
BEBAUUNGSPLAN NR. III/4/25.01

„Masurenweg“

AUSWERTUNG DER FÖRMLICHEN BETEILIGUNG

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 24.10.2023 – nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Stieghorst am 19.10.2023 – den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ sowie den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden gefasst. Zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Absatz 1 BauGB wurden die städtischen Fachämter mit dem Schreiben vom 16.11.2023 um Stellungnahme bis zum 29.12.2023 gebeten. Im Rahmen der Abwägung wurden die Stellungnahmen ausgewertet und soweit vertretbar in die Planunterlagen eingearbeitet bzw. berücksichtigt. Mit der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 2 BauGB wurden die städtischen Fachämter mit Schreiben vom 19.11.2024 erneut zu den angepassten Unterlagen um Stellungnahme bis zum 09.01.2025 gebeten. Die im Rahmen der Beteiligung vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Angestrebter weiterer Verlauf:

Seitens der Investorin wurde ein Projektentwickler eingebunden, dessen städtebauliches Konzept zu Änderungen geführt haben, die in Teilen die Grundzüge der bisherigen Planung berühren. Darüber hinaus wurde der nördlich angrenzende öffentliche Fuß- und Radweg aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da sich dieser bereits im Eigentum der Stadt befindet und keiner planungsrechtlichen Sicherung bedarf. Auf dieser Grundlage soll ein erneuter Entwurfsbeschluss gefasst werden. Anschließend erfolgt eine verkürzte Offenlage und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Die eingegangenen Stellungnahmen werden nachstehend wie folgt wiedergegeben:

1. Auswertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB,
2. Auswertung der Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB,
3. Übersicht der redaktionellen und inhaltlichen Ergänzungen und Änderungen nach der Veröffentlichung im Internet.

ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES (ohne Maßstab)

Gestaltungsplan zum Entwurfsstand



ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES (ohne Maßstab)

Nutzungsplan zum Entwurfsstand



PLANZEICHENERKLÄRUNG / LEGENDE

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 4 und 6 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet



Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 16, 19 Absatz 1, 20 Absatz 1 und 20 Absatz 2 BauNVO)

0,4	maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ), z. B. 0,4
1,2	maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 1,2
II - III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß,
T/WH max.	maximal zulässige Trauf-/Wandhöhen
GH min.	minimal zulässige absolute Gebäudehöhen
GH max.	maximal zulässige absolute Gebäudehöhen

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise



Baugrenze



Baulinie

Verkehrsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 10 und 11 BauGB)



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung



Straßenverkehrsfläche (öffentlich)



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F Fußweg (öffentlich)

F+R Fuß- und Radweg (öffentlich)

ST Stellplätze

MS Mobilstation S

Grünflächen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB)

Grünfläche (öffentlich)
Zweckbestimmung: Multifunktionsfläche

Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB)



Aktive Schallschutzmaßnahme vor Verkehrslärm



Verzicht auf offenbare Fenster von Immissionsorten im Sinne der DIN 4109 mit aufschiebender Bedingung



Flächen, bei denen Bebauung bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrslärm erforderlich sind, hier passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb der Lärmpegelbereiche z. B. Lärmpegelbereich VI

Versorgungsflächen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 12 BauGB)



Fläche für Versorgungsanlagen



Elektrizität (Trafostation der Stadtwerke Bielefeld GmbH)

Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a und 25b BauGB)



Baum (Erhalt von Baumstandorten)



Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen 1. Ordnung



Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen 2. Ordnung

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

FD/GD	Dachform: Flachdach / Geneigtes Dach
0-15°	Grad der Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Absatz 7 BauGB)Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten
(§ 1 Absatz 4, § 16 Absatz 5 BauNVO)Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

GFL 1

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb -, der Stadtwerke Bielefeld GmbH sowie der Anlieger

GFL 2

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb -, der Stadtwerke Bielefeld GmbH sowie der Anlieger und Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Fußgänger und Radfahrer).

GFL 3

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Eigentümer der an das GFL 3 angebotenen Brunnen.

GFL 4

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Bielefeld - Umweltbetrieb -, der Stadtwerke Bielefeld GmbH, der Eigentümer der über das GFL 3 angebotenen Brunnen sowie der Anlieger.



