

A2

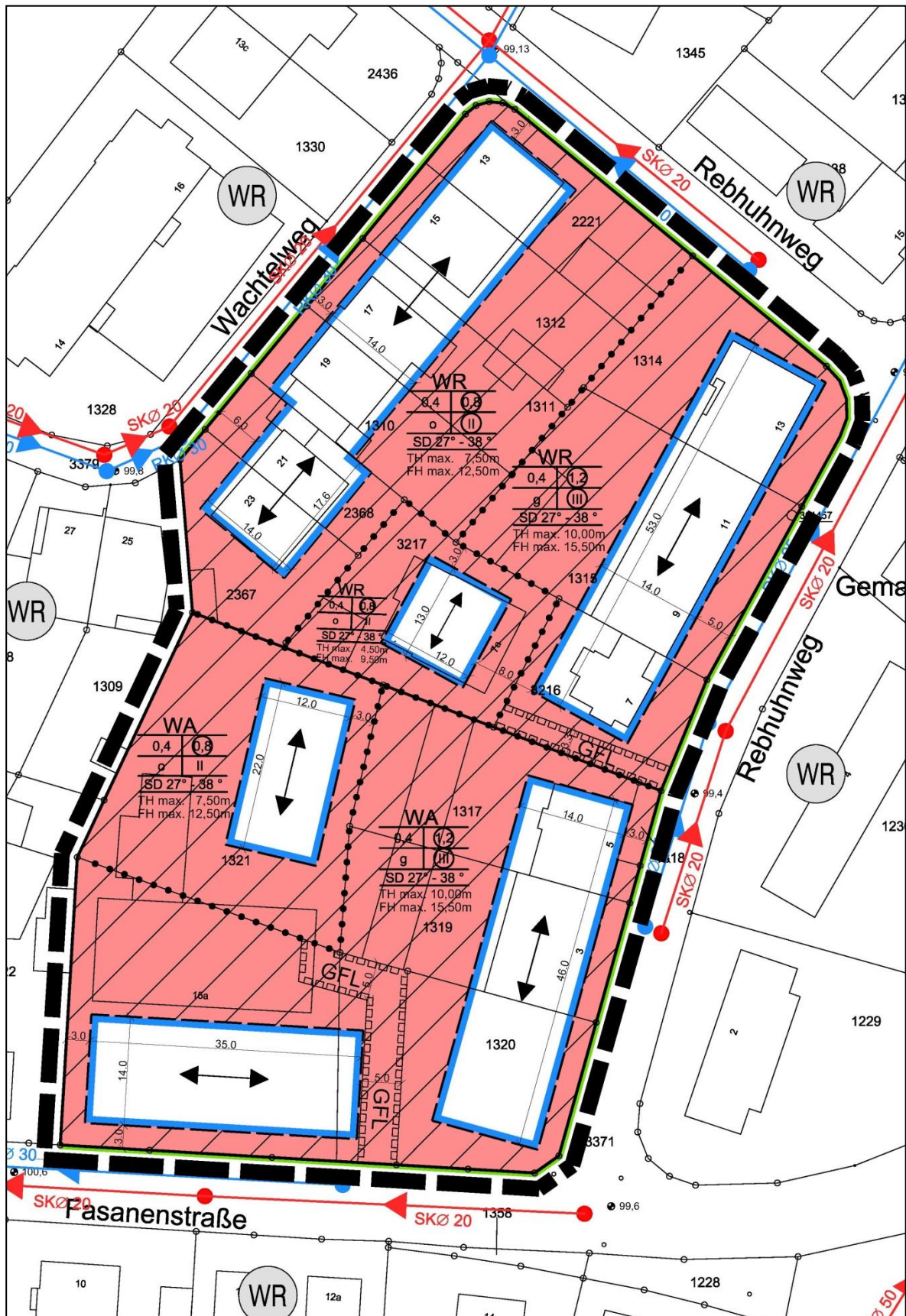
Auswertung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung der Planung

- Pläne zum Entwurf
- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB Ergänzungen und Änderungsvorschläge der Verwaltung

Stand: 2. Entwurf; März 2021

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Stand: 1. Entwurf Oktober 2019



Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

Stand: 1. Entwurf Oktober 2019, keine Änderungen zum 2. Entwurf



1. Auswertung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/20.02

Die Unterlagen über den Entwurf der Planung konnten in der Zeit vom 21.02.2020 bis einschließlich 18.03.2020 sowie vom 25.05.-02.06.2020 im Foyer des Bauamtes der Stadt Bielefeld sowie im Internet eingesehen werden.

Eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ist eingegangen.

Äußerungen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung																		
Einwendungen zur Parkplatzsituation Gemäß Anlage D, Seite 1 sollen im Plangebiet insgesamt 24 Wohneinheiten entwickelt werden. Dementsprechend sind auf dem Gestaltungsplan auf Seite B3 insgesamt 24 PKW - Stellplätze eingezeichnet bzw. vorgesehen. Wir bezweifeln, dass dies auch nur annähernd den tatsächlichen Stellplatzbedarf der neu zu entwickelnden Wohneinheiten abdeckt und begründen dies wie folgt: Schon heute parken viele Bewohner der Häuser aus dem Rebhuhnweg (3 Vollgeschosse + Dachausbau) ihre Fahrzeuge in der Fasanenstraße. Sie nehmen also schon heute bereits rund 50 bis 100 m Fußweg in Kauf, um ihr Fahrzeug abstellen zu können. Hinzu kommt, dass die Mitarbeiter des Gewerbetriebes südwestlich vom Planungsgebiet während der Arbeitszeit- also von ca. 7.30 Uhr bis 17.30 Uhr -ihre Fahrzeuge ebenfalls in der Fasanenstraße abstellen. Mit diesen Fahrzeugen ist die Stellplatzkapazität der Fasanenstraße und des Rebhuhnwegs bereits voll ausgelastet! Hierbei ist zu beachten, dass sowohl in der Fasanenstraße als auch im Rebhuhnweg durchgängig nur einseitig geparkt werden kann. Von daher sind hier keinerlei Reserven für weitere Fahrzeuge vorhanden. Wenn bei der Vorgabe zur Schaffung von Stellplatzkapazitäten davon ausgegangen wird, dass je Wohneinheit ein Stellplatz zu schaffen ist, so ist dies völlig unzureichend. Gemäß aktueller Statistik sind derzeit rund 220.000 KFZ in Bielefeld gemeldet. Gleichzeitig gibt es etwa 171.000 Wohneinheiten im Stadtgebiet. Demnach beträgt die Anzahl KFZs je Wohneinheit etwa 1,28 Stück. Und die Tendenz ist stark steigend! (Quelle: NW vom 26.01.2018 und 22.01.2020). Da erfahrungsgemäß im Kernstadtbereich die Anzahl PKWs je Wohneinheit im Vergleich zu Randgebieten geringer ausfällt, ist sogar davon auszugehen, dass mit einem PKW-Aufkommen von 1,5 Fahrzeugen je Wohneinheit in einem Randgebiet wie dem jetzt zu betrachtenden Plangebiet zu rechnen ist. Dem ist noch der Besucherverkehr hinzuzufügen! Unterm Strich ist somit nachweislich zu erwarten, dass auf der Basis der vorgelegten Planung 12 bis 15 Fahrzeuge keinen Stellplatz in zumutbarer Entfernung mehr finden werden. Dies wird konsequenterweise zu weiterem Stellplatzsuchverkehr führen. Mit dem Ziel, diese Problematik erst gar nicht entstehen zu lassen, sollten im vorliegenden Fall mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit neu geschaffen werden.	Die Anzahl der Stellplätze werden nach der aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld bemessen. Die endgültige Mindestanzahl an Stellplätzen orientiert sich an der Größe der Wohnungen (siehe Abbildung) und ist mit dem Bauantrag nachzuweisen. Die im Gestaltungsplan dargestellten Stellplätze sind nur exemplarisch und spiegeln nicht die geplante Anzahl der Stellplätze wieder. Durch die Stellplatzsatzung ist demnach die Anzahl der Stellplätze hinreichend festgelegt, so dass auf eine darüberhinausgehende Mindestanzahl von Stellplätzen im Bebauungsplan verzichtet werden kann. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. <table><tr><th>Wohnungsgröße</th><th>überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung</th><th>sonstige Lagen im Stadtgebiet</th></tr><tr><td>kleiner als 25 m²</td><td>1 Stellplatz pro 4 Wohneinheiten 25%</td><td>1 Stellplatz pro 2 Wohneinheiten 50%</td></tr><tr><td>25 m² bis kleiner als 40 m²</td><td>1 Stellplatz pro 3 Wohneinheiten 33,3%</td><td>2 Stellplätze pro 3 Wohneinheiten 66,7%</td></tr><tr><td>40 m² bis kleiner als 67 m²</td><td>1 Stellplatz pro 2 Wohneinheiten 50%</td><td>1 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 100%</td></tr><tr><td>67 m² bis kleiner als 130 m²</td><td>2 Stellplätze pro 3 Wohneinheiten 66,7%</td><td>1 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 100%</td></tr><tr><td>größer als 130 m²</td><td>1 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 100%</td><td>1,5 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 150%</td></tr></table> Quelle: Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld vom 12.12.2018, abrufbar unter: https://www.bielefeld.de/de/pbw/stell.html	Wohnungsgröße	überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung	sonstige Lagen im Stadtgebiet	kleiner als 25 m²	1 Stellplatz pro 4 Wohneinheiten 25%	1 Stellplatz pro 2 Wohneinheiten 50%	25 m² bis kleiner als 40 m²	1 Stellplatz pro 3 Wohneinheiten 33,3%	2 Stellplätze pro 3 Wohneinheiten 66,7%	40 m² bis kleiner als 67 m²	1 Stellplatz pro 2 Wohneinheiten 50%	1 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 100%	67 m² bis kleiner als 130 m²	2 Stellplätze pro 3 Wohneinheiten 66,7%	1 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 100%	größer als 130 m²	1 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 100%	1,5 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 150%
Wohnungsgröße	überdurchschnittlich gute ÖPNV-Anbindung	sonstige Lagen im Stadtgebiet																	
kleiner als 25 m²	1 Stellplatz pro 4 Wohneinheiten 25%	1 Stellplatz pro 2 Wohneinheiten 50%																	
25 m² bis kleiner als 40 m²	1 Stellplatz pro 3 Wohneinheiten 33,3%	2 Stellplätze pro 3 Wohneinheiten 66,7%																	
40 m² bis kleiner als 67 m²	1 Stellplatz pro 2 Wohneinheiten 50%	1 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 100%																	
67 m² bis kleiner als 130 m²	2 Stellplätze pro 3 Wohneinheiten 66,7%	1 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 100%																	
größer als 130 m²	1 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 100%	1,5 Stellplatz pro 1 Wohneinheit 150%																	

Einwendungen gegen die zulässige Höhe und Länge des Gebäudes im südwestlichen Bereich des Plangebietes sowie gegen die Höhe des Gebäudes im südöstlichen Bereich des Plangebietes Das im südwestlichen Bereich des Plangebietes entlang der Fasanenstraße vorgesehene 35m lange Gebäude kann 15,5 m hoch errichtet werden. Dies wird, insbesondere was die Höhe anbetrifft, vehement abgelehnt. Zunächst einmal ist festzuhalten, dass der auf Seite A1 veröffentlichte Vorentwurf des Nutzungsplans im südlichen Bereich des Plangebietes erheblich von dem auf Seite A2 veröffentlichten Vorentwurf des Gestaltungsplans abweicht. Während der Nutzungsplan letztlich verbindliche Vorgaben für die spätere Bebauung enthält, stellt der Gestaltungsplan lediglich eine beispielhafte, imaginäre Möglichkeit zur späteren Bauausführung dar. Siehe hierzu die Definition eines Nutzungsplans: „Der Nutzungsplan besteht aus einer Karte und aus zugehörigen Vorschriften. Letztere regeln die zulässigen bzw. vorgeschriebenen Bau- und Nutzungsweisen, welche auf der Karte parzellenscharf räumlich zugeordnet werden. Der Plan besteht demnach nicht bloß aus einer kartografischen Darstellung, sondern auch aus Bau- und Nutzungsvorschriften. Anders als Richtpläne sind die Nutzungspläne grundeigentümergebunden.“ Die Erfahrung zeigt, dass ein Investor nach Verabschiedung /Genehmigung des Bebauungsplans die darin enthaltenen Vorgaben zur Bauausführung (gemäß Nutzungsplan) weitestgehend ausschöpft. So gesehen kann der hier vorgelegte Vorentwurf des Gestaltungsplans nur als reine „Nebelkerze“ zur Verschleierung der tatsächlich vorgesehenen späteren Bebauung angesehen werden. Es wird empfohlen, dies bei der weiteren Beurteilung zu berücksichtigen. Auf Seite C7 wird unter Absatz 4 die aktuell vorhandene Bebauung in den dem Plangebiet angrenzenden Bereichen beschrieben. Bemerkenswert bei dieser Beschreibung ist bereits, dass an keiner Stelle erwähnt wird, dass es sich bei sämtlichen Gebäuden südlich des Plangebietes um Einfamilienhäuser mit nur einem Vollgeschoß handelt. Die zwei- und dreigeschossigen Gebäude westlich des Plangebietes (aber an der nördlichen Straßenseite der Fasanenstraße) werden hingegen detailliert beschrieben. Vermutlich um darzulegen, dass ein neu zu errichtendes 3-geschossiges Gebäude sich perfekt in die vorhandene Baustruktur einfügen würde. Tatsächlich ist gegen eine 3-geschossige Bauweise grundsätzlich nichts einzuwenden. Allerdings nur unter der Voraussetzung, dass sich dieses Gebäude zumindest an der Höhe der übrigen Gebäude in der Fasanenstraße anpasst – was eigentlich selbstverständlich sein sollte – und letztlich den selbst formulierten Planvorgaben entspreche! Siehe hierzu folgenden Satz auf Seite C9, Absatz 5.1: „Auf diese Weise wird die Grundlage für ein Gebäudeensemble von 3 zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern geschaffen, welches sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebungsbebauung orientiert.“	Der Nutzungsplan stellt die maximal überbaubare Fläche dar, welche durch ein Bauvorhaben nicht gänzlich ausgeschöpft werden muss, sondern auch eine städtebauliche Flexibilität ermöglicht. Darüber hinaus wird die Auslastung des Grundstücks zusätzlich über die Festsetzungen der Grundflächen- und Geschossflächenzahlen reguliert. Aus diesem Aspekt ergibt sich im Rahmen der Bauleitplanung kein Abwägungs- und Regelungsbedarf. Ein Gestaltungsplan stellt eine anschauliche Darstellung der Gestaltungsidee von Bau- und Freiflächen dar, wie sie städtebaulich sinnvoll umgesetzt werden kann. Er dient als Beispiel einer möglichen Umsetzung und ist nicht verbindlich. Im Bestandsplan auf Seite C8 werden ebenfalls die Bestandsgebäude südlich der Fasanenstraße mit ihrer Geschossigkeit und Dachneigung dargestellt. Der Anregung einer weiteren Erwähnung wird gefolgt und in die Begründung eingearbeitet.

Die jetzt vorliegende Planung widerspricht jedoch genau diesen - quasi selbst aufgestellten - Vorgaben: Denn alle anderen Gebäude beidseitig (!) der Fasanenstraße sind mit maximal 12,5 m deutlich niedriger als die von der Planung jetzt vorgesehenen 15,5 m. Auch ist bei keinem der vorhandenen 3-geschossigen Gebäude aufgrund der Dachneigung ein Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken möglich bzw. vorhanden. Weiter heißt es auf Seite C11: „Im übrigen Plangebiet soll dagegen eine aufgelockerte, kleinteilige Bebauung durch die Festsetzung einer offenen Bauweise erreicht werden.“ Demgegenüber ist leider festzustellen, dass ein Riegel von 35 m Länge und 15,5m Höhe, der mit nur 3m Grenzabstand zum Gehweg errichtet werden soll, in keinsten Weise der bisher vorhandenen aufgelockerten Bebauung mit im südlichen Straßenabschnitt durchweg eingeschossigen Gebäuden entspricht bzw. sich nicht im geringsten daran orientiert. Es kann nicht sein, dass ein solch wuchtiger Baukörper einer ansonsten „aufgelockerten Wohnbaustruktur(en) mit Hausgärten“ (vgl. Seite C7) quasi , vor die Nase gesetzt“ wird. Oder kurzgefasst: Eine „kleinteilige Bebauung“ sieht anders aus! Auf Seite C15 ist zu lesen: „Im Plangebiet treten durch den hohen Versiegelungsgrad vor allem im südlichen Bereich Überwärmungseffekte auf. Laut Planungshinweiskarte (Stadtklimaanalyse 2019) der Stadt Bielefeld ist die Situation vor allem nachts bioklimatisch sehr ungünstig.“ Im weiteren Text werden dann verschiedene Maßnahmen beschrieben, um die zu erwartende, sehr ungünstige bioklimatische Situation etwas abzumildern. Dies ändert jedoch nichts an der Tatsache, dass gerade südlich vom Plangebiet, entlang des 35m langen und 15,5m hohen Wohnblocks, die beschriebenen Maßnahmen gar nicht greifen können, weil gerade hier ein nur 3m schmaler, mit Bodendeckern bepflanzter Grünstreifen gefordert wird! Dies führt im Ergebnis dazu, dass südlich des Plangebietes ein wahrer bioklimatischer Brennpunkt entstehen kann. Ein Brennpunkt, der sich in Zeiten des verstärkenden Klimawandels weiter verschlimmern wird!	Der Anregung wird gefolgt und die Firsthöhe mit maximal 12,70 m festgesetzt. Nach einer ausführlichen Hausaktenrecherche hat sich ergeben, dass die maximale Firsthöhe in der direkten Umgebung 12,70 m beträgt. Die kleinteilige Bebauung im übrigen Plangebiet bezieht sich auf die rückwärtige Bebauung bzw. auf die Bebauung am Wachtelweg. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hierzu wird auf Punkt 6.3 „Mindestbegrünung“ der textlichen Festsetzungen (Anlage B) verwiesen. Danach sind mindestens 30% der Fläche eines jeden Baugrundstücks einzugrünen durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Pflanzen gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Planung neuen rechtlichen Grundlagen unterliegt, durch welche eine geringere Versiegelung im Vergleich zu vorher möglich ist: Im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan, in welchem die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1962 zugrunde lag und wonach die Grundflächenzahl, also der versiegelbare Anteil der Grundstücksfläche, lediglich auf den Hauptbaukörper angewendet werden musste, werden nach aktueller BauNVO 2017 auch Nebenanlagen sowie Zufahrten etc. berücksichtigt. Somit ist nach neuem Planungsrecht ein insgesamt geringerer Versiegelungsgrad möglich.
Forderungen Es wird gefordert, dass das im südwestlichen Plangebiet vorgesehene Gebäude auf eine maximale Höhe von 12,5 m begrenzt wird. Ein Ausbau des Dachgeschosses bei diesem Gebäude ist auszuschließen.	Der Anregung wird in Teilen gefolgt und die Firsthöhe aufgrund der vorhandenen Bebauung mit maximal 12,70 m festgesetzt. Die aus dem Straßenraum stärker wahrnehmbare Traufhöhe von 10,00 m bewegt sich im Bereich der Nachbargebäude. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Möglichkeit das Dachgeschoss auszubauen bleibt auch bei der Reduzierung der Firsthöhe erhalten. Insbesondere bei der Wiedernutzbarmachung von bereits erschlossenen und versiegelten Grundstücken ist im Rahmen einer angemessenen Nachverdichtung die Schaffung von weiteren Wohneinheiten wünschenswert, auch im Hinblick auf den dringend benötigten Wohnraum in Bielefeld.

Desweiteren wird gefordert, dass das Gebäude im südöstlichen Plangebiet (welches in geschlossener Bauweise nahtlos an das vorhandene Gebäude im Rebhuhnweg anschließt), in südliche Richtung, entlang der Fasanenstraße ebenfalls auf maximal 12,5 m Höhe begrenzt wird. Dies könnte z. B. mit Hilfe eines Staffelgeschosses in südliche Richtung erreicht werden. Um der von der Planung beabsichtigten lockeren Bauweise zu entsprechen, ist eine Längenbegrenzung auf maximal 30 m vorzusehen. Die Anzahl der vorzusehenden PKW-Stellplätze ist bedarfsgerecht zu gestalten. Demnach sind mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit neu zu schaffen. Bezogen auf das Gesamtprojekt stellen diese - eher geringfügigen Korrekturen / Einschränkungen - keine unzumutbare Belastung für den Investor dar. Gleichzeitig fügt sich das Neubauprojekt erst mit diesen Verbesserungen sinnvoll in die Umgebung ein, was letztlich entscheidend für dessen zukünftige Akzeptanz ist.	Der Anregung wird in Teilen gefolgt. Die Firsthöhe wird aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Umgebung auf maximal 12,70 m begrenzt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund der Vorhandenen Dachlandschaft fügt sich ein Staffelgeschoss nicht in das Ortsbild ein. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von Mehrfamilienhäusern mit einer Gebäudelänge bis zu 60 m, damit würden sich zukünftige Gebäude auch bei der Ausnutzung der maximalen Gebäudelänge von 35 m in die Umgebung einfügen. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Anzahl der Stellplätze werden nach der aktuelle Stellplatzsatzung der Stadt Bielefeld bemessen.
---	--

