

Bebauungsplan Nr. I/Q 24

„Quelle-Alleestraße“

Teilplan C

**Zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10 IV BauGB**

Satzung

INHALT

1.	Planungsziele	2
1.1.	Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung	2
2.	Planverfahren und Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	4
2.1.	Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	4
2.2.	Durchführung der Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB, vereinfachte erneute Beteiligungen der Betroffenen gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB	5
2.3.	Behandlung der Stellungnahmen aus dem Gesamtverfahren	6
2.4.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	10
3.	Planentscheidung	10

1. Planungsziele

Im Jahre 1995 wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Dabei sollte eine städtebauliche Lösung gefunden werden, die unter Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen landschaftlichen Strukturen und Potentiale, ein neues - ca. 600 Wohneinheiten umfassendes - Wohngebiet entwickelt. Gleichzeitig sollte der bestehende Stadtteil räumlich-funktional abgerundet werden. Auf Basis der modifizierten Wettbewerbsarbeit des 1. Preisträgers wurden in den Folgejahren zwei Bauabschnitte realisiert. Das städtebauliche Konzept wurde als Gesamtkonzept entwickelt und im Bereich der angrenzenden Bebauungspläne I/Q 24 Teilpläne A und B bereits realisiert.

Im Teilplan C wird insbesondere das in weiten Teilen realisierte städtebauliche Grundmuster des Teilplans B (Einfamilienhausbebauung) weiter nach Osten fortgeführt. Im Westen sowie Süden des Plangebiets sollen zwei Wohngruppenprojekte (Generationenwohnen, Wohnen für Menschen mit Behinderung) realisiert werden. Das neue Wohngebiet wird in Verlängerung des Straßenzugs „Am Rennplatz“ über den bereits vorhandenen und ausgebauten Stichweg angebunden.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf der Basis der Fortführung der städtebaulichen Struktur als 3. Bauabschnitt geschaffen. Vorbehaltlich der Parzellierung ergeben sich etwa 90 Wohneinheiten, ausschließlich in Einfamilienhäusern, davon etwa 1/3 als Doppelhaushälften. Zusätzlich ist Spielraum für etwa 50 Wohneinheiten in gruppenorientierten Wohnformen vorgesehen, insgesamt etwa 140 Wohneinheiten.

Im Mittelpunkt dieses 5,7 ha großen Bebauungsplanes stehen die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) i.S. § 4 BauNVO, darüber hinaus großräumig öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Ergänzt wurden neben Regelungen zum Nutzungsmaß Vorschriften zur Baugestaltung.

Das Plangebiet stellt sich als Grünlandfläche dar, Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen sind aber nicht mehr vorhanden, da im Gebiet im Zuge von Ausschachtung (ehemalige Sandgrube Künsebeck-Hardeland) und Wiederverfüllung (Einbringen von Boden und überwiegend mineralischen Abfällen) grundlegende Verunreinigungen stattgefunden haben. Das gesamte Gebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld als Altdeponie S44 eingetragen. Im Vorfeld der Erschließung wird eine umfangreiche Bodensanierung nach dem Sanierungsplan Dr. Kerth & Lampe, Detmold April 2013 stattfinden. Die Aufnahme von Wohnnutzungen in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 bleibt gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB solange unzulässig, bis die Sanierung der ehemaligen Boden- und Bauschuttdeponie abgeschlossen und die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung durch einen anerkannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gefährdungsabschätzung attestiert worden ist.

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld, als Siedlungsbereich ausgewiesen. Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld, der in diesem Bereich Wohnbauflächen darstellt. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.1. Durchführung der Umweltprüfung und Berücksichtigung in der Bauleitplanung

Bodenschutzklausel

Die geplante Bebauung beansprucht einen ehemaligen Deponiestandort, der bereits durch deutliche Vorbelastungen des Bodens gekennzeichnet ist. Gleichzeitig wird durch die Planung ein bereits durch Bebauung geprägter Siedlungsrand arrondiert, was dem Vorrang der Innenentwicklung entspricht. Bodenversiegelungen im Plangebiet werden zudem über die Festsetzung einer GRZ von 0,4 auf das notwendige Maß begrenzt. Der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird somit insgesamt entsprochen.

Umwidmungssperrklausel

Die Planungsziele des Vorhabens berühren die Umwidmungssperrklausel, da landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht werden. Die Überplanung der Flächen wird von der Stadt Bielefeld vor dem Hintergrund des Wohnflächenbedarfes jedoch als notwendig bzw. hinnehmbar bewertet, zumal die Entwicklung als Wohnbauland mit der Sanierung einer als Altlast verzeichneten Fläche einhergeht.

Schutzstatus von Natur und Landschaft

Im Plangebiet kommen keine geschützten Flächen oder Objekte vor, ebenso wenig schutzwürdige Flächen des Biotopkatasters NRW. Nördlich an das Plangebiet grenzt allerdings das Landschaftsschutzgebiet 'Ostmünsterland' unmittelbar an (LSG 2.2-6) und östlich liegen als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesene Baumreihen (LB 2.4-25) ebenfalls in unmittelbarer Nachbarschaft.

Eingriffsregelung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Als maßgeblicher Eingriff ist dabei die Beanspruchung von Grünland anzusehen. Gehölze kommen im Plangebiet nicht vor. Die Bilanzierung des Eingriffes erfolgt nach dem vereinfachten Verfahren 'Bielefelder Modell Bauleitplanung'. Demnach besteht für einen vollständigen Ausgleich ein externer Kompensationsflächenbedarf von 1,6 ha. Dieser wird über zwei externe Ausgleichsmaßnahmen gedeckt: Entwicklung einer Obstwiese auf einer Fläche von 9.233 qm (Gemarkung Quelle, Flur 5, Flurstück 110 tlw.) und Umwandlung von Acker in Extensivgrünland auf einer Fläche von 10.560 qm (Gemarkung Senne I, Flur 2 Flurstück 38 tlw.).

Waldabstand

Aufgrund der Nähe des Baugebietes zu Wald bzw. feldgehölzartigen Beständen wurde die Baumfallgrenze ermittelt und im Bebauungsplan dargestellt. Zur Risikominimierung weisen die überbaubaren Grundstücksflächen im Norden Abstände von mindestens 3,00 Metern und im Osten von mindestens 5,00 Metern zu dieser Linie auf.

Artenschutz

Für das Vorhaben wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt (Planungsbüro Selzner 2014). Im Ergebnis sind artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen des Vorhabens nicht zu erwarten. Artenschutzmaßnahmen zur kontinuierlichen Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (sog. CEF-Maßnahmen) sind in der Konsequenz nicht notwendig.

Altdeponie S44

Das gesamte Gebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld als Altdeponie S44 eingetragen. Die grundsätzliche Frage der Bebaubarkeit der Fläche wurde bereits im Rahmen verschiedener Gutachten untersucht (BREILTGENS 1996, DR. WEßLING BERATENDE INGENIEURE GMBH 1997). Zudem wurde ein aktueller Sanierungsplan für die Deponie erarbeitet (DR. KERTH + LAMPE 2013). Im Ergebnis ist eine Nutzbarkeit der Flächen für Wohnbebauung bei Beachtung der Schutz- und Sanierungsziele, die das Aufnehmen, Separieren und den verdichteten Wiedereinbau des aufbereiteten Depo-nats vorsehen, gegeben. Über eine Festsetzung der Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände gemäß § 9 (2) Nr. 1 und 2 BauGB wird sichergestellt, dass eine Wohnnutzung im Gebiet erst nach erfolgreicher Deponiesanierung erfolgt.

Kampfmittel

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben.

Gewässerschutz

Oberflächengewässer existieren im Gebiet nicht. Mit 2 - 3 Metern unter Flur sind im Gebiet hohe Grundwasserstände gegeben. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Wasserschutzzone. Dem Schutz des Grundwassers wird wegen des Verbleibs von

Bauschuttanteilen im aufbereiteten und wiedereingebauten Deponat damit Rechnung getragen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser nicht zulässig ist.

Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet unterliegt Vorbelastungen durch Verkehrslärm, nach dem Schallimmissionsplan der Stadt Bielefeld (SIP 2008) liegen die Immissionspegel dabei tags teilweise und nachts im gesamten Plangebiet über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete. Auf Basis einer Verkehrsprognose (PO 2020, Amt 660) wird sich die Lärmbelastung künftig jedoch verringern, die Orientierungswerte werden künftig daher eingehalten bzw. sogar unterschritten. Da für die Übergangszeit jedoch noch erhöhte Lärmwerte zu erwarten sind, enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass in bestimmten Bereichen Schlafräume durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schalldämmte Lüftungseinrichtungen) zu schützen sind.