Kennzeichnung Gewerbelärm

-1-

Gewerbelärm Druckereibetrieb:
Baugebietsuntypische Geräusch-Belastung bis hin zu den Immissionsrichtwerten von Mischgebieten der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)

-2-

Gewerbelärm Stellplatzanlage:
Baugebietsuntypische Geräusch-Belastung bis hin zu den Immissionsrichtwerten von Mischgebieten der TA-Lärm

-3-

Gewerbelärm Stellplatzanlage:
Baugebietsuntypische Geräusch-Belastung bis hin zu <= 55 dB(A)

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt



vorhandene Bebauung



vorhandene Flurstücksgrenze

867

Flurstücksnummer



Maßzahl (in m)

+ 111,8

Höhen in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 16), Geoportal Bielefeld (DGM 1 2019 - Höhenpunkte)
(08/2024)vorhandener Schmutzwasserkanal (nachrichtlich)
gemäß Stellungnahme Umweltbetrieb - GB Stadtentwässerung
(06/2024)vorhandener Regenwasserkanal (nachrichtlich)
gemäß Stellungnahme Umweltbetrieb - GB Stadtentwässerung
(06/2024)

1. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen zur Planung vorgetragen worden. Abwägungsrelevante Inhalte liegen daher keine vor.

2. AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Äußerungen vorgebracht worden. Diese werden im Folgenden tabellarisch mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung dargestellt. Die laufende Nummerierung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt entsprechend der verwaltungsinternen Beteiligungsliste.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
1.4 UNTERE NATURSCHUTZ-BEHÖRDE (Teilstellungnahme des Umweltamts der Stadt Bielefeld; 1.4) Schreiben vom 04.02.2024	A. Stellungnahme 360.21 1. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde Grundlage der Artenschutzprüfung ist eine Potentialanalyse des Plangebietes. Eine Kartierung der potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten ist nicht erfolgt. Eine Betroffenheit der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist, wie in Kap. 6.2 der Begründung dargestellt, nicht auszuschließen. Dies kann nur durch textliche Festsetzung der entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen zum Gebäudeabriss und zur Gehölzbeseitigung gewährleistet werden. Auch umfasst das Verbot der Heckenbeseitigung während der Vogelbrutzeit nach § 39 BNatSchG keine Bäume in gärtnerisch genutzten Flächen. Begründung zum Bebauungsplan: Aus Sicht des Artenschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes, wenn die folgenden Änderungen berücksichtigt werden: Kapitel 6.3 ist daher auf Seite C 48 wie folgt zu ändern: Mit der unter Punkt 6.2 beschriebenen Betrachtung des Baumbestands wurde geprüft, ob Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden können. Eine Betroffenheit des § 44 Absatz 1 Nr. 2 und damit auch der Nr. 1 BNatSchG ist nicht auszuschließen. Daher ist folgende Vermeidungsmaßnahme in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden:	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Hinweise zu den Vermeidungsmaßnahmen sind bereits in der Begründung vorhanden. Zur Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen bietet § 9 Absatz 1 BauGB keine Rechtsgrundlage, da kein bodenrechtlicher Bezug besteht. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Vermeidungsmaßnahmen zu den Verbotstatbeständen ergeben sich aus dem BNatSchG und weisen keinen bodenrechtlichen Bezug auf. Daher genügt die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan. Die Nichteinhaltung der Vermeidungsmaßnahmen führt auch ohne Festsetzung im Bebauungsplan zu einem Verstoß gegen das BNatSchG. Der formulierte Vorschlag für eine textliche Festsetzung wird daher als Hinweis aufgenommen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	„Schnitt- und Rodungsarbeiten an Gehölzen sind in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Unberührt von diesem Verbot bleiben lediglich schonende Form- und Pflegeschnitte. Sind Rodungsarbeiten innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln nicht zu vermeiden, ist kurz vorher ein Vorkommen von in Gehölzen brütenden Vögeln durch eine fachkundige Person auszuschließen und die Gehölze sind nach Freigabe ohne Verzögerung zu entnehmen.“ Der vierte Absatz ist wie folgt zu ergänzen: Gebäude, die aktuell im Plangebiet im Hinblick auf den Artenschutz zu betrachten sind, liegen somit keine vor. Eine Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse und gebäudebewohnende planungsrelevante Vogelarten ist aber nicht auszuschließen. Daher ist zum Zeitpunkt eines Abrisses zu prüfen, inwieweit dann z. B. eine diesbezüglich fachkundige Begehung sinnvoll ist. Daher ist folgende Vermeidungsmaßnahme in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden: „Um das Töten oder Verletzen von Fledermäusen zu vermeiden, sind Abbrucharbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen, im Zeitraum vom 15. November bis 15. März, umzusetzen. Ein Abbruch innerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen im Zeitraum von Mitte März bis Mitte November ist nur möglich, wenn im Rahmen einer Kontrolle vor Beginn der Abbrucharbeiten ein Besatz durch Fledermäuse ausgeschlossen werden kann. Wird ein Besatz festgestellt, sind die Arbeiten erst nach Ausflug der Tiere zu beginnen bzw. die entsprechende Struktur zu verschließen oder in sonstiger Weise unbrauchbar zu machen. Der Ausflug von Fledermäusen aus den Quartieren ist nachts bei geeigneter Witterung (Nachttemperaturen ab 10° C, kein Regen, wenig Wind) am wahrscheinlichsten.“ Textliche Festsetzungen: Die o. g. Vermeidungsmaßnahmen sind als textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufzunehmen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Aufnahme der textlichen Inhalte in Begründung und Plankarte sind erfolgt. Die Vermeidungsmaßnahme wird als Hinweis, jedoch nicht als textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgenommen, da auch hier der bodenrechtliche Bezug fehlt

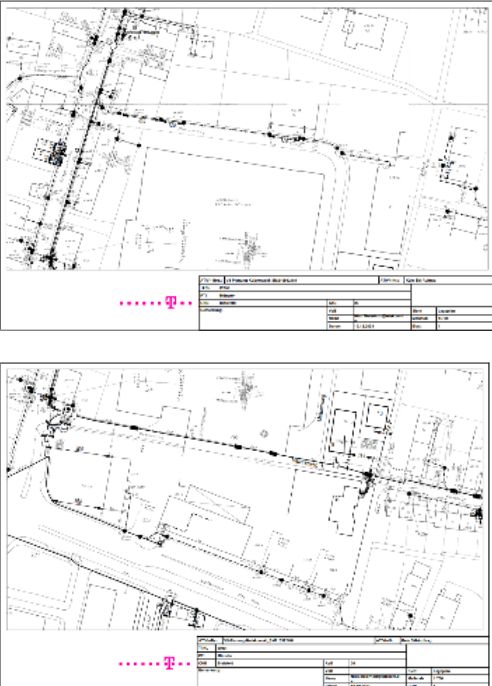
LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
1.4 UNTERE WASSERBEHÖRDE (Teilstellungnahme des Umweltamts der Stadt Bielefeld; 1.4) Schreiben vom 04.02.2024	3. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Grundwasser, der unteren Abfallbehörde und der unteren Bodenschutzbehörde <u>Grundwasserschutz/WSG</u> Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. <u>Altlasten und Altstandorte, Bodenschutz</u> Der Hinweis auf die Durchführung eines Bodenmanagementkonzepts gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ist, anders als in der Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung dargestellt, nicht in der Begründung enthalten. Dies ist noch zu ergänzen. 4. Stellungnahme der unteren Wasserbehörde im Hinblick auf Oberflächengewässer <u>Gewässerökologie</u> Nicht betroffen <u>Hochwasserschutz</u> Nicht betroffen <u>Niederschlagswasserbeseitigung nach § 55 WHG in Verbindung mit § 44 LWG</u> Die Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung und naturnahen Regenwasserbewirtschaftung aus der frühzeitigen TÖB-Beteiligung wurden noch nicht vollständig berücksichtigt. Eine Regenwasserrückhaltung ist nach derzeitigem Stand erforderlich, die Regenwasserbehandlung ist zu prüfen. Das Plangebiet entwässert im Trennsystem über die Einleitungsstellen E 7/36 und 7/37 in den Baderbach. (siehe Lageplan 1). Die wasserrechtlichen Erlaubnisse sind bis zum 31.12.2025 bzw. 31.12.2024 befristet. Nach den Ausführungen unter Punkt 5.7 in der Begründung soll das Plangebiet aus hydraulischen Gründen über die Kanalisation in östliche Richtung in den Regenwasserkanal des östlich angrenzenden Fußweges entwässern. Die wasserrechtlichen Erlaubnisse, sowie die Kanalnetzanzeige gem. § 57.1 sind entsprechend anzupassen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass in Bezug auf den Grundwasserschutz und die Wasserschutzgebiete (WSG) keine Bedenken bestehen. Der Hinweis auf die Durchführung eines Bodenmanagementkonzepts gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) ist zur allgemeinen Information in der Begründung ergänzt worden. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Gewässerökologie und der Hochwasserschutz nicht betroffen sind. Der Anregung wird gefolgt. In Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Umweltbetrieb der Stadt Bielefeld wird eine private Regenrückhaltung mit einem maximalen Drosselabfluss von 5 Litern pro Sekunde und Hektar (l/(s·ha)) festgesetzt. Der Drosselabfluss orientiert sich an den natürlichen Landabfluss. Dadurch soll gewährleistet werden, dass im weiteren Verlauf die Einleitung in den Baderbach erfolgen kann, ohne dass dabei relevante Beeinträchtigungen im Gewässer zu erwarten sind. Durch ein externes Ingenieurbüro (SM-Ingenieurplan) wurde rechnerisch nachgewiesen, dass das bestehende Regenwasserkanalnetz für die Entwässerung der Straßenflächen sowie einzelner Gebäude hydraulisch ausreichend ist, sofern auf den privaten Wohngrundstücken Maßnahmen zur Regenrückhaltung getroffen werden. Festsetzungen zur Dachbegrünung, wasserdurchlässiger Oberflächen-

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Wasserhaushaltsbilanz (Neu-)ausweisungen von Baugebieten sollen nach DWA-A 102-4 nachweisen, dass sich die Wasserhaushaltsbilanz dem unbebauten Zustand so weit wie möglich annähert. Lt. Begründung sollen Dachbegrünung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung und Multifunktionsflächen im Plangebiet realisiert werden. Aufgrund der Entsiegelungen und damit der Reduzierung der vorher befestigten Flächen ist zu erwarten, „dass sich die abzuleitenden Niederschlagsmengen in relevanter Größe verringern werden.“ Das stellt in jedem Fall eine Verbesserung des bisherigen Zustandes dar, die Punkte sind im Begründungsentwurf und in den textlichen Festsetzungen noch zu konkretisieren, um aus wasserwirtschaftlicher Sicht beurteilen zu können, ob auf die Regenrückhaltung verzichtet werden kann. In einem Entwässerungskonzept sind die Auswirkungen (beispielhaft) zu berechnen und im Bebauungsplan verbindlich mit Werten (s. Beispiel BP Kuhloweg) festzusetzen, um eine Beurteilung des jeweiligen Flächenbedarfs, der Einleitungsmenge in den Baderbach sowie den Verzicht auf eine Rückhaltung beurteilen zu können. Die wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (10.6) wird nur empfohlen und kann damit nicht in die Berechnung einfließen. Die Dachbegrünung ist ebenfalls nicht zwingend vorgeschrieben, und kann damit für die Rückhaltung nicht berücksichtigt werden. Unter Punkt 10.2 der textlichen Festsetzungen werden alternativ zur Dachbegrünung „andere Rückhaltemaßnahmen, z. B. Zisternen mit Retentionsraum, Mulden-/Rigolen etc.“ angeboten. Eine Versickerung	befestigung und eine generelle Entsiegelung von ehemals vollständig versiegelten Flächen (GRZ 0,4 & Festsetzung öffentlicher Grünflächen) sind als ergänzende Maßnahmen zum Umgang mit Niederschlagswasser festgesetzt. Der Anregung wird nicht gefolgt. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Umweltbetrieb werden für die abflusswirksamen privaten Grundstücksflächen private Regenrückhaltungen festgesetzt, deren maximaler Drosselabfluss sich am natürlichen Landabfluss (5 l/(s·ha)) orientiert. Dementsprechend ist auf Genehmigungsebene eine Entwässerung nachzuweisen, die einem unbebauten Zustand entspricht. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wurde eine Festsetzung zur privaten Regenrückhaltung aufgenommen. Die Begründung wurde ebenfalls angepasst. Der Anregung wird gefolgt. Durch ein externes Ingenieurbüro (SM-Ingenieurplan) wurde rechnerisch nachgewiesen, dass das bestehende Regenwasserkanalnetz für die Entwässerung der Straßenflächen sowie einzelner Gebäude hydraulisch ausreichend wäre. Unter Berücksichtigung privater Rückhaltungen ist eine geordnete Ableitung des gesamten Plangebiets über das vorhandene Regenwasserkanalnetz gegeben. Dementsprechend werden auf Bebauungsplanebene private Regenrückhaltungen festgesetzt, deren maximaler Drosselabfluss sich am natürlichen Landabfluss (5 l/(s·ha)) orientieren.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	ist nach Bodenkarte NRW aufgrund der Bodenverhältnisse (hoher Grundwasserstand, niedriger kf-Wert) nicht möglich, so dass Mulden-Rigolen auszuschließen sind und es sinnvoller ist, eine Beispielbemesung von Retentionszisternen aufzunehmen (z. B. xL pro m² befestigte Fläche). Da das Plangebiet vollständig neu überplant wird und lt. Erläuterungen in der Begründung ein erheblicher Sanierungsbedarf der (Regenwasser-)kanäle besteht, sollte geprüft werden, inwieweit ggf. auch im Kanalsystem Rückhalteraum geschaffen werden kann. Seitens der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes, sofern vor Rechtskraft des Bebauungsplans die Umsetzung des Entwässerungskonzeptes nachgewiesen wird und die entsprechenden Flächen festgesetzt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine Neuverlegung von Kanälen ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht geplant. Durch ein externes Ingenieurbüro (SM-Ingenieurplan) wurde rechnerisch nachgewiesen, dass das bestehende Regenwasserkanalnetz für die Entwässerung der Straßenflächen sowie einzelner Gebäude hydraulisch ausreichend ist. Unter Berücksichtigung privater Rückhaltungen ist eine geordnete Ableitung des gesamten Plangebiets über das vorhandene Regenwasserkanalnetz gegeben. Der Anregung wird gefolgt. Ausgehend von Abstimmungen mit dem UWB und dem Umweltamt sowie einem rechnerischen Nachweis zur Leistungsfähigkeit der Kanäle ist das bestehende Regenwasserkanalnetz für die Entwässerung der Straßenflächen sowie einzelner Gebäude hydraulisch ausreichend. Unter Berücksichtigung privater Rückhaltungen ist eine geordnete Ableitung des gesamten Plangebiets über das vorhandene Regenwasserkanalnetz gegeben. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Umweltbetrieb werden demnach für die abflusswirksamen privaten Grundstücksflächen private Regenrückhaltungen festgesetzt, deren maximaler Drosselabfluss sich am natürlichen Landabfluss (5 l/(s·ha)) orientieren.
2.7a BEZIRKSREGIERUNG DETMOLD Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung Schreiben vom 18.12.2024	sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren, die vorgelegte Planung wurde hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemeinen Landeskultur, des Immissionsschutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes und des kommunalen Abwassers geprüft. Als Träger öffentlicher Belange bestehen keine Bedenken.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Dass seitens der Bezirksregierung Detmold (Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung) gegen die Planung hinsichtlich der Belange der Agrarstruktur, der allgemeinen Landeskultur, des Immissionsschutzes (nur Achtungsabstände nach KAS-18), des Grundwasserschutzes, des Hochwasserschutzes und des kommunalen Abwassers keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.

