

## Anlage

<b>B</b>	<p><b>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C</b> Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges</p> <p><b>Plandarstellungen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches <b>Entwurf</b></li><li>• Erstaufstellung Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C – Gestaltungsplan <b>Entwurf</b></li><li>• Erstaufstellung Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C - Gestaltungsplan – Legende <b>Entwurf</b></li><li>• Erstaufstellung Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C – Nutzungsplan <b>Entwurf</b></li><li>• Erstaufstellung Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C - Nutzungsplan – Legende <b>Entwurf</b></li></ul> <p><b>Stellungnahmen und Auswertungen aus den Beteiligungsverfahren:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB <b>Entwurf</b></li><li>• Auswertung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB <b>Entwurf</b></li></ul> <p><b>Entwurf</b></p>
----------	--

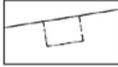


Erstaufstellung Bebauungsplan – Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C  
Gestaltungsplan  
Entwurf

Norden



## Erstaufstellung Bebauungsplan – Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C Gestaltungsplan - Legende

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Gebäude mit Hausnummer
	Vorschlag für neue Bebauung im Plangebiet		Überdachung oder Balkon
<b>EFH/DH</b>	Vorschlag für Gebäudetypologie (EFH = Einfamilienhaus / DH = Doppelhaus)		Nebenanlage, Garage
	Private Grundstücksflächen		Flurstückgrenze und Flurstücknummer
	Vorschlag für Anpflanzungen von Hecken		Baumstandorte
	Private Erschließungsflächen (z.B. Fußweg)		
	Vorschlag für private Stellplätze		
	Öffentliche Verkehrsflächen (mit Bezeichnung)		
	Öffentliche Parkplätze		
	Öffentliche Fuß- und Radwege		
	Öffentliche Grünflächen		
	Vorschläge für Fuß- und/oder Fuß- und Radwege in öffentlichen Grünflächen		
	Optionale Baumstandorte innerhalb öffentlicher Grünflächen		
	Optionale Baumstandorte innerhalb privater Grundstücksflächen		
	Bestehende Waldkante (nördlich und östlich vom PLangebiet)		

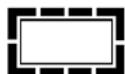
# Erstaufstellung Bbauungsplan – Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C Nutzungsplan Entwurf

Norden



# Erstaufstellung Bebauungsplan – Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C Nutzungsplan - Legende

## 0. Abgrenzung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**z.B. 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß

**z.B. 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**TH** maximale Traufhöhe

**FH** maximale Firsthöhe

**AH** maximale Attikahöhe

## 3. Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

**O** offene Bauweise



offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



Baugrenze



Hauptfirstrichtung

### Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1.1	o	Art der baulichen Nutzung	Bauweise
0,4	0,8	Grundflächenzahl (GRZ) Verhältnis der überbaubaren Flächen zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grund- stücksfläche
II	ED	Anzahl der Vollgeschosse	Zulässige Bauweise/Gebäudetyp
SD (≤ 45°)	TH 6,00 m FH 10,50 m AH 5,00 m	Dachform/Dachneigung (SD Satteldach / PD Pultdach / FD Flachdach, z.B. ≤ 45°)	Maximal zulässige Traufhöhe Maximal zulässige Firsthöhe Maximal zulässige Attikahöhe

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



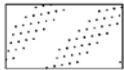
Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bezeichnung der Straßenverkehrsflächen (V 1 - V 6)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:  
Fuß- und Radweg

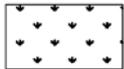
## 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



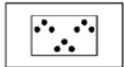
Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung:  
Elektrizität

## 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:  
Parkanlage

## 7. Sonstige Planzeichen

öffentliche Parkplätze **P** / private Stellplätze **St**, nachrichtlich

Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche, nachrichtlich



mögliche Grundstücksaufteilung



Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, nachrichtlich

z.B. 2405

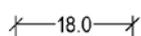
Flurstücknummer



Baumfallgrenze (aus Baumhöhe resultierende Falllinie/-radius)



Mindestabstand der überbaubaren Grundstücksgrenzen zur Baumfallgrenze



Maßzahl (in m)

## Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 19.11.2013 bis zum 03.01.2014 statt. In dieser Zeit gingen diverse Stellungnahmen durch die Behörden und sonstige Trägern öffentlicher Belange ein, die im Folgenden aufgeführt werden.

