

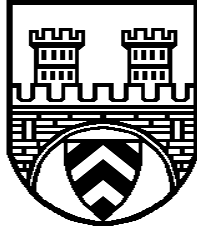
Anlage

**A2**

**Auswertung der Beteiligungsverfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2)  
BauGB zu den Bauleitplanentwürfen**

- **Pläne zum Entwurf**
- **Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
- **Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
- **Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung**

# Stadt Bielefeld Stadtbezirk Heepen



## Bebauungsplan Nr. III/A 15 *„Discounter Kafkastraße / Bröninghauser Straße“*

Erstaufstellung

Lageplan (ohne Maßstab)  
Abgrenzungsplan (M = 1:1.000)  
Bestandsplan (M = 1:1.000)  
Gestaltungsplan (M = 1:1.000)  
Nutzungsplan (M = 1:1.000)

Rechtsgrundlagen; Textliche Festsetzungen,  
Zeichenerklärungen, Hinweise

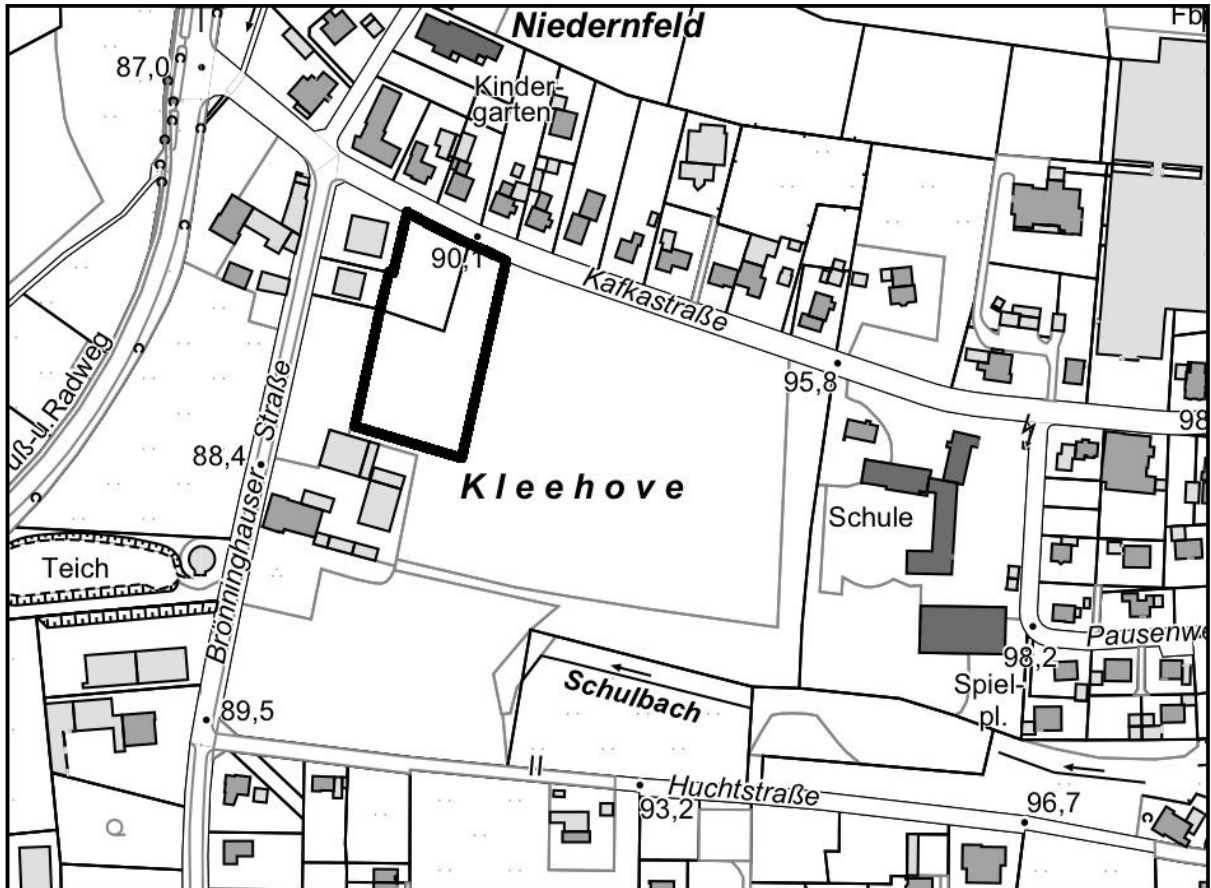
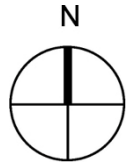
**- Entwurf -**

Claussen-Seggelke Stadtplaner

Bauamt 600.51

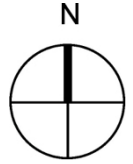
# Lageplan der Umgebung

- ohne Maßstab

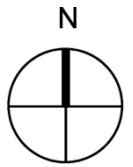


# Übersichtsplan / Abgrenzung des Geltungsbereichs

- Maßstab 1 : 1.000 -



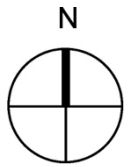




# Entwurf zum Gestaltungsplan

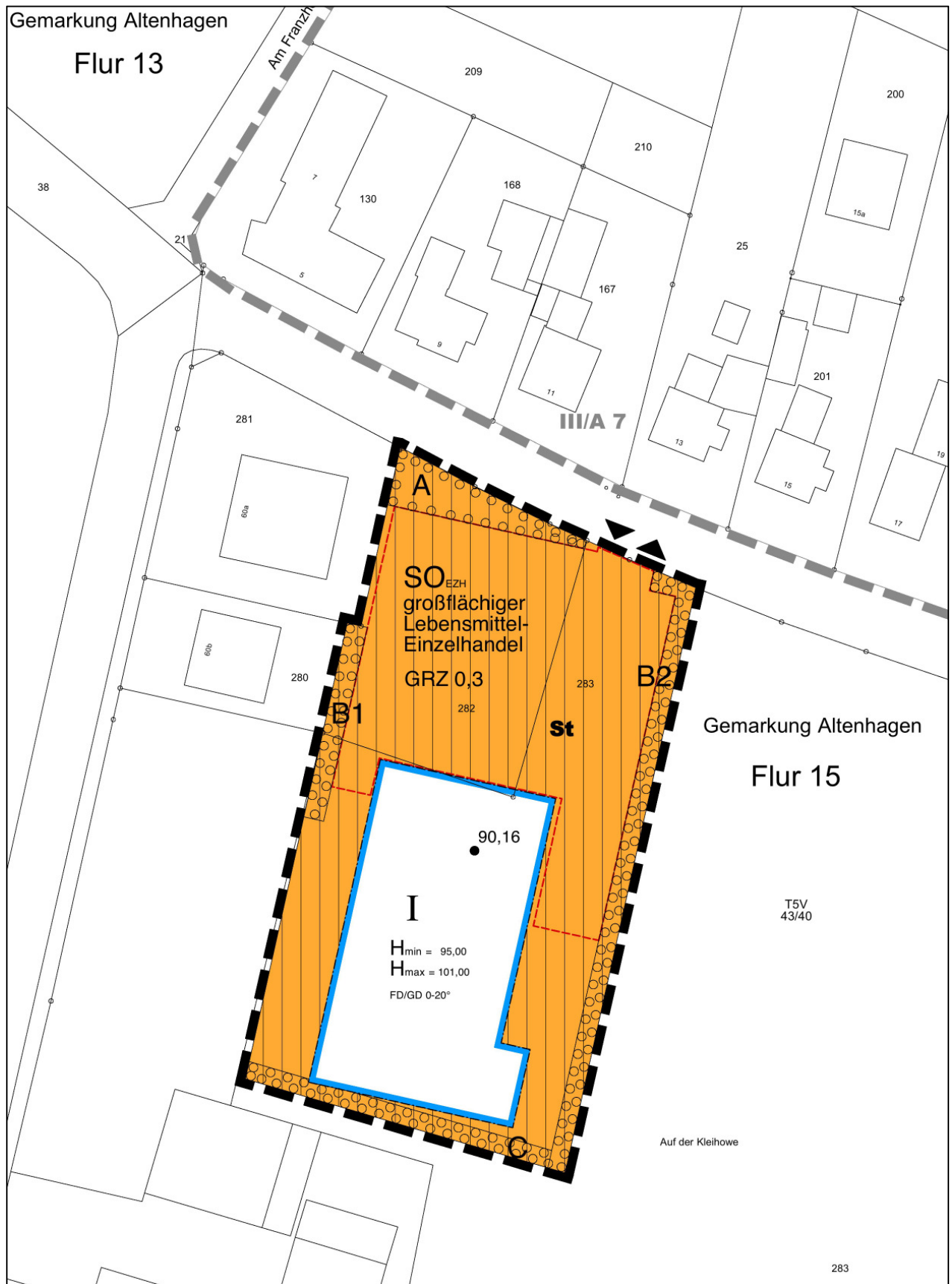
- Maßstab 1 : 1.000 -







# Entwurf zum Nutzungsplan


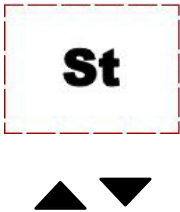
- Maßstab 1 : 1.000 -

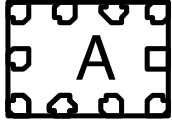


	<b>Angabe der Rechtsgrundlagen</b>
	<p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);</p> <p>§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);</p> <p>die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).</p> <p><u>Anmerkungen</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.</p> <p>Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.</p>



	<b>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise</b>
<b>0</b>	<b>Abgrenzungen</b>
	<p><b>0.1 <u>Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</u></b> gemäß § 9 (7) BauGB</p>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) 1 BauGB
	<p><b>1.1 <u>Sonstiges Sondergebiet</u></b> gemäß § 11 (3) BauNVO</p> <p>Zweckbestimmung und Art der Nutzung:</p> <p>Sonstiges Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel</p> <p>Das sonstige Sondergebiet großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel dient der Nahversorgung. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m<sup>2</sup>.</p> <p>Es sind folgende Sortimente zulässig (nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend dem am 10.09.2009 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nahrungs- und Genussmittel</li> <li>• Getränke</li> <li>• Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel</li> <li>• Pharmazeutika, Reformwaren</li> <li>• Zeitungen und Zeitschriften</li> <li>• Schnittblumen</li> </ul> <p>Auf bis zu 10% der realisierten Verkaufsfläche sind auch andere Sortimente zulässig.</p> <p>Im Rahmen der zulässigen Verkaufsfläche ist ein Verkauf einzelner Sortimente (Brot und Backwaren, Fleischwaren) in separat betriebenen Verkaufseinheiten zulässig.</p>


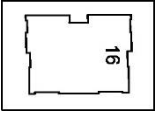
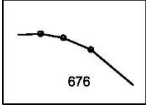
<p><b>2</b></p>	<p><b>Maß der baulichen Nutzung</b> gemäß § 9 (1) 1 BauGB</p>
<p><b>0,3</b></p> <p><b>I</b></p> <p>H<sub>min</sub>= 95,00 H<sub>max</sub>=101,00</p>	<p><b>2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u></b> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO</p> <p>Verhältnis der Grundfläche zur Grundstücksfläche als Höchstmaß</p> <p>Die GRZ darf durch die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden.</p> <p><b>2.2 <u>Zahl der Vollgeschosse</u></b> gemäß §§ 16 und 20 BauNVO</p> <p>zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p><b>2.3 <u>Höhe baulicher Anlagen</u></b> gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>zulässige Gebäudehöhe in Metern über NHN als Mindestmaß</p> <p>zulässige Gebäudehöhe in Metern über NHN als Höchstmaß</p> <p>Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch auf dem Dach installierte Solaranlagen ist zulässig.</p>
<p><b>3</b></p>	<p><b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen</b> gemäß § 9 (1) 2 BauGB</p>
	<p><b>3.1 <u>Überbaubare Grundstücksflächen</u></b> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>
<p><b>4</b></p>	<p><b>Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen</b> gemäß § 9 (1) 4 und 22 BauGB</p>
	<p><b>4.1 <u>Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen</u></b> gemäß § 12 und 21a BauNVO</p> <p>Zweckbestimmung: Stellplätze</p> <p><b>4.2</b> Ein- und Ausfahrt der Stellplatzfläche</p>

<p><b>5</b></p>	<p><b>zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BIm-SchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740) oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen</b></p> <p>gemäß § 9 (1) 24 BauGB</p>
	<p><b>5.1</b> Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren oder mit einem eng verlegten, ungefasten Pflaster zu versehen.</p> <p><b>5.2</b> Liefertätigkeiten sind ausschließlich während der Tagzeit zwischen 6 Uhr und 22 Uhr zulässig, ausgenommen die einmalige Anlieferung des Backshops mit einem Lkw nachts.</p> <p><b>5.3</b> Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf 6.30 Uhr bis 21.30 Uhr zu begrenzen.</p> <p><b>5.4</b> Gewerbliche Aufenthaltsräume (z.B. für Marktleitung) sind lärmabgewandt zu der Ost- und/oder Südfassade des Gebäudes zu orientieren. Sollte dies nicht möglich sein, ist die Nord- und Westfassade durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in den betreffenden Räumen 40 dB(A) nicht überschritten werden. Ein schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung der Innenraumpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.</p>
<p><b>6</b></p>	<p><b>Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b></p> <p>gemäß § 9 (1) 25a und b BauGB</p>
	<p><b><u>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</u></b> gemäß § 9 (1) 25a BauGB mit Bezeichnung, z.B. „A“</p> <p>Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind wie folgt zu bepflanzen:</p> <p><b>6.1</b> Innerhalb der mit „A“ bezeichneten Fläche entlang der Kafkastraße ist eine Baumreihe parallel zur Straße aus standortheimischen Hochstämmen anzulegen. Es sind mindestens drei Hochstämmen zu pflanzen. Es sind Baumarten I. Ordnung (z.B. Linden, Eiche) zu verwenden mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm (in 1,0 m Höhe gemessen). Formgehölze oder Form-</p>

schnitte sind ausgeschlossen. An der Ein-/Ausfahrt sind die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten. Ein Abstand von mindestens 2 m zur Straßenbegrenzungslinie der Kafkastraße ist einzuhalten. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- 6.2** Innerhalb der mit „B1“ bezeichneten Fläche entlang der westlichen Grundstücksgrenze sind in einheitlichem Abstand mindestens vier standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Es ist eine der folgenden Arten zu verwenden: Hainbuche Sorte: *Carpinus betulus* 'Fastigata', Feldahorn Sorte: *Acer campestre* 'Elsrijk', Weißdorn Sorte: *Crataegus monogyna* 'Stricta' mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm. Formgehölze oder Formschnitte sind ausgeschlossen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.3** Innerhalb der mit „B2“ bezeichneten Fläche entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind in einheitlichem Abstand mindestens 12 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Es ist eine der folgenden Arten zu verwenden: Hainbuche Sorte: *Carpinus betulus* 'Fastigata', Feldahorn Sorte: *Acer campestre* 'Elsrijk', Weißdorn Sorte: *Crataegus monogyna* 'Stricta' mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm. Formgehölze oder Formschnitte sind ausgeschlossen. An der Ein-/Ausfahrt sind die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.4** Innerhalb der mit „C“ bezeichneten Fläche entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine zweireihige Strauchpflanzung aus einheimischen Sträuchern (z. B. Hartriegel (*Cornus sanguinea*) / Schlehe (*Prunus spinosa*) / Hundsrose (*Rosa canina*) / Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) / Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)) anzulegen. Die Sträucher sind versetzt anzuordnen. Die Pflanzabstände innerhalb der Reihen müssen 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen den Reihen muss 0,75 m betragen. Zum südlich angrenzenden Acker ist ein Abstand von 1,5 m einzuhalten. Es sind verpflanzte Sträucher mit 3 - 4 Trieben, Höhe 60 - 100 cm zu verwenden.
- 6.5** Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche sind mindestens fünf standortgerechte Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Es ist eine der folgenden Arten zu verwenden: Hainbuche Sorte: *Carpinus betulus* 'Fastigata', Feldahorn Sorte: *Acer campestre* 'Elsrijk', Weißdorn Sorte: *Crataegus monogyna* 'Stricta' mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm. Formgehölze oder Formschnitte sind ausgeschlossen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- 6.6** Je anzupflanzender Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12,5 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Tiefe der Pflanzgrube muss mindestens 1,50 m betragen. Die Vegetationsflächen sind zu begrünen und durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren durch Fahrzeuge zu schützen.

<b>7</b>	<p><b>Örtliche Bauvorschriften</b> gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW</p>
FD/GD, 0-20°	<p>7.1 Dachform und Dachneigung</p> <p>Zulässig ist ein Flachdach oder ein flach geneigtes Dach mit einer Neigung von maximal 20°.</p> <p>7.2 Werbeanlagen</p> <p>Es ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Eine Höhe von 5 m und eine Breite von 3,50 m darf nicht überschritten werden. Ein Abstand von mindestens 2m zur Straßenbegrenzungslinie der Kafkastraße ist einzuhalten. An der Ein-/Ausfahrt sind die erforderlichen Sichtdreiecke freizuhalten.</p> <p>Darüber ist eine Werbeanlage am Gebäude zulässig. Die Anichtsfläche des Werbeschildes darf 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.</p>
	<p><b>Sonstige Hinweise</b></p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Natur-, Bau- und Bodendenkmäler in der Stadt Bielefeld</u> 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 vom 11. März 1980 die Entdeckung unverzüglich der Stadt Bielefeld oder der LWL Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.</li> <li>2. <u>Boden- und Grundwasserschutz</u> Auf die gesetzlichen Regelungen und DIN-Vorschriften zum Bodenschutz bei Bauarbeiten wird hingewiesen. Es dürfen keine Drainagen zur permanenten Absenkung des Grundwassers errichtet werden.</li> <li>3. <u>Schutz vorhandener Versorgungsleitungen</u> Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 25) bzw. dem „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Gesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 des DVGW-Regelwerks zu verfahren.</li> <li>4. <u>Externe Ausgleichsmaßnahmen</u> Für diesen Bebauungsplan werden Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die abschließende Festlegung der Flächen erfolgt bis zum Satzungsabschluss.</li> </ol>

	<b>Sonstige Darstellungen zum Planinhalt</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 90,16</li> </ul>  <p>III/A 7</p>	<p>Höhenpunkt mit Angabe der Geländehöhe in Meter über NHN</p> <p>Grenze benachbarter Bebauungspläne</p> <p>Bezeichnung benachbarter Bebauungspläne</p>
	<b>Signaturen in der Plangrundlage</b>
  	<p><b><u>Nutzungsplan und Gestaltungsplan</u></b></p> <p>vorhandenes, eingemessenes Gebäude mit Hausnummer</p>  <p>vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p>

## I. **Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB**

Die Unterlagen zum Entwurf des B-Planes Nr. III/A 15 und zur 236. FNP-Änderung lagen vom 28.08. bis einschließlich 28.09.2015 öffentlich aus.

Während dieser Zeit ging eine Stellungnahme ein. Eine Bürgerin teilt mit, dass sie seit 20 Jahren auf eine Einkaufsmöglichkeit in ihrer Nähe wartet. sie bittet darum, schnell zu bauen

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

## II. **Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung der gemäß § 4 (2) BauGB**

- Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen teilt folgendes mit: Über die in der Stellungnahme vom 13.01.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Hinweise hinaus ergeben sich keine weiteren Bedenken.

### Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Hinweise bezogen sich auf eine mögliche Beeinträchtigung des angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes (Entwicklungsspielräume, Maschinenverkehr). Eine Beeinträchtigung durch die Ansiedlung des Nahversorgers ist nicht zu erwarten. Dem Betrieb stehen weiterhin ausreichend Flächen für eine Bewirtschaftung zur Verfügung (siehe auch Anlage 1, S A1 | 19 der Vorlage).

Darüber hinaus wurde damals darum gebeten, bei der Planung der Ausgleichsmaßnahmen eine weitere Zerstückelung der landwirtschaftlichen Flächen zu vermeiden. Dem wurde dadurch Rechnung getragen, dass die Ausgleichsfläche über das gemeindeeigene Ökokonto „Beweidungsprojekt Johannisbachau“ östlich des Obersees als großflächig zusammenhängendes lebensraumtypisches Extensivgrünland entwickelt wird.

Die Stellungnahme wird **zur Kenntnis genommen**. Ein Beschluss ist nicht erforderlich.

- Der Heimat- und Geschichtsverein Altenhagen nimmt wie folgt Stellung:

1. Bezug Anlage C2: Eingriffsregelung – Punkt 5.8.2

Ebenso Anlage C3: Punkt 6.3: Die konkreten Kompensationsmaßnahmen ... hier: Eingriffsregelung/ Kompensationsflächen – Vollaussgleich in Altenhagen!

Es wird beantragt, dass der Einsatz der Mittel für die Kompensations-Ausgleichsmaßnahmen auf jeden Fall (nicht voraussichtlich!) in Altenhagen umgesetzt werden! Verweis hierzu: Gemäß dem Zielkonzept NATURSCHUTZ 2013 des Umweltamts der Stadt Bielefeld ist gem. S. 28 und 29 der Ortsteil Altenhagen als Entwicklungsschwerpunkt genannt.

*2. Bezug hier auf die Anlage C2: Verkehr: Hier Punkt 5.3*

*Die Einwander plädieren für ein notwendiges Halteverbot von der Einmündung Altenhagener Straße in die Kafkastraße bis zur Haus-Nr. 13 auf beiden Straßen-Seiten (ausgen. die Bushaltestellen ÖPNV) zur allgemeinen Verkehrssicherung.*

*Dies vorbeugend für einen reibungslosen und sicheren Verkehrsfluss in Bezug auf:*

- *Zu- und Abfahrt zur Sparkassen-Filiale*
- *Zu- und Abfahrt des neuen Discounter-Markts*
- *Zu- und Abfahrt zur vorhandenen Bäckerei und des naheliegenden Kindergartens*
- *Begegnungsverkehr aller Fußgänger, wie Kindergarten-Kinder, Teilnehmer des öffentlichen Nahverkehrs (Bushaltestelle), Anwohner, Besucher der Bäckerei und der Sparkasse, etc. etc.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.: Da nach ausgiebiger Suche keine geeigneten und zum Ankauf zur Verfügung stehenden Ausgleichsflächen in Altenhagen gefunden werden konnten, erfolgt der Ausgleich nunmehr auf einer städtischen Ökokontofläche im Rahmen eines Beweidungsprojekts östlich des Obersees und damit immerhin im Stadtbezirk Heepen. Die finanzielle Beteiligung des Vorhabenträgers an diesem Projekt wird in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart, der vor dem Satzungsbeschluss unterschrieben wird.

Zu 2.: Ein Halteverbot wird aufgrund der Schleppkurven der Anlieferfahrzeuge voraussichtlich gegenüber der Einfahrt des Discounters erforderlich. Weiterhin können Halteverbote beidseitig der Stellplatzausfahrt erforderlich werden, um für den ausfahrenden Verkehr die notwendigen Sichtdreiecke freizuhalten. Die freizuhaltenden Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Ein Halteverbot kann nicht unmittelbar durch einen Bebauungsplan festgesetzt werden. Die Erforderlichkeit wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Discountmarkt geprüft, das Halteverbot wird dann ggf. durch das Amt für Verkehr in dem erforderlichen Umfang angeordnet.

Ein beidseitiges Halteverbot auf dem gesamten Abschnitt der Kafkastraße zwischen der Altenhagener Straße und dem Gebäude Nr. 13 (gegenüber der Stellplatzausfahrt) wird nicht für erforderlich gehalten.

Ergebnis: Die Stellungnahme kann **teilweise berücksichtigt** werden, indem die Ausgleichsmaßnahmen zwar nicht in Altenhagen, aber zumindest im Stadtbezirk Heepen vorgenommen werden. Über das Halteverbot ist nicht im B-Plan-Verfahren zu entscheiden.



### III. Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Neben einigen redaktionellen Randkorrekturen werden aufgrund der von städtischen Fachdienststellen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Sachverhalte die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung zum Bebauungsplan Nr. III/A 15 „Discounter Kafkastraße / Bröninghauser Straße“ wie nachfolgend beschrieben geringfügig geändert bzw. ergänzt. Soweit diese Änderungen für die Bebauung des Plangebiets von Bedeutung sind, wurde der Investor darüber in Kenntnis gesetzt. Er hat sich damit einverstanden erklärt. Die Durchführung einer erneuten Offenlage ist nicht erforderlich.

Im Einzelnen:

#### Nutzungsplan

- Die freizuhaltenden Sichtdreiecke an der Stellplatzausfahrt wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

#### Textliche Festsetzungen

- Die Angabe der Rechtsgrundlagen wird aktualisiert.
- Unter Nr. 4 „Flächen für Stellplätze und Garagen“ wird ein Querverweis auf Festsetzungen in Nr. 6 eingefügt.
- Die Festsetzungen in Nr. 6 zum Anpflanzen von Bäumen werden überarbeitet.
  - In der Festsetzung Nr. 6.1 wird der Begriff „standortheimisch“ durch „standortgerecht“ ersetzt. Die beispielhaft genannte Baumart „Eiche“ wird durch „Bergahorn“ ersetzt.
  - In den Festsetzungen Nrn. 6.2. und 6.3 wird jeweils das Wort „mindestens“ gestrichen.
  - Die Festsetzung Nr. 6.4 zur Pflanzfläche „C“ wird zu Nr. 6.6. Hier werden die Pflanzabstände zwischen den beiden dort festgesetzten reihenförmigen Strauchpflanzungen von 0,75 m auf 1,00 m vergrößert.
  - Die Festsetzung Nr. 6.5 zur Stellplatzbegrünung wird zu Nr. 6.4. Sie beinhaltet jetzt ein Mindestverhältnis von Bäumen zu Stellplätzen und zwar im Verhältnis 1 : 4. Darüber hinaus werden die anrechenbaren Bäume seitlich der Stellplatzanlage genau festgelegt.
  - Die neu eingefügte Nr. 6.5 fasst die bislang in den Nrn. 6.2, 6.3 und 6.5 angegebenen Baumarten in einem Absatz zusammen und verzichtet auf eine Differenzierung der Baumarten zwischen Stellplatzmitte und Stellplatzrand.
  - Die Festsetzung 6.6 wird zu Nr. 6.7. Die Formulierung „Vegetationsfläche“ wird durch eine zu begrünende „Baumscheibe“ ersetzt. Die Mindestgröße der Pflanzgrube wird mit 12 m<sup>3</sup> festgesetzt, daneben werden Mindestbreite und -länge der Baumscheiben geregelt.
- Unter Nr. 7 wird eine neue Festsetzung eingefügt, wonach die Beläge der PKW-Stellflächen als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen (z.B. Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster) herzustellen sind. Dies gilt nicht für die Fahrgassen, diese sind

zu asphaltieren oder mit einem eng verlegten, ungefasten Pflaster zu versehen (vgl. unveränderte Nr. 5.1 der Festsetzungen).

- Anstelle eines Hinweises auf externe Ausgleichsmaßnahmen im Entwurfstext (s. Nr. 4 der sonstigen Hinweise) wird jetzt unter Nr. 8 der textlichen Festsetzungen eine konkrete Festsetzung zur Zuordnung externer Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 (1a) BauGB vorgenommen.
- Die bisherige Nr. 7 „Örtliche Bauvorschriften“ wird dadurch zu Nr. 9.

## **Begründung**

- Unter Nr. 1. „Planungsanlass ...“ wird der bisherige Verfahrensablauf in Kurzform eingefügt.
- Eine Karte über die Zurücknahme der Grenze des Landschaftsplanes wird unter Nr. 3.5 beigelegt.
- Die Abbildung des Entwurfs zum Gestaltungsplan unter Nr. 4 wird gegen die Satzungsfassung ausgetauscht.
- Die Ausführungen zur äußeren Erschließung unter Nr. 5.3 a) (Sichtdreiecke und Schulwegsicherung) und zu Stellplätzen unter Nr. 5.3 c) (Wasserdurchlässigkeit) werden aktualisiert.
- Unter Nr. 5.4 „Grünplanung“ werden die Umformulierungen und geringfügigen Ergänzungen der Textfestsetzungen Nrn. 6.1 bis 6.7 für Baum- und Strauchpflanzungen neu beschrieben.
- Das Thema „Eingriffsregelung“ unter Nr. 5.8.2. wird durch die genaue Festlegung der Lage der Ausgleichsflächen (Beweidungsprojekt Johannisbachaue) konkretisiert.
- Im Umweltbericht wird die Abbildung des Nutzungsplanentwurfs durch den Nutzungsplan in der Satzungsfassung ersetzt. Die Ausführungen zum Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen (Nr. 6.3) werden aktualisiert und ein Lageplan der Ausgleichsflächen beigelegt.