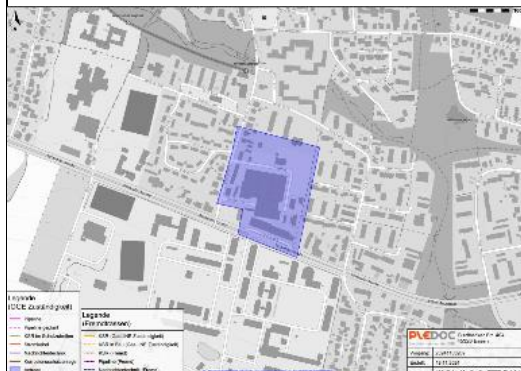
LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
2.10 DEUTSCHE TELEKOM GMBH Vertreten durch die Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 12.12.2024	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 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: Gegen den vorgelegten Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ bestehen grundsätzlich keine Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus den beigefügten Lageplänen ersichtlich sind. Diese versorgen die vorhandene Bebauung. Die Belange der Telekom - z.B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen – sind betroffen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind. Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen: Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Wir bitten deshalb, konkrete Maßnahmen so auf die vorhandenen Telekommunikationslinien abzustimmen, dass eine Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien vermieden werden kann. Die Telekom macht darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das kann bedeuten, dass der Ausbau der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise erfolgt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Seitens der Telekom GmbH bestehen gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Telekommunikationslinien weiterhin gewährleistet bleiben und deren Veränderung oder Verlegung vermieden werden muss. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gleichwohl wird davon ausgegangen, dass aufgrund der teilweise bereits bestehenden Nutzungen und öffentlichen Verkehrsfläche in dieser innerstädtischen Lage ein Ausbau bzw. eine Ergänzung der Telekommunikationslinien in unterirdischer Bauweise erfolgt. Ein konkreter Handlungsbedarf ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Die Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßen- und Kanalbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der Absenderadresse dieser E-Mail so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von 2 Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen 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. Weitere Kabelauskünfte erhalten Sie unter der E-Mail-Adresse Planauskunft.West1@telekom.de oder im Internet unter https://trassenauskunftkabel.telekom.de	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen und Wohnorte sowie der in weiten Teilen ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche auf der einen, und der großen Anzahl neu zu errichtender Wohnnutzungen auf der anderen Seite, ist von einer Wirtschaftlichkeit der zukünftigen Infrastruktur auszugehen. Ein konkreter Handlungsbedarf ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen ist der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, jedoch mindestens drei Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen. Ein konkreter Handlungsbedarf ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet erforderlich. Vielen Dank! 	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien sind in der Ausbauplanung vorzusehen. Ein konkreter Handlungsbedarf ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar.
2.12 STADTWERKE BIELEFELD GMBH Schreiben vom 07.01.2025	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 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.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die getroffenen Darstellungen und Festsetzungen berücksichtigen im ausreichenden Maße die Belange der Stadtwerke Bielefeld GmbH.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Diese Belange werden von den beabsichtigten Darstellungen/Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung berührt. Wir haben jedoch keine Bedenken und Anregungen vorzubringen, da unsere Belange durch die hierzu getroffenen Darstellungen/Festsetzungen in ausreichendem Maße berücksichtigt worden sind. Mit freundlichen Grüßen	
2.12 STADTWERKE BIELEFELD GMBH Schreiben vom 19.11.2025	Sehr geehrte Damen und Herren, Ihre E-Mail ist bei uns eingegangen und wird bearbeitet. Sollten Sie jedoch ein Planauskunftsgesuch haben, beachten Sie bitte unbedingt folgenden Hinweis: Um die Antwortzeiten auf Planauskunftsgesuche noch weiter zu reduzieren und Ihnen eine schnelle Verfügbarkeit zu ermöglichen, erhalten Sie Ihre Planauskunft nur noch über die folgende Internetseite: https://planauskunft.stadtwerke-bielefeld.de/public/login.html Nach der Registrierung in unserem Portal können Sie Ihre Planauskunft eigenständig erstellen und herunterladen. Eine manuelle Bearbeitung durch unsere Mitarbeiter ist nur in Ausnahmefällen möglich!	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis im Hinblick auf (ggf. weitere) Planauskünftige wird zur Kenntnis genommen.
2.13 MOBIEL GMBH Schreiben vom 21.11.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme von moBiel zur Neuauflistung des Bebauungsplanes Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“. Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/4/25.01 „Masurenweg“ - Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) Stadt Bielefeld - Stadtbezirk Stieghorst - hier: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB). Wir bedanken uns für die bereits gute Beschreibung des ÖPNV-Angebotes in Kapitel 5.3.4 „Öffentlicher Personennahverkehr“ und von unserer Seite bestehen keine weiteren Einwände oder Ergänzungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß moBiel GmbH sind die Inhalte im Kapitel 5.3.4 „Öffentlicher Personennahverkehr“ gut beschrieben. Es bestehen keine weiteren Einwände oder Ergänzungen.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
2.15 WESTNETZ GMBH Schreiben vom 11.02.2025	Kein Bestand im Verteilnetz der Westnetz GmbH zu - FFTX - Gas - Strom - Telko - Bohrprotokolle - Wärme - Wasser	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Verteilnetz der Westnetz GmbH ist zu FFTX, Gas, Strom, Telko, Bohrprotokollen, Wärme und Wasser kein Bestand erfasst. Ein konkreter Handlungsbedarf ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar.
2.16 PLEDOC GMBH, OPEN GRID GMBH Schreiben vom 19.11.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, 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: • 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 • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Mit freundlichen Grüßen PLEdoc GmbH	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Projektbereich sind keine von der Ple-doc GmbH verwalteten Versorgungsleitungen betroffen. Eine Erweiterung des Projektbereichs ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht vorgesehen. Eine erneute Abstimmung ist daher nicht erforderlich. Ein konkreter Handlungsbedarf ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar.



LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
	Anlage 1: Bereich der Abfrage	
2.16 PLEDOC GMBH, GAS- LINE GMBH Schreiben vom 19.11.2024	Sehr geehrte Damen und Herren, von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Projektbereich sind keine der GasLine GmbH verwaltete Versorgungsleitungen betroffen. Eine Erweiterung des Projektbereichs ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht vorgesehen. Eine erneute Abstimmung ist daher nicht erforderlich. Ein konkreter Handlungsbedarf ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar.
2.17 GASCADE GASTRANS- PORT GMBH Schreiben vom 11.12.2024	wir danken für Ihre Anfrage über das BIL-Portal zu o. g. Vorhaben. Wir, GASCADE Gastransport GmbH, antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber SEFE Energy GmbH (Rechtsnachfolgerin der WINGAS GmbH) sowie NEL Gastransport GmbH. Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein. Nachträgliche Lageänderungen in Ihrer Projektplanung bedürfen eines erneuten Antrags auf Zustimmung. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Projektbereich sind von der Gascade Gastransport GmbH, Sege Energy GmbH sowie NEL Gastransport GmbH verwaltete Anlagen nicht betroffen. Eine Erweiterung des Projektbereichs ist im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans nicht vorgesehen. Eine erneute Abstimmung ist daher nicht erforderlich. Ein konkreter Handlungsbedarf ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht erkennbar.

