur eine aufgelockerte Siedlungsstruktur in Form von Einzelhäusern (mit max. 2 Wohneinheiten) sowie Doppelhäusern vor.

Die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse (max. II) wird kombiniert mit der Festsetzung der zulässigen Trauf- und Firsthöhe (max. 4,5 m und max. 11 m). Des Weiteren wird die Form der geneigten Dächer genauer definiert: Satteldächer mit einer Dachneigung von 35°-45°. Auf diese Weise kann im Plangebiet nur eine Bebauung entstehen, bei der das II. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgebildet werden muss. Mit dieser optischen Eingeschossigkeit wird eine Einfügung in die Umgebung sichergestellt.

C) Verkehr

Verkehrsaufkommen

Es wird befürchtet, dass sich bei 2-geschossiger Bauweise evtl. die Anzahl der Bewohner verdoppelt und ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von bis zu 92 Fahrzeugen erzeugt wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Vorentwurf des Bebauungsplans waren 23 neue Grundstücke vorgesehenen. Bei einem Ansatz von im Mittel 1,5 Wohneinheiten (WE) pro Haus und 1,5 Kfz pro WE resultiert daraus ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 51 Kfz.

Da inzwischen die überbaubaren Flächen reduziert wurden, sind nur noch ca. 18 neue Grundstücke geplant. Daraus resultieren bei dem rechnerischen Ansatz von oben 27 WE und ein Verkehrsaufkommen von ca. 41 Kfz. Dies ist laut Amt für Verkehr für das umgebende Straßennetz verträglich. Theoretisch ist ein höheres Kfz-Aufkommen möglich, jedoch nicht wahrscheinlich.

Vorhandener Straßenausbau

Es wird vorgebracht, dass die Straßen am Plangebiet nicht für ca. 50 zusätzliche Fahrzeuge ausgelegt seien und besonders im Winter für derart viel Verkehr zu klein wären.

Plackenweg sowie Bleekerfeld verfügten weder über eine ausreichende Breite noch einen angemessenen Ausbaustandard; des Weiteren würden Sicherheitsprobleme bestehen. Der Plackenweg sei zudem in einem schlechten Zustand. Weiterhin sei er im unteren Bereich zur Schloßstraße hin nur einspurig und verfüge über keinen Bürgersteig. Bei Begegnungsverkehr müsse immer ein Fahrzeug warten. Die angrenzende Schloßstraße – Schulweg für die Kinder aus dem Hageresch – weise keine Bürgersteige auf und Begegnungsverkehr sei heikel.

Es wird angemerkt, dass ein Ausbau zzt. nicht angedacht und evtl. rechtlich wegen bestehender Eigentumsverhältnisse nicht möglich sei. In diesem Fall – so wird argumentiert - sei die Ausweisung eines Baugebietes im vorgesehen Umfang wenig sinnvoll, da Ärger mit allen Beteiligten unausweichlich ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Ringstraße mit zwei Anknüpfungspunkten an den Plackenweg. Er ist südöstlich des Plangebietes nur in einer Breite von ca. 3 m ausgebaut. Flächen für eine Verbreiterung stehen nicht zur Verfügung. Heute wird dieser ca. 100 m lange Straßenabschnitt im Zweirichtungsverkehr befahren. Da der Straßenabschnitt weiträumig einsehbar ist, wird dies in Anbetracht der o. a. zusätzlichen Kfz-Anzahl aus verkehrstechnischer Sicht auch künftig für vertretbar gehalten.

Des Weiteren verfügt das neue Wohngebiet über mehrere Anbindungsmöglichkeiten an die Schloßstraße, sodass mehrere Zu- und Abflussmöglichkeiten für den Verkehr gegeben sind.

Falls nach der Realisierung des neuen Wohngebietes Verkehrsprobleme im südlichen Abschnitt des Plackenwegs auftreten, besteht noch die Möglichkeit, diesen Abschnitt in eine Einbahnstraße umzuwandeln.

Dem Hinweis wird aber dahingehend gefolgt, dass zur Entlastung des beengten südlichen Abschnitts des Plackenwegs, ein separater Fuß- und Radweg zur Schloßstraße durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ zur Schloßstraße gesichert wird.

Alternative Anbindungsmöglichkeiten

Es wird vorgeschlagen,

- die Zufahrt an den Einmündungsbereich Plackenweg / Bleekerfeld anzubinden,
- eine Anbindung über die Horstkotterheide zu schaffen (Damit wären die Anbindungskosten auch günstiger als der verkehrssichere Ausbau des Plackenwegs.).

