

A2

Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 1

Auswertung des Beteiligungsverfahrens gem. §§3 (2) und 4 (2) BauGB

- Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB
- Übersicht: redaktionelle Ergänzungen und Änderungen der Planunterlagen nach der Offenlage

Stand: Satzung; Juli 2023

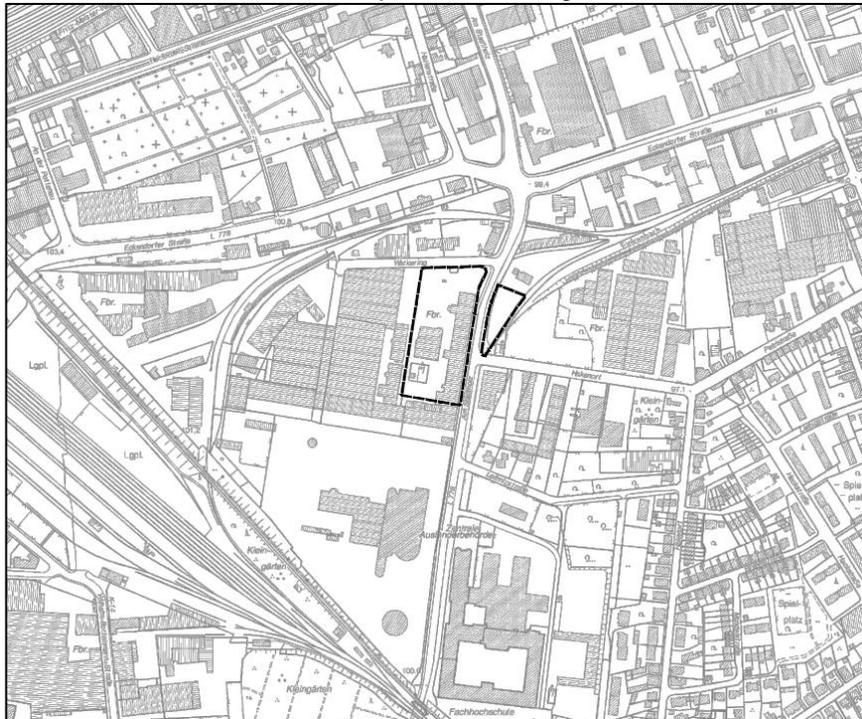
Stadtbezirk Mitte

**Neuaufstellung des
Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und
südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am
Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich
B)“ Teilplan 1**

**Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (2) und 4 (2)
BauGB**

**Satzung
Juli 2023**

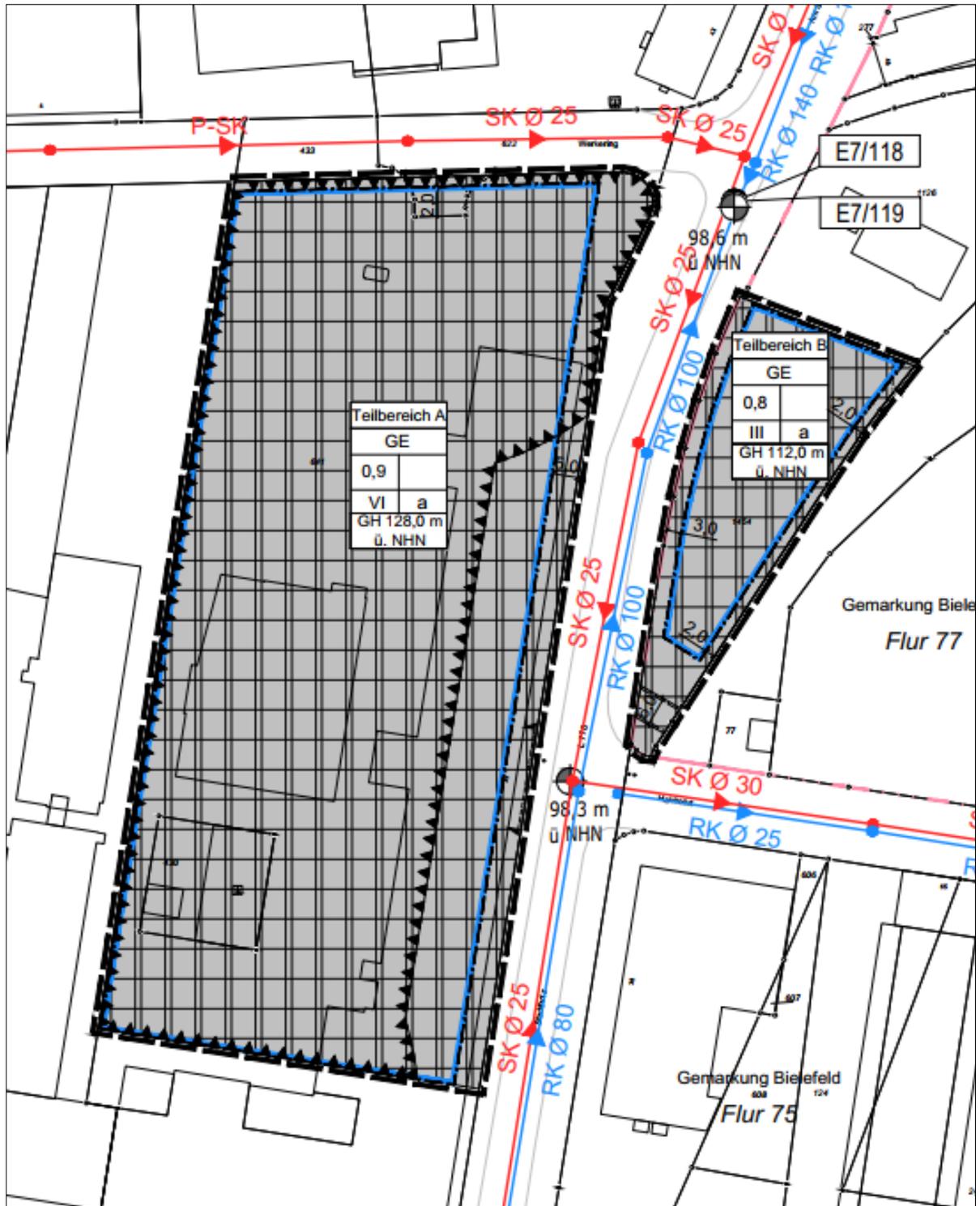
Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.32

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Stand: Entwurf, November 2022



1. Auswertung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB

zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 1

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 29.11.2022 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 24.11.2022 – den Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/3/103.00 Teilplan1 gefasst.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB wurde vom 27.01.2023 bis zum 27.02.2023 durchgeführt.

Die im Rahmen der Offenlegung eingegangenen Stellungnahmen werden in den folgenden Abschnitten wiedergegeben:

| Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB | | |
|---|--|--|
| Lfd. Nr. | Äußerung der Öffentlichkeit | Stellungnahme der Verwaltung |
| 1 | Der öffentlichen Diskussion um dieses ehemalige Fabrikareal war zu entnehmen, dass grundsätzlich ein Erhalt der Anlage von der Bevölkerung gewünscht ist. Nun wird der älteste Gebäudeteil inzwischen nicht mehr von diesem Bebauungsplan berührt, doch die weiterhin direkte Nachbarschaft verlangt einen angemessenen Umgang mit dem restlichen Ensemble. Eine Anpassung (zum Vorentwurfsstand) stößt in diesem Kontext umso bitterer auf: Während die Erweiterung des Baufensters an den Werkering nur logisch scheint, so wird mit dem Abrücken der Baugrenze vom Stadtholz der Abriss der dortigen Bauten erzwungen (dieser ist bereits erfolgt). Dies widerspricht auch dem Begründungstext, der hier eine weiterhin geschlossene Raumkante zusagt. An dieser Stelle ist auch die Festlegung einer „abweichenden Bauweise“ auf Grundlage der offenen Bebauung rätselhaft - wenn man nicht unterstellen möchte, dass hier die Errichtung von Solitärebauten ermöglicht werden soll. | Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen . |
| a) | | |
| b) | die Baugrenze sollte Am Stadtholz wieder auf die straßenseitige Vorderkante der Bestandsbebauung verlegt werden, um die vorhandene Raumkante (mit dem kommenden Neubau) wiederherzustellen. | Der Anregung wird nicht gefolgt . Ein Anrücken des Baufensters an die Straße Am Stadtholz wird nicht gesehen, da durch die 5 m breite Vorgartenfläche eine Optimierung der städtebaulichen Einbindung und der Grünstruktur auf den öffentlichen Raum erzielt werden kann. |

| | | |
|----|--|--|
| c) | - es sollte eine geschlossene Bebauung festgelegt werden, um eine lückenlose Raumkante zu Stadtholz und Werkerring herzustellen. | Der Anregung wird nicht gefolgt . Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass eine Erschließung auch über die Straße am Stadtholz möglich sein soll. Um diese Erschließung zu gewährleisten ist eine geschlossene Straßenfront nicht möglich. |
| d) | - für den straßenseitigen Bereich am Stadtholz sollte die Nutzung als Parkfläche/Parkhaus ausgeschlossen werden, um §1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 5 BauGB zu entsprechen (u.A. Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und Belange der Baukultur). Dies halte ich für notwendig, um qualitätsmindernde Entwurfsgedanken im Hochbau von vornherein auszuschließen (ein Parkhaus gehört ins Hinterland und nicht an die Straße!). | Der Anregung wird nicht gefolgt . Aus stadtgestalterischer und städtebaulicher Sicht gibt es keine Argumente, die gegen ein Parkhaus an der Straße Am Stadtholz sprechen. Es ist möglich ein Parkhaus architektonisch ansprechend zu gestalten. Zusätzlich ist der Grundstückszuschnitt nicht geeignet eine Büronutzung entlang der Straße am Stadtholz und ein Parkhaus im hinten liegenden Bereich zu realisieren. |
| e) | - ebenfalls zum Wohle des Stadtbildes und im Sinne des verbleibenden Bestandes, sollten Gestaltungsvorgaben gemacht werden wie etwa hochformatige Fenster oder Putzfassade (alternativ Ausschluss von Blech- oder Plattenbekleidungen). Bei diesem Bauvolumen, der geplanten Nutzung und der Präsenz im Stadtraum, sollten diese Einschränkungen vertretbar sein. | Der Anregung wird nicht gefolgt . Das Umfeld zeichnet sich durch eine sehr heterogene Bebauung aus. Diese besteht zu einem großen Teil aus eingeschossigen Lagerhäusern und mehrgeschossigen Büro- und Gewerbegebäuden mit unterschiedlichen Architekturstilen. Des Weiteren handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, dessen Festsetzungen offengehalten werden sollen, um einem Bauherrn eine möglichst große Flexibilität zu geben. Aus diesen Gründen werden die geforderten Gestaltungsvorgaben abgelehnt. |

2. Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB
zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 1

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 18.01.2023 um Stellungnahme bis zum 22.02.2023 gebeten.

Es wurden folgende Stellungnahmen vorgetragen:

| Lfd. Nr. | Einwender Datum | Stellungnahmen (Anregungen, Hinweise) in inhaltlicher Zusammenfassung | Stellungnahme der Verwaltung |
|----------|-------------------------|---|---|
| 1.4 | Umweltamt 23.03.2023 | <p><u>Untere Naturschutzbehörde</u></p> <p>Die Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung sind übernommen worden. Ein Artenschutzgutachten wurde erstellt. Es bestehen keine weiteren diesbezüglichen Anforderungen.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u> <u>Teilplan A, westl. der Straße Am Stadtholz:</u></p> <p>Das Grundstück ist langjährig gewerblich genutzt worden u.a. als metallverarbeitender Betrieb (Anker-Werke) und ist daher als uneingeschränkt altlastenrelevant einzustufen. Das Gelände der Anker-Werke ist im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Bielefeld unter der Bezeichnung AS 109 erfasst. Durch den Bauherrn wurden daher zur Klärung möglicher umweltrelevanter Auswirkungen der Vornutzung entsprechende Untersuchungen veranlasst und folgende Gutachten vorgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Historische Recherche und orientierende Untersuchung des Untergrundes, Dr. Horsthemke, Gütersloh, 14.04.2008 • Orientierendes Schadstoffkataster, Althoff & Lang GmbH, Köln, Az. 22-5133, 08.12.2022 • Untersuchung zur Baugrundsituation incl. abfalltechnische Deklaration, Althoff & Lang GmbH, Köln, Az. 22-5133, 15.06.2022. | <p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| a) | | | |

| | | | |
|----|--|--|--|
| b) | | <p>Danach wurden Anlagen mit erhöhtem Schadstoffpotential i.W. in Gebäudeteilen der Anker- Werke außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans betrieben. Im Bereich des Teilplans A wurden Auffüllungen von 1,40 m bis 3,60 m Mächtigkeit festgestellt, die hinsichtlich ihrer Verwertung / Entsorgung unterschiedlich eingestuft worden sind. Eine Verunreinigung, die weitergehende Maßnahmen hinsichtlich des Grundwasserschutzes oder bezüglich der geplanten Nutzung notwendig machen würden, wurden nicht festgestellt. Da im Rahmen der Neubebauung für die Errichtung der Keller- oder Tiefgaragengeschosse die Auffüllungen beseitigt werden, ist im Weiteren nur noch die abfallrechtliche Einstufung der anfallenden Böden relevant. Diese und die ordnungsgemäße Entsorgung wird dadurch sichergestellt, dass die Erdarbeiten durch einen Sachverständigen überwacht werden.</p> <p><u>Teilplan B, östl. der Straße Am Stadtholz:</u></p> <p>Für diese Teilfläche ist keine Eintragung im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Bielefeld vorhanden. Zu umweltrelevanten Vornutzungen im Bereich dieses Grundstücks liegen hier keine Erkenntnisse vor, es wurden von hier bislang keine entsprechenden Untersuchungen auf dem Grundstück durchgeführt. Aufgrund vorliegender Untersuchungen des direkt nördlich angrenzenden Grundstücks, auf dem Auffüllungen bis 3,60 m Mächtigkeit festgestellt wurden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Bereich des Teilplans B Auffüllungen des Bodens vorhanden sind. Aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Grundstücks ist aber von geringer mächtigen Auffüllungen auszugehen. Die entsprechenden Untersuchungen werden im Rahmen der Vorbereitung der Neubebauung (Baugrunduntersuchung) durchgeführt. Die Beseiti-</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> |
|----|--|--|--|

| | | | |
|--------|--|--|--|
| | | gung ggf. vorhandener Verunreinigungen kann dann im Rahmen der Neubebauung erfolgen. | |
| 2.1 b) | Polizeipräsidium V/Führungsstelle 21.10.2022 | Die Beschlussvorlage der Verwaltung wurde mit den Anlagen A) Auswertung der Beteiligungsverfahren gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, B) Bebauungsplan Entwurf mit Übersichtsplan in Verkleinerung und Nutzungsplan, C) Begründung des Entwurfs und D) dem Umweltbericht übersandt. Alle Anlagen beziehen sich jeweils auf die Teilbereiche A und B von Teilplan 1. | |
| a) | | <p>Der Nutzungsplan stellt neben den Grenzen des Geltungsbereiches lediglich die Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen und einige Maße der baulichen Nutzung, die unter 6. Sonstige Planzeichen als Grenzen der Nutzungsbeschränkungen dargestellt sind, dar. Es werden keine Angaben zur Lage und zum Umriss der geplanten neuen Gebäude gemacht. Im Text werden ein Verwaltungsgebäude und ein Parkhaus erwähnt. Außer der max. Gebäudehöhe bzw. Geschoszahl gibt es keine graphische Darstellung, auch nicht als Umriss.</p> <p>Ein Gestaltungsplan ist nicht Bestandteil der Unterlagen.</p> <p>In anderen Beteiligungsverfahren im Rahmen von Neuaufstellungen von Bebauungsplänen ist in der Regel ein Gestaltungsplan beigefügt, der Aufschluss über die Lage des Gebäudes, Anfahrtsmöglichkeiten, Stellplatzkapazitäten und viele andere wesentliche Merkmale gibt. Mögliche Fahrwege sind erkennbar.</p> <p>Hier ist lediglich die Fläche samt künftiger Nutzung dargestellt. Das erschwert eine Beurteilung, da keine Unterteilung innerhalb des Plangebietes erfolgt. Um die Folgen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes aus polizeilicher verkehrlicher Sicht umfassend beurteilen zu können, wären hier weitere Angaben nö-</p> | Die Hinweise zum Umfang des Planes werden zur Kenntnis genommen . |

| | | |
|----|---|--|
| b) | <p>tig, wie die Lage bzw. die Zufahrtsmöglichkeiten zum Parkhaus und auch welche Fahr und Wegebeziehungen auf der Fläche möglich sein werden. Bei dem vorliegenden Plan ist nicht erkennbar, welche Teile des Plangebietes bebaut werden.</p> <p>An der Straße Am Stadtholz ist im Nutzungsplan unter Punkt 4 im Bereich gegenüber der Einmündung in den Hakenort eine Einfahrt in den Teilbereich A dargestellt. Im nördlichen Grenzbereich in der Straße Werkering sind mittig der Teilfläche A zwei Linien dargestellt, die gemäß der Legende zu 7. vorhandene Flurstücksgrenzen sein müssten, dem Verlauf nach eine Ein-Ausfahrt auf das Gelände von der Nordseite darstellen könnten, die in der Begründung (Anlage C) erwähnt wird, im Plan jedoch nicht nachvollzogen werden kann.</p> <p>Für den Teilbereich B scheinen die Planungen noch keinen Bereich für eine Ein-/Ausfahrt in das Parkhaus zu berücksichtigen.</p> <p>Auf telefonische Nachfrage vom 17.02.23 beim Planungsbüro Hempel und Tacke, Herrn Schröder, beziehen sich die Ausführungen der Begründung ausschließlich auf den Teilbereich A.</p> <p>In der Begründung des Entwurfs auf Blatt C - 11 unter Punkt 5.3 Verkehr und Erschließung wird auf eine verkehrstechnische Untersuchung Bezug genommen. Die Ergebnisse der verkehrstechnischen Untersuchung im Mai 2022 sind den Unterlagen nicht beigelegt. Sie werden nur auszugsweise in der Begründung dargestellt.</p> <p>Das Ziel der Untersuchung war, das zusätzliche werktägliche Verkehrsaufkommen abzuschätzen und dessen Auswirkungen auf das Straßennetz zu prüfen.</p> <p>Hierbei wurde unter anderem festgestellt, dass der Knotenpunkt 2</p> | <p>Das Vorhaben (Bauantrag) ist zwischen Vorhabenträger und der Polizei abgestimmt worden.</p> <p>Die Hinweise zur Verkehrsuntersuchung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß Auskunft durch das</p> |
|----|---|--|

| | | | |
|----|--|--|---|
| | | <p>Eckendorfer Straße / Am Stadtholz (zu bestimmten Tageszeiten) im Prognosefall als nicht leistungsfähig einzustufen ist. Durch eine Anpassung der Signalisierung ist dieser Zustand evtl. leicht zu verbessern, kann maximal jedoch die Qualitätsstufe D erreichen. Laut dem letzten Absatz auf Blatt C - 11 ist <i>eine signifikante Verbesserung nur durch einen Umbau oder den Ausbau des Knotenpunktes 2 bzw. alternativ durch eine Reduzierung des Verkehrs möglich.</i></p> <p>Die Planungen für die Nutzung des Verwaltungsgebäudes beinhalten die Dienstverrichtung verschiedener Dienststellen in dem neuen Gebäude, unter anderem auch zwei große operative Einheiten, die jeweils eine Personalstärke von mehr als 100 Personen umfassen, zu deren Alltagsgeschäft eine zügige Ausfahrt zu Einsatzorten mit einer hohen Anzahl von Fahrzeugen und Personen in kurzer Zeit und unter Nutzung von Sonder- und Wegerechten, gehört. Hierbei rücken ganze Kolonnen von Polizeifahrzeugen aus, die schnellstmöglich auch weiter entfernte Einsatzorte, häufig über die Autobahn, erreichen müssen.</p> <p>Wenn die Anfahrt der Eckendorfer Straße nicht möglich ist, da die Straße Am Stadtholz bereits in Höhe des neuen Polizeigebäudes vom Rückstau des Knotenpunktes blockiert ist, hat dies unmittelbare Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeiten dieser Einheiten.</p> <p>Auch für den Wachbetrieb der Polizeiwache Ost ist eine zügige Anfahrt zu Einsatzorten in alle vorhandenen Richtungen elementar wichtig. Anfahrtszeiten können über wertvolle Sekunden und Minuten entscheiden, die in manchen Einsatzlagen lebensentscheidend sein können.</p> <p>Bestehen hier Überlegungen, die in der Straße Am Stadtholz bestehenden Schaltsysteme für die Feuerwehr auf dringende Ausfahrten von</p> | <p>Amt für Verkehr ist die im Gutachten angeführte Optimierung des Knotenpunktes nicht möglich. Im Zuge der Verbesserung der Verkehrssicherheit wurden die Schaltung der Lichtsignalanlage so angepasst, dass Linksabbieger mehr Zeit haben den Knotenpunkt zu räumen und so die Gefahr von Unfällen zu senken. Den Belangen der Verkehrssicherheit im Verkehrsknoten „Eckendorfer Straße/Am Stadtholz“ wird daher über die Belange der Leistungsfähigkeit gestellt.</p> <p>Der Hinweis zur Behinderung der ausrückenden Einheiten bei einem Rückstau an dem Knotenpunkt Eckendorfer Straße/Am Stadtholz wird zur Kenntnis genommen. Bei einem Rückstau im Falle eines Ausrückens ist eine Vorrangschaltung zur Zeit noch nicht möglich. Dies wäre durch gesonderte Baumaßnahmen zu realisieren. Bis zu diesem Zeitpunkt ist ein zügiges durchfahren des Knotenpunktes nur mit Sonderrechten möglich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Erweiterung der Schaltsysteme ist nicht Regelungsbestandteil</p> |
| c) | | | |
| d) | | | |

| | | | |
|----|--|---|---|
| e) | | <p>Einsatzfahrzeugen der neuen Polizeidienststelle zu erweitern?</p> <p>Zudem sollen laut der Begründung des Entwurfes die Dienstfahrzeuge die Einfahrt vom Werkering aus nutzen. Ich rege an, die Festlegung der tatsächlichen Nutzung der Einfahrten für den Teilbereich A zu überdenken. Unterschiedliche Dienststellen haben verschiedene Erfordernisse für die An- und Abfahrt ihrer Dienstfahrzeuge. Wenn Einsatzfahrzeuge der Wache über den Werkering ausfahren müssen, bedeutet dies im Einsatzfall eine untergeordnete Einmündung mehr passieren zu müssen. Bei einer Ausfahrt Am Stadtholz wäre das Einsatzfahrzeug direkt auf der übergeordneten Straße und könnte in drei Richtungen starten.</p> <p>Hier stellt sich die Frage, warum die Regelung über die Nutzung der Ein- und Ausfahrten nicht von der Polizeipräsidentin nach der Berücksichtigung von dienstlichen Belangen entschieden werden können soll?</p> <p>Der Satzesatz des Abschnittes 5.3 Verkehr und Erschließung der Begründung (Blatt C - 12) lautet: <i>„Insgesamt wird im Zuge der Planung des Belangen des Verkehrs ausreichend Rechnung getragen.“</i></p> <p>Dieser Einschätzung kann aus polizeilicher verkehrlicher Sicht nicht gefolgt werden. Grundsätzlich ist die Anfahrt der Liegenschaft über Bestandsstraßen möglich und durch den Bau des Parkhauses im Teilbereich A und des Vorhaltens einer weiteren Fläche zur Bebauung im</p> | <p>der Bauleitplanung. Etwaige Regelungen sind im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu erörtern. Kurzfristig ist allerdings möglich die neue Ausfahrt aus dem Plangebiet in Höhe der Straße „Hakenort“ auf die Straße „Am Stadtholz“ mit einer Vorrangschaltung zu versehen. Ein Zugriff auf die Vorrangschaltung der Feuerwehr ist nur nach Umbaumaßnahmen möglich.</p> <p>Das Vorhaben (Bauantrag) ist zwischen Vorhabenträger und der Polizei abgestimmt worden.</p> |
|----|--|---|---|

