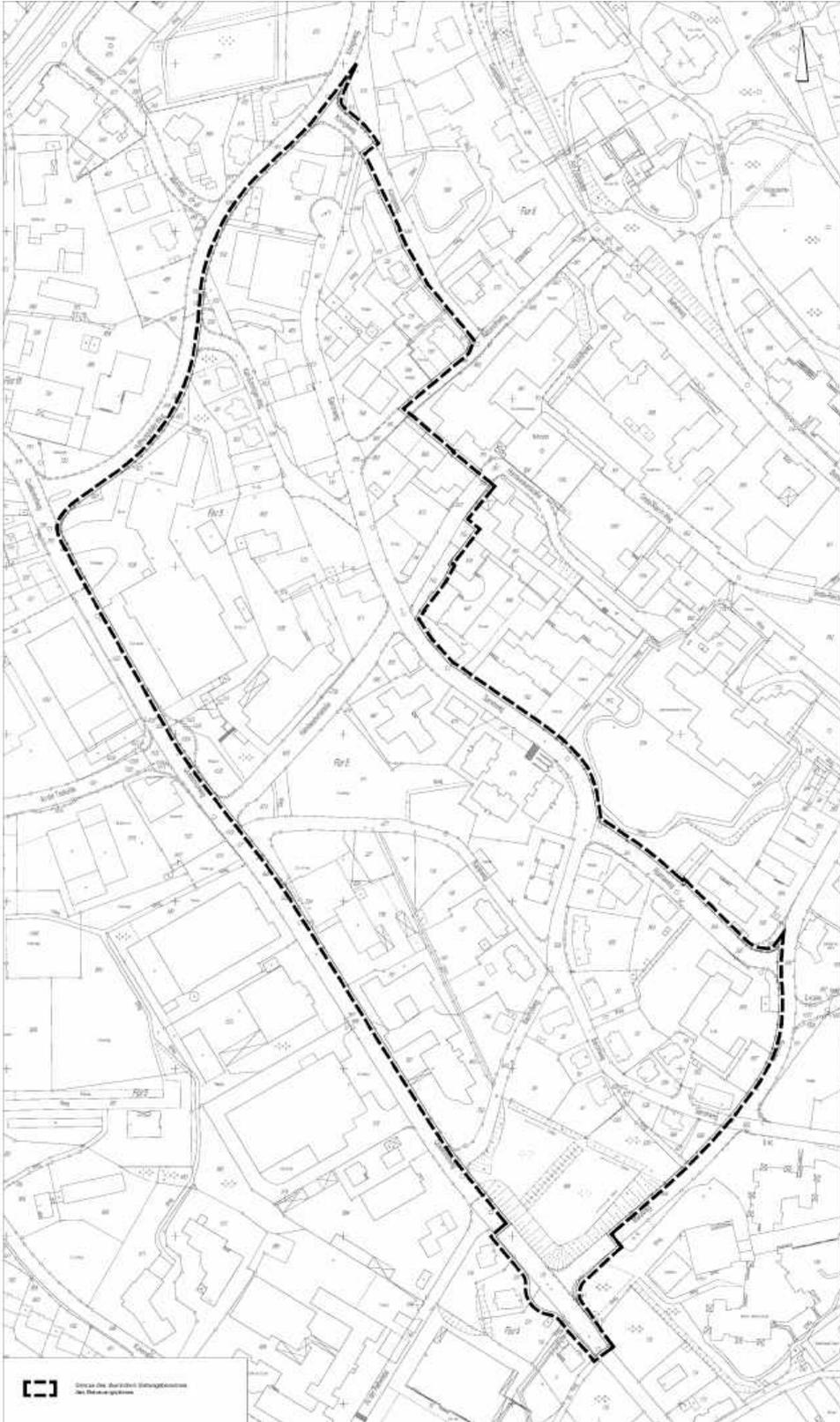


Anlage

A1	<p>Bebauungsplan Nr. III/Ga 9.1 „Kernbereich Bethel“ Äußerungen aus informellen frühzeitigen Informationsveranstaltungen der Öffentlichkeit und aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB</p> <p>– Vorentwurf –</p> <ul style="list-style-type: none">• Pläne zum Vorentwurf• Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a (3) BauGB• Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
-----------	--

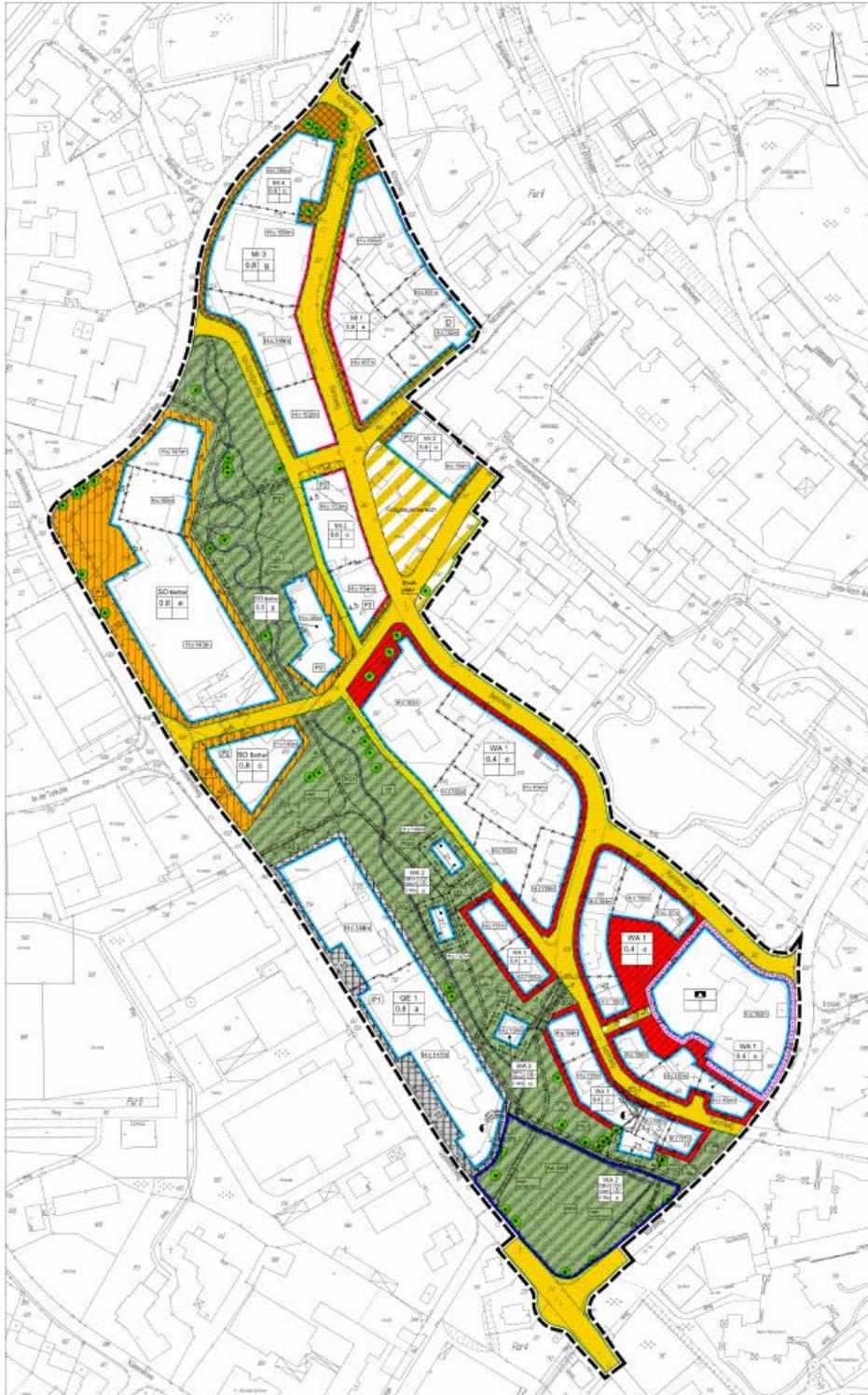
**Bebauungsplan-Vorentwurf Geltungsbereich,
Stand: Aufstellungsbeschluss
- ohne Maßstab -**



**Bebauungsplan-Vorentwurf Gestaltungsplan,
Stand: Aufstellungsbeschluss
- ohne Maßstab -**



**Bebauungsplan-Vorentwurf Nutzungsplan,
Stand: Aufstellungsbeschluss
- ohne Maßstab -**



1. Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine formelle Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB zum Bauleitplanverfahren wurde nicht durchgeführt. Es haben aber verschiedene Informationsveranstaltungen und workshops für von den Planungen zum Stadtumbau Bethel Betroffene stattgefunden. Weiterhin war eine Einsichtnahme in die Planungen gemäß § 13 a BauGB bei der Stadt Bielefeld möglich.

2. Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Vorgetragene Äußerungen (Anregungen und Hinweise) der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange:

Das Feuerwehramt, Abt. Kampfmittelüberprüfung, teilt mit, dass für den hier vorliegenden Teilbereich I des Bebauungsplanes keine Kampfmittelgefährdungen bekannt sind, die zu weitergehenden Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung Anlass geben würden. Für den geplanten Teilbereich II wurde für ein nördliches Teilgebiet festgestellt, dass keine unmittelbaren Kampfmittelgefährdungen vorliegen. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelt Bombardierung) kann eine Kampfmittelbelastung aber nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Hier wären weitere Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerungen werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Umsetzung der Planungen im Teilbereich II zu beachten.

Das Polizeipräsidium Bielefeld verweist auf bestehende Kriminalität und auch Gefährdungen von Frauen im Plangebiet. Es sollte ein angemessenes Beleuchtungskonzept auch für den Parkbereich erstellt werden, zudem sollten Sichtbeziehungen nicht unterbrochen werden. Weiterhin wurden Bedenken gegen die Einrichtung eines Kreisverkehrs im Einmündungsbereich Quellenhofweg / Maraweg vorgebracht. Schon heute würde sich der Verkehr im Einmündungsbereich am Quellenhofweg/Maraweg stauen, wenn an der Mamre-Patmos-Schule die Busse und Fahrdienste vorbeifahren. Diese Situation würde sich verschärfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerungen finden insofern Beachtung, als dass durch die Einrichtung des Bohnenbachparkes mit einer angemessenen Beleuchtung von einer Verbesserung der derzeit eher ungeordneten und teilweise wenig offenen Situation ausgegangen wird. Insofern kann diesen Bedenken entsprochen werden. Von der Planung des Kreisverkehrs wird jedoch nicht Abstand genommen, weil diese Maßnahmen i. d. R. sowohl zu einer Geschwindigkeitsreduzierung als auch zu einer Verstetigung des Verkehrsflusses führt und somit eine Verbesserung der Situation erwartet wird.

Die Bezirksregierung Detmold, Bereiche Abwasser, Grundwasserschutz, Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur äußert keine Bedenken oder Anregungen gegen die Planung.

Das Dezernat 33 – Bodenordnung / Ländliche Entwicklung der Bezirksregierung Detmold gibt den Hinweis, dass bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz erforderlich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen.

Die landesplanerische Anfrage wird im weiteren Verfahren gestellt.

Da die geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Neuaufstellung nicht beeinträchtigt wird, soll der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden (von Sonderbaufläche „v. Bodelschwingsche Stiftungen“ in Sonderbaufläche „Bethel“ bzw. gewerbliche Bauflächen und Grünflächen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH teilt mit, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsleitungen befinden. Der Bestand und der Betrieb dieser Leitungen müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Es wird gebeten, konkrete Maßnahmen so abzustimmen, dass Veränderungen oder Verlegungen von Leitungen vermieden werden können.

Weiterhin ist für die Versorgung der neu zu errichten Gebäude eine Verlegung neuer Leitungen erforderlich. In allen Straßen bzw. Gehwegen wären ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m als Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen.

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 der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Abstimmungen mit der Telekom sind nicht Gegenstand des Bebauungsplans sondern der nachfolgenden Erschließungsplanung. Eine Festsetzung in den Bebauungsplan erfolgt nicht, weil die Erreichbarkeit der Leitungen grundsätzlich innerhalb der Verkehrsflächen gegeben ist.

Die moBiel GmbH verweist auf Änderungen im Rahmen der Verkehrsplanung. Der Linienweg müsste einschließlich der mit einem Wetterschutzdach barrierefrei ausgebauten Haltestelle Mara vom Ramaweg in den Saronweg verlegt werden. Hierfür ist die Befahrbarkeit des Saronweges mit einem Standartlinienbus sicherzustellen.

Der Saronplatz sollte mit Rücksicht auf den ÖPNV nicht als Mischverkehrsfläche oder Fußgängerzone vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Bielefeld nimmt die Hinweise zu den Folgen einer geplanten Veränderung der Verkehrsführung zu Kenntnis und wird die damit verbundenen Maßnahmen im Rahmen der Erschließungs- und Ausbauplanung berücksichtigen.

Die Stadtwerke Bielefeld GmbH regen an, auf den privaten Grundstücksflächen, die in einer Anlage durch rote Färbung und Planzeichen dargestellt wurden, für die vorhandenen und im Grundbuch eingetragenen Leitungs- und Wegerechte (Verlauf von Kabeltrassen) ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Weiterhin sollte die Aussagen des DVGW-Regelwerks (GW 125) und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen werden. Hierin sind die Abstände von Bäumen zu Leitungen festgelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stellungnahme wird gefolgt. Den Anregungen zur jeweiligen Berücksichtigung der Leitungstrassen in der Planzeichnung und den Festsetzungen wird entsprochen.

A 2

**Bebauungsplan Nr. III/Ga 9.1 „Kernbereich Bethel“
Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und der
Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 (2) BauGB**

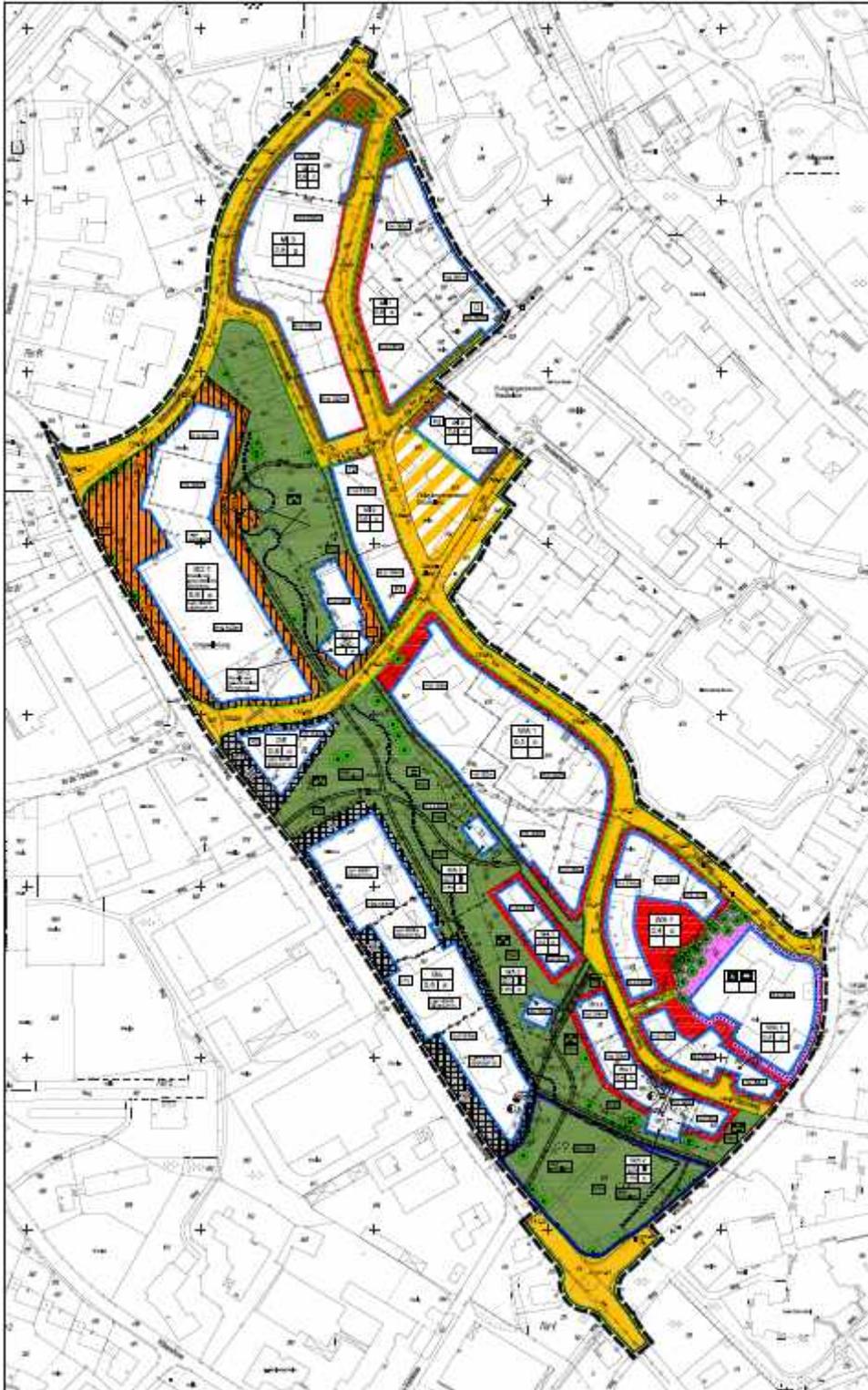
– Entwurf –

- Pläne zum Entwurf
- Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB
- Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
- Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

**Bebauungsplan-Entwurf Gestaltungsplan,
Stand: Entwurfsbeschluss
- ohne Maßstab -**



**Bebauungsplan-Entwurf Nutzungsplan,
Stand: Entwurfsbeschluss**
- ohne Maßstab -



1. Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung dazu konnten vom 21.11.2014 bis einschließlich 22.12.2014 im Bauamt eingesehen werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ zu den Zielen und Zwecken der Planung eine schriftliche Stellungnahme vorgebracht worden:

	Vorgebracht:	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
	<p>Von den Erbbauberechtigten des Grundstücks Saronweg 46, Flurstück 61 wurde vorgebracht:</p> <p>Teile, soweit erkennbar gut die Hälfte, dieses privat genutzten Grundstücks sind im vorliegenden o.g. Entwurf der privaten Grünfläche 2 (PG2), mal eben, zugeordnet worden, die verschiedene Auflagen hat, insbesondere soll hier ein Verbot verschiedener Bauten gelten. Dagegen wird in unmittelbarer Nachbarschaft eine Baumöglichkeit ausgewiesen.</p> <p>Dies Grundstück wird insgesamt von uns privat genutzt und bezahlt. Eine öffentliche Nutzung kann und soll hier nicht stattfinden.</p> <p>Wir können daher die Auflagen so nicht hinnehmen.</p> <p>Immerhin muss es möglich sein, das planen wir nämlich, ein Gartenhäuschen aufzustellen. Des Weiteren muss ja auch ein Sichtschutz zum öffentlichen Weg möglich sein.</p>	<p>Für den Bereich der privaten Grünflächen sollten Carports, Garagen, Stellplätze und Zaunanlagen ausgeschlossen sein. Die Festsetzung wird insofern verändert, dass Zaunanlagen nicht ausgeschlossen werden und genehmigungsfreie Gartenhäuser o. ä. innerhalb dieser Fläche zulässig sind.</p> <p>Die Abgrenzung der unterschiedlichen privaten Grünflächen wird angepasst; so dass die gesamte rückwärtige Grundstücksfläche als private Grünfläche PG 2 festgesetzt ist. Eine öffentliche Nutzung findet hier nicht statt und war auch nicht vorgesehen. Die Errichtung eines genehmigungsfreien Gartenhäuschens ist zulässig, Zaunanlagen sind nicht ausgeschlossen.</p> <p>Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben.</p>

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

Vorgetragene Äußerungen Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden unter städtebaulichen Gesichtspunkten gewürdigt und sind in der Planzeichnung bzw. den Festsetzungen und in der Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/GA 9.1 „Kernbereich Bethel“ berücksichtigt worden.

Es wird von:	Vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:

<p>Polizeipräsidium Bielefeld Markgrafenstraße 7 33602 Bielefeld 08.12.2014</p>	<p>In Bezug auf die Neuaufstellung des o. a. Bebauungsplanes gibt es keine Ergänzungen zu der von mir am 06.09.2012 erstellten Stellungnahme.</p> <p>Vielleicht nur noch einmal der Hinweis auf die Bedeutung des Themenkomplexes „Einbruchschutz“. Leider liegen die Einbruchszahlen in Bielefeld nach wie vor auf einem konstant hohen Niveau und insbesondere in den Monaten Oktober und November 2014 haben wir wieder extrem stark steigende Fallzahlen feststellen müssen.</p> <p>Dabei nimmt der Wohnungseinbruch eindeutig den höchsten Anteil ein.</p> <p>Bei Neubauten oder Umbauten sollte daher stets das Angebot einer kostenlosen Beratung zum Einbruchschutz bei der Kriminalpolizeilichen Beratungsstelle des KK 34 (Tel.: 0521/5837-2555) in Anspruch genommen werden</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben. Die Qualität der Beleuchtung ist nicht Gegenstand der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
<p>Polizeipräsidium Bielefeld Verkehrsinspektion 1 12.01.2015</p>	<p>Bei der vorliegenden Planung gibt es aus verkehrlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Im Kernbereich von Bethel besteht großer Bedarf an Parkraum. Um eine Entlastung des Parkdrucks zu erreichen, erscheint es aus hiesiger Sicht sinnvoll, die auf Seite 15 der Anlage C dargestellte Stellplatzanlage im Umfeld der Kreuzung Quellenhofweg/Handwerkerstraße als festen Planungsbestandteil im Bebauungsplan auszuweisen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben. Der zukünftige Standort von Stellplätzen befinden sich außerhalb des Plangebietes und können somit planerisch in diesem Verfahren nicht festgesetzt werden. Sie sind jedoch an den vorgesehenen Standorten planungsrechtlich bereits zulässig.</p>
<p>Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 – Bodenordnung / Ländliche Entwicklung Stapenhorststr. 62 33615 Bielefeld 04.12.2014</p>	<p>Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf die Bereiche Immissionschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft.</p> <p>Von Seiten des Dezernates 54 (Wasserwirtschaft), Ansprechpartner Herr Strodtsmann, Tel.-Nr. 05231/ 71 5489 werden Bedenken gegen die Planung erhoben:</p> <p>„Eine abwassertechnische Bewertung und Stellungnahme ist nicht möglich, da unter 4.5 „Belange der Ver- und Entsorgung auf Seite 17 der Anlage C keine Aussagen zur Entsorgung getroffen wurden. Ich bitte um Nachreichung der entsprechenden Unterlagen.“</p>	<p>Der Stellungnahme wird stattgegeben. Es werden folgende Aussagen in die Begründung zum Bebauungsplan übernommen:</p> <p>„1. Schmutzwasser</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung "Hauptentwässerungsgebiet Innenstadt". Das Schmutzwasser wird über die im Plangebiet vorhandenen Kanäle gesammelt und an definierten Übergabepunkten außerhalb des B-Plangebietes an die Stadt Bielefeld übergeben. Die weitere Ableitung im öffentlichen Kanalnetz der Stadt Bielefeld erfolgt zur Kläranlage "Heepen".</p>

		<p>2. Niederschlagswasser</p> <p>Das Niederschlagswasser wird über die im Plangebiet vorhandenen Kanäle gesammelt und dem Vorfluter Bohnenbach zugeführt, der im weiteren Verlauf der Weser-Lutter zufließt. Im B-Plangebiet befindet sich das Regenrückhaltebecken Bauhofweg. Die bisherige Drosselwassermenge und das vorhandene Volumen des RRB-Bauhofweg sind beizubehalten.</p> <p>Die geplanten Veränderungen des Rückhaltebeckens dürfen nicht zu einer Verringerung des nutzbaren Rückhaltevolumens führen. Es dürfen keine hydraulischen Veränderungen auftreten, die im unterhalb befindlichen städtischen Rohrleitungssystem (verrohrtes Gewässer) zu einem Anstieg der Abflüsse und zu Überlastungen führen.</p> <p>Zusätzliche Rückhaltungen von Niederschlagswasser im B-Plangebiet sind nicht vorzusehen, da das RRB Bolbrinkersweg Teilmengen des Bohnenbachabflusses aufnehmen und rückhalten kann.“</p> <p>Unter Aufnahme dieser Aussagen in die Begründung zum Bebauungsplan hat die Bez. Reg. Detmold mit Schreiben vom 12.03.2015 keine weiteren Bedenken gegen den Bebauungsplan.</p>
<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Niederlassung West Karl-Lange-Str. 29 44791 Bochum 17.11.2014</p>	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 13, R-ID 40065841 vom 16.08.2012 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt weiter.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben. Innerhalb der Stellungnahme vom 16.08.2012 hat die Telekom auf Leitungen im Plangebiet verwiesen. Diese befinden sich mit Ausnahme der Hausanschlussleitungen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und sind somit jederzeit erreichbar. Eine Forderung nach Übernahme der Leitungen in die Planzeichnung ist nicht erfolgt. Bei Umsetzung der Planungen sind ggf. Verlegungen von Leitungen erforderlich. Dieses betrifft dann jedoch die Erschließungsplanung und ist auf der Ebene zu regeln. Für die Planzeichnung ist ein Änderungsbedarf nicht vorhanden.</p>
<p>moBiel GmbH Otto-Brenner-Str. 242 33604 Bielefeld 02.12.2014</p>	<p>Zum „Abschnitt 4.3 Belange des Verkehrs“, verweisen wir auf unsere Stellungnahmen vom 21.07.2011 und 17.09.2012 und merken nochmals Folgendes an:</p> <p>Bei Umsetzung des vorgesehenen, neuen Erschließungsprinzips mit Umkehrung der Fahrtrichtung im Ramaweg muss der südliche Saronweg zum Maraweg für die Buslinie 122 geöffnet und entsprechend bustauglich ausgebaut werden</p>	
	<p>Außerdem lehnt moBiel eine Mischverkehrsfläche oder einen verkehrsberuhigten Bereich im Bereich des Saronplatzes auf dem Buslinienweg im Saronweg aus verkehrlichen Gründen (Sicherheits- und Fahrkomfortverlust) grundsätzlich ab. Wir favorisieren eine Lösung, bei der der Saronweg aus dem verkehrsberuhigten Bereich bzw. der Mischverkehrsfläche ausgenommen ist (s. Nutzungsplan). Sonst besteht die Gefahr, dass die Buslinie den Kernbereich von Bethel nicht mehr erschließen kann.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben. Nach weiterer Abstimmung zwischen der Stadtverwaltung der Stadt Bielefeld und moBiel ist die Umgestaltung des Bereiches Saronplatz in sanfter Separation mit Tempo 30 für den Busverkehr akzeptabel.</p> <p>Die Ausgestaltung der Fahrbahn und der barrierefreien Bushaltestelle Neue Schmiede sind noch im Detail abzustimmen, stellen jedoch keinen Gegenstand der Bauleitplanung dar.</p>

	<p>In Abschnitt 4.3 steht im ÖPNV-Absatz: „Die direkte Erreichbarkeit der Haltestelle „An der Rehwiese“ im Quellenhofweg (Linie 121) ist durch die geplante Fußwegeverbindung vom Saronweg durch den Bohnenbachpark sichergestellt.“ Diese Fußwegeverbindung ist im Nutzungsplan dargestellt, fehlt aber im Maßnahmenplan. Zur besseren, direkten Haltestellenerreichbarkeit ist diese Fußwegeverbindung unbedingt zu ergänzen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise stattgegeben. Im Nutzungsplan (Bebauungsplan) ist ein Gehrecht festgesetzt, welches diese Fußgänger Verbindung absichert. Im Maßnahmenplan wird die Wegeverbindung ergänzt.</p>
--	---	---

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung dienen der Verdeutlichung und Präzisierung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie von Aussagen in der Begründung und Darstellungen im Gestaltungsplan. Hiermit wird für den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes eine Rechtssicherheit geschaffen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht, da die Änderungen mit den v. Bodelschwingschen Stiftungen abgestimmt sind.

1. Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen

Unter 1.1: Art der baulichen Nutzung

wird gestrichen:

das WA 3 (Begründung: ist im Nutzungsplan nicht vorhanden)

Unter 1.3: Art der baulichen Nutzung

wird ergänzt:

Von den Gewerbebetrieben aller Art sind Gewerbebetriebe aus dem Erotikbereich (z. B. Bordelle, Sexshops) nicht zulässig

Unter 1.4: Sonstiges Sondergebiet (Planzeichenerklärung)

wird ergänzt:

„SO 1“ und „SO 2“

Unter 1.6: Beschränkung der Zahl der Wohnungen

wird korrigiert:

Je Wohngebäude sind in den als WA 2 festgesetzten Baugebieten maximal zulässig: 2 Wohneinheiten je Einzelhaus (Verzicht dieser Festsetzung für das WA 1)

Unter 5.1: Private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

wird korrigiert:

Zulässig sind Maßnahmen zur Offenlegung des Bohnenbaches und zur sonstigen Parkgestaltung. (Der Passus „Zaunanlagen sind nicht zulässig“ soll entfallen)

Unter 5.2: Private Grünfläche 1 (PG 1), Zweckbestimmung Parkanlage und Spielplatz

wird geändert:

Private Grünfläche 1 (PG 1), Zweckbestimmung Spielplatz

Zulässig sind Maßnahmen zur Errichtung einer Spielskulptur (Verzicht auf ...“, zur Offenlegung und zur naturnahem Gestaltung des Bohnenbaches und zur Parkgestaltung. Zaunanlagen sind nicht zulässig“).

Unter 5.3: Private Grünfläche 2 (PG 2), Zweckbestimmung Parkanlage

wird geändert:

Private Grünfläche 2 (PG 2), Zweckbestimmung Privatgärten

Carports, Garagen und Stellplätze sind nicht zulässig. Genehmigungsfreie Gartenhäuser sind zulässig. (Der Passus „Zaunanlagen sind nicht zulässig“ entfällt)

Unter 7.1: Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes

wird ergänzt:

Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) in den MI entlang Königsweg und Hoffnungsthaler Weg sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass in Wohnräumen tags 40 dB(A) und in Schlafräumen nachts 35 dB(A) sowie in Kommunikations-, Arbeitsräumen und ruhebedürftigen Einzelbüros 40 dB(A), in Büros für mehrere Personen 45 dB(A) sowie in Großraumbüros, Gaststätten und Läden 50 dB(A) nicht überschritten werden.

Die Gebäude (Neubauten, Umbauten und Nutzungsänderungen) im SO entlang des Quellenhofweges sind durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Außenwände, Dächer und Fenster) vor schädlichen Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass innerhalb von Arztpraxen, in Untersuchungs-, Kommunikations- und Büroräumen tags 40 dB(A) sowie in Operationsräumen tags 35 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis über die Einhaltung dieser Innenschallpegel nach VDI 2719 ist zu erbringen.

Unter 8.1: Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
wird geändert bzw. ergänzt:

Die Flächen P 1 sind gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB in regelmäßigen Abständen mit hochstämmigen Zierkirschen (*Prunus accolade*), Stammumfang 16 – 18) zu bepflanzen.

Im Gewerbegebiet ist je vier Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm auf den Stellplatzflächen zu pflanzen. Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. Bei doppelreihigen Stellplätzen sind Baumscheiben von mind. 2,50 m x 2,50 m anzulegen.

Unter 11. wird ergänzt:

Kennzeichnung

11.1 Kennzeichnung einer Fläche, auf der Kampfmittelbelastungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können.

2. Änderungen / Ergänzungen der zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsplan)

Baugebietes WA 1 für geplantes „Wohnbebauung im Park“ südlich des Badeweges

Das Baugebiet entfällt aus Gründen des Immissionsschutzes

Änderung des Baugebietes MI 4 in MI 2

Für das MI 4 gelten die gleichen Festsetzungen wie für das MI 2, so dass auf die Festsetzung des MI 4 verzichtet werden kann

Erweiterung des Mischgebietes 3 (MI 3) und Verzicht auf eine Verkehrsfläche zwischen dem Karl-Schnitger-Weg und dem Saronweg

Für den Bereich östlich des Karl-Schnitger-Weges ist die Errichtung von Gebäuden für den sozialen Wohnungsbau geplant. Dafür sind auch Freiflächen vorzusehen, die südlich dieses Bereiches angeordnet werden sollen. Insofern ist die Festsetzung der Verkehrsfläche als Verbindungsweg aufzuheben. Für die Allgemeinheit wird ein Gehrecht festgesetzt, so dass die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer offengehalten bleibt.