LFD. NR. EINWENDER DATUM	EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN	STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG
2.22 INDUSTRIE- UND HAN- DELSKAM- MER OST- WESTFALEN ZU BIELE- FELD Schreiben vom 08.01.2025	für die Beteiligung der Industrie- und Handelskammer Ostwestfalen zu Bielefeld anlässlich des oben genannten Verfahrens bedanken wir uns. Im Gebiet gibt es noch vereinzelte Bestandsunternehmen. Der Plan sollte im weiteren Verfahren so erarbeitet werden, dass sich diese auch in Zukunft am bestehenden Standort über den Bestandsschutz hinaus weiterentwickeln können. Hierzu zählen unter anderem Sanierungen bis hin zum Neubau der Gebäude sowie eine etwaige Ausweitung von Schichten oder Lieferverkehren. Bitte beziehen Sie uns auch im weiteren Planverfahren mit ein. Bei Fragen ist Herr Dr. Staacke gern für Sie da. Sie erreichen ihn am besten per E-Mail (g.staacke@ostwestfalen.ihk.de) – oder gern auch telefonisch (0521 554-236). Freundliche Grüße	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich im südlichen Gebäuderiegel untergeordnet gewerbliche Nutzungen, im Osten eine Ortsvermittlungsstelle der Telekom sowie nördlich des Masurenwegs eine Druckerei. Die gewerblichen Nutzungen im südlichen Gebäuderiegel bleiben unverändert Teil eines Mischgebiets (MI). Die Ortsvermittlungsstelle der Telekom hat Bestandsschutz und wird in Abstimmung mit der Telekom zur Vorbereitung einer zukünftigen Wohnnutzung in das Allgemeine Wohngebiet (WA) eingebunden. Im Norden soll nach Aussage des Eigentümers der Druckereibetrieb in der bestehenden Größe fortgeführt, perspektivisch jedoch aufgegeben werden. Gewünscht wird dann, dem umgebenden Planungsziel folgend, eine wohnbauliche Nutzung. Der aktuelle Betrieb wird durch den Bestandsschutz gesichert. Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte und der Umgang damit im Hinblick auf die umliegende Wohnbebauung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung durch die AKUS GmbH nachgewiesen.

Von den folgenden Behörden und Trägern öffentlicher Belange wurden zum Bebauungsplan Nr. III/4/25.01 keine Bedenken oder Hinweise vorgetragen (Nr. entsprechend der verwaltungs-internen Beteiligungsliste):

2.10b – Ericsson Services GmbH

3. ERGEBNIS DER AUSWERTUNG DER STELLUNGNAHMEN AUS DER BETEILIGUNG ZUM ENTWURF

Nach Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die im Rahmen des Verfahrens vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der Planung berücksichtigt.

ÜBERSICHT DER WESENTLICHEN ERGÄNZUNGEN UND ÄNDERUNGEN NACH DER OFFENLAGE

Planzeichnung

- Die festgesetzte Mobilitätsstation entfällt
- Der Erhalt eines bestehenden Baumes entlang der Stieghorster Straße entfällt; an seiner Stelle erfolgen zwei Neupflanzungen
- Im westlichen Bereich wird die öffentliche Grünfläche verkleinert
- Die überbaubare Fläche des nordwestlichen Baufelds im zentralen Bereich wurde südlich erweitert
- Die überbaubare Fläche des südöstlichen Baufelds im zentralen Bereich wurde südlich geringfügig erweitert
- Die überbaubare Fläche des südwestlichen Baufelds im zentralen Bereich wurde geringfügig erweitert
- Die nördliche Fußwegfläche der zentralen öffentlichen Grünfläche wird dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen; die öffentliche Durchwegung bleibt durch ein Gehrecht gewährleistet.
- Die maximale Gebäudehöhe sowie die Trauf- und Wandhöhe wurden angepasst, um Staffelgeschosse zuzulassen.
- Anpassung des westlichen Fußwegs (Erschließung Multifunktionsfläche). 3 Meter anstatt 3,5 Meter.
- Die Nummerierung der WA hat sich geändert
- Anpassung der zulässigen Trauf- und Wandhöhe sowie der maximalen Gebäudehöhe
- Verkleinerung des Geltungsbereichs im Norden (Herausnahme des Fuß- und Radwegs)
- Geringfügige Korrektur der öffentlichen Verkehrsfläche
- Anpassung der Baulinie im Süden entlang der Detmolder Straße
- Die geplanten Kanäle und die Bestandskanäle wurden angepasst
- Das östliche GFL1 wurde erweitert
- Das nördliche GFL2 wurde geringfügig angepasst