| | | | |
|------|--|--|---|
| f) | | <p>Teilbereich B dürften ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr gegeben sein, der durch die geplante Nutzung als Verwaltungsgebäude der Polizei entstehen wird.</p> <p>Das Verkehrsgutachten hat bei der Untersuchung ergeben, dass der Knoten Eckendorfer Straße / Am Stadtholz zu mehreren Zeiten nicht ausreichend leistungsfähig ist, dies kann insbesondere für die Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit der Polizei nicht befriedigend sein.</p> <p>Planungen zur Umgestaltung des Knotens Eckendorfer Straße / Am Stadtholz, um dies abzuwenden, sind hier nicht bekannt.</p> <p>Daher muss aus polizeilicher verkehrlicher Sicht vor Bezug des neuen Verwaltungsgebäudes zwingend eine Optimierung der Signalisierung am Knoten Eckendorfer Straße / Am Stadtholz erfolgen, um wenigstens die Qualitätsstufe D des Knotens ganztägig gewährleisten zu können.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Ausbau des Knoten betrifft nicht die Bauleitplanung. Gemäß Auskunft des Amtes für Verkehr ist die Signalisierung des Knotenpunktes im Zuge einer Steigerung der Verkehrssicherheit so umgestellt worden, dass den Linksabbiegern mehr Zeit eingeräumt wird den Knotenpunkt zu räumen. Da die Verkehrssicherheit von der Stadt Bielefeld über die Optimierung der Leistungsfähigkeit gestellt wird ist es nicht möglich den Knoten Eckendorfer Straße / Am Stadtholz weiter zu optimieren</p> |
| 2.10 | <p>Telekom Deutschland GmbH</p> <p>20.02.2023</p> | <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet</p> | <p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | | | |
|------|---|---|---|
| | | <p>westlich Am Stadtholz (...)“ bestehen sowohl für den Teilbereich A als auch B grundsätzlich keine Einwände.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Ich gehe davon aus, dass die Telekommunikationslinien punktuell gesichert, aber unverändert in ihrer Trassenlage verbleiben können. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweiggästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> | <p>Die Hinweise bezüglich der Bestandsleitungen und des Leitungsschutzes sowie eventueller Neuverlegungen werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet, betreffen aber nicht das Bauleitplanverfahren, sondern die nachfolgende Ausführungsplanung.</p> |
| 2.12 | <p>Stadtwerke Bielefeld GmbH</p> <p>18.01.2023</p> | <p>Die Stadtwerke Bielefeld GmbH vertritt im Rahmen von Bauleitplanungen in Bielefeld die Belange der Betreiber der Sparten Elektrizität, Fernwärme, Gas, Wasser, Straßenbeleuchtung und Telekommunikation. Dabei handelt die Stadtwerke Bielefeld GmbH im eigenen Namen bezüglich der Sparten Fernwärme und Wasser sowie gemäß TKG bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband). Bezüglich der Sparte Telekommunikation (Breitband, LWL und Tk-Cu) handelt sie gemäß TKG im Namen und Auftrag der BITel Gesellschaft für Telekommunikation</p> | <p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | | | |
|------|---|--|-------------------------------------|
| | | <p>mbH, bezüglich der Sparten Elektrizität und Gas handelt sie im Namen und Auftrag der Bielefelder Netz GmbH und bezüglich der Straßenbeleuchtung im Namen und Auftrag der Stadt Bielefeld.</p> <p>Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt.</p> <p>Wir haben jedoch keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind.</p> | |
| 2.15 | <p>Westnetz GmbH</p> <p>14.02.2023</p> | <p>Zu diesem Entwurf teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des im Plan gekennzeichneten Bereiches weder Gas- oder Stromversorgungsleitungen des Transportnetzes noch des Verteilnetzes der innogy Netze Deutschland GmbH verlaufen und die Legung von Versorgungsleitungen in absehbarer Zeit nicht vorgesehen ist.</p> <p>Gegen den Entwurf werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt für das 0,4-10kV-Verteilnetz und das Gas-Verteilnetz als Eigentümerin und für Steuer- /Fernmeldekabel im Namen und Auftrag der „Westnetz Kommunikationsleitungen GmbH & Co. KG“.</p> | Es ist keine Abwägung erforderlich. |
| 2.16 | <p>PLEdoc GmbH</p> <p>17.01.2023</p> | <p>Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen | Es ist keine Abwägung erforderlich. |

| | | | |
|------------|--|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> | |
| 2.19 | <p>Gasunie Deutschland Transport Service GmbH</p> <p>26.01.2023</p> | <p>Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen von Ihrem Planungsvorhaben nicht betroffen sind.</p> <p>Wichtiger Hinweis in eigener Sache: Bitte stellen Sie zukünftig Ihre an uns gerichteten Plananfragen möglichst nur noch über das web-basierte Auskunftsportal BIL ein -> https://portal.bil-leitungsauskunft.de</p> | <p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 2.20 | <p>Avacon AG</p> <p>18.01.2023</p> | <p>Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ Avacon Wasser / WEVG GmbH & Co KG.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass ihre Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist.</p> | <p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |
| 2.22 | <p>Amprion GmbH</p> <p>01.02.2023</p> | <p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns zukünftig digital unter leitungsauskunft@amprion.net an Ihren Bauleitplanungen.</p> | <p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| 2.23 a) | <p>IHK</p> <p>21.02.2023</p> | <p>Für die Beteiligung der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld anlässlich des oben genannten Verfahrens bedanken wir uns. Mit Schreiben vom 10. März 2020 haben wir uns zuletzt zum</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

| | | | |
|------|--|---|---|
| b) | | <p>Planverfahren geäußert. An der Stellungnahme halten wir auch weiterhin fest. Dies ist insbesondere:</p> <p>Die Stadt beabsichtigt die Neuaufstellung des Bebauungsplanes, um eine gewerbliche Nachnutzung für einen ehemals industriell genutzten Betrieb zu ermöglichen. Eine gewerbliche Nachnutzung ist sinnvoll und nachvollziehbar. Angrenzende Industriebetriebe benötigen auch weiterhin Planungssicherheit sowie dauerhaften Bestandsschutz, um den Unternehmenstätigkeiten nachgehen zu können. Das bezieht sich insbesondere auf die weitere Entwicklung von Betrieben mit Störfallrisiko durch die Nutzung und Lagerung von Chemikalien, die nicht eingeschränkt werden darf. Wir sprechen uns für eine möglichst industriennahe Nachnutzung des Plangebietes aus.</p> <p>Vor diesem Hintergrund regen wir an zu überprüfen, ob nicht das gesamte Plangebiet oder wenigstens Teilflächen als Industriegebiet (GI) eingestuft werden können.</p> <p>Bitte beziehen Sie uns auch im weiteren Planverfahren mit ein.</p> | <p>Die Erweiterung der betrieblichen Nutzungen des angrenzenden Störfallbetriebes ist generell unter der Beachtung des geltenden Störfallrechts möglich.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die bestehenden Industriebetriebe in der Umgebung des Plangebietes werden ihrem Bestand durch die Festsetzung eines im Vergleich kleinen Gewerbegebietes nicht gestört. Ebenfalls war in der jüngeren Vergangenheit kein Industriebetrieb im Plangebiet ansässig der die Festsetzung eines solchen bedarf. Somit wird es für vertretbar gehalten, wenn für die angestrebte Nachnutzung welche Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude ermöglichen soll, kein Industriegebiet (GI) sondern ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt wird.</p> |
| 2.37 | <p>Landesbüro der Naturschutzverbände NRW</p> <p>22.02.2023</p> | <p>1) Vorhabenbeschreibung</p> <p>Es handelt sich um die Umwidmung von Industrie- in Gewerbegebiet einer insgesamt etwa 1,5 ha großen Fläche, wobei das Wohnen auch von Werksangehörigen wegen der Seveso III Richtlinie ausgeschlossen bleiben soll. Die Fläche ist mitten im alten Bielefelder Industriegebiet westlich (Teil A) und östlich der</p> | <p>Es ist keine Abwägung erforderlich.</p> |

| | | | |
|----|--|--|---|
| | | <p>Straße am Stadtholz belegen, geologisch gehört sie zur altholozänen Auenterrasse des Finkenbach- Lutter-Sanderkomplexes.</p> <p>Bis auf etwa 10 bis 15 % ist die Fläche vollständig versiegelt. Lediglich im Nordosten finden sich Grünanlagenstrukturen mit einigen erhaltenswerten Bäumen. Die nächsten kartierten Biotopstrukturen befinden sich in mehr als 1 km Entfernung. Eine Störung dieser Biotope erscheint ausgeschlossen. Im Norden angrenzend, befindet sich allerdings das Biotop des Finkenbachtals, welches für die Avifauna ein wichtiges Habitat darstellt.</p> | |
| a) | | <p>Der Plan lässt es freigestellt, ob die Gebäude abgerissen werden oder nicht. Allerdings scheint der Abriss aller Gebäude geplant. Zwar sind die vorhandenen Gebäude der Ankerwerke II nicht als denkmalwürdig eingestuft, da sie zum Teil jedoch im Jahre 2023 ihr 100 – jähriges Jubiläum haben und mit ihrer Art Deko Industriearchitektur durchaus stadt-bildprägend und erhaltenswert wären, sollte überlegt werden, wenigstens den 100 - jährigen Teil des Gebäudes zu erhalten, zumal der vordere Teil mit den gleichen Baustrukturen außerhalb des Plangebiet erhalten bleibt. Aus klimatechnischen Gründen (CO² - Vermeidung) ist der Erhalt dieses in seiner Struktur äußerst stabilen Gebäudeteils sehr wünschenswert.</p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt, der südliche Kopf des Gebäudekomplexes wird erhalten und weiterhin genutzt.</p> |
| b) | | <p>2) Biotopverbundsystem</p> <p>Der Biotopverbund ist nicht betroffen, allerdings würde dieser eine Aufwertung erhalten, wenn der Finkenbach, der nur teilweise offen fließt, gänzlich freigelegt werden würde. Die östlich des Stadtholzes bestehenden Wege entlang des Bachs könnten in das Gebiet verlängert werden.</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Finkenbach verläuft nördlich außerhalb des Teilbereichs A verrohrt in der Straße Werkering, sowie im Norden außerhalb des Teilbereichs B ebenfalls verrohrt. Somit befindet sich die geforderte Freilegung und Einbeziehung nicht Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p> |
| c) | | <p>3) Schutzgut Flora und Fauna</p> <p>Wie auch der Umweltbericht von Mestermann ausführt, finden sich</p> | <p>Der Anregung wird nicht ge-</p> |

| | | | |
|----|--|--|--|
| d) | | <p>außer den üblichen gärtnerisch eingesetzten Arten und schnell wachsenden Bäumen (<i>Hainbuchen, Birken, Ahorn</i>) keine botanischen Arten oder Gesellschaften von schützenswertem Rang mit Ausnahme des seltenen Krähenfuß – Wegerich (<i>Plantago coronopus</i>), der direkt an der Gebäudekante gegenüber der Einmündung des Hakenorts sein Habitat hat und offenbar von Mestermann übersehen wurde. Bei den Maßnahmen wäre darauf zu achten, seine Extinktion zu vermeiden.</p> | <p>folgt. Der Krähenfuß-Wegerich wird nicht als planungsrelevante Art geführt. Darüber hinaus ist er gemäß Auskunft aus dem Portal FloraWeb in Deutschland als nicht gefährdete Art eingetragen. Im Rahmen von Bau-, Abbruch- oder Arbeiten im Bereich der Vorgartenzone kann der Schutz nicht gewährleistet werden.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Ein Erhalt der vorhandenen Gehölze innerhalb der Baufenster kann nicht gesichert werden. Für Gehölze, die unter die Baumschutzsatzung fallen ist eine Fällgenehmigung einzuholen. Im Rahmen der Genehmigung wird geprüft, ob eine Fällung möglich ist und ob Ersatzpflanzungen erforderlich sind.</p> |
| e) | | <p>Jedenfalls wäre darauf zu achten, die vorhandenen Gehölze zu erhalten und zu vergrößern, wie weiter unten aufgeführt.</p> | <p>Die Hinweise zu möglichen Habitaten werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| f) | | <p>Mit geschützten Reptilien oder Amphibien ist eher nicht zu rechnen, allerdings mit Fledermaushabitaten, wenigstens der Zwergfledermaus (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) und der Breitflügelfledermaus (<i>Eptesicus serotinus</i>), die ihre Wohnhabitate in alten Gebäuden haben. Trotz der negativen Befundsituation des Umweltberichts sollte eine artenschutztechnische Prüfung dieserhalb vertieft werden und die notwendigen Maßnahmen getroffen werden. Beide Arten sind im Messischquadranten 3917.3 sicher nachgewiesen und planungsrelevante Arten nach § 44 BNatSchG i.V.m. Anhang IV der FFH - Richtlinie. Sie dürfen in ihren Jagdrevieren nicht gestört werden. Daher sind in jedem Fall Schutzmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Das gleiche gilt für mögliche Habitate von Mauerseglern (<i>Apus apus</i>) und Dohlen (<i>Corvus monedula</i>). Sie sind besonders geschützt nach § 44 Abs.1 und § 7 Abs. 2 Ziffer 13. b) bb)</p> | <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Untersuchung des Plangebietes auf die genannten Arten hat zu keinem Befund geführt und deshalb wird eine tiefergehende Untersuchung für nicht notwendig erachtet.</p> |

| | | | |
|----|--|--|--|
| g) | | <p>BNatSchG i.V.m. Richtlinie 79/409/EWG und Anhang II Richtlinie 2009/147/EG. Vorsichtshalber sollte noch einmal sorgfältig auf Habitats geprüft werden.</p> <p>4) Schutzgut Klima a) lokales Klima Problematisch ist die hohe GFZ von 0,9 im Entwurf, die bedeutet, dass nahezu die gesamte Fläche versiegelt ist. Laut Klimaanalysekarte Bielefeld, ist im Bereich eine nächtliche Abweichung von mehr als 5 Grad vom Freiluftmittel zu erwarten. Nach dieser Analyse drohen im Gebiet sommerliche Temperaturen über 43 ° PET (<i>physiologisch äquivalente Temperatur</i>), jedenfalls um 14:00. Sinnvoll wäre daher, noch höher als 6-geschossig zu bauen und stattdessen Flächen zu entsiegeln und dort klimadämpfende Baumin-seln zu schaffen. Nach dem Projekt Tiny Forest sind Baumin-seln mit 33 verschiedenen Baumarten auf 800 m² bereits klimawirksam (<i>Quelle Miya e.V., https://www.miya-forest.de/</i>), möglichst in Zusammenhang mit der Entsiegelung des Fin-kenbachs.</p> | <p>Der Anregung wird nicht ge- folgt. Die zulässige Geschos- sigkeit richtet sich nach der be- stehenden Bebauung. Ein Überragen des Gebäudes der ehem. Ankerwerke durch eine Neubebauung wird aus städte- baulicher Sicht abgelehnt.</p> |
| h) | | <p>Keinesfalls sollten größere nur eben- erdige Parkflächen zulässig sein. Die oft umgesetzte Bepflanzung von Parkplatzflächen mit Laubbäumen ist zwar besser als nichts, bringt aber wenig, da sie im Übrigen auf versie- gelten Flächen stattfindet.</p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Der Großteil des An- fallenden ruhenden Verkehrs wird in einer Parkpalette unter- gebracht. Lediglich für den Be- sucherverkehr sowie einem geringen Teil der Einsatzfahr- zeuge werden offene Stell- plätze errichtet.</p> |
| i) | | <p>Zur Bekämpfung der lokalen Klima- verschlechterung ist geplant, die Dachflächen zu begrünen, dies bringt im Verhältnis zur Schaffung ei- nes Tiny Forest jedoch nur wenig. Sinnvoller wäre die Festsetzung für die Dächer mit 100% PV - Anlagen nicht 50%. Auch die Möglichkeit 15 % der Frei- flächen mit Kies oder Bruchsteinen auszustatten, sollte angesichts des ohnehin schon schwierigen Kleinkli- mas zu Gunsten einer raumgreifen- deren Begrünung überdacht werden.</p> | <p>Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es ist geplant die Dachfläche des Parkhauses zu 100% mit PV-Modulen zu belegen. Im Gegenzug wird die Dachfläche des Polizeige- bäudes mit Ausnahme von nö- tigen Oberlichtern, Haustechnischen Anlagen oder auch Wartungswegen begrünt.</p> |