Stellungnahme der Verwaltung

Die Herstellung einer Zufahrt im Einmündungsbereich Plackenweg / Bleekerfeld ist aus Gründen der internen Erschließung des Plangebietes nicht möglich. Um alle neuen Grundstücke direkt anzubinden, ist eine Ringerschließung erforderlich. Bei einer Stichstraße sind zusätzlich Wendemöglichkeiten zu einzuplanen und der Verkehr konzentriert sich an einem Straßenknoten. Bei zwei Anknüpfungspunkten an den Plackenweg wird der Verkehr dagegen verteilt und entzerrt und konzentriert sich so auch nicht am Knoten Plackenweg / Bleekerfeld.

Bei der Erschließung des Plangebietes gibt es verschiedene Zwangspunkte, die in der Planung berücksichtigt werden müssen: der Siekbereich und die Entwässerungssituation. Andere Varianten, wie z. B. die Anbindung an die Horstkotterheide oder an die Schloßstraße, sind geprüft worden. Eine Anbindung über das Flurstück 448 (heute Kindergarten) an die Horstkotterheide wurde verworfen, einerseits wegen der zusätzlich in Anspruch zu nehmenden Siekflächen, andererseits um eine Querung des tief eingeschnittenen Sieks sowie eines Landschaftsschutzgebietes und eines Biotops durch eine Straße zu vermeiden (Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft). Unter Berücksichtigung der Flächenverfügbarkeit, der Topografie des Geländes und der Vermeidung von Beeinträchtigungen des schutzwürdigen Siekbereiches ist der Anschluss an den Plackenweg gewählt worden.

Fuß- und Radwegeverbindung

Es wird angeregt, von dem Landwirt, der das an der Straße angrenzende Areal besitzt, eine Fläche zu erwerben, um das Baugebiet im unteren Bereich auch an die Schloßstraße anzubinden. Hier könnte dann auch der Kanal entlang der Schloßstr. direkt bis zum Sammler Schloßstr. / Horstkotterheide verlegt werden. Dies würde begrüßt, da bei Starkregen oft Probleme mit den Rückstau bestehen.

Aufgrund der Nutzung des Plackenwegs von Spaziergängern (Freibadbesucher, Hundebesitzer usw.), Joggern, Kindern (Schulweg) seien bei einem erheblichen Verkehrsaufkommen auch Beeinträchtigungen zu erwarten, die ggf. durch bauliche Maßnahmen abgefedert werden müssen. Es wird darauf hingewiesen, dass die hierzu erforderliche Fläche jedoch in Privatbesitz ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Dem Hinweis wird dahingehend gefolgt, dass zur Entlastung des beengten südlichen Abschnitts des Plackenwegs, ein separater Fuß- und Radweg zur Schloßstraße durch die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ zur Schloßstraße gesichert wird. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird entsprechend erweitert. Damit kann auch eine sichere (Schul-)Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer erreicht werden.

Zu Führung der Kanaltrassen siehe den Punkt D „Ver- und Entsorgung“.

Parkplätze

Es wird angemerkt, dass die Parkplatzsituation in den das Plangebiet umgebenden Straßen bereits heute problematisch ist, wenn Anwohner Besuch erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll im Plangebiet direkt auf den geplanten Wohnbaugrundstücken nachgewiesen werden. Des Weiteren ist innerhalb der als Mischverkehrsfläche geplanten internen Erschließungsstraße partiell Parken möglich. Somit ist in den umgebenden Straßen nicht mit Parksuchverkehr aus dem Plangebiet zu rechnen.

Verkehrslärm

Durch die geplante Zufahrtstraße zum Plangebiet vor dem Wohngebäude Plackenweg 9 wird eine erhebliche Steigerung der Lärmbelastung befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich nicht um ein Gebiet, in dem mit einem erheblichen Verkehrs- oder Lkw- aufkommen zu rechnen ist, sondern um ein allgemeines Wohngebiet. Hier entsteht normaler siedlungstypischer Verkehr und Lärm, der die Lärmwerte für WA einhält. Mit der geplanten Ringerschließung entstehen zudem zwei Anknüpfungspunkte an den Plackenweg; dadurch wird der Verkehr verteilt und die angrenzenden Bestandsgrundstücke weniger stark von Lärm belastet.