Lfd. Nr.	Behörde/sonstige Träger öffentlicher Belange	Anregung	Abwägung
1	<p>Stellungnahme vom 04.12.2013</p> <p>Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen</p>	<p>1) Nach überschlägiger Berechnung 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. - keine Bedenken -</p> <p>2) Die vom Betrieb Bobbert gehaltenen Gänse weiden seit Jahren auf der unmittelbar östlich der geplanten Wohnbebauung liegenden Wiese, so dass hierdurch von einer entsprechende Lärmbelastung auszugehen ist. Um den Bestand und die derzeitigen Entwicklungsmöglichkeiten des Betriebes durch die heranrückende Wohnbebauung nicht zu beeinträchtigen, ist aus landwirtschaftlicher Sicht sicherzustellen, dass die von dem Betrieb im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung ausgehenden Emissionen von den zukünftigen Bewohnern des Wohngebiets als ortsübliche Vorbelastungen hinzunehmen sind.</p>	<p>Zu 1) und 2) <b>Den Anregungen wird stattgegeben.</b></p> <p>Mit der „Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Nr. I/Q 24 Quelle-Alleestraße Teilplan C der Stadt Bielefeld“ 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 idealtypischen Immissionswert der GIRL eingehalten wird. Am östlichen Rand des Plangebietes sind Geruchsbelastungen zu erwarten, wie sie als ortsüblich für eine Wohnbebauung in der Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb ohne Intensivtierhaltung einzustufen ist.“.</p> <p>Damit werden die Aussagen der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen bestätigt, wonach nach überschlägiger Rechnung mittels VDI-Richtlinie 3894 (Blatt2) „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen – Methode zur Abstandsbestimmung“ der Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und der hier in Rede stehenden landwirtschaftlichen Hofstelle ausreichend sein dürfte, damit die „Geruchsgrenzwerte für Wohngebiete mit einer Geruchsstufenhäufigkeit von 10 % bzw. 15 % im Übergang zum Außenbereich“ eingehalten werden.</p> <p>Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass bei der für die Region typischen Hauptwindrichtung Südwest bis West die östlich gelegenen, bereits vorhandenen Wohngebiete häufiger von den Ge-</p>

		<p>3) Die unter 2) benannten Vorbelastungen sollten zumindest bei den unmittelbaren Randgrundstücken über eine entsprechende Baulast rechtlich abgesichert werden. Dies gilt für Geruchs-, Lärm- und sonstige landwirtschaftliche Emissionen. Bei der Vermarktung der Baugrundstücke sollte ausdrücklich auf diese nicht immer als angenehm empfundene Vorbelastungen hingewiesen werden.</p>	<p>ruchsimmissionen durch die hier in Rede stehende Hofstelle beaufschlagt werden als die geplante Wohnbebauung. „Dieses bedeutet, dass der landwirtschaftliche Betrieb Bobbert durch die geplante Wohnbebauung in seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht über das heute bereits bestehende Maß hinausgehend eingeschränkt werden wird.“</p> <p>Ein entsprechendes Kapitel wurde in der Begründung zum Bebauungsplan unter <b>5.2.6. Immissionsschutz Geruch</b> ergänzt.</p> <p>Zu 3) <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b> Das Erfordernis einer Absicherung durch eine entsprechende 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 vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme des Büro AKUS GmbH - Akustik und Schalltechnik vom 23.01.2014 nicht gegeben.</p>
2	<p>Stellungnahme vom 17.12.2013</p> <p>Bezirksregierung Detmold Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung</p>	<p>Hinweis des Dezernats 53 (Immissionsschutz):</p> <p>Der Planbereich liegt derzeit außerhalb der Achtungsabstände nach KAS-18 (Stand 07.03.2013). Diese Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme erfolgt nur unter dem Aspekt angemessener Abstände zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Betriebsbereichen nach der StörfallIV (Rechtsgrundlage Art. 12 EU 96/82/EG i.V.m. § 50 BImSchG und KAS-18), aber beinhaltet nicht die Belange des allgemeinen Immissionsschutzes (u.a. Lärmschutz). Für eine entsprechende Bewertung wird auf die Untere Immissionsschutzbehörde Stadt Bielefeld verwiesen.</p>	<p><b>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Ein entsprechendes Kapitel wurde in der Begründung zum Bebauungsplan unter <b>5.2.6. Immissionsschutz Störfallbetriebe um Umfeld (Seveso-Richtlinie)</b> ergänzt.</p>

