

A

258. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Wohnen nördlich Kusenweg/ westlich Ostring“ sowie Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28 „Wohnen nörd- lich Kusenweg, westlich Ostring“

- Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungs-
schritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB
- Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der städti-
schen Fachämter

Stand: Entwurf; November 2022

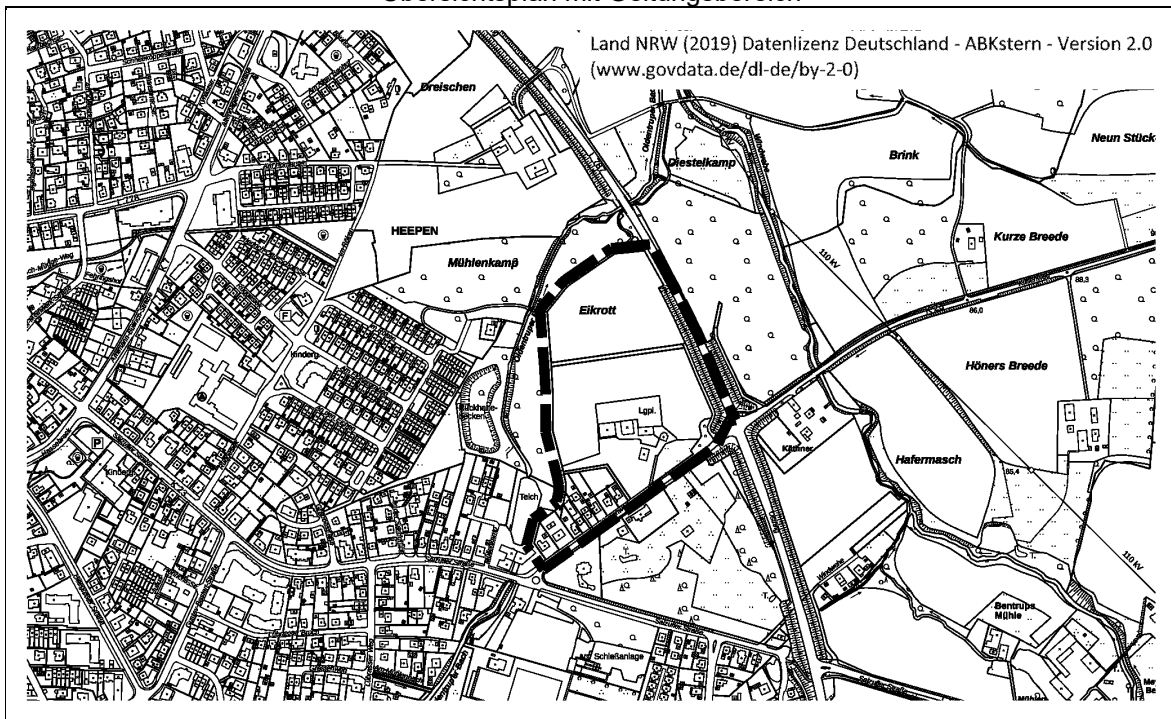
Erstauftstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28

„Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

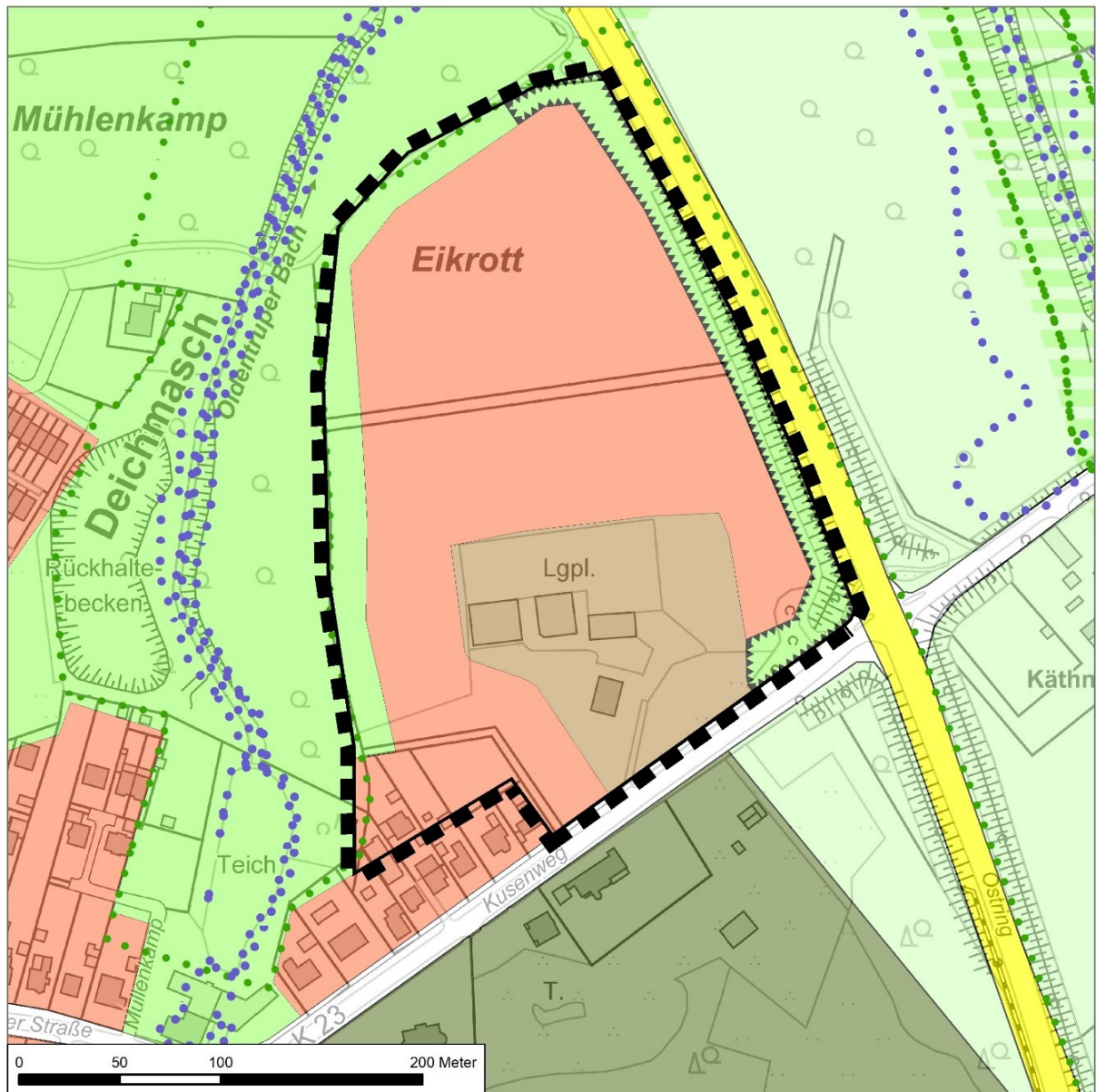
Entwurf
November 2022

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH, Rheda-Wiedenbrück
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

258. FNP-Änderung
Stand: Vorentwurf



Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Stand: Vorentwurf



Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Stand: Vorentwurf



Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

Allgemeines:

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 01.09.2020 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Heepen am 27.08.2020 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/H 28 „Wohnen nördlich Kusenweg, westlich Ostring“ für das Gebiet nördlich des Kusenwegs, westlich des Ostrings sowie östlich und südlich anschließend an den Bebauungsplan Nr. III/H13.01 und an die Grenze des Flurstücks 2772 sowie die 258. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich nördlich Kusenweg gefasst. Des Weiteren ist die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden beschlossen worden.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten in der Zeit vom 16.11.2020 bis einschließlich dem 11.12.2020 im Foyer des Technischen Rathauses, im Bezirksamt Heepen sowie im Internet eingesehen werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 08.10.2020 um Stellungnahme bis zum 19.11.2020 gebeten. In der folgenden Tabelle werden die eingegangenen Stellungnahmen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte vorgetragenen Stellungnahmen werden in den folgenden Abschnitten wiedergegeben:

1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren
Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf

1. Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zu den Vorentwürfen der 258. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. III/H 28

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden – es liegen 3 Stellungnahmen vor. Die vorgetragenen Anregungen, Hinweise etc. beziehen sich ausschließlich auf den Bebauungsplan Nr. III/H 28, die 258. Änderung des Flächennutzungsplans wird von diesen Stellungnahmen nicht berührt.

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen und Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zusammengefasst mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	Einwender aus dem Plangebiet, Schreiben vom 10.12.2020	Die Einwände richten sich gegen das auf dem Nachbargrundstück geplante Gebäude (WA 7): „Anknüpfend an den baulichen Bestand werden eine maximale Traufhöhe von 6,5 m und eine maximale Gebäudehöhe von 11,0 m festgesetzt“ (S.C-13). Es wird festgestellt, dass diese Aussage das Erscheinungsbild des Hauses Kusenweg [...] zum Nachbargrundstück hin völlig außer Acht lasse: die Gebäudehöhe betrage hier ca. 9 m, die Traufhöhe ca. 2,60 m. Die Tiefe des geplanten Hauses reiche über die beiden bodentiefen Fenster des Hauses, die für die Belichtung des Ess-, Wohnbereiches sorgen, hinaus. Ein derart massiver Baukörper würde die Räume verdunkeln und somit die Aufenthaltsqualität der Bewohner beeinträchtigen. Die Idee der Hausgestaltung für des Hauses des Einwender, sei auch gewesen, die Höhe der benachbarten, älteren Häuser aufzunehmen und nach Osten hin zum benachbarten Gartengrundstück abfallen zu lassen. Das einzeln stehende Haus Kusenweg [...] störe diese Konzeption nicht, da es weiter entfernt stehe, bis vor kurzem in einem durch dichten Busch- und Baumbestand geprägten weitläufigen Gartengrundstück. Die Gestaltung des Neubaus (WA7) könnte nach Auffassung des Einwenders die dargelegte Konzeption fortsetzen, indem - bei giebelständiger Ausrichtung des Baukörpers - auf die Traufhöhe des Nachbargrundstücks Kusenweg [...] Bezug genommen werde und – nach Osten hin – ungefähr die Höhe der geplanten weiteren Neubauten (MI2) erreicht werde. Der Einwender bittet dringend darum, bei der Planung für den Neubau in WA7 die vorhandenen Gegebenheiten der Bebauung	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Bestandsbebauung entlang des Kusenwegs ist durch 1½ bis 2½-geschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern in offener Bauweise geprägt. Das städtebauliche Konzept plant die Fortführung dieser Bebauung und gibt somit den Rahmen, in dem sich die zukünftige Bebauung entwickeln kann, vor. Diese orientiert sich im Wesentlichen an solchen Gebäudeabmessungen, die nach außen für den Betrachter wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die Gebäude leicht zueinander in Beziehung setzen lassen. Aus diesem Grund wird nicht auf die Maße des kleinsten und niedrigsten Gebäudes abgestellt, sondern eine Gewisse Bandbreite an baulicher Entwicklung aufgezeigt, die sich städtebaulich in ihre nähere Umgebung einfügt. Die nähere Umgebung bezieht sich hierbei nicht nur auf die unmittelbar angrenzenden Grundstücke, sondern viel mehr die aus der Nachbarschaft. Infolge der Fortentwicklung der Bebauung entlang des Kusenwegs ist eine gestaffelte Höhenvorgabe mit niedrigeren Gebäuden im Mischgebiet vor dem Hintergrund einer effizienten Flächennutzung städtebaulich nicht vertretbar. Eine ausreichende Belichtung der Nachbarbebauung wird durch die Einhaltung von Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW weiterhin gewährleistet.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		auf dem Nachbargrundstück (Kusenweg [...]) zu berücksichtigen. Weiter gibt der Einwender zu bedenken: 1. Im Vorentwurf zur Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H28 sei die Versorgung mit Telekommunikation „durch Anschluss an die umliegenden Anlagen im bestehenden Siedlungsbereich“ (S.C-19) vorgesehen. Das bedeute eine Ausweitung des bestehenden Kupferleitungsnetzes („letzte Meile“), das langsam und zuweilen störungsanfällig sei. Für ein neues Baugebiet sollte eine leistungsfähige, dem derzeitigen technischen Stand entsprechende Telekommunikationsstruktur vorgesehen sein, so der Einwender. Er rege deshalb an, den gesamten geplanten Neubaubaubereich mit Glasfaseranschlüssen auszustatten und diese Infrastruktur auf die bestehenden Gebäude am Kusenweg zu erweitern. 2. Es gebe im Umfeld des geplanten Baugebietes zumindest eine Fledermauskolonie. Deren genaue Lage sei dem Einwender unbekannt. Man stelle jedoch seit Jahren in den Abendstunden der Sommermonate über dem eigenen und den benachbarten Gärten lebhaftes Flugbewegungen fest.	Darüber hinaus wird der Abstand zwischen dem in Rede stehenden Bestandsgebäude und einer geplanten Neubebauung durch die Vorgabe der überbaubaren Fläche über die Abstandsflächen hinaus auf 12 m vergrößert, sodass die Anforderungen an die Belichtung der Wohnräume sowie an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleibt. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der BITel Gesellschaft für Telekommunikation mbH befinden sich das Plangebiet und die Umgebung im Glasfaser-Ausbaubereich, welches derzeit in Planung ist. Es wird auf die Internetseite von BITel verwiesen: https://www.bitel.de/glasfaser/bielefeld.html#c2171 (Abfrage 21.11.2022) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Erstellung eines Artenschutzfachbeitrags erfolgt. Dieser zeigt das Vorkommen von vier Fledermausarten im Plangebiet auf. Im Ergebnis hält der Artenschutzfachbeitrag fest, dass für die potenziell im Plangebiet vorkommenden Fledermausarten anlagen- und betriebsbedingt keine artenschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten und keine Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf Jagd- und Nahrungshabitate der Arten erforderlich sind. Fledermäuse werden erst zur Dämmerung aktiv, sodass nur geringe oder keine Überschneidungen mit dem Bauablauf auftreten. Aus diesen Gründen sind die bauzeitlichen Störungen von geringer Relevanz und es sind diesbezüglich keine Vermeidungsmaßnahmen erforderlich.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		3. Die Ausführungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung (S.C-23) seien allgemein gehalten und ständen mit ihren unkonkreten Aussagen im scharfen Gegensatz zu den sehr konkreten Vorgaben über die Höhe der Einfriedungen von Vorgärten (vgl.S.C-21), kritisiert der Einwender. Im Baugesetzbuch würden u. a. sowohl für Flächennutzungs- als auch für Bebauungspläne Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken sollen, formuliert. Genannt würden z. B. Maßnahmen „zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung,“ (§ 5, Abs.2 Nr.2, BauGB). Solche Aspekte sollten bei der Planung eines neuen Baugebietes, in dem ökologische Gesichtspunkte gerade heute im Sinne der Verlangsamung des Klimawandels eine Rolle spielen sollten, berücksichtigt werden, fordert der Einwender. Der Einwender bittet darum, die Möglichkeit einer zentralen Energieversorgung durch Kraft-Wärme-Kopplung wohlwollend zu prüfen, insbesondere im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Nutzung von Erdwärme.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Vorentwurf ist grob aufgezeigt worden, welche Möglichkeiten hinsichtlich Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen vorstellbar wären, die im weiteren Planverfahren ausgearbeitet werden. Dies ist im Zuge der Erstellung der Entwurfsunterlagen erfolgt. Es wird auf das Kapitel 6.7 Klimaschutz und Energieeffizienz verwiesen. Eine textliche Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB zur Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Darüber hinaus sind auch Maßnahmen zur Begrünung des Plangebiets beispielsweise Dachbegrünung, Anpflanzung von Hausbäumen, Pflanzvorgaben für Vorgärten etc. in den textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergegeben. Die Festsetzungen des Bebauungsplans definieren den planungsrechtlichen Rahmen, der eine mögliche Nutzung von Erdwärme grundsätzlich eröffnet. Eine abschließende Prüfung hat auf der Umsetzungsebene zu erfolgen. Weitere Möglichkeiten für ökologisch nachhaltige Versorgungsoptionen sind dem Kapitel 5.7 c) der Begründung zu entnehmen.
2	Einwenderin außerhalb des Plangebiets, Schreiben vom 07.12.2020	Folgende Punkte werden vorgebracht: - Hinweis zum Überflutungsschutz widerspreche der Barrierefreiheit - Wie sei die Zuwegung zu WA6 ange-dacht? (Hinterbebauung am Kusenweg) - Positiv bewertet wird die Durchmischung der Dachformen, damit das große Gebiet nicht so einheitlich wirke - C11 5.1 Wohnungsanzahl in WA4 und WA5 laut Text widerspreche der Anzahl die im Nutzungsplan angegeben sei. Die Wohnungsanzahl scheine vertauscht. WA4 soll maximal 2 WE bekommen und WA5 maximal 4 (laut Tabellen auf Nutzungsplan). Dies scheine auch logischer als die Zahlen im Text - WA4 solle mit einem geneigten Dach ausgeführt werden, um sich der Bestandsbebauung des Kusenwegs	Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Die Vorgaben des Überflutungsschutzes sind auch im Rahmen der Barrierefreiheit umsetzbar. Diese betreffen nicht das Bauleitplanverfahren, sondern nachgelagert die konkrete Objektplanung. Die Zuwegung zur rückwärtigen Bebauung entlang des Kusenwegs (im Vorentwurf WA6, im Entwurf WA5) kann über die vorgelagerten Grundstücke vom Kusenweg aus erfolgen. Hier ist eine privatrechtliche Regelung zwischen den Grundstückseigentümern zu treffen und im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		anzupassen	Die Anzahl der Wohneinheiten in den jeweiligen Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets ist in Folge der Ausarbeitung der Entwurfsfassung in der Begründung angepasst worden. Die Umsetzung eines geneigten Dachs in Form eines Satteldachs ist im WA 3 (Vorentwurf WA4) zulässig. Um den Bauherren einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen und auch die Umsetzbarkeit von Gründächern und Solaranlagen zu begünstigen ist im WA3 weiterhin auch die Errichtung eines Flachdachs zulässig.
3	Einwender außerhalb des Plangebiets, Schreiben vom 20.11.2020	Es wird gefragt, ob schon bekannt sei, wann das Baugebiet erschlossen werden soll und wie die Baugrundstücke vermarktet werden.	Der Zeitpunkt der Erschließung des Baugebiets ist abhängig von dem Satzungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens. Die Vermarktung der Baugrundstücke wird durch eine ortsansässige Immobiliengesellschaft vorgenommen.

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zu den Vorentwürfen der 258. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. III/H 28

Aufgrund der zeitgleichen Durchführung der Verfahrensschritte sind i. W. zu beiden Planverfahren (258. FNP-Änderung und Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28) Stellungnahmen vorgetragen worden. Eine „Trennung“ der Stellungnahmen zu den einzelnen Planverfahren ist daher nur unzureichend möglich. Soweit erforderlich, wird somit in den einzelnen Stellungnahmen der Verwaltung bzw. bei der Berücksichtigung der vorgetragenen Hinweise und Anregungen in der Planung auf ihre Bedeutung für das jeweilige Planverfahren eingegangen.

Im Folgenden sind die planungsrelevanten Äußerungen mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt.

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
1	Untere Naturschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 04.11.2020	<u>258. Änderung des FNP</u> Da die Entscheidung zur Entwicklung einer Wohnbebauung im diesem Bereich bereits im Rahmen der Beschlussvorlage 9431/2014-2020 zur Vorbereitung der Änderung des RP getroffen wurde, bestehen gegen die Darstellung der Wohnbaufläche im FNP aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege keine grundsätzlichen Bedenken. Durch die Darstellung der öffentlichen Grünfläche sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein ausreichender Abstand zum Oldentruper Bach eingehalten. Der Änderungsbereich sollte aber auf die Waldflächen am Oldentruper Bach ausgeweitet werden.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Darstellung der Wohnbaufläche im FNP keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Zum Geltungsbereich: Eine Erweiterung des Geltungsbereichs der 258. FNP-Änderung bis zum Oldentruper Bach und darüber hinaus, einschließlich Darstellung der hier faktisch vorhandenen sowie der im Bebauungsplan Nr. III/H 13.1 bereits festgesetzten Waldfläche kann aus formalen bzw. verfahrensrechtlichen Gründen im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht erfolgen. Die geplante 258. FNP-Änderung erfolgt gleichzeitig, d. h. im Parallelverfahren zur beabsichtigten Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28. Dies bedeutet, dass sowohl der Flächennutzungsplan als auch der Bebauungsplan „in einem zeitlichen Zusammenhang“, aber auch „in gezielter inhaltlicher Abstimmung aufeinander, und nicht nur mit zufälliger inhaltlicher Übereinstimmung aufgestellt“ werden müssen (vgl. Beschluss des BVerwG vom 03.10.1984 – A N 4.84). In diesem Zusammenhang sind auch die Geltungsbereiche beider Planwerke weitgehend in Deckung zu bringen. Darüber hinaus sind der Talraum des Oldentruper Bachs, einschließlich Teile der unmittelbar angrenzenden Bereiche, im wirksamen FNP als „Grünfläche“ dargestellt. Somit sind

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
			in der Darstellungskategorie „Grünfläche“ sämtliche hier faktisch vorhandenen bzw. auch im Bebauungsplan Nr. III/H 13.1 detailliert festgesetzten Freiraumnutzungen – darunter auch bewaldete Flächen – im Sinne der grobmaßstäblicheren und verallgemeinernden Darstellungsgenauigkeit des Flächennutzungsplans zusammengeführt. Durch die Festlegung der überwiegenden dem Plangebiet angrenzenden Waldflächen als Landschaftsschutzgebiet ist diesen Bereichen darüber hinaus ein naturschutzrechtlicher Schutzstatus zugewiesen. Etwaige Anpassungen des wirksamen Flächennutzungsplans im Bereich der westlich des Plangebiets getroffenen Darstellungen bleiben zu gegebener Zeit einem gesonderten Planverfahren vorbehalten.
		<u>B-Plan Nr. III/H 28</u> Der Bebauungsplan wird zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft führen. Zur Reduzierung des Flächenverbrauchs auch im Hinblick auf die Forderung nach mehr Wohnraum, sollte hier eine verdichtete Bauweise gewählt werden. Die Eingriffsbewertung ist nach dem Bielefelder Modell „Modifiziertes Verfahren zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes in der Bauleitplanung“ in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Art, Umfang und Lage der Ausgleichsflächen ist vor der Fertigstellung der Entwurfsunterlagen für die Beteiligung der politischen Gremien mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Ausgleich sollte im Nahbereich des Plangebiets, zumindest möglichst im Stadtbezirk Heepen durchgeführt werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingung (Ortsrandlage, Immissionen Ostring, etc.) sieht das städtebauliche Konzept eine Mischung an aufgelockerter Bebauung, insbesondere in den Randbereichen im Norden zum angrenzenden Wald, sowie verdichtete Bauweisen in Form von Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen vor. Eine stärkere Verdichtung des Plangebiets ist insbesondere mit Blick auf den Erhalt von Freiflächen, die Niederschlagsversickerung, die Durchlüftung des Plangebiets sowie die Vermeidung von Verschattung von Gebäuden zur Nutzung von Solaranlagen aus städtebaulicher, wasserwirtschaftlicher und klimatischer Sicht nicht vertretbar. Der Anregung wird gefolgt. Die Eingriffsbewertung ist nach dem Bielefelder Modell erfolgt. Die Eingriffsbewertung, Art, Umfang und Lage der Ausgleichsflächen sowie der Artenschutzfachbeitrag sind vor Fertigstellung des Entwurfs mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Der Ausgleich wird in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		auf Flächen an der Salzufler Straße östlich des Ostrings durchgeführt (s. Anlage D Kapitel 6.2). Die externen Kompensationsflächen werden vor Satzungsbeschluss durch einen Grundbucheintrag gesichert. <u>Artenschutz:</u> Es ist ein Artenschutzgutachten zu erstellen. Für den Fall, dass die Durchführung von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen erforderlich ist, weisen wir schon jetzt darauf hin, dass diese als Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen werden müssen. Zudem sind die Vermeidungsmaßnahmen analog den Bestimmungen des § 17 (4) BNatSchG (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) im Hinblick auf Art, Umfang, Lage und Herstellungszeitpunkt konkret zu planen und im Umweltbericht und im Artenschutzfachbeitrag darzulegen. Darüber hinaus ist die Bereitstellung der zur Umsetzung von Maßnahmen notwendigen Flächen und die dauerhafte Sicherung der Flächen und Maßnahmen notwendig. Die erforderlichen Maßnahmen sind vorab mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Investor hat die für den Ausgleich und für die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen notwendigen Flächen für das gesamte Plangebiet dauerhaft bereitzustellen und diese Maßnahmen auf seine Kosten herzustellen und zu finanzieren. Er kann sich dafür auch Flächen Dritter bedienen. Dies ist ebenfalls dauerhaft rechtlich zu regeln. Näheres ist im weiteren Verfahren über einen Folgemaßnahmenvertrag abschließend zu regeln. In der Begründung zum Bebauungsplan ist ein Unterkapitel „Auswirkungen auf die Landschaftsplanung“ aufzunehmen. Darin sind die Auswirkungen des Bebauungsplans auf den Landschaftsplan zu beschreiben und dies zu begründen sowie in einer Karte im Maßstab 1 : 5.000 darzustellen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erarbeitet die untere Naturschutzbehörde einen Vorschlag zur Anpassung des Landschaftsplans an den Bebauungsplan. Hierfür wird der unteren Naturschutzbehörde eine digitale Grundlage des Bebauungsplans zur Verfügung gestellt. Auf dieser Grundlage stellt das Bauamt die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Landschaftsplanung in der Begründung zum Bebauungsplan in	Der Anregung wird erfolgt, es ist im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Artenschutzfachbeitrag erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Die Artenschutzmaßnahme in Form einer Bauzeitenbeschränkung ist als Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB in die Unterlagen eingearbeitet worden. Der Anregung wird gefolgt und die Informationen an den Vorhabenträger weitergegeben. Der Anregung wird gefolgt. Es wird auf das Kapitel 6.4 verwiesen. Die Unterlagen sind der unteren Naturschutzbehörde zugestellt worden.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Text und Karte dar. <u>Belange des Waldes</u> Es wird mitgeteilt, dass nach der jetzigen Planung die Forstfläche westlich und nördlich des Plangebiets nicht erschlossen sei. Zur Bewirtschaftung und Aufrechterhaltung der Verkehrssicherungspflicht ist eine ausreichende Zuwegung erforderlich. Bezug genommen wird auf ein erfolgtes Abstimmungsgesprächen am 18.08.2020 zwischen ISB, zwischen 700.651 und dem Investor bzgl. der Erreichbarkeit der rückliegenden Waldareale. Es wurde vereinbart, dass die rückliegenden Wälder durch zwei wassergebundene Wege (einen im Norden, einen im Westen), erschlossen werden. Die nördliche Wegeanbindung ist vorhanden jedoch ist die westliche nicht vollständig umgesetzt. Hier ist der Weg durch das RRH bis zum Wald zu verlängern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Anregung gefolgt. Im Bebauungsplan wird die Erschließung der angrenzenden Waldflächen durch die Festsetzung von Wirtschaftswegen sowohl im Norden als auch im Westen gesichert. Die Fahrbahnbreite beträgt 5,0 m, sodass die Erreichbarkeit auch für größere Wirtschaftsfahrzeuge gewährleistet wird.
2	Untere Wasserbehörde/Grundwasser, Untere Abfallbehörde, Untere Bodenschutzbehörde, Schreiben des Umweltamts vom 04.11.2020	Es wird mitgeteilt, dass durch die Planung z. T. hochwertiges Ackerland mit Bodenwertzahlen von bis zu 60 Bodenpunkten überbaut werde. Die natürlichen Bodenfunktionen gingen verloren. Aus Sicht des Bodenschutzes sei die Inanspruchnahme von Boden durch die Begrenzung der Überschreitung soweit möglich zu minimieren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist nur in untergeordnetem Maße im Bereich der Tiefgaragenfläche in der östlichen Teilfläche des WA4 zulässig sowie auf der Teilfläche des WA2. Die Überschreitung soll in den schmalen Teilbereichen mit dichteren Bauformen eine effiziente Ausnutzung der Fläche ermöglichen. Insbesondere die Errichtung von Hausgruppen geht häufig mit kleineren Grundstücken einher, sodass die Flächen zum Abstellen von Fahrrädern, notwendigen Zuwegungen und Abfallbehältern neben den Kfz-Stellplätzen sehr begrenzt sind.
3	Untere Wasserbehörde/Oberflächengewässer, Schreiben des Umweltamts vom 04.11.2020	Es wird mitgeteilt, dass gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) und § 55 (2) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist ein Entwässerungskonzept mit textlicher Erläuterung vorzulegen, in dem nachgewiesen wird, wie diesen Anforderungen entsprochen werden soll. Das Konzept ist Grundlage für die erforderlichen Festsetzungen im Bebauungsplan.	Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen der Bauleitplanung ist ein Entwässerungskonzept erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt worden. Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung sind in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen und in der Begründung erläutert worden. Gemäß dem Gutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers auf einer Teilfläche des Plangebiets möglich. Diese Flächen sind zur Versickerung im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		ungsplan und in der Begründung des Bebauungsplans zu erläutern. Dazu werden folgende Hinweise gegeben: - Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist lt. Bodenkarte NRW aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Es sind daher ausreichend große Flächen für die Regenrückhaltung und ggf. Regenklärung („Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser...“, § 9 (1) Nr. 14 BauGB), im Baugebiet zu sichern. - Das Plangebiet soll im Trennsystem über ein naturnah gestaltetes Rückhaltesystem in den Oldentruper Bach entwässert werden. - Die Erschließungsanlagen, die erforderlichen Rückhalteflächen und Durchleitungsrechte sind im B-Plan festzusetzen. - Es wird empfohlen die Endausbau-Höhen unter Berücksichtigung von Überflutungsschutz, Kanalanschlüssen (der Versickerungsanlagen) festzulegen. Seitens der Unteren Wasserbehörde kann erst nach Vorliegen der konkreten Erschließungsplanung und eines abgestimmten Entwässerungskonzepts eine abschließende Stellungnahme abgegeben werden.	worden und werden durch einen Notüberlauf im nördlichen Randbereich ergänzt. Das restliche Plangebiet wird im Trennsystem über ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken im Westen in den Oldentruper Bach entwässert. Eine Festsetzung des Regenrückhaltebeckens sowie die Vorgabe von Leitungsrechten für Erschließungsanlagen ist im Bebauungsplan erfolgt. Leitungsrechte dienen der Vorhaltung der Flächen für den entsprechenden Zweck, eine verbindliche Sicherung ist allerdings nachgelagert privatrechtlich vorzunehmen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Von einer verbindlichen Festsetzung der Endausbauhöhe zum Beispiel als Oberkannte des fertigen Fußbodens wird abgesehen, da nach Abstimmung mit dem Erschließungsplaner die Notwendigkeit infolge der Notfließwege und Notüberläufe da Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen in den angrenzenden vorhandenen Waldstreifen eingeleitet werden. Auf mögliche Maßnahmen zum Überflutungsschutz auf Objektebene wird in der Anlage B hingewiesen.
4	Untere Denkmalbehörde, Schreiben vom 28.10.2020	Es wird mitgeteilt, dass die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 (5) BauGB und § 1 DSchG NRW nicht berührt werden, da sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden. Es wird darum gebeten, den bereits aufgenommenen Hinweis im B-Plan in folgender Fassung zu ersetzen: <i>„Kulturgeschichtliche Bodenfunde Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961, email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.“</i>	Der Anregung wird gefolgt und der Hinweis in den Unterlagen des Bebauungsplans angepasst. Am 1. Juni 2022 ist eine Neufassung des Denkmalschutzgesetzes NRW in Kraft getreten, weshalb die §§ ehemals 15 und 16 DSchG NRW in dem Hinweis auf die §§ 16 und 17 gem. der Neufassung angepasst worden sind.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
5	Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung OWL, Schreiben vom 17.11.2020	Es wird festgestellt, dass mit der vorliegenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbaugrundstücke geschaffen werden sollen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets an das klassifizierte Straßennetz (L 787) soll dabei über die Kreisstraße „Kusenweg“ erfolgen. Es wird mitgeteilt, dass evtl. Auswirkungen des Vorhabens auf den Straßenraum der Landesstraße 787 unter Berücksichtigung der übersehbaren Verkehrsentwicklung bei der Stadt Bielefeld liegen. Die Landesstraße 787 ist im Bereich des Plangebiets mit über 20.000 KFZ/d hoch belastet. Aufgrund der Verkehrsbelastung sowie der zusätzlich durch die geplante Wohnsiedlung erzeugten Verkehrsströme wäre im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eigenverantwortlich zu überprüfen, ob der Einmündungsbereich L 787/Kusenweg ausreichend bemessen und leistungsfähig ist. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der L 787 ist dabei zu gewährleisten. Sofern aus verkehrlichen Gründen die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs im Zuge der L 787 durch die Gesamtsituation im dortigen Wohngebiet künftig negativ beeinträchtigt wird, sind durch die Stadt im v. g. Einmündungsbereich -nachträglich- geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Bebauungsplanbedingte Veränderungen an den klassifizierten Straßen gehen dabei voll zu Lasten der Stadt. Der Straßenbauverwaltung dürfen in diesem Zusammenhang keine zusätzlichen Kosten entstehen. Dies impliziert auch die Unterhaltungsmehraufwendungen. Hinsichtlich der beabsichtigten Flächenfestsetzung sei anzunehmen, dass vom Ostring (L 787) Lärm- und Schadstoffemissionen auf das Plangebiet ausgehen können. Es wird mitgeteilt, dass jegliche Immissionsschutzforderungen, die sich infolge der beabsichtigten Flächenfestsetzung ergeben, von Straßen.NRW nicht anerkannt werden. Entsprechend den Grundsätzen des Bundesimmissionsschutzgesetzes und des Baugesetzbuchs seien in diesem Fall eigenverantwortlich geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Wie unter Punkt 5.4 Immissionsschutz (Anlage C) erläutert, ist hierfür eine Ergänzung des vorhandenen Lärmschutzwalls entlang des Ostringes um die notwendigen aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Da aber für die Zukunft nicht ausgeschlossen	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt worden, mit dem Ergebnis, dass der zur Verfügung stehende Verkehrsraum in der Lage ist, die auftretenden Verkehre sicher aufzunehmen und die Nutzungsansprüche der verschiedenen Nutzergruppen zu erfüllen. An den Kontaktpunkten im Umfeld des Plangebiets werden ausreichend Qualitäten im Verkehrsablauf erreicht. Dies gilt aufgrund der fast ausschließlich sehr guten Ergebnisse der verkehrlichen Bewertung, auch für den Fall, dass die allgemeine Verkehrszunahme höher ausfällt, als angenommen oder sich die neu induzierten Verkehre in abweichenden Verhältnissen auf das Netz verteilen. Der Anregung zur Verschiebung der Lärmschutzmaßnahmen auf den nicht landeseigenen Flächen wird gefolgt. Die Lärmschutzwand wird in Richtung Westen auf das Grundstück des Vorhabenträgers unter Berücksichtigung von beidseitigen Wirtschaftswegen für Pflegemaßnahmen verschoben. Lediglich eine untergeordnete Fläche von Straßen.NRW ist durch die Verlängerung der Lärmschutzwand in Richtung Südwesten betroffen, hier finden derzeit Abstimmungsgespräche zwischen dem Landesbetrieb und dem Vorhabenträger statt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		werden kann, dass Ausbaumaßnahmen des Ostrings und auch insbesondere des Knotenpunkts mit dem „Kusenweg“ zur Steigerung der Leistungsfähigkeit erforderlich werden, kann kein Verkauf der Straßengebietsflächen hierfür in Betracht gezogen werden. Auch von einer Gestattung der zeitlich befristeten Überplanung bzw. Inanspruchnahme der landeseigenen Flächen sieht Straßen.NRW ab. Denn die Gestattung würde widerrufen, wenn die Flächen für einen Ausbau benötigt würden. Die Stadt wäre dann verpflichtet, alle vorhandenen Anlagen auf den landeseigenen Flächen zu ihren Lasten zu verlegen, die Flächen frei zu räumen und der Straßenbauverwaltung wieder zur Verfügung zu stellen. Die notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sollten auf den nicht landeseigenen Flächen realisiert werden. Bei Berücksichtigung der vorgenannten Punkte bestehen seitens des Landesbetriebs gegen die anderen im Rahmen der o. g. Bauleitplanungen beabsichtigten Festsetzungen und Darstellungen zum jetzigen Zeitpunkt keine grundsätzlichen Bedenken. Um eine weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung der Rechtskraft wird gebeten.	
6	Bezirksregierung Detmold, Dezernat 33B, Schreiben vom 10.11.2020	Es wird mitgeteilt, dass das regionalplanerische Anhörungsverfahren gem. § 34 Landesplanungsgesetz für den anstehenden Flächennutzungsplan noch anhängig und nicht abgeschlossen ist. Die nachfolgende Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange erfolgt daher unter dem Vorbehalt einer positiven Entscheidung in diesem Verfahren. Es wird festgestellt, dass eine Prüfung der Bereiche Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur erfolgt ist. Aus dem Bereich des Dezernats 54 (Wasserwirtschaft/ Abwasser) bestehen Bedenken gegen die Planung: In den Planungen würden keine abschließenden Angaben zur Ableitung und Behandlung des zusätzlich anfallenden Schmutzwassers abgegeben. E Erst wenn hierzu ausreichende Aussagen getroffen werden, kann eine abschließende Stellungnahme erfolgen.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Es wird auf das Schreiben der Bezirksregierung vom 05.11.2020 (AZ:32.100.20.8-4040) verwiesen, aus dem hervorgeht, dass keine Bedenken aus raumordnerischer Sicht bestehen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Erstellung eine detaillierte Entwässerungsplanung vorgenommen worden. Inhalte sind dem Kapitel 5.7 a) der Begründung (Anlage D) zu entnehmen.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
7	Landesbetrieb Wald und Holz, Regionalforstamt OWL, Schreiben vom 01.12.2020	Es wird mitgeteilt, dass forstbehördliche Belange von dem geplanten Vorhaben nur indirekt betroffen sind und gegen die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen werden. Dennoch wird grundsätzlich angemerkt, dass die den Planbereich umgebenden, neu angelegten Waldflächen langfristig verstärkt durch Besucher geprägt sein werden und ggf. über steuernde Wegeverläufe eine Besucherlenkung durch die beteiligten städtischen Dienststellen erfolgen muss. Im Westen grenzt an das Plangebiet eine Waldfläche an, die sich im Eigentum der Stadt Bielefeld befindet, es handelt sich um eine Ausgleichsfläche aus anderen Planverfahren. Im Plangebiet sei zwischen der Wohnbebauung im Westen und der bestehenden Waldfläche eine anzulegende Waldrandzone mit Regenrückhaltung geplant. Damit wird ein Abstand von rund 25 m zwischen dem Baufenster und der Waldfläche gewährleistet, dies ist als Mindestabstand zu bewerten, besser wäre eine breitere Saumzone zur Gewährleistung aller Funktionen. Es wird dringend angeregt, den gestuften Waldrand und die Saumzone so zu bepflanzen bzw. die Regenrückhaltung zu gestalten, dass ein Betreten entweder erschwert oder durch einen Fußweg kanalisiert wird.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Die Wegeverläufe durch die neu angelegten Waldflächen befinden sich außerhalb des Plangebiets und betreffen somit nicht den vorliegenden Bebauungsplan. Ein öffentliches Fuß- und Radwegesystem ist nördlich des Plangebiets vorhanden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Betreten der Regenrückhaltung wird durch die vorliegende Planung nicht verfolgt. Das Regenrückhaltebecken ist entsprechend als Versorgungsfläche und nicht öffentliche Grünfläche festgesetzt. Auf den angrenzenden Grundstücken ist zur räumlichen Abgrenzung eine Laubhecke zu pflanzen, sodass hier keine Durchwegung ermöglicht wird. Darüber hinaus ist im nördlichen Bereich auf der öffentlichen Grünfläche ein Weg zur Querung des Plangebiets in Richtung der angrenzend Fuß- und Radwege vorgesehen.
8	Landwirtschaftskammer NRW, Schreiben vom 15.10.2020	Es wird mitgeteilt, dass die überplante Fläche vom Geologischen Dienst NRW in der Karte der schutzwürdigen Böden im nördlichen Teil wegen der hohen Wasserspeicherkapazität mit hoher Erfüllung der Kühlungs- und Regulationsfunktion als schutzwürdig dargestellt ist. Im Fachbeitrag der Bezirksstelle für Agrarstruktur OWL (2004) zu den landwirtschaftlichen Kernzonen in der Stadt Bielefeld ist sie nicht als Kernzone ausgewiesen, stellt aber nach Auffassung der Landwirtschaftskammer dennoch einen Verlust für die örtliche Landwirtschaft dar, da sie gemäß Bodenschätzung mittlere Bodenwertzahlen um die 50 Bodenpunkte aufweist und eine rund 4,5 ha große, einheitlich und zusammenhängend bewirtschaftete Ackerfläche darstellt. Aus landwirtschaftlicher Sicht sollen die Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen inner-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dem Umweltbericht (Anlage D) sind die Böden im Bereich des Plangebiets in der digitalen Bodenkarte BK50 NRW nicht als schutzwürdige Böden gekennzeichnet. In den nördlichen Bereichen des Plangebiets sind darüber hinaus eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, eine öffentliche/private Grünfläche sowie eine kleinteilige aufgelockerte Bebauung vorgesehen, sodass die Eingriffe in den Boden eher gering sind. Der Anregung wird teilweise gefolgt. Innerhalb der Plangebiets befindet

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		halb des Plangebiets durchgeführt werden, um den zusätzlichen Verlust evtl. wertvoller Fläche und eine damit einhergehende doppelte Belastung der Landwirtschaft zu vermeiden. Die Verpflichtung zum Ausgleich des Eingriffs verbliebe dann beim tatsächlichen Verursacher und müsse nicht „auf dem Rücken der Landwirtschaft“ an andere delegiert werden. Ziel könnte eine umweltverträgliche Stadtentwicklung sein, die ihren Flächenverbrauch tatsächlich selbst an Ort und Stelle nachhaltig kompensiert.	sich eine 1.430 m² große Kompensationsfläche mit dem Ziel der Entwicklung einer Extensivwiese mit Gehölzinseln einschließlich Modellierung als Notüberlaufläche für Starkregenereignisse. Die externen Kompensationsflächen belaufen sich auf 14.834 m² und liegen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet östlich des Ostrings. Weitere Kompensationsflächen sind im Plangebiet infolge der begrenzten Fläche und dem Planungsziel der Schaffung von Wohnraum nicht verfügbar.
9	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 12.11.2020	Es wird darauf hingewiesen, dass im betroffenen Plangebiet (entlang des Kusenwegs) Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom vorhanden sind, die aus dem der Stellungnahme beigelegtem Plan ersichtlich sind. Es sei nicht ausgeschlossen, dass diese Tk-Linien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb wird darum gebeten, die Belange der Telekom wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird darum 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 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. Es wird auch darauf hingewiesen, dass die Kabelschutzanweisung der Telekom zu beachten ist. Es wird mitgeteilt, dass zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom die Verlegung neuer Tk-Linien im Plangebiet erforderlich ist. Es wird darum gebeten, der Telekom zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebiets stattfinden werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die mitgeteilten TK-Linien liegen im Kusenweg innerhalb der öffentlichen Straßenflächen, die in den betroffenen Abschnitten auch künftig als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Lage der TK-Linie zum Gebäude Kusenweg 19 wird an der Vorhabenträger zur Berücksichtigung in der Ausbauplanung weitergegeben. Neue Telekommunikationsleitungen können im Rahmen der Umsetzung in den festgesetzten Straßen- und Wegeflächen verlegt werden. Gesonderte Festsetzungen für neue Telekommunikationstrassen sind daher nicht erforderlich. Der Anregung wird gefolgt, die Telekom wird im Zuge des Planverfahrens weiterhin beteiligt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Die Telekom orientiere sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolge nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheine. Dies bedeute aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Der Hinweis betrifft die Ausführungsplanung und wird an den Vorhabenträger weitergegeben.
10	Vodafone NRW GmbH, Schreiben vom 11.11.2020	Mitgeteilt wird, dass im Planbereich keine Versorgungsanlagen der Vodafone NRW GmbH liegen. Es bestehe grundsätzliches Interesse daran, das glasfaserbasierte Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung zu leisten. Es wird darum gebeten, im Bebauungsplanverfahren weiter beteiligt zu werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vodafone NRW GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.
11	Stadtwerke Bielefeld GmbH, Schreiben vom 12.11.2020	<u>Elt-Versorgung</u> Es wird mitgeteilt, dass die Belange der Stadtwerke von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung insoweit berührt werden, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Elt-Versorgung getroffen werden müssen. Hierzu wird angeregt, den im der Stellungnahme beigefügten Plan gekennzeichneten Standort gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - in der Größe von 5,00 x 5,00 m festzusetzen. Es wird zudem darum gebeten, die geplanten Verkehrswege so zu gestalten, dass genügend Raum für die zu verlegenden Versorgungsleitungen zur Verfügung steht. Raumwärmerversorgung: Es wird auf das Energiekonzept 2020 der Stadtwerke Bielefeld verwiesen, welches auf Zielen der Stadt Bielefeld zugunsten einer nachhaltigen klimafreundlichen Versorgung	Der Anregung wird gefolgt. Zur Sicherung der Elt-Versorgung wird der gekennzeichnete Standort als Versorgungsfläche gemäß § 9(1) Nr. 12 BauGB mit der Zweckbestimmung Trafostation der Stadtwerke Bielefeld GmbH festgesetzt. Die Verkehrswege sind so dimensioniert, dass genügend Raum für zu verlegende Versorgungsleitungen zur Verfügung steht. Der Anregung wird gefolgt. Es ist ein Unterabschnitt zur Wärmerversorgung mit den Hinweisen der Stadtwerke GmbH in die Begründung eingearbeitet worden.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		mit Elektrizität und Wärme für die Stadt Bielefeld basiert. Mit Bezug darauf wird angeregt, die Begründung um den Abschnitt Ver- und Entsorgung/ Unterabschnitt Wärmeversorgung zu ergänzen und nachfolgenden Text zu übernehmen. <i>„Auf der Grundlage des derzeit in der politischen Beratung befindlichen Energiekonzepts der Stadtwerke Bielefeld GmbH empfehlen wir die Raumwärmeversorgung</i> <i>• durch Nutzung der Geothermie mittels der Errichtung eines Kaltwassernetzes inklusive der Übernahme von Wärmepumpen im Contractingmodell.“</i> Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Gebäude eine entsprechende Nähe zueinander haben sollten. Darüber hinaus ist zu prüfen, ob eine Realisierung aufgrund der geologischen Rahmenbedingungen möglich ist. Alternativ könnte die Raumwärmeversorgung auch durch den Aufbau einer Nahwärmeinsel auf Basis eines gasbetriebenen, dezentralen BHKWs - sichergestellt werden. Eine Nahwärmeinsel bietet sich nach Auffassung der Stadtwerke Bielefeld GmbH für den Einsatz im betrachteten Gebiet ebenfalls an.	
12	moBiel GmbH, Schreiben vom 15.10.2020	Seitens der moBiel GmbH bestehen gegen die Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/H 28 keine Bedenken. Die städtebauliche Entwicklung durch die Errichtung eines neuen Wohngebietes wird begrüßt. Es wird darum gebeten, folgende Angaben zur Erschließung durch den ÖPNV in dem Kapitel 5.3 „Verkehr und Erschließung“ zu ergänzen: Das Plangebiet wird durch die nächstgelegene Haltestelle „Werning“ auf der Salzufler Straße mit einer durchschnittlichen Luftlinien-Entfernung von ca. 350 m erschlossen. Hier verkehren Linien die 350 und 351 werktags alle 30 Minuten (durch einen überlagerten Takt der beiden Linien) in Richtung Innenstadt/HBF, sowie sonntags alle 60 Minuten. In die Gegenrichtung fährt die Linie 350 nach Bad Salzuflen und die Linie 351 fährt über Leopoldshöhe nach Oerlinghausen. Die Haltestelle „Hassebrock“, mit einer Luftlinien-Entfernung von ca. 850 m, wird auch von den Linien 350/351 bedient, so dass hier regelmäßige Umstiegsmöglichkeiten zu den Linien 21, 22, 26, 30, 33, 52, 115 und	Der Anregung wird gefolgt und die Angaben werden in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		133 bestehen und somit einige Bielefelder Stadtteile durch den ÖPNV zu erreichen sind. Zusätzlich verkehrt mit der Linie 388 ein schulbezogener Verkehr an Schultagen. In den Nächten von Freitag auf Samstag, von Samstag auf Sonntag und vor Feiertagen wird das Gebiet durch die Nachtbuslinie N4 (Jahnplatz-Heepen-Altenhagen-Milse-Jahnplatz) erschlossen. Zudem verkehrt die N13 in Richtung Leopoldshöhe. Damit weist das Plangebiet nach bisherigem Planungsstand eine akzeptable Anbindung an das Netz des ÖPNV auf und bietet damit durchschnittliche Voraussetzungen für die Etablierung nachhaltiger Mobilitätsstrukturen. Ausschlaggebend für die Nutzung der vorhandenen ÖPNV-Anbindung sind u. a. attraktive, direkte, sichere und beleuchtete Rad- und Fußwegebeziehungen zu der nächstgelegenen Haltestelle. Zur besseren und direkten Anbindung des Wohngebiets schlägt moBiel deshalb vor, die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle am Kusenweg im Bereich der einmündenden Planstraßen zu prüfen. Des Weiteren bestehen aus Sicht des ÖPNV keine weiteren Anregungen und Bedenken.	Der Anregung wird gefolgt. Es hat ein Abstimmungstermin mit der Stadtverwaltung stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass am Kusenweg eine neue Bushaltestelle errichtet werden soll. Diese Haltestelle mit je einer Position in beiden Fahrtrichtungen soll von den Linien 350/351, zusammen im 30-Minuten-Takt, bedient werden.
13	PLEdoc GmbH, Schreiben vom 13.10.2020	Es wird mitgeteilt, dass von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungsanlagen von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden. Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit der von der PLEdoc GmbH verwalteten Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Daher wird um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren gebeten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die PLEdoc GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.
14	GASCADE Gas-transport GmbH, Schreiben vom 28.10.2020	Mitgeteilt wird, dass die Anlagen der GASCADE GmbH zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Für externe Kompensationsmaßnahmen muss sichergestellt sein, dass diese die Anlagen der GASCADE GmbH nicht beein-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die GASCADE Gastransport GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		trächtigen und nicht im Schutzstreifen dieser Anlagen stattfinden werden. Sollten externe Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs erforderlich sein, sind diese ebenfalls mit entsprechenden Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen. Daher wird um Beteiligung am weiteren Verfahren gebeten.	
15	IHK Ostwestfalen zu Bielefeld, Schreiben vom 16.11.2020	Zum aktuellen Zeitpunkt werden keine Bedenken vorgebracht. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet ein Unternehmen liegt und darum gebeten, das Unternehmen in der weiteren Planung vertieft zu beteiligen, um Betriebs einschränkungen und mögliche Konflikte frühzeitig zu vermeiden. Um weitere Einbeziehung ins Planverfahren wird gebeten.	Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Die Einbindung der Belange des bestehenden Garten- und Landschaftsbaubetriebs ist im Planverfahren erfolgt. Die IHK Ostwestfalen zu Bielefeld wird im weiteren Verfahren beteiligt.
16	LWL-Archäologie für Westfalen, Schreiben vom 16.11.2020	Es wird mitgeteilt, dass aufgrund der topographischen Lage in dieser Geländesituation ein archäologisches Bodendenkmal zu vermuten ist, das vor Beginn jeglicher Bodeneingriffe prospektiert werden muss. Auch vor dem Hintergrund der Planungssicherheit und der Vermeidung längerer Baustillstandszeiten sei eine archäologische Prospektion mittels Suchschnitten unabdingbar. Die vorgesehenen Bodeneingriffe betreffen somit gem. VV zum DSchG, RdErl. d. Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr v. 11.4.2014, zu § 3 ein vermutetes Bodendenkmal, wodurch dem Verursacher gem. § 29 DSchG NRW die Kostentragungspflicht für die wissenschaftliche Untersuchung zufällt. Die LWL-Archäologie für Westfalen macht zur Auflage, dass bei Bodeneingriffen im Vorfeld der geplanten Maßnahme der Oberbodenabtrag im Beisein einer vom Bauherrn/Veranlasser beauftragten archäologischen Fachfirma durchgeführt wird. Für den Abtrag von Mutterboden und Schotter ist ein Kettenbagger mit breitem Böschungslöffel erforderlich. Für die Planungen ist zu beachten, dass einmal geöffnete Flächen nicht mehr mit Baufahrzeugen befahren werden dürften, sofern dort archäologische Befunde aufgedeckt wurden; letztere würden durch das Befahren zerstört und müssten demnach erst von der Fachfirma archäologisch ausgegraben bzw. untersucht werden. Die archäologische Fachfirma wird nach der Begleitung des jeweiligen Bodenabtrags auf	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung des Bebauungsplans eingearbeitet sowie an den Vorhabenträger weitergegeben.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		den betroffenen Flächen das Ausmaß und die Erhaltung des vermuteten Bodendenkmals dokumentieren und - sollten weitere tieferreichende Bodeneingriffe nötig sein - die Flächen fachgerecht ausgraben. Zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzögerungen wird daher empfohlen, den Oberbodenabtrag sowie die aufgrund der erforderlichen Bautiefen ggf. nötige und in ihrem Umfang vorab nicht einzuschätzende Ausgrabung in Absprache mit der LWL-Archäologie für Westfalen frühzeitig vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. Ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung sei im Bauablaufplan einzuplanen.	
17	BUND NRW e. V., 2 identische Schreiben vom 19.11.2020 und 20.11.2020	Es wird festgestellt, dass das Plangebiet im landschaftlich reizvollen Außenbereich der Stadt Bielefeld liegt, der sich nach Osten fortsetzt. Durch eine Bebauung wird ca. 7 ha der in jüngster Vergangenheit immer knapper werdenden Landwirtschafts-Fläche verloren gehen. Im Zielkonzept Naturschutz der Stadt seien große Teile als Landschaftsräume mit hoher Naturschutzfunktion gekennzeichnet. Der Naturschutzbeirat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 05.05.2020 im TOP 6 sich gegen diese Fläche als Bebauungsgebiet ausgesprochen, da 1. lokale Nachteile für den Klimaschutz, 2. Unterbrechungen von Biotopvernetzungen, 3. Gefährdung streng geschützter Arten und 4. Beeinträchtigung des Erholungswertes des Gebiets zu erwarten sind. Auch bzgl. noch offener entwässerungstechnischer Details sind Wasserschutz-Beeinträchtigungen möglich.	Der Naturschutzbeirat der Stadt Bielefeld hatte sich in seiner Sitzung am 05.05.2020 im Rahmen seiner Beratung zur „Gewerbe- und Wohnbauflächenentwicklung“ (TOP 6) auch mit den städtebaulichen Entwicklungsoptionen nördlich und südlich des Kusenwegs (Fläche He 1-01) befasst. Für beide Teilflächen und damit auch für die Fläche der 258. FNP-Änderung nördlich des Kusenwegs sieht der Naturschutzbeirat eine Eignung mit erheblichen Einschränkungen (orange Markierung) und führt in diesem Zusammenhang folgende ökologische Auswirkungen als einschränkende Kriterien für eine bauliche Inanspruchnahme an: 1. Lokale Klimabeeinträchtigungen, 2. Unterbrechung von Biotopvernetzungs-Arealen, 3. Gefährdung streng geschützter Arten, 4. Verlust von Erholungsräumen, 5. Zweckentfremdung besonders hochwertiger Ackerflächen und bedeutsamen Grünlands. In seiner Sitzung am 19.01.2021 hat der Naturschutzbeirat der Stadt Bielefeld im Rahmen des „Beteiligungsverfahrens zum Regionalplan OWL - Entwurf 2020“ (Drucksachen-Nr. 0298/2020-2015) erneut über die Optionsflächen für eine Siedlungsentwicklung beraten und mit Blick auf die Siedlungsoptionsflächen im Bereich des Kusenwegs den Beschluss vom 05.05.2020 einstimmig bestätigt. Gemäß dem Änderungsantrag von SPD, Bündnis90/Die Grünen und Die

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
		Eine Umweltverträglichkeitsprüfung, entwässerungstechnische Details, ein auf akuten und fachgerechten Kartierungen beruhendes Artenschutz-Gutachten hält der BUND NRW e. V. für erforderlich. Dann wird der BUND NRW e. V. in endgültigen Planungen Stellung nehmen.	Linke vom 16.03.2021 (Drucksachen-Nr. 1009/2020-2025) zur gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Umwelt- und Klimaschutz und des Stadtentwicklungsausschusses am 16.03.2021 – Änderungsantrag zu TOP 4: Neuaufstellung des Regionalplans OWL für den Regierungsbezirk Detmold – Stellungnahme der Stadt Bielefeld zum Entwurf (Drucksachen-Nr. 0587/2020-2025) – spricht sich die Koalition für die Annahme der Flächen He 1-01 (bzw. Ordn. Nr. 40 entsprechend des Umweltberichts zum Entwurf des Regionalplans OWL) aus. Für die Siedlungsoptionsfläche im Bereich des Kusenwegs wurde eine Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans OWL in der genannten gemeinsamen Sitzung mehrheitlich beschlossen. Abschließend ist der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 18.03.2021 dem vorgenannten Votum gefolgt und hat im Bereich des Kusenwegs eine Beibehaltung der bereits seit dem Jahr 2004 im gültigen Regionalplan als ASB dargestellten Siedlungsreservefläche im zukünftigen Regionalplan OWL mehrheitlich zugestimmt. Darüber hinaus verfolgt das städtebauliche Konzept der vorliegenden Bauleitplanung, unter Berücksichtigung der klimatischen Betrachtung des Plangebiets, die Umsetzung vielfältiger Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen zur Minimierung der Beeinträchtigung stadtklimatischer Belange. Hierzu gehören z. B. Dachbegrünung, Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen, etc. Es wird auf das Kapitel 6.7 der Begründung verwiesen. Der Anregung wird gefolgt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wurde durchgeführt und ist im Umweltbericht, der als Teil der Begründung dem Bebauungsplan angehängt ist, eingearbeitet worden. Darüber hinaus ist eine detaillierte Entwässerungsplanung erfolgt und ein Artenschutzfachbeitrag erstellt worden.

Lfd. Nr.	Einwender Datum	Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung
18	KVG Lippe GmbH, Schreiben vom 13.11.2020	Die KVG Lippe ist als Aufgabenträger für den regionalen Busverkehr im Kreis Lippe zuständig. Da zwei der KVG-Linien (350 und 351) am Plangebiet vorbeifahren, ergibt sich für die KVG eine Betroffenheit, weshalb sie zu dem Bauvorhaben Stellung beziehen möchte. Für die Buslinien, die in dem Abschnitt im Halbstunden-Takt verkehren, wäre es zur Erschließung des neuen Wohngebiets notwendig, dass dort ein Haltepunkt eingerichtet wird, da im Einzugsbereich der neuen Haltestelle bei Umsetzung der Planung ca. 620 Personen leben werden, wovon ein Großteil sonst nicht erreicht werden könnte. In Anbetracht der Tatsache, dass die nächste Haltestelle (Werning) über 800m vom am weitest entfernten Haus entfernt wäre, sei aus Sicht der KVG eine Haltestelle im östlichen Bereich des Kusenwegs/K 23 zwischen Salzufler Straße und Ostring/L 787 hier notwendig. Für die Festlegung des konkreten Standortes der neuen Haltestelle, stehe die KVG für einen Ortstermin und weitere Rückfragen gerne zur Verfügung. Es wird darum gebeten, im weiteren Verfahren als TÖB auf dem Laufenden gehalten zu werden.	Der Anregung wird gefolgt. Es hat ein Abstimmungstermin mit der Stadtverwaltung stattgefunden, mit dem Ergebnis, dass am Kusenweg eine neue Bushaltestelle errichtet werden soll. Diese Haltestelle mit je einer Position in beiden Fahrtrichtungen soll von den Linien 350/351, zusammen im 30-Minuten-Takt, bedient werden. Die KVG Lippe GmbH wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Von den folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen:

- 19 - Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion K/KK 34 KP/O (ohne Stellungnahme)
- 20 - Polizeipräsidium Bielefeld, Direktion Verkehr/Führungsstelle, Schreiben vom 19.11.2020
- 21 - BVO Busverkehr Ostwestfalen GmbH (ohne Stellungnahme)
- 22 - Westnetz GmbH, Regionalzentrum Münster, Schreiben vom 29.10.2020
- 23 - Westnetz GmbH, SpeziaService Gas, Schreiben vom 09.11.2020
- 24 - Gasunie Deutschland Services GmbH, Schreiben vom 16.10.2020
- 25 - Avacon AG, Schreiben vom 14.10.2020
- 26 - TenneT TSO GmbH, Schreiben vom 14.10.2020
- 27 - Amprion GmbH (ohne Stellungnahme)
- 28 - Handwerkskammer (ohne Stellungnahme)
- 29 - LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (ohne Stellungnahme)

3. Ergebnis der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der städtischen Fachämter

zu den Vorentwürfen der 258. FNP-Änderung und des Bebauungsplans Nr. III/H 28

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplans erarbeitet. Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung, wie vorliegend unter den Punkten 1./2. dargelegt, berücksichtigt.

Darüber hinaus wurden die Anregungen und Hinweise der städtischen Fachämter unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet und abgewogen. Danach haben sich gegenüber dem Stand Vorentwurf nachfolgende Anpassungen ergeben:

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf aus der Beteiligung der städtischen Fachämter:

▪ Nutzungsplan

- Verlängerung der Lärmschutzwand in Richtung Südwesten und Verschiebung der gesamten Anlage in Richtung Westen
- Fläche, auf der Lärmschutzwand errichtet wird, als private Grünfläche
- Wegfall WA3 und WA6 zwischen Planstraße und Lärmschutzwand im Osten des Plangebiets
- Erweiterung der allgemeinen Wohngebiete innerhalb der Erschließungsringe in Richtung Osten
- Festsetzung einer Maßnahmenfläche mit naturnaher Gestaltung im nördlichen Randbereich
- Änderung der Zweckbestimmung der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche
- Aufgelockerte Bebauung nördlich der zentralen öffentlichen Grünfläche, Verlagerung der Hausgruppen im WA2 nördlich des Garten- und Landschaftsbaubetriebs
- Anpassung des Zuschnitts der zentralen öffentlichen Grünfläche
- Darstellung des Regenrückhaltebeckens als Versorgungsfläche
- Fläche für öffentliche Parkplätze im nordöstlichen Bereich
- Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche im MI2
- Aufnahme von Geh- Fahr- und Leitungsrechten
- Aufnahme von Lärmpegelbereichen
- Abgrenzung von Teilbauflächen mit einer aufschiebend bedingten Festsetzung
- Aufnahme von Versickerungsflächen für Niederschlagswasser
- Aufnahme von bestehenden und geplanten Schmutz-/Regenwasserkanälen (nachrichtlich)
- Aufnahme von Flächen für Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

▪ Textliche Festsetzungen

- Aktualisierung der Angabe der Rechtsgrundlagen
- Ausschluss von Gartenbaubetrieben im WA
- Aufhebung der Differenzierung der Art der baulichen Nutzung in den WA-Teilflächen
- Regelung zur Überschreitung der zulässigen GRZ
- Angabe der Höhen baulicher Anlagen in Meter über NHN sowie Anpassung der Höhen
- Erhöhung der Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Gesamthöhe um 1,5 m durch Solaranlagen
- Anpassung der Teilflächen der Ausnahmeregelung zur Überschreitung der Höhe durch untergeordnete Bauteile um bis zu 2 m
- Wegfall der Festsetzung zur Stellung baulicher Anlagen
- Aufnahme der Fläche für Tiefgaragen

- Erweiterung der Festsetzung der Flächen für ebenerdige Stellplätze, Carports und ergänzende Nebenanlagen
 - Anpassung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
 - Erweiterung der Nutzung des Wirtschaftswegs um Anliegerverkehr
 - Versorgungsflächen: Regenrückhaltebecken, Trafostation
 -
 - Wegfall von Parkanlage/Grünzug und Gebietseingrünung als Zweckbestimmung öffentlicher Grünfläche
 - Aufnahme und Differenzierung der Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte
 - Aufnahme der Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Anpassung der Anpflanzung von Hausbäumen/Straßenbäumen
 - Aufnahme von Anpflanzung Schnitthecke
 - Aufnahme der verbindlichen Festsetzung zur Dachbegrünung
 - Aufnahme der Verpflichtung zur Errichtung von Solaranlagen
 - Ausarbeitung der Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - Anpassung der Dachneigungen
 - Aufnahme der verbindlichen Bepflanzung von Vorgartenflächen
 - Aufnahme des Versickerungsgebots
 - Anpassung der Hinweise
- **Begründung**
- Begründung bzgl. o. g. Änderungen/Ergänzungen in Nutzungsplan und textlichen Festsetzungen (Kapitel 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.7, 5.9, 5.10, 6.3)
 - Kapazitäten Schulinfrastruktur, OGS, Anforderungen an Kita (Kapitel 5.5)
 - Spielflächenbedarf (Kapitel 5.6)
 - Anpassung Erschließungskonzept (Kapitel 5.3)
 - Einarbeitung Verkehrsgutachten (Kapitel 5.3)
 - Einarbeitung Fortschreibung der schalltechnischen Untersuchung (Kapitel 5.4)
 - Einarbeitung Entwässerungsplanung (Kapitel 5.7)
 - Einarbeitung Ergebnis Umweltbericht (Kapitel 6.1)
 - Einarbeitung Eingriffsregelung (Kapitel 6.2)
 - Einarbeitung Ergebnis Artenschutzfachbeitrag (Kapitel 6.3)
 - Ergänzung Kapitel Auswirkungen auf den Landschaftsplan (Kapitel 6.4)
 - Anpassung und Ergänzung der Aussagen zum Klimaschutz und Klimaanpassung, Energieeffizienz (Kapitel 6.7)
 - Aktualisierung Flächenbilanz (7.2)
 - Fortschreibung Verfahrensablauf (Kapitel 7.5)