Klima/Luftreinhaltung

Das Plangebiet ist als klimabegünstigt zu bewerten, da es im Bereich von Kaltluftströmen des Teutoburger Waldes liegt. Eine erhöhte Konzentration oder eine Grenzwertüberschreitung von Luftschadstoffen ist daher nicht zu verzeichnen. Aufgrund der offenen Bauweise der geplanten Bebauung, des Verbleibs des östlich angrenzenden Grünzuges sowie der Einhaltung der gemäß Stadtklimaanalyse notwendige Minstdistanz zu kaltluftproduzierender und -führender Freiflächen entlang der Osnabrücker Straße sind erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima nicht zu erwarten.

Geruch

Etwa 160 Meter östlich der geplanten Wohnbebauung liegt eine landwirtschaftliche Hofstelle, auf der Schweine, Rinder, Gänse und Schafe gehalten werden. Die daraus resultierenden Geruchsimmissionen im Plangebiet bewegen sich überwiegend innerhalb der Geruchsgrenzwerte, die für ein Wohngebiet anzusetzen sind. Lediglich im östlichen Randbereich kommt es häufiger zu Geruchsbelastungen. Diese liegen jedoch noch innerhalb der Grenzwerte für Dorfgebiete und werden im vorliegenden Fall als zumutbar bewertet (AKUS GmbH 2014). Der landwirtschaftliche Betrieb wird durch die geplante Wohnbebauung in seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht über das heute bereits bestehende Maß hinaus eingeschränkt.

2. Planverfahren und Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nach den Beratungen in der BV Brackwede am 30.08.2012 hat der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 11.12.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q24 "Quelle-Alleestraße" - Teilplan C für eine Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage Drucks-Nr. 4504/2009-2014 sowie auf die Niederschrift zur Sitzung wird verwiesen.

2.1. Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 11.02.2013 bis einschließlich 15.02.2013 im Bauamt und im Bezirkssamt Brackwede eingesehen werden. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 18.02.2013 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung im städtischen Gemeinschaftshaus Quelle statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 24.01.2013 bis einschließlich 08.03.2013 anhand umfangreicher Unterlagen und Gutachten zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C.

Über die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zum Vorentwurf wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.09.2013 nach Vorberatung in der Brackwede am 05.09.2013 beraten.

Auf Grundlage der Auswertung der Stellungnahmen und wurde der über- und ausgearbeitete Planentwurf zur Offenlage beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage Drucks-Nr. 6084/2009-2014 sowie die Niederschrift zur Sitzung wird verwiesen.

2.2. Durchführung der Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 2 / § 4 Abs. 2 BauGB, vereinfachte erneute Beteiligungen der Betroffenen gemäß § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB

Der Entwurf hat entsprechend der gefassten, zuvor aufgeführten Beschlüsse gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2013 bis einschließlich 16.12.2013 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 19.11.2013 bis zum 03.01.2014 statt. Die bis zum diesem Zeitpunkt vorliegenden Stellungnahmen zur Planung, die sich auf umweltrelevante Aspekte beziehen, wurden im Rahmen der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes bis zum 03.01.2014 sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden, denen gemäß Vorlage entsprochen, die zur Kenntnis genommen bzw. denen nicht entsprochen werden sollen. Im Anschluss an die Offenlage und Behördenbeteiligung erfolgten vereinfachte erneute Beteiligungen der betroffenen Öffentlichkeit und/oder betroffenen Behörden. Es handelte sich um folgende Detailänderungen zu einzelnen Festsetzungen, die die Grundzüge der Planung nicht berührt haben:

1. Verbreiterung des Fuß- und Radweges in südlicher Verlängerung der Verkehrsfläche V 6 zum öffentlichen Grünzug im südlichen Bereich des Plangebiets von 3,00 auf 4,00 m (Verbreiterung für Schmutzwasser- als auch Regenwasserkanal).
2. Festsetzung zu Dachformen/-neigungen „SD ≤ 45°“ im WA 2 wurde gestrichen.
3. Begrenzung Gebäudehöhe im WA 2/WA 3 bei Pultdächern über eine maximal zulässige Traufhöhe und bei Flachdächern über eine maximal zulässige Attikahöhe (AH).
4. Reduzierung der maximal zulässigen Dachneigungen bei Flachdächern auf 5 Grad.
5. Zulässigkeit von Gründächern in allen Baugebieten.

Zu den Punkten 1 bis 5 liegt eine Zustimmungserklärung des Investors vor.