3	<p>Stellungnahme vom 19.12.2013</p> <p>Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen</p>	<p>Anregungen zu Flächen nördlich (außerhalb) des Plangebiets:</p> <p>Prüfung bzw. Umplanung, ob zum Schutz des Waldes im nördlichen Plangebiet entsprechend der Planung im Süden und Westen eine öffentliche Grünfläche mit Wegeverbindung ausgewiesen werden kann, um neben der Thematik des Abstandes auch dem wachsenden Erholungsdruck in die „öffentliche Landschaft“ hinein Rechnung getragen werden kann.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b></p> <p>Die Ausweisung einer zusätzlichen öffentlichen Grünfläche nördlich des Plangebiets ist nicht möglich, da sich die entsprechenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches befinden und nicht im Eigentum des Vorhabenträgers liegen. Eine Erweiterung des Geltungsbereichs ist nicht beabsichtigt. Zudem besteht mit den neu geschaffenen öffentlichen Grünflächen innerhalb des Gebietes und den bereits vorhandenen Landschaftsräumen im unmittelbaren Umfeld ein angemessenes Angebot an Grün- und Freiflächen für die zukünftigen Bewohner des Plangebietes. Über die geplanten Fuß- und Radwegeverbindungen sind die öffentlichen Grünflächen im Plangebiet mit den angrenzenden Freiräumen verknüpft.</p> <p>Durch die Positionierung und Dimensionierung der Baufenster auf den Baugrundstücken des Plangebietes ist ein angemessener Abstand zum Waldrand sichergestellt. In Verbindung mit dem Verbot von Toröffnungen zu den Waldflächen und geschützten Landschaftsbestandteilen wird dem Schutzanspruch des Waldes entsprochen. (siehe Begründung Kapitel 5.1.5 und textliche Festsetzung 8.2.3 <b>Örtliche Bauvorschriften Einfriedungen</b>)</p>
4	<p>Stellungnahme vom 03.01.2014</p> <p>Stadtwerke Bielefeld GmbH</p>	<p>Anregungen zu vorgesehenen Bepflanzungen:</p> <p>Aufnahme des DVGW-Regelwerks in die textliche Begründung. Hieraus ist abzuleiten, dass (1) bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforder-</p>	<p><b>Der Anregung wird stattgegeben.</b></p> <p>In den Hinweisen zum Bebauungsplan sind unter <b>5. Leitungs- und Unterhaltungsrechte für öffentliche Entwässerungskanäle in privaten Flächen zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld</b></p>

		<p>lich sind  (2) bei Abständen zw. 1,00 und 2,50 m der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen ist (z.B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen)  (3) bei Abständen unter 1,00 m eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich ist. Beim Einbau der Wurzelsperre ist zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird.</p> <p>Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden, Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.</p>	<p>entsprechende Regelungen zur grundsätzlichen Zugänglichkeit der privaten Grundstücks- und Verkehrsflächen zu Gunsten der Stadt Bielefeld bzw. dem Umweltbetrieb enthalten. Darüber hinaus sind Maßnahmen zum Schutz der Entwässerungsleitungen aufgeführt. Durch die Aufnahme des DVGW-Regelwerks in den Bebauungsplan wurden die Hinweise bzgl. Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen im Bereich privater Verkehrsflächen und angrenzender Grundstücksflächen ergänzt. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.</p>
5	<p>Stellungnahme vom 20.12.2013</p> <p>Heimat- und Geschichtsverein Quelle e.V.</p>	<p>Anregungen zu Wegeverbindungen und zur Entwässerung:</p> <p>1) Verschiebung der Grenze des Bebauungsplans nach Osten zur Sicherung des Patts und seines künftigen Ausbaus</p> <p>2) Aufnahme der geschützten Baumreihe LB 2.4 -25 in den Plan als Bestandteil einer öffentlichen Grünfläche</p> <p>3) Sofern 1) und 2) nicht umsetzbar:  Sicherung des Patts durch Vereinbarung mit Grundstückseigentümer, z.B. über städtebaulichen Vertrag mit den Eigentümern. Vereinbarung sollte insbesondere sichern, dass der Patt bei der Vermessung der Grundstücke nicht unterbrochen oder nach Osten verschoben wird, sondern von ihm ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird  → dient der „Schlüssigkeit“ der Wegeplanung im Plangebiet (siehe Fuß- und Radweg in östlicher Verlängerung der</p>	<p>Zu 1) bis 5)  <b>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</b>  Eine Anpassung/Erweiterung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht beabsichtigt. Die Baumreihe LB 2.4-25 ist bereits heute als geschützte Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG ausreichend geschützt. 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.</p>

		<p>Verkehrsfläche V4).</p> <p>4) Verschiebung des geplanten Regenrückhaltebeckens von der Carl-Severing-Straße nach Norden, um den von der Straße „Am Rennplatz“ nördlich des Kindergartens und des Pflegezentrums verlaufenden Fuß- