

Anlage:

A2

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/Br39
„Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“**

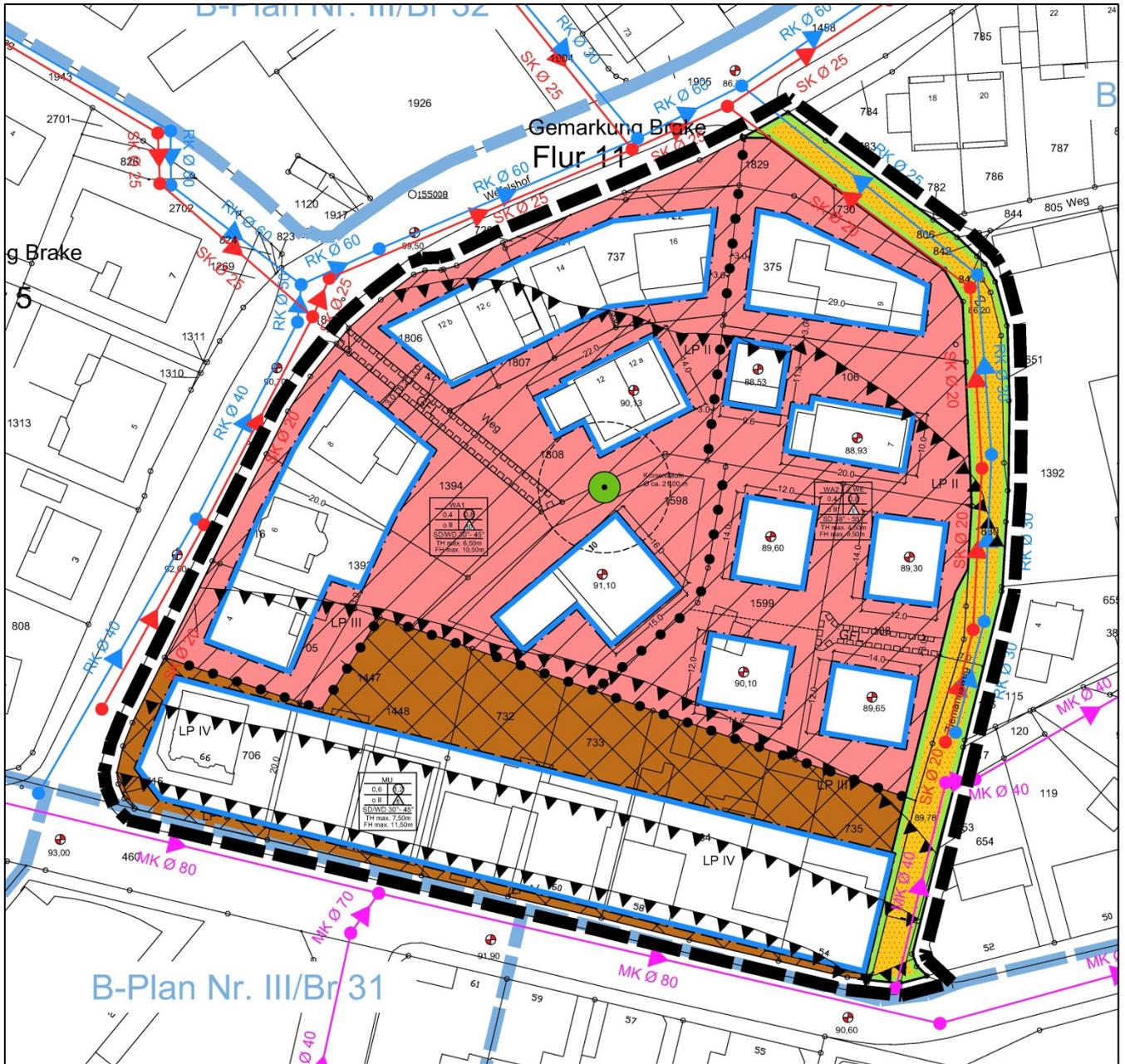
- Nutzungsplan Entwurf (Verkleinerung)
- Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB sowie der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: 2. Entwurf; Oktober 2019

Bebauungsplan Nr. III/Br39 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“

- Nutzungsplan

Abb. 1: Nutzungsplan – Stand: Entwurf



Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung

- I. **aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**
- II. **der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB**
- III. **Änderungsvorschläge der städtischen Fachämter (Verwaltung) gemäß § 4 (2) BauGB**

Auswertung des Beteiligungsverfahrens

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 29.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/Br39 „Wohnbebauung entlang der Straße Ziemannsweg“ als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

I. Öffentliche Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 (2) BauGB

Die Planunterlagen wurden vom 23.04.2019 bis einschließlich dem 23.05.2019 öffentlich ausgelegt.

II. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.04.2019 gebeten, bis zum 15.05.2019 Stellung zu der Planung zu nehmen.

Im Rahmen der Beteiligung gingen Stellungnahmen von Behörden sowie von Trägern öffentlicher Belange ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar zur Satzungsfassung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

I Auswertung der Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB – Schriftliche Stellungnahmen

Nr.	Einwender; Datum der Ein- wendung	Anregung und Hinweise aus der Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwal- tung/Abwägungsvorschlag
1	<p>Bürger 1</p> <p>28.04.2019</p> <p>Anlieger außerhalb des Plangebiets an der Stedefreunder Straße</p>	<p>Es wird gefragt, wie das Parkplatzproblem gelöst werde, wenn alle Neubauten im Ziemannsweg (auch die gegenüber auf der Ostseite) fertig sind und die Anwohner Besuch erhalten.</p> <p>Zudem wird gefragt wie der Verkehr in und aus dem Ziemannsweg flüssig laufen solle, wenn der LKW der Post seine nachmittägliche Route abfährt und dort mehrere Minuten im Kreuzungsbereich Braker Str./Ziemannsweg parkt.</p> <p>Es wird nach Lösungsmöglichkeiten für das Problem des nicht vorhandenen durchgehenden Bürgersteiges im Ziemannsweg gefragt, da Familien mit Kinderwagen und auf einen Rollstuhl angewiesene Personen nicht gezwungen sein sollen, mehrfach die Straßenseite zu wechseln, wenn sie den Ziemannsweg durchqueren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Nach Einschätzung der Verwaltung ist es ausreichend, die nach Bauordnung erforderliche Anzahl der Stellplätze für die neuen Wohneinheiten auf den Grundstücksflächen zu schaffen. Dabei wurden alle derzeit bekannten Bauvorhaben in dieser Einschätzung berücksichtigt. An der Planung wird daher festgehalten.</p> <p>Verkehrsregelnde Maßnahmen Regelungen zum Verkehr sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Der Bebauungsplan setzt die Verkehrsflächen fest. Festsetzungen zum Verkehrsablauf können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht getroffen werden, hierfür fehlt es an einer gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Für einen zeitnahen Ausbau des Bürgersteigs im Ziemannsweg können nur Flächen genutzt werden, die tatsächlich zur Verfügung stehen. Das ist bislang nur bei den neu geplanten und dem im Bau befindlichen Gebäuden (gegenüber des Plangebietes auf der Ostseite) der Fall. An der Planung wird festgehalten.</p>

<p>2</p>	<p>Bürger 2</p> <p>29.04.2019/ 12.05.2019/ 22.05.2019</p> <p>Anlieger außerhalb des Plangebiets an der Stedefreunder Straße</p> <p>Stellungnahme 1 Mal per E-Mail und 1 Mal per Post eingegangen.</p>	<p>1. Die verwendete Flurkarte beinhaltet einen angeblichen Kartierfehler (Vertauschung von Flurstück 844 und 843). Des Weiteren werde nicht die bereits genehmigte Neubebauung von dem Flurstück 1392 dargestellt. Diese Flurstücke gehörten zwar nicht direkt zum Planungsgebiet, jedoch seien sie relevant für die Erschließungssituation über den Ziemannsweg, der wiederum Bestandteil des Planungsgebiets ist. Außerdem werde die Aufweitung für Fußgänger auf den Flurstücken 1392 und 844 im Zuge der Neubebauung auf dem Grundstück Ziemannsweg 6 explizit in der Begründung erwähnt, demnach solle doch auch genau diese während der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr.III/Br39 bereits genehmigte Neubebauung auf den Karten sinnvollerweise dargestellt werden.</p> <p>2. Auf dem Flurstück 651, welches zum Planungsgebiet gehört, laste ein Wege- und Rohrleitungsrecht (Grundbuchauszug beigelegt). Dieses werde nicht in der Karte entsprechend kenntlich gemacht.</p> <p>3. Die Verkehrsaufkommensschätzung berücksichtige in keinsten Weise die bereits genehmigte Neubebauung auf dem Flurstück 1392, welche ebenfalls den Verkehr erhöhen werde. Aufgrund dieser beiden Neubaugebiete am Ziemannsweg verdreifache sich die Häuseranzahl. Auf dem Grundstück Ziemannsweg 6 seien bereits 12 Parkplätze zumindest geplant. Die Einwohneranzahl am Ziemannsweg werde sich schätzungsweise sogar verfünffachen. Die Verkehrsmengen würden sich somit deutlich erhöhen, wenn man auch die Neubebauung auf dem Grundstück Ziemannsweg 6 berücksichtige. Unter der Prämisse einer ganzheitlichen und nachhaltigen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es handelt sich hier nicht um einen Kartierfehler, sondern um eine Überlagerung durch die Abgrenzungslinie. Die angesprochene Neubebauung ist noch nicht fertiggestellt und ist daher noch nicht eingemessen und auch nicht in der amtlichen Katastergrundlage abgebildet. Zudem befindet sie sich nicht im Plangebiet. Die Aufweitung für Fußgänger auf den Flurstücken 1392 und 844 kann deswegen nicht dargestellt werden. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Die angesprochenen Wege- und Rohrleitungsrechte sind privatrechtliche Regelungen und befinden sich innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen, die im Eigentum der Stadt stehen. Diese Rechte müssen daher nicht kenntlich gemacht werden. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Durch die am Ziemannsweg neu entstehenden Wohneinheiten wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen. Die zusätzliche Verkehrsmenge wurde vom zuständigen Fachamt eingeschätzt. Der Straßenraum des Ziemannswegs wird durch die Mehrverkehre nach Einschätzung des Fachamtes künftig aufgrund der derzeit bekannten Bauvorhaben nicht überlastet sein. Ein Erfordernis zum Ausbau des Ziemannswegs wird daher nicht gesehen. An der Planung wird festgehalten.</p>
----------	---	---	--

	<p>Planung für den Ziemannsweg solle der Ziemannsweg, der Bestandteil des Planungsgebiets ist, entsprechend auch von der Stadt Bielefeld ausgebaut werden.</p> <p>4. Insbesondere sei es nicht ausreichend, dass lediglich die Investoren von Flurstück 108 und Flurstück 1392 in die Pflicht genommen würden einen Bürgersteig bzw. eine Aufweitung des Bürgersteigs zu errichten. Dies würde bedeuten, dass man mind. zwei Mal die Straße wechseln müsse, um auf einem ausreichend breiten Bürgersteig z.B. mit Kinderwagen oder mit Kindern laufen zu können. Dies könne mit Sicherheit nicht zur Verkehrssicherheit beitragen, da sich wie oben bereits erwähnt das Verkehrsaufkommen stark erhöhen werde. Der Bürgersteig am Flurstück 1829 weise im Übrigen keine abgesenkte Bürgersteigkante auf.</p> <p>Auf dem Flurstück 730 und auf den Böschungsflächen angrenzend an die Flurstücke 375 und 106, welche alle im Besitz der Stadt Bielefeld sein müssten, müsse aus Sicht des Bürgers im Zuge einer Neuplanung ein durchgehender und ausreichend breiter Bürgersteig auf einer Straßenseite im Sinne einer nachhaltigen und verkehrssicheren Planung errichtet werden. Der Ziemannsweg liege mitten im Dorfkern von Brake und werde insbesondere aufgrund der Lage der Post am Ziemannsweg und als Verbindung zum Parkgebiet „Wefelshof/7-Teiche“ mit seinen Spielplätzen entsprechend von allen Bürgern genutzt und müsse dementsprechende Verkehrssicherheit bieten.</p> <p>5. Der Ziemannsweg weise keinerlei öffentliche Parkflächen z.B. für</p>	<p>Für einen zeitnahen Ausbau des Bürgersteigs im Ziemannsweg können nur Flächen genutzt werden, die zur Verfügung stehen. Das ist im Bereich der der geplanten Nachverdichtung durch vier Einzelhäuser entlang des Ziemannswegs der Fall. Die in der Stellungnahme genannten Flächen, die für einen Ausbau des Fußweges entsprechend der Stellungnahme überplant werden sollen, befinden sich im Privateigentum. Eine Umsetzung kann daher nicht in Aussicht gestellt werden. Themen der Verkehrssicherheit wie abgesenkte Bürgersteigkanten können im Übrigen nicht im Bebauungsplan geregelt werden. Die Inhalte der Stellungnahme beziehen sich daher teilweise auf die Umsetzung. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Die angesprochenen Flurstücke befinden sich alle weder im Zugriff noch im Eigentum der Stadt Bielefeld. Die Flurstücke können daher nicht für den Ausbau des Bürgersteigs genutzt werden. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze sind</p>
--	--	---

		<p>Besucher der Anwohner oder Lieferverkehr auf. Diese Parkflächen seien aber auf dem Flurstück 1829 (im Besitz der Stadt Bielefeld) gut zu errichten.</p> <p>6. Am 20.05.2019 habe ein langanhaltender Starkregen dafür gesorgt, dass die Kreuzung Stedefreunder Str./Wefelshof aufgrund der nicht ausreichenden Kapazitäten der Kanäle überflutet wurde. Die Kanäle auf der Ecke Stedefreunder Str./Wefelshof seien bereits bei geringen Regenmengen sichtbar überfordert. Selbst Eigenschutzmaßnahmen wie Rückschlagklappen reichten nicht mehr aus. Wenn nun auch noch insgesamt weitere 10 Wohneinheiten am Ziemannsweg in den Kanal Wefelshof/Stedefreunder Str. einleiten, verschärfe sich die Situation noch mehr. Es sei dringend erforderlich, dass dem Überschwemmungsrisiko aufgrund der stetigen baulichen Nachverdichtung durch beispielsweise Ausbau der Kanäle entgegengewirkt werde. Es wird angemerkt, dass gerade die Kreuzung Stedefreunder Str./Wefelshof vor Überflutungen in besonderem Maße zu schützen sei, damit nicht wie am 20.05.2019 die Feuerwehr Brake zunächst selber Hilfe benötige.</p>	<p>von den Grundstückseigentümern auf den jeweiligen Baugrundstücken herzustellen. Ein darüber hinausgehender Bedarf an öffentlichen Stellplätzen für die Errichtung von vier zusätzlichen Ein- und Zweifamilienhäusern wird nicht gesehen.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Die Stellungnahme der Einwenderin wurde zum Anlass genommen die Stadtentwässerung um Stellungnahme zu dem geschilderten Ereignis sowie zu den Kanalkapazitäten zu beten: Die Stadtentwässerung hat mitgeteilt, dass die hier geplante zusätzliche Bebauung in der Entwässerungsplanung bereits berücksichtigt wurde. Um die technischen Anforderungen zu erfüllen müssen Regenwasserkanäle für ein zweijähriges Regenwasserereignis ausgelegt sein. Dies ist hier der Fall.</p> <p>Bei dem in der Stellungnahme geschilderten Ereignis am 20.05.2019 handelte es sich um ein 50 jähriges Regenwasserereignis für das Regenwasserkanäle nicht ausgelegt sind.</p> <p>An der Planung wird festgehalten.</p>
--	--	--	---

Beteiligung der Behörden sowie der Träger Öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

1. Städtische Dienststellen

Nr.	Einwender; Datum der Ein- wendung	Anregung und Hinweise aus der Stellungnahme (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwal- tung/Abwägungsvorschlag
3	Umweltamt / un- tere Naturschutz- behörde 23.05.2019	<p>Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind als textliche Festsetzungen aufzunehmen, die Hinweise reichen nicht aus.</p> <p><u>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse</u> Um ein Töten und Verletzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) zu vermeiden, sind die Abbruch- und Umbauarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März durchzuführen. Ist ein Abbruch in diesem Zeitraum nicht möglich, müssen alle im Artenschutzfachbeitrag unter Kapitel 5.2.2 genannten Strukturen vor dem Abbruch auf Besatz kontrolliert werden. Wird bei der Kontrolle kein Besatz festgestellt, sind die jeweiligen, potenziellen Quartiere unmittelbar nach der Kontrolle zu verschließen, um eine Nutzung bis zum Abbruchtermin auszuschließen. Wird ein Besatz festgestellt, ist das Quartier erst nach dem Verlassen des Quartiers (Ausflug nach Einbruch der Dunkelheit) zu verschließen.</p> <p><u>Vermeidungsmaßnahmen für Vögel</u> Um ein Töten und Verletzen (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) von Vogelarten zu vermeiden, müssen Abbruch-, Umbau- sowie Fällungs- und Rodungsarbeiten außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln im Zeitraum von Mitte September bis Ende März stattfinden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die beschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen aufgenommen. Die Begründung wird um die entsprechenden Sachverhalte ergänzt.</p> <p>Nach geltender Rechtsprechung haben die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 (1) BNatSchG für die Bauleitplanung nur mittelbare Bedeutung, da Tathandlung nicht der Bebauungsplan selbst, sondern erst die zu seiner Umsetzung erfolgenden Einzelvorhaben sind. Daher spielen auf Ebene der Bauleitplanung zunächst vor allem unüberwindbare artenschutzrechtliche Hindernisse, die eine Vollzugsunfähigkeit des Bebauungsplans zur Folge haben könnten, eine Rolle. Eine abschließende Bewältigung des Artenschutzes ist hingegen im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens nicht erforderlich.</p> <p>Nach den Ergebnissen der fachgutachterlichen Untersuchung sind auf Planungsebene keine Anhaltspunkte gegeben, die eine Vollzugsfähigkeit der Planung aus Artenschutzgründen ausschließen. Insofern soll im Sinne</p>

		Sollte die Durchführung der Maßnahmen außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit nicht möglich sein, sind alle Strukturen unmittelbar vor der Durchführung zu kontrollieren.	der planerischen Zurückhaltung auf Bebauungsplan-ebene auf Regelungen von präventiven Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen verzichtet werden.
4	Umweltamt / unteren Wasserbehörde 23.05.2019	<p><u>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde</u> Grundwasserschutz/WSG, Altlasten und Altstandorte, Bodenschutz Aus Sicht der o. g. Belange bestehen keine Bedenken.</p> <p><u>Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer</u> Gewässerökologie Nicht betroffen Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG Das Plangebiet entwässert im Trennsystem an der E 4/8 in den Sieben Teiche Bach. Wegen der Flächennutzung ist eine Regenklärung nicht erforderlich (siehe Punkt 11 der Begründung). Nach der Bodenkarte NRW ist der Untergrund nicht geeignet, um das Niederschlagswasser zu versickern. Hochwasserschutz Nicht betroffen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
5	Bauamt 600.72 Stadtgestaltung und Denkmalschutz	<p>Es bestehen keine Bedenken gegenüber der Planung.</p> <p>Die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 DSchG NRW werden nicht berührt, da sich im Plangebiet zurzeit kei-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene</p>

	23.05.2019	ne eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden.	der verbindlichen Bauleitplanung.
6	Bezirksregierung Detmold 30.04.2019	Keine Bedenken bei der Überprüfung der Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur. Zusätzlicher Hinweis des Dezernates 32 (Regionalplanung), Ansprechpartner Herr Anders, Tel.-Nr. 05231 71 3210: Soweit die o. a. Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des § 8 BauGB verstößt, sind regionalplanerische Belange nicht berührt. Bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPIG erforderlich. Dies gilt auch für Bauleitplanverfahren auf der Grundlage des § 13a BauGB.“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die landesplanerische Anfrage wurde zwischenzeitlich von der Verwaltung gestellt. Die Zustimmung der Bezirksregierung liegt vor. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
7	Deutsche Telekom Technik GmbH	Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom befinden. Es wird nicht ausgeschlossen, dass diese Tk-Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Der Bestand und Betrieb der vorhandenen Telekommunikationsanlagen müssen weiterhin gewährleistet werden. Es wird gebeten, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Tk-Linien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Tk-Linien vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabel-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in gekürzter Form in die Begründung übernommen. Im Wesentlichen befinden sich Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom in den öffentlichen Verkehrsflächen. Im Übrigen handelt es sich um Hausanschlüsse. Lediglich ein Hausanschluss liegt in einem geplanten Baufenster westlich des Ziemannswegs, diese Information wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Hier ist im Vorfeld der Baumaßnahmen eine Verlegung des entsprechend betroffenen Leitungsabschnitts vom Grundstückseigentümer zu veranlassen und mit der Telekom abzustimmen. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

		<p>schutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich.</p>	
8	<p>Stadtwerke Bielefeld GmbH</p> <p>02.05.2019</p>	<p>Es wird angeregt, auf die in der beigefügten Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellte vorhandene Gasversorgungstrasse ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit einer Schutzstreifenbreite von 2m gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Sonstige Bedenken bestehen nicht.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Stadtwerke haben mitgeteilt, dass auf den Flurstücken 706 und 715 an der Braker Straße 66 entlang des Straßenraums Leitungen verlaufen. Der Bebauungsplan wird entsprechend der Anregung der Stadtwerke für die Flurstücke 706 und 715 an der Braker Straße angepasst. Durch die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird für den/die betroffenen Eigentümer/in durch die vorliegende Planung keine Einschränkung erwartet, da die Leitung schon im Bestand vorhanden und bereits jetzt zu berücksichtigen ist. Mit der Aufnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts wird der vorhandene Leitungsbestand kenntlich gemacht.</p>

III. Änderungsvorschläge der städtischen Fachämter (Verwaltung) gemäß § 4 (2) BauGB

Die Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und abgewogen. Danach haben sich gegenüber dem Stand Entwurf folgende Punkte geändert.

Planzeichnung

- Sicherung des Gehweges auf der Westseite des Ziemannswegs
- Anpassung der Lärmpegelbereiche
- Bemaßungen hinzugefügt

Textliche Festsetzungen

- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zum Schutz des Einzelbaumes
- Anpassung der Lärmpegelbereiche
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur Oberflächengestaltung von Stellplätzen
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung zur Oberflächengestaltung der Baukörperfassaden
- Klarstellung zum Allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2)
- Erklärung der Abkürzungen SD/WD
- Anpassung der Festsetzung zum Kronentraufbereich
- Redaktionelle Anpassung der Festsetzung Werbeanlagen
- Redaktionelle Anpassung des Hinweises zum Artenschutz

Begründung

- Anpassung des Kapitels zum Spielflächenbedarf und zu den finanziellen Auswirkungen
- Aktualisierung der Aussagen zum Straßenlärm
- Aufnahme der Hinweise zum Stadtklima
- Aufnahme der Hinweise zur Luftreinhaltung
- Aufnahme der Hinweise zur Abfallentsorgung
- Aktualisierung des Datums der Befristung der wasserrechtlichen Erlaubnis