| | | | |
|----|--|--|---|
| j) | | <p>b) globales Klima Nach § 4 KlimaschutzG NRW ist die Verwaltung verpflichtet, Maßnahmen auch im Bereich des Verkehrs und der Gebäudewirtschaft zu ergreifen, damit die Klimaziele der Regierung eingehalten werden. Das Land hat sich 2016 in einer Handlungsleitlinie das sogenannte 5-Hektar Ziel gegeben, nach dem alle Akteure im Land, also auch die Stadt Bielefeld, gehalten sind, dafür Sorge zu tragen, dass nicht mehr als 5 Hektar am Tag versiegelt werden. Für die Fläche von Bielefeld bedeutet dieses, dass jährlich nicht mehr als 13,85 Hektar jährlich versiegelt werden dürfen. Da die Flächen bereits versiegelt sind, ist zu überlegen, wie sie teilweise sehr effizient z.B. mit einem Tiny Forest entsiegelt werden können.</p> <p>In Anlage B des Planentwurfs sind die Nutzungen im Gewerbegebiet festgesetzt. Dazu gehört auch die Festsetzung, dass die Anlagen für soziale Einrichtungen unzulässig sind, also auch Kindertagesstätten. Dies halten wir für klimapolitisch für verfehlt.</p> <p>Angesichts der großen Anzahl von Arbeitsplätzen für die hier stationierten Polizeikräfte, wäre es im Sinne des mit dem Gobalklima zusammenhängenden Verkehrswende sehr sinnvoll, eine Betriebskindertagesstätte einzurichten, denn dadurch könnten unnötige Verkehrswege und unnötiger CO₂ - Ausstoß eingespart werden.</p> | <p>Der Anregung wird gefolgt. Ein Betriebskindergarten ist grundsätzlich unter Beachtung der störfallrechtlichen Voraussetzungen sowie einem entsprechenden Schutzkonzept grundsätzlich möglich.</p> |
| k) | | <p>5) Verkehr a) ÖPNV Da die Flächen innerhalb der Innenstadt liegen ist die Anbindung an den ÖPNV grundsätzlich gut über die Buslinien 23, 24, 25 und 26, etwa 600 Meter entfernt, sowie in etwa 500 Meter Entfernung über die Stadtbahnlinie 2. Sinnvoll wäre, die Haltestelle der Buslinie 23 „Am Lenkwerk“ etwas nach Norden zu verschieben, da auf diese Weise mehr Fahrgäste erreicht werden können.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Standort einer Bushaltestelle richtet sich nach deren Einzugsbereich. Sollte sich aus der neu entstehenden Nutzung ergeben, dass der jetzige Einzugsbereich nicht mehr den Anforderungen entspricht kann eine Verlegung geprüft werden. Eine solche Prüfung ist nicht</p> |

| | | | |
|----|--|---|--|
| b) | | <p>KAS-18 vollständig auf. Den Aussagen zum Störfallschutz in Nr. 5.4 der Begründung wird zugestimmt.</p> <p>Zusätzliche Hinweise des Dezernates 32 (Bezirksplanungsbehörde) Ansprechpartner: Herr Hollah, Tel.: 05231 71-3215</p> <p>Soweit die o.a. Bauleitplanung nicht gegen die Bestimmungen des §8 BauGB verstößt, sind regionalplanerische Belange nicht berührt. Bei einer Abweichung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes ist eine vorherige landesplanerische Anfrage gem. §34 Abs. 1 erforderlich.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
|----|--|---|--|

Von den folgenden städtischen Dienststellen sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen (Nr. gemäß Beteiligungsliste – TÖB)

- 1.2 Gleichstellungsstelle
- 1.3 Immobilienservicebetrieb
- 1.14 Bauamt -600.32- Stadtentwicklung
- 1.16 Bauamt -600.72- Stadtgestaltung, Denkmalschutz
- 1.19 Amt für Verkehr
- 1.20 Umweltbetrieb Stadtentwässerung

- 2.1a) Polizeipräsidium Bielefeld Direktion K/KK 34 KP/O
- 2.3 Landesbetrieb Straße NRW
- 2.7 Bezirksregierung Detmold
- 2.11 Vodafone NRW GmbH
- 2.13 moBiel GmbH
- 2.21 TenneT TSO GmbH
- 2.24 Handwerkskammer

3. Ergebnis der Auswertung der Beteiligungsverfahren

Zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 1

Aufgrund der vorliegenden Anregungen und Hinweise aus der Ämterabstimmung ergeben sich gegenüber dem o.g. Bebauungsplan-Entwurf im Wesentlichen die unten aufgeführten Änderungen bzw. Ergänzungen.

Es handelt sich hierbei lediglich um geringfügige Ergänzungen und Konkretisierungen. Die Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung; sie betreffen nicht die Grundzüge der Planung.

Die Plankonzeption (Entwurf) des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00 „Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering (Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort (Teilbereich B)“ Teilplan 1 wurde zur Satzung überarbeitet.

Übersicht der wesentlichen Ergänzungen und Änderungen zum Entwurf

- **Nutzungsplan**
 - Ergänzung Erhaltungsbindung Teilbereich A
 - Ergänzung Pflanzfläche Teilbereich B
 - Ergänzung Verbot von Ein- und Ausfahrten Teilbereich B

- **Textliche Festsetzungen**

Änderungen / Ergänzungen bezüglich

 - Konkretisierung Festsetzung zu Abstandsflächenunterschreitung
 - Konkretisierung Festsetzung zur Dachbegrünung
 - Konkretisierung Festsetzung zur Errichtung von PV-Anlagen
 - Ergänzung Erhaltungsbindung und Pflanzfestsetzungen
 - Allgemeine redaktionelle Anpassungen
 - Ergänzung Verbot von Ein- und Ausfahrten Teilbereich B

- **Begründung**
 - Ergänzung von Erhaltungs- und Pflanzfestsetzung
 - Konkretisierung Festsetzung zur Dachbegrünung
 - Konkretisierung Festsetzung zur Errichtung von PV-Anlagen
 - Allgemeine redaktionelle Anpassungen
 - Ergänzungen zum Regionalplan