Reparaturkosten

Es wird die Frage gestellt, wer die Reparatur der Schäden am Plackenweg durch Baufahrzeuge nach Beendigung der Baumaßnahmen bezahlen wird.

Stellungnahme der Verwaltung

Schäden an bestehenden Straßen durch Baumaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.

D) Ver- und Entsorgung

Kanalisation

Es wird darauf hingewiesen, dass der Mischwasserkanal im Plackenweg bereits heute an seiner Kapazitätsgrenze sei, und dass alle Anwohner bereits Erfahrung mit Überschwemmungen bei starken Regenfällen gemacht hätten. Bei einer weiteren Zuleitung in den Mischwasserkanal werde eine höhere Überschwemmungsgefahr gesehen.

Durch die Versiegelung durch die Bebauung, Straßen, Garagen und Pflasterungen seien Probleme beim Regenwasserabfluss vorhersehbar.

Stellungnahme der Verwaltung

Aus topografischen und hydraulischen Gründen ist der Anschluss an die Mischwasserkanalisation in der Straße Horstkotterheide erforderlich. Dieser Kanal verfügt über ausreichende Kapazitäten um das zusätzliche Schmutzwasser der geplanten Grundstücke aufzunehmen. Da die Mischwasserkanalisation im Plackenweg bereits überlastet ist, soll ein Teil der hier entwässerungstechnisch angeschlossenen Bestandsgrundstücke im Zuge der Planung ebenfalls über die neue Trennkanalisation im Plangebiet der Mischwasserkanalisation in der Horstkotterheide zugeführt werden. Somit wird sich die heute problematische Situation bei der Bestandsbebauung am Plackenweg künftig verbessern.

Niederschlagswasserbehandlung

Vor dem Hintergrund, dass geplant sei, das Regenwasser in den Siek abzuleiten, wird angeraten, zu prüfen, ob das Siek das Oberflächenwasser, das heute in der Landschaft versickert, aber künftig aufgrund der Versiegelung der Flächen und Wege abgeleitet werden muss, noch aufnehmen kann. Ebenfalls sei der Einfluss auf den Grundwasserspiegel zu untersuchen.

Weiterhin müssten - da durch die Planung die bisherige landwirtschaftliche Nutzfläche als Quellgebiet und Versickerungsfläche für Niederschlagswasser entfallen wird - die hierdurch drohenden (Elementar)Schäden etwa in der Horstkotterheide geprüft werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die im Plangebiet anstehenden Bodenverhältnisse sind nicht geeignet, das Niederschlagswasser vollständig zu versickern. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher – in Abstimmung mit Umweltbetrieb sowie dem Umweltamt - ortsnah in das Nebengewässer 16.06.01 zum Schwarzbach eingeleitet werden.

Zum Schutz des Gewässers soll die Einleitung möglichst weit unterhalb des Quellbereiches erfolgen. Die Einleitung kann ohne Rückhaltung erfolgen, da diese so geplant ist, dass der Eingriff in das Siek so gering wie möglich gehalten wird. Die Zuleitung zum Gewässer erfolgt in offener Weise über eine Steinschüttung (zum Energieabbau).

Der neu zu errichtende Regenwasserkanal wird in Teilen über private Grundstücksflächen geführt. Hierfür wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

E) Natur / Umweltbelange

Schutz des Siekbereichs

Es wird darauf hingewiesen, dass die Siek ein geschütztes Biotop und der Siekbereich ein Landschaftsschutzgebiet ist. Gefragt wird, ob es zwingend notwendig ist, derart massiv zu planen.

Bezweifelt wird die Aussage, dass das Siek nicht belastet wird. Es wird kritisch angemerkt, dass eine Baufläche für 20 - 25 Wohneinheiten den vorhandenen natürlichen Übergang zwischen dem Landschaftsschutzgebiet und vorhandener Bebauung zerstören würde. Damit würde der Lebensraum für zahlreiche dort beheimatete Tiere und Pflanzen erheblich gestört und vernichtet. Auch Baulärm und das aus dem neuen Wohngebiet resultierende Verkehrs- und Lärm- und Abgasaufkommen hätten Auswirkungen auf die Tierwelt. Auch könne man nicht mehr von einem Naturschutzgebiet sprechen, wenn direkt angrenzend eine Straße verlief.

Zwischen Naturschutzgebiet und Wohngebiet sollte daher ein Grünstreifen belassen werden, um das Naturschutzgebiet zu schützen.