6. Im Baugebiet ist mindestens für einen Schlafräum je Wohnung eine schallgedämmte Lüftung vorzusehen. Für das Bestandsgebäude Hengstweg 47 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sollen Lüftungen für Schlafräume vorgesehen werden. *Der Investor verhandelt mit dem Eigentümer über eine Nachrüstung, sofern diese Lüftungseinrichtungen beim Bau nicht bereits vorgesehen wurden.*

7. Für die externen Kompensationsflächen wurde die Berechnung aktualisiert. Durch die Inwertsetzung der Vorbelastung des Grünlandes wurde ein Abschlag von 40% statt 30% berücksichtigt, ferner wurde ein Teilgrundstück, das heute bereits als Wald gewidmet ist, aus diesen Flächen herausgenommen. Eine weitere Teilfläche getauscht. Der Ausgleichsflächenbedarf verringerte sich entsprechend. *Das Umweltamt der Stadt Bielefeld wurde beteiligt und hat diesen Änderungen mit Stellungnahme vom 22.01.2014 zugestimmt.*

Darüber hinaus wurden redaktionelle Verbesserungen in der nachrichtlichen Darstellung des Baumkronendurchmessers (Kronentraufe), des Nutzungsplans vorgenommen, die Planzeichenerläuterung (Legende) ergänzt.

Über die im gesamten Verfahren eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen zum letztlichen Entwurf wurde in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 17.09.2013 umfassend beraten. Auf die Sitzungsvorlage Drucks-Nr. 6084/2009-2014 sowie auf die Beratungsprotokolle wird verwiesen.

2.3. Behandlung der Stellungnahmen aus dem Gesamtverfahren

In der Sitzung des Rates der Stadt Bielefeld vom 08.05.2014 wurde über die eingegangenen Stellungnahmen im Gesamtverfahren beraten und die abschließende Abwägungsentscheidung getroffen. Der Satzungsbeschluss wurde gefasst. Die Öffentlichkeit hat sich nach § 3 Abs.1 BauGB in der Bürgerversammlung am 18.02.2013 umfassend über die Planung informiert. Viele Fragen konnten direkt beantwortet werden.

Anregungen der Öffentlichkeit aus der frühzeitigen Beteiligung wurden wie folgt behandelt:

1. Eine gewünschte, ergänzende Planung mit Wohngruppen, generationsübergreifendes Bauen, sozialverträglichen oder anderen Wohnformen als Einfamilien- und Doppelhäusern wurde optional im Südosten und Westen des Teilbereiches planungsrechtlich eingebunden.

2. Es wird kein Geschosswohnungsbau mit drei bis vier Geschossen wie z.B. am Traberweg gewünscht. *Sie sind im Teilplan auch nicht vorgesehen. Die Zahl der Vollgeschosse ist im Bebauungsplan auf maximal zwei festgesetzt, zusätzlich eine maximale Firsthöhen. Damit sollen zweigeschossige Wohngebäude mit Staffelgeschoss im Rahmen des Wohngruppenprojekts ermöglicht werden. Dadurch erfolgt ein harmonischer Übergang zu der höhergeschossigen Bebauung am Traberweg.*

3. Es wird angeregt, zusammen mit dem Umweltamt und kreativen Stadtentwicklern die Umsetzung eines Modellprojektes "innovativ-mobiles Wohnen" zu prüfen und auf den Erkenntnissen aktueller Studien hierzu und den Erfahrungen aus anderen Städten aufzubauen. *Die Option eines innovativ-mobilen Wohnens kann außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen eines Wohnmodells umgesetzt werden.*

4. Zur Deponiesanierung erfolgten Rückfragen zu den entstehenden Lärm-, Staub- und Verkehrsbelästigungen sowie zur Unbedenklichkeit der Wohnnutzung auf der ehemaligen Deponie. *Die Planverfahren zur Deponiesanierung und zur Bauleitplanung sind grundsätzlich zwei getrennte Verfahren. Die Verschränkung beider Verfahren erfolgt im Bebauungsplanverfahren über eine bedingte Festsetzung der Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände entsprechend den Bestimmungen des BauGB. Eine Wohnnutzung wird erst dann möglich, wenn die Deponiesanierung erfolgreich abgeschlossen und eine Unbedenklichkeit von einem öffentlich bestellten Fachgutachter attestiert wurde.*

5. Die Nahwärmeversorgung soll in das Gebiet integriert werden (Blockkraftheizwerk). *Untersuchungen des Projektentwicklers haben ergeben, dass sich ein solches Blockheizkraftwerk nicht wirtschaftlich betreiben lässt. Alternativ können moderne dezentrale Heizsysteme eingesetzt werden, die mit einer Wärmepumpe arbeiten.*

6. Beim Baugebiet B wurde seinerzeit das Versickern von Regenwasser verboten, Zisternen für alle Baugrundstücke verbindlich festgesetzt, um dem Landeswassergesetzes Rechnung zu tragen. *Eine Versickerung ist nach den vorliegenden Bodenuntersuchungen im Teilplan C nicht zulässig. Mit der Erschließung der Teilbereiche A und B ist bereits ein Regenrückhaltebecken errichtet worden, welches im Zuge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen so umgebaut werden soll, dass auch das Niederschlagswassers des Teilbereiches C aufgenommen werden kann.*

7. Für den Teilbereich C soll ein hochwertiger ortsnaher Kinderspielplatz eingeplant werden. *Das Spielangebot wird als ausreichend bewertet, neben den Angeboten stellen die großen Gartengrundstücken und verkehrsberuhigten Wohnstraßen Raum für Bewegungsspiel zur Verfügung. Zusätzlich wurde im städtebaulichen Vertrag geregelt, in wieweit der südöstlich gelegene Spielplatz über den Projektträger einer Erweiterung/Aufwertung unterzogen wird.*

8. Die Situation für Kindergartenplätze wird mit der Neuansiedlung von zusätzlichem Wohnraum deutlich verschlechtert. *Eine Abstimmung des Bedarfes mit dem Angebot wird gefordert. Die geplante Kindertagesstätte im Schäferkamp könnte den Bedarf in diesem Teil Quelles abdecken, während die bestehenden Tagesstätten „Am Lichtebach“*

und „Auf dem Rennplatz“ die Versorgung des Neubaugebietes übernehmen wird. Die Einrichtung wurde in diesem Jahr erweitert.

9. Die umliegenden Landschaftsteile sollen stärker in das Gebiet eingebunden und geschützt werden, um einen ortsnahe Naherholungsraum zu erhalten. *Umliegende Grünflächen und Landschaftsräume werden über Grünzüge mit dem Gebiet „verzahnt“ und mit neuen Wegeverbindungen verbunden. Zu den schützenswerten Landschaftsräumen nach Landschaftsplan wird ein ausreichender Abstand eingehalten, um deren natürliche Funktionen sowie die Sicherheit der neuen Bebauung zu gewährleisten.*

Es gingen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ein, die wie folgt behandelt wurden:

1. Eine falsche Prognose der Schülerzahlen aus dem Gebiet wurde unterstellt, statt der angenommenen „4 Schüler“ pro Jahr betrüge die Zahl der Wohneinheiten mindestens 30-40 Kinder. *Die „4 Kinder“ pro Jahrgang ergeben sich jedoch aus der Differenz der Anzahl der Schüler/innen gemäß der Rückgangsprognose bis zum Schuljahr 2018/19 und der Anzahl der Schüler/innen, die insgesamt neu durch das Baugebiet hinzu kommen. Durch den prognostizierten Rückgang der Schülerzahlen relativiert sich die Zahl an Mehrschülern/innen aus dem Plangebiet.*

2. Im Rahmen der Offenlegungen erfolgten verschiedene Anregungen, die sich auf die Sanierung der Altlasten und Detailfragen bei dem Sanierungsprozess (Andienung, Lärmbelastung, Störung der Mittagsruhe, Staubbelastung, Unfallgefahren usw.) beziehen. *Das Sanierungsverfahren zu den vorhandenen Altlasten wird jedoch als eigenständige, separate Maßnahme durchgeführt und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Eine entsprechende bedingte Festsetzung wurde in den Bebauungsplan übernommen. Ausweislich der Planbegründung sind die Inhalte der Bodenuntersuchungen und des Sanierungsplanes in die Abwägung eingeflossen. Der Sanierungsplan ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt worden.*

3. Es erfolgten Anregungen zu den Festsetzungen im WA 2 zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, eine zu hohe maximale Gebäudehöhe wurde bemängelt. *Durch die ergänzende Festsetzung zur maximalen Traufhöhe und die Beschränkung auf Pult- und Flachdachformen wurden die Höhenfestsetzungen dahingehend optimiert, dass unmaßstäbliche Gebäude nunmehr nicht mehr möglich sind. Der Grundstückseigentümer wurde entsprechend § 4a (3) BauGB beteiligt.*

4. Die Zulässigkeit von Gründächern bei Flach-/Pulldächern zur Wahrung des durchgehend grünen Charakters des Quartiers sollte ermöglicht werden. *Sie wurde daher als zulässige Gestaltungsmöglichkeit in die textlichen Festsetzungen übernommen. Der Grundstückseigentümer wurde entsprechend § 4a (3) BauGB beteiligt.*

5. Es erfolgte eine Anregung zur Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,5 zur maximalen Ausnutzung der förderfähigen Fläche im WA 2. *Der Anregung wurde nicht gefolgt, die Grundflächenzahl entspricht der maximalen Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO.*