Textliche Festsetzungen

- Der Begriff „heimisch“ wird zugunsten von „standortgerecht“ geändert
- Schnitt- und Rodungsarbeiten an Gehölzen wird als Hinweis aufgenommen und nicht mehr als textliche Festsetzung.
- Schutz der Fledermäuse bei Abbrucharbeiten ist als Hinweis aufgenommen
- Inhaltliche Anpassungen der Festsetzung zur Dachbegrünung
- Inhaltliche Anpassung der Festsetzung zur Stellplatzbegrünung
- Inhaltliche Anpassung der Festsetzung zu Abfallbehälter
- Inhaltliche Anpassung der Festsetzung zur Wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigungen
- Anrechenbarkeit der Bäume auf Stellplatzanlagen wurde angepasst
- Private Regenrückhaltung wurde in den Festsetzungen aufgenommen
- Dachbegrünung ist nun verpflichtend und nicht alternativ
- Vorgartenfestsetzung ist entfallen

- Festsetzung zu Solar/PV hat sich inhaltlich angepasst
- Festsetzung zur Höhe von Einfriedungen entfällt
- Farbvorgaben zur Dacheindeckung entfällt
- Hinweis, dass Dachaufbauten unzulässig sind, entfällt
- Für die im zentralen Bereich nördliche Fußwegefläche wurde ein Geh-, Fahr-, und Leistungsrecht (GFL 2) festgesetzt.
- Weitere redaktionelle Änderungen

Begründung

- Der Begriff „heimisch“ wird zugunsten von „standortgerecht“ in der Begründung unter Kapitel 5.10 sowie auf der Plankarte unter den Hinweisen geändert.
- Korrektur: Im rechtverbindlichen Bebauungsplan wurde eine GRZ von 0,6 festgesetzt und nicht wie in der Begründung 0,8
- In Punkt 2.3 wurden ergänzende Inhalte zum städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerb aufgenommen.
- In Punkt 3.1 wurden zusätzliche Ausführungen zum Regionalplan ergänzt.
- In Punkt 4.1 wurden die Planungsziele angepasst
- In Punkt 4.2 wurde das städtebauliche Konzept sowie die Beschreibung dazu angepasst
- In Punkt 5.3.1 wird nun das GFL1 näher erläutert
- In Punkt 5.3.3 wurden die Begründung bezüglich der Stellplatzsatzung angepasst
- In Punkt 5.4.1 wurden weitere Inhalte zu den Lärmpegelbereichen 3 und 4 aufgenommen
- In Punkt 5.5 wurden die zu erwartenden Wohneinheiten angepasst
- In Punkt 5.7.1 wurde der Text zum Entwässerungssystem zur allgemeinen Verständlichkeit angepasst
- In Punkt 5.7.3 wurden ergänzende Angaben zur Ausgestaltung der Dachbegrünung aufgenommen.
- In Punkt 5.7.3 wurde der rechnerische Nachweis zur Regenwasserbeseitigung aufgenommen
- In Punkt 5.7.3 wird ergänzend die private Regenrückhaltung begründet
- Punkt 5.7.4 wurde um Informationen zur Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge ergänzt.
- In Punkt 5.9 wurde die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Stellplatzanlage mit aufgenommen
- In Punkt 5.10 wurden ergänzende Hinweise zu Ausnahmen bei der Pflicht zur Dachbegrünung aufgenommen.
- In Punkt 5.10 wurde die aktualisierte Festsetzung zur Einfriedung mit aufgenommen.
- In Punkt 6.2 wurde der Abschnitt zu Schnitt- und Rodungsarbeiten an Gehölzen entsprechend der Stellungnahme überarbeitet; zudem erfolgten Ergänzungen zum Schutz von Fledermäusen.
- In Punkt 6.3 wurde der Hinweis zu Schnitt- und Rodungsarbeiten an Gehölzen angepasst.
- In Punkt 6.4 wurden ergänzende Hinweise zum Bodenmanagementkonzept und Kreislaufwirtschaftsgesetz aufgenommen
- In Punkt 6.4.2 wurde die private Regenrückhaltung begründet
- In Punkt 6.5 wurde ergänzt, dass bislang keine Kampfmittelüberprüfung durchgeführt wurde.
- Punkt 6.6.1 wurde um Inhalte zur Luftreinhaltung erweitert.
- In Punkt 6.6.2 wurde Inhalte zur Solarpflicht aufgenommen

- Inhalte in Punkt 6.7 wurden gestrichen
- In Punkt 7.1 wurde die Anzahl der Wohneinheiten geringfügig geändert
- Punkt 7.2: Anpassung der Flächenbilanzierung
- In Punkt 7.3 erfolgte eine Ergänzung der Angaben zu den Unterhaltungskosten des Spielplatzes.
- In Punkt 7.5 wurde der Verfahrensablauf angepasst
- Weitere redaktionelle Änderungen