Es wird angemerkt, dass nicht nachvollziehbar ist, warum an der Horstkotterheide aus Naturschutzgründen nicht gebaut werden darf, auf der anderen Seite des Sieks aber andere Maßstäbe gelten sollen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das bewaldete, die Landschaft prägende Siek bleibt auch bei der Umsetzung der Planung erhalten. Um das schützens- und erhaltenswerte Siek zu sichern, werden im Entwurf zum Bebauungsplan nunmehr folgende schützende Maßnahmen getroffen:

- das Siek wird als Waldfläche festgesetzt,*
- zur Trennung der Wohnbauflächen vom Siek wird ein 5 breiter Pflanzstreifen am Westrand des Wohngebietes festgesetzt,*
- die Bauflächen wird am südwestlichen Rand des Plangebietes zurückgenommen und dort eine Streuobstwiese festgesetzt,*
- eine Fuß- und Radwegeverbindung, die auch eine Kanalanbindung beinhaltet, wird nördlich außerhalb des Sieks geführt.*

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erarbeitet.

Die Bebauung im Bereich Horstkotterheide liegt außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. II/Sc 5 und der für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen des Rahmenplans „Nördliches Dornberg“ und ist somit nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Eigentumsverhältnisse

Bezüglich der in der Bebauungsplanbegründung unter Punkt 4.9 angedachten Festsetzung des Siekumfeldes als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünanlage" wird darauf hingewiesen, dass Teilflächen im privaten Eigentum stehen bzw. angrenzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Amphibien

Es wird darauf hingewiesen, dass es eine Froschwanderung aus dem Siek über das Baugelände zu den vorhandenen Teichen in den Gärten am Bleekerfeld gibt.

Stellungnahme der Verwaltung

Vom Siek ist eine Froschwanderung über die südlich an das Plangebiet angrenzenden Grün- und Landwirtschaftsflächen zu den Teichen in den Gärten am Bleekerfeld weiterhin möglich.

Abwägung der Umweltbelange

Es wird darum gebeten, sämtliche Interessen zu berücksichtigen - vor allem den Umweltschutz und den Erhalt der Flora und Fauna - und nicht nur die Interessen des Investors.

Stellungnahme der Verwaltung

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB eine Vielzahl von Belangen zu berücksichtigen und immer gemäß Abs. 7 BauGB öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

F) Landwirtschaftliche Nutzungen

Kein Wohngebiet im Umfeld eines Schweinemastbetriebes

Kritisch angemerkt wird, dass man aus allen Untersuchungsbereichen der Rahmenplanung "Nördliches Dornberg" die schlechteste Alternative ausgewählt habe, da sich weniger als 300 m vom geplanten Baugebiet entfernt ein Schweinemastbetrieb befindet, der Geruch und Lärm verursacht (z. B. LKW-Fahrten tags wie nachts, Geräusche bei der Verladung von Schweinen), woraus sich ein mögliches nachbarschaftliches Konfliktpotenzial ergebe.

Der Betreiber des Schweinemastbetriebes südlich des Plangebietes spricht sich gegen ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung aus. Er erläutert, dass es bereits jetzt viele Beschwerden wegen seiner Betriebsabläufe gäbe, einerseits wegen der Geruchsbelästigungen und andererseits wegen der manchmal nachts erfolgenden Verladung von Tieren, was nicht geräuschfrei möglich sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Um dem Wohnbauflächenbedarf im Stadtbezirk Dornberg in Zukunft Rechnung tragen zu können, wurde 2005 durch die Politik die Erstellung einer Rahmenplanung für die weitere Entwicklung des Ortsteils Schröttinghausen Niederdornberg-Deppendorf beauftragt. Ziel war, zu ermitteln, welche Flächen in Dornberg entwickelt werden könnten.

Das Siedlungskonzept kam 2007 zu dem Ergebnis, dass nur wenige Flächen, die für eine Wohnbebauung geeignet sind. Eine der geeigneten Flächen ist der Bereich westlich des Plackenwegs.

Die Auswirkungen des Schweinemastbetriebes auf die bestehende und die geplante Wohnbebauung wurde inzwischen untersucht². Die Untersuchungen erfolgten auf der Grundlage des derzeit genehmigten Bestandes sowie unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung.