6. *Einer Anregungen zur Änderung der festgesetzten Firstrichtung im östlichen Bereich des Plangebiets zur besseren Solarnutzung und Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009) wurde nicht gefolgt, um den straßenbegleitenden Charakter der Bebauung zu stärken. Die energetischen Nachteile aus der Dachausrichtung können rechnerisch vernachlässigt werden.*

7. *Anregungen zur Anlage von Vorgärten, Verbot von Absperrungen, Gestaltung der Stellplatzflächen und Zufahren auf den privaten Grundstücken sowie zu dem Verbot von Türöffnungen zu Waldflächen wurden zur Kenntnis genommen. Bemängelt wurde die teilweise abweichende Herstellung dieser Anlagen in den Teilplänen A und B abweichend von den Bebauungsplänen, teilweise auch die Missachtung maximal festgesetzter Gebäudehöhen. Der Bauherr/Die Bauherrin hat auf die Einhaltung der Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren zu achten.*

8. Verschiedene Anregungen zu Wand- und Dachmaterialien als Festsetzungen werden als nicht mehr zeitgemäß beurteilt. Das Beschränken der Wandfarben zementiert einen

überkommenden konservativen Geschmack. *Den Anregungen wurde nicht gefolgt, da die Festsetzungen zur Fassadengestaltung ein weitgehend homogenes Erscheinungsbild sicherstellen und den gestalterischen Ansatz der realisierten Bauabschnitte fortführen sollen.*

9. Die Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ unter Ausschluss der zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 2 Nr. 2 und 3 BauNVO führt zu einem „Reinen Wohngebiet“ nach § 3 BauNVO und ist „Etikettenschwindel“. *Die Abweichungen zu den textlichen Festsetzungen sind auf „Schreib- und Übertragungsfehler“ innerhalb des Bearbeitungsprozesses der Verwaltungsvorlage zurückzuführen und wurden redaktionell richtig gestellt. In der Begründung war der Sachverhalt richtig wiedergegeben. Darüber hinaus war bereits in den Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs.1 /§ 4 Abs. 1 BauGB die richtige Formulierung enthalten. Der Grundstückseigentümer wurde entsprechend § 4a (3) BauGB beteiligt.*

10. Zum Umbau des vorhandenen Regenrückhaltebeckens an der Carl-Severing-Straße gab es Anregungen zur Gestaltung, in Teilen wurde vermutet, wegen Optimierung der Bauflächen auf einen zusätzlichen Standort im Gebiet zu verzichten. *Die Optimierung des vorhandenen Standorts bietet alle Vorteile einer Funktionsbündelung und ermöglicht zudem gestalterische Aufwertungsmaßnahmen. Der Projektträger beteiligt sich am Umbau der Anlage in einer Kostenhöhe, wie sie für ein separates Becken angefallen wären. Die im Baugebiet selbst nicht für diesen Zweck benötigten Flächen konnten dem öffentlichen Grün- und Freiraum zugeschlagen werden. Der Umbau des - außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindlichen - Regenrückhaltebeckens ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Gleiches betrifft die Gestaltung der Einfriedung, den Erhalt der Finnbahn sowie die Wegeverbindung zwischen Galoppweg und Alleestraße.*

11. Es erfolgten Anregungen zum Lärmschutz und das Infrage stellen der Eignung dieser Fläche für die Ausweisung eines Wohngebietes. Das Fehlen eines umfangreichen Lärmgutachtens wurde bemängelt. *In der vorliegenden Lärmplanung des Umweltamts der Stadt Bielefeld wurde darauf verwiesen, dass zum heutigen Zeitpunkt nach dem Schallimmissionsplan der Stadt Bielefeld (SIP 2008) die Immissionspegel tags teilweise und nachts im gesamten Plangebiet über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete liegen. Auf Basis der Verkehrsbelastungsdaten wird sich die Belastung entlang der Osnabrücker Straße und der Magdalenenstraße künftig tags/nachts weiter reduzieren. Über die Reduzierung werden die Orientierungswerte künftig eingehalten bzw. sogar unterschritten werden. Für die Übergangszeit, bis sich die Reduzierung der Lärmbelastungen eintritt, sind jedoch noch erhöhte Lärmwerte zu erwarten. Stellungnahmen wurden zum Anlass genommen, die Vertretbarkeit der voraussichtlichen Lärmeinwirkungen insbesondere auch am Anschluss des Teilgebietes C an den schon bebauten Bereich nochmals zu überprüfen. Hierfür wurde durch das Büro PEUTZ Consult GmbH Beratende Ingenieure VBI eine Lärmexpertise „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Bielefeld-Quelle IQ24, Teilplan C“ (Stand 31.01.2014) erarbeitet. Die Lärmberechnung des Umweltamtes der Stadt Bielefeld sowie die getroffenen Festsetzungen wurden durch die Lärmexpertise bestätigt.*