Für die Versorgungsunternehmen wird hier ein Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Darstellung des bestehenden verrohrten Bohnenbaches

Es werden die verrohrten Teile des Bohnenbaches in der Planzeichnung gekennzeichnet

Baugrenzen nördlich der geplanten Handwerkerstraße im Bereich Dankort und am Baufeld südwestlich und südöstlich der Kreuzungssituation Handwerkerstraße / Saronweg

Die nicht überbaubaren Flächen werden zur Ermöglichung von Anpflanzungen und Schutz der Bäume auf 5 m verbreitert

Baumerhaltgebote südwestlich des Gebäudes Handwerkerstraße 11 (Haus Gihon) und nördlich des Regenrückhaltebeckens sowie am Saronweg

Einzelne Baumerhaltgebote werden zurückgenommen. Die Bäume konnten nicht erhalten bleiben und wurden gefällt.

Pflanzgebot P 1 am Quellenhofweg

Das Pflanzgebot P 1 wird wegen einer unterirdischen Leitungstrasse zurückgenommen.

Aus der Pflanzfläche P 2 mit den übrigen Pflanzgebotsflächen wird deshalb P 1. Die Anpflanzfläche am Bauhofweg verbleibt als Pflanzgebotsfläche P 2, hier ist nur die Anpflanzung flachwurzeln-der Gehölze zulässig.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte am Karl Schnitger Weg zum Haus Bethabara und Teile des Badeweges

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden von 4,50 auf 5 m verbreitert

Festsetzung von 2 WE je Einzelhaus

Die Festsetzung gilt nur für die Baugebiete WA 2

Baugrenze / Baulinie im Bereich MI 2 (ehemals MI 4) und MI 3

Die Baugrenze / Baulinie werden aufeinander abgestimmt angepasst

Baugrenze / Baulinie im Bereich Saronweg / Badeweg und Bereich zwischen Saronweg und Karl-Schnitger-Weg

Anpassung der Baugrenzen/Baulinien an die aktuelle Straßen- und Gebäudeplanung

Minstdachneigung von 40° in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1

Die Minstdachneigung gilt nur für das WA 1 zwischen Saronweg, Ramaweg und Maraweg sowie die WA-Gebiete südlich Saronweg/Badeweg im südöstlichen Teil des Plangebietes

Spielplatz

Die Lage des symbolhaft dargestellten Spielplatzes wird an seinen lt. aktueller Planung vorgesehenen Standort versetzt

Entwässerungsleitung

Aufnahme einer weiteren Schmutzwasserleitung in die Planzeichnung

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes

Die Mischgebietsflächen am Hoffnungstaler Weg sind als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzes zu kennzeichnen.

Vermaßung

Die Vermaßung „7 m vor dem Gebäude Handwerkerstraße 11“ entfällt, damit die geometrische Eindeutigkeit bestätigt werden kann.

Ergänzung der Signatur „Baugrenze“

Im südöstlichen Teil des Plangebietes (Ramaweg Ecke Saronweg) war die Signatur „Baugrenze“ zu ergänzen.

3. Änderungen / Ergänzungen in der Begründung

Aus den o. a. Änderungen bzgl. der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen haben sich unter folgenden Gliederungspunkten der Begründung redaktionelle Änderungen ergeben:

- Punkt 1: Allgemeines, 1. Abs.
- Punkt 2: Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes, 3. Abs.
- Punkt 3: Planungsvorgaben, bisherige Flächenausweisungen, Punkt Freiraumplanung Bohnenbach
- Punkt 4.1: Belange des Wohnens, des Mischgebietes, des Gemeinbedarfs, des Sonstigen Sondergebietes „soziale und gesundheitliche Einrichtungen“, Abs. 4., Abs. 9, Abs. 13,
- Punkt 4.3: Belange des Verkehrs.
- Punkt 4.4: Belange von Sport, Freizeit und Erholung.
- Punkt 4.5: Belange der Ver- und Entsorgung.
- Punkt 4.6: Belange des Orts- und Landschaftsbildes (Baugrenzen, Baulinien, Höhenfestsetzungen, Geschossflächenzahl)
- Punkt 4.6.1: Luftreinhaltung.
- Punkt 4.6.2: Verkehrslärm.
- Punkt 4.6.2: Gewerbelärm.
- Punkt 4.6.4: Geruchbelastung
- Punkt 4.11.1: Bestand
- Punkt 4.11.2: Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft
- Punkt 4.12: Klimaschutz