2. Auswertung der Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/20.02

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Februar und März 2020 sind zu dem Entwurf des Bebauungsplans Äußerungen vorgebracht worden.

Im Folgenden werden die Äußerungen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Äußerungen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1 (2.12)	Stadtwerke, Netz- informationen und Geodaten 03.04.2020	Es bestehen keine Bedenken und Anregungen gegenüber der Planung, da Ihre Belange durch die getroffenen Darstellungen/ Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2 (2.13)	moBiel GmbH 03.04.2020	Im Kapitel 6.3 „öffentlicher Personennahverkehr“ sind die Belange von moBiel dargestellt und könnten wie folgt ergänzt bzw. konkreter ausformuliert werden: Das Plangebiet ist gut an das ÖPNV angebunden: - In ca. 200 m fußläufiger Entfernung befindet sich nördlich des Plangebiets die Haltestelle „Bachstelzenweg“. Diese Haltestelle wird von den Buslinien 21 (Richtung Heepen, Innenstadt, Dornberg, Werther) und 22 (Richtung Heepen, Innenstadt, Quelle) bedient. Auf den genannten Linien wird Montag bis Freitag tagsüber ein 10-Minuten-Takt angeboten; am Abend verkehren die Linien überlagert bis 22 Uhr noch viermal pro Stunde und ab 22 Uhr im 30-Minuten-Takt. Am Samstag verkehren die Linien überlagert im 10-Minuten-Takt, während am Morgen im 15-Minuten-Takt gefahren wird und am Abend bis 22 Uhr noch viermal pro Stunde und ab 22 Uhr im 30-Minuten-Takt. Am Sonntag werden von 9 Uhr bis 12 Uhr 4 Fahrten pro Stunde angeboten, zwischen 12 und 20 Uhr ein 15-Minuten-Takt und ab 20 Uhr verkehren die Buslinien wie Montag bis Samstagabend. - In ca. 400 m fußläufiger Entfernung befindet sich die Haltestelle „Meisenstraße“. Diese Haltestelle wird von der Buslinie 24 (Richtung Sieker, Innenstadt, Dornberg) bedient. Hier wird Montag bis Freitag tagsüber ein 30-Minuten-Takt angeboten, in der Hauptverkehrszeit am Morgen und am Nachmittag wird dieser auf einen 20-Minuten-Takt verdichtet. Samstags gibt es ab 10 Uhr einen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zur umfassenden Information wird der Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Äußerungen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		30-Minuten-Takt bis 18 Uhr, während es zwischen 6 Uhr und 10 Uhr, sowie 18 Uhr und 20 Uhr einen 60-Minuten-Takt gibt. Am Sonntag gibt es ein Angebot der Buslinie 24 ab 13 Uhr im 60-Minuten-Takt bis 20 Uhr. - Die schnellste und einfachste Verbindung in die Innenstadt stellt die Buslinie 22 mit der Fahrzeit von ca. 18 Minuten dar. - In den Nächten zu Samstagen, Sonntagen und Feiertagen verkehrt hier die Buslinie N9. Diese ergänzt das Tagesnetz an ihren Betriebstagen zu einem Verkehrsangebot rund um die Uhr. - Damit weist das Plangebiet insgesamt eine gute Ausgangslage für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen auf. Ausschlaggebend für die Nutzung des ÖPNV sind u.a. attraktive, direkte, sichere und beleuchtete Rad und Fußwegebeziehungen zu den nächstgelegenen Haltestellen „Bachstelzenweg“ und „Meisenstraße“.	

3. Ergänzungen und Änderungsvorschläge der Verwaltung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/20.02

Infolge der Auswertung der Stellungnahme aus der Öffentlichkeit hat sich wie unter Punkt 1 dargelegt das Maß der baulichen Nutzung geändert, sodass der o.g. Bebauungsplan-Entwurf dementsprechend angepasst wurde.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung hat sich wie unter Punkt 2 dargelegt über eine redaktionelle Ergänzung in der Begründung hinaus kein Anpassungserfordernis für die Planunterlagen ergeben.

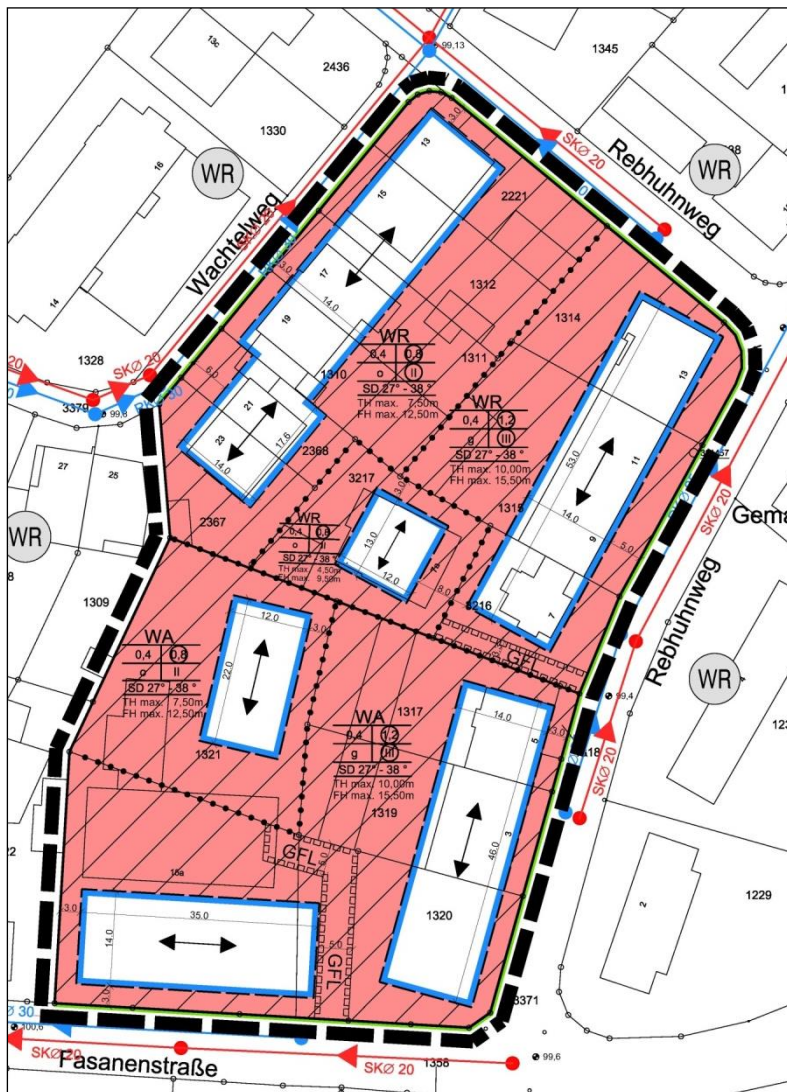
Die im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Anregungen der städtischen Fachdienststellen wurden ausgewertet und, soweit städtebaulich zweckmäßig, bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs berücksichtigt.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf:

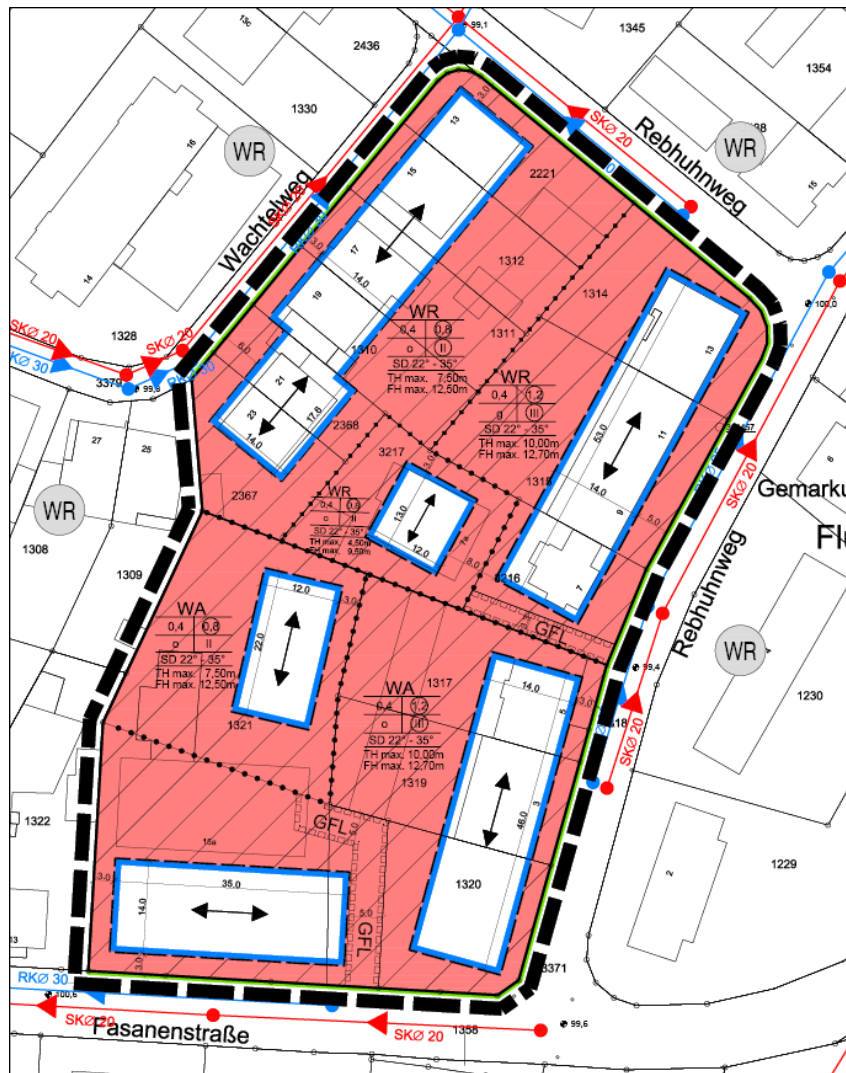
▪ Nutzungsplan

- maximale Firsthöhe auf 12,7 m reduziert
- Bauweise in Teilen geändert (offen anstatt geschlossen)
- Dachneigung geändert

Stand: 1. Entwurf Oktober 2019 (ohne Maßstab, farbig)



Stand: 2. Entwurf März 2021 (ohne Maßstab, farbig)



- **Textliche Festsetzungen (Anlage B)**
 - s. Nutzungsplan
 - Rechtsgrundlagen aktualisiert
 - Anpassung der Regelung zu Dachaufbauten und -einschnitte
- **Begründung (Anlage C)**
 - Punkt 3.1: Ergänzung Neuaufstellung Regionalplan
 - Punkt 4: Ergänzung zur Bestandsbebauung im Süden
 - Punkt 5.3: Redaktionelle Änderungen
 - Änderungen hinsichtlich Firsthöhe und Bauweise
 - Punkt 5.6: Anpassung der Dachneigung
 - Ergänzung Dachaufbauten und -einschnitte
 - Punkt 6.3: Ergänzung entsprechend der Stellungnahme von moBiel
 - Punkt 8: Anpassung Spielflächenbedarf
 - Punkt 9: Anpassung der Grundschul-Kapazitäten

- Punkt 10.2: Redaktionelle Änderung in Absprache mit dem zuständigen Fachamt hinsichtlich Einleitungserlaubnis
- Punkt 13.3: Anpassung Spielflächenbedarf
- Punkt 14: Ergänzung Verfahrensart und Verfahrensablauf
- kleinere redaktionelle Änderungen