12. Der Abstand der Gebäude zum Wald ist nicht ausreichend und führt ggf. zu Schäden an Gebäuden. Die Sicherheit der ansiedelnden Familien wird als gefährdet angesehen. *Die im Bebauungsplan dargestellte Baumfallgrenze (durchgezogene grüne Linie) ist eine konstruierte Linie, die aus der eingemessenen Baumhöhe abgeleitet ist. Der Mindestabstand zu den Baufenstern beträgt im Osten des Plangebiets min. 5 Meter, im Norden mindestens 3 Meter. Dieser Mindestabstand wird jedoch lediglich an einigen Stellen erreicht, in der Regel ist der Abstand zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Baumfallgrenze größer. Die Sicherheit wird als gewährleistet angesehen.*

13. *Der Behauptung, die Wohnbebauung rücke mit Baufenstern teilweise bis 5 m an den Waldrand heran und gefährde die Flugkorridore von Fledermäusen, wurde widersprochen. Die im direkten Umfeld vorhandenen potentiellen Flugkorridore von Fledermäusen entlang des östlichen Gehölzrandes der Eichenreihe oder entlang des nördlich gelegenen Waldweges von dem Vorhaben werden in keiner Weise berührt. Eine artenschutz-*

rechtlich relevante Betroffenheit von Fledermäusen durch Beanspruchung von Flugkorridoren und einer damit verbundenen Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist auszuschließen.

14. Die Überplanung von landwirtschaftlichen Flächen wurde als nicht hinreichend begründet kritisiert. *Dem wird widersprochen, denn durch die dritte Baustufe wird ein bereits durch Bebauung geprägter Siedlungsrand arrondiert (Bebauungsplan Nr. I/Q24 - Teilpläne A und B), was dem Vorrang der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB entspricht. Die Flächen werden heute nur als „Grünland“ genutzt und sind zudem durch Altlasten belastet. Bodenversiegelungen im Plangebiet werden über die Festsetzung einer GRZ von 0,4 auf das notwendige Maß begrenzt. Die an das Plangebiet angrenzenden hochwertigen Landschaftsbereiche bleiben von einer Bebauung unberührt. Der Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird entsprochen.*

Die seitens der **Fachbehörden** vorgetragenen Aspekte wurden in den Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB wie folgt behandelt:

1. Externe Kompensationsmaßnahmen sind in ihrer anstehenden Verortung nach Möglichkeit im unmittelbaren Umfeld umzusetzen. Ein Teil der Kompensationsflächen liegt nunmehr im näheren Umfeld des Plangebiets.

2. Der Abstand zwischen Waldrand und überbaubarer Grundstücksflächen wurde vergrößert, so dass ein Mindestabstand von 3,00 Metern zur ermittelten und informell dargestellten Baumfallgrenze (das ist die aus der Baumhöhe resultierende Falllinie / -radius vom Stammmittelpunkt gemessen) eingehalten wird. Zusätzlich wurde ein Hinweis bezüglich des Waldabstandes in die textlichen Festsetzungen eingebunden, der für beeinflusste Baugrundstücke Haftungsverzichtserklärungen grundbuchlich sichern soll (wird im städtebaulichen Vertrag fixiert). Eine öffentliche Grünfläche mit zusätzlichen Wegeverbindungen nördlich des Geltungsbereichs wurde nicht vorgesehen.

3. Eine Fläche für Versorgungsanlagen wurde im Süden des Teilbereiches westlich der Planstraße V1, im öffentlichen Grünzug festgesetzt. Abstände nach DVGW-Regelwerk werden über den städtebaulichen Vertrag/Erschließungsvertrag gesichert.

4. Die Baumreihe LB 2.4 - 25 wurde nicht in den Geltungsbereich aufgenommen, ebenso wenig der bestehende - informelle - Fuß- und Radweg, der entlang dieser Baumreihe verläuft. Die Baumreihen sind über den Landschaftsplan der Stadt Bielefeld als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen. Der im Entwurf dargestellte Fuß- und Radweg, der hier in die Planstraße V20 mündete, wurde bis an die Straße „Am Rennplatz“ verlängert.