Da sich die geplanten Wohnbauflächen im Übergangsbereich zwischen geschlossener Bebauung und Außenbereich befinden, ist nach Punkt 3.1 der Auslegungshinweise der GIRL die Festlegung von Zwischenwerten möglich. Diese sollten den Immissionswert für Dorfgebiete von $IW = 0,15$ (15 %) jedoch nicht überschreiten.

Die Untersuchungen ermittelten auch unter Berücksichtigung einer möglichen Erweiterung der Hofstelle für das Plangebiet Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 7% und 13%. Da sich die geplante Wohnbaufläche im Übergangsbereich zwischen geschlossener Bebauung und Außenbereich befindet, wird der Immissionswert für Dorfgebiete von 15% festgelegt und somit nicht überschritten.

Laut des Gutachtens sind unter der Voraussetzung, dass keine weiteren landwirtschaftlichen Betriebe relevant auf das Plangebiet einwirken, keine Konflikte mit den Anforderungen der GIRL zu erwarten. Der Festsetzung der gesamten Fläche als Wohnbauflächen spricht somit nichts entgegen.

Grundsätzlich genießt der Schweinemastbetrieb Bestandsschutz. Außer Frage steht, dass ein derartiger Betrieb nur im Außenbereich existieren kann. Aber auch hier sind die bereits bestehenden Wohnnutzungen hinsichtlich der Betriebsabläufe zu berücksichtigen.

² Immissionsschutz-Gutachten; Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Tierhaltungsanlagen auf das Plangebiet „Wohngebiet Plackenweg-West“ in Bielefeld“; Uppenkamp und Partner; Ahaus, Mai 2014

Bestandsgebäude mit landwirtschaftlicher Nutzung

Es wird angemerkt, dass ein heute landwirtschaftlich genutztes Gebäude mit Pferdeställen und Hühnerhaltung von der geplanten Bebauung eingeschlossen werden würde. Daher seien hier Konflikte vorhersehbar.

Die Eigentümer des Hofes im Plangebiet erläutern, dass ihr Grundstück landwirtschaftliche Nutzfläche sei. Sie möchten weiterhin als landwirtschaftlicher Betrieb (Nebenerwerb) zulässig sein. Sie würden Pferde, Schafe und Hühner halten und daher keine Ausweisung ihres Grundstücks als Bauland wünschen. Sie beantragen, aus dem Wohngebiet herausgenommen zu werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Das im Norden des Plangebietes einbezogene Bestandsgebäude ist ein ehemaliges Bauernhaus, das heute zu Wohnzwecken genutzt wird. In dessen Umgebung wird von den Eigentümern ein Grundstück für Hühnerhaltung und wechselnd werden Grundstücke im Umfeld als Ponyweide genutzt. In allgemeinen Wohngebieten ist die Haltung solcher Tiere in eingeschränktem Umfang als Nebenanlagen zulässig. Es ist darauf hinzuweisen, dass bereits heute diese Tierhaltung in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen Wohnnutzungen nicht uneingeschränkt möglich ist und - unabhängig von der geplanten Erweiterung des Siedlungsbereiches - auch jetzt schon die Belange der Wohnnachbarschaft berücksichtigen muss.

Es ist städtebaulich sinnvoll, den Siedlungsbereich an dieser Stelle abzurunden und entsprechend der baulichen Umgebung eine Wohnnutzung zu entwickeln. Eine Herausnahme der Hofstelle aus dem geplanten Wohngebiet und eine Ausweisung als landwirtschaftliche Fläche "in Insellage" sind städtebaulich nicht zu begründen. Es ist darauf hinzuweisen, dass eine rechtmäßig genehmigte Nutzung Bestandsschutz genießt.

3) Ergebnis der Auswertung der Beteiligung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Die Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung geäußerten Anregungen führt zu folgenden Änderungen der generellen Plankonzeption des Bebauungsplans Nr. II/Sc 5 „Wohngebiet Plackenweg - West“:

▪ **Planzeichnung:**

- Festsetzung der bewaldeten Fläche des Sieks als Wald
- Zurücknahme der überbaubaren Flächen am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs und stattdessen Festsetzung einer privaten Grünfläche
- Festsetzung einer 5 m breiten dichten Randabpflanzung zum Siek am Westrand des Wohngebietes
- Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ zur Schloßstraße und damit Erweiterung des Geltungsbereichs nach Süden
- Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ mit geplanten Schmutzwasserkanal nördlich außerhalb des Sieks

▪ **Textliche Festsetzungen:**

- Festsetzung der maximal zulässigen Trauf- und Firshöhen und der Dachneigung