5. Nach überschlägiger Berechnung der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen dürfte der Abstand zur geplanten Wohnbebauung gemäß VDI 3894 zur Einhaltung der Geruchsgrenzwerte für Wohngebiete mit einer Geruchsstundenhäufigkeit von 10% bzw. 15% im Übergang zum Außenbereich ausreichen. Durch das Büro AKUS GmbH - Akustik und Schalltechnik - vom 23.01.2014 wird bestätigt, dass mit Ausnahme des östlichen Randbereichs des Plangebiets der für ein Wohngebiet idealtypische Immissionswert der GIRL eingehalten wird. Am östlichen Rand des Plangebietes sind Geruchsbelastungen zu erwarten, wie sie als ortsüblich in der Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb ohne Intensivtierhaltung einzustufen ist. Das Erfordernis einer Absicherung durch eine Eintragung von Baulasten oder durch die ausdrückliche Hinweisung auf eventuelle Vorbelastungen durch Geruchs-, Lärm- und sonstige landwirtschaftliche Emissionen bei der Vermarktung der Baugrundstücke ist aufgrund der gutachterlichen Stellungnahme nicht gegeben.

7. Die Ausweisung einer vom Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen angelegten zusätzlichen öffentlichen Grünfläche nördlich des Plangebiets wurde nicht gefolgt, da sich die entsprechenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches befinden und nicht im Eigentum des Projektträgers liegen. Durch die Positionierung und Dimensionierung der Baufenster auf den Baugrundstücken des Plangebietes ist ein angemessener Abstand zum Waldrand sichergestellt.

8. Die von den Stadtwerken Bielefeld GmbH erbetene Aufnahme des DVGW-Regelwerks (Abstände zwischen Baumstandorten und Versorgungsanlagen) wurden als Hinweise im Bebauungsplan ergänzt.

9. Durch den Heimat- und Geschichtsverein Quelle e.V. wurde angeregt, die geschützte Baumreihe LB 2.4 -25 in den Plan als Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche zu übernehmen. Dem wurde nicht gefolgt, weil bereits heute durch die Gesetzgebung (§ 29 BNatSchG) ein ausreichender Schutz gegeben ist. Der dort verlaufende Patt soll über städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern gesichert werden. Diese Anregung wurde an den Investor weitergegeben. Die vorgetragenen Anregungen zum Umbau und zur Gestaltung des Regenrückhaltebeckens sowie zur Sicherung des Pattweges werden im Zuge der späteren Planung berücksichtigt. Planungsrechtliche Belange sind nicht berührt.

Darüber hinaus wurde Anregungen der städtischen Ämter zu Details der Festsetzungen und redaktionellen Aspekten im Zuge des Verfahrens abgestimmt und soweit möglich berücksichtigt.

2.4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Altlastenstandortes S44 stellt die beabsichtigte umfangreiche Bodensanierung ein insbesondere aus Sicht der Umweltbelange verfolgenswertes Entwicklungsziel dar, das ohne sinnvolle Folgenutzung wirtschaftlich nicht umsetzungsfähig wäre. Darüber hinaus arrondiert die Wohnbebauung die begonnene Siedlungsentwicklung in diesem Bereich und vervollständigt abschließend die städtebauliche Struktur. Zu diesem Entwicklungsziel gibt es somit keine sinnvollen Planungsalternativen. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass mögliche Alternativstandorte mit einer geringeren Eingriffssensibilität bei gleichzeitiger Beseitigung eines Altlastenstandortes für ein Wohngebiet innerhalb des Stadtgebiets nicht vorhanden sind.

Bei Durchführung der Planung sind keine Beeinträchtigungen für die im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten.

3. Planentscheidung

Auf die oben erwähnten Sitzungsvorlagen im Gesamtverfahren und zum Satzungsbeschluss sowie auf die Beratungsprotokolle wird ausdrücklich Bezug genommen. Alle Grundlagen für die Abwägung sind in den Beratungsvorlagen sowie der Begründung zum Bebauungsplan differenziert dargelegt. Auf dieser Grundlage erfolgte auch die Diskussion der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 08.05.2014 abschließend über die Anregungen und über die Gesamtabwägung beraten. Die Aufstellung des Bebauungsplans ist letztlich insgesamt als sinnvoll und zielführend betrachtet worden, um diesen Wohnstandort im Stadtteil Quelle zu aktivieren.

Die weiteren Planinhalte zu Nutzungsarten und Nutzungsmaßen, zu Erschließungs- und Versorgungsflächen sowie zur Baugestaltung sind abschließend als sinnvoll und angemessen angesehen worden.

Im Ergebnis hat der Rat der Stadt Bielefeld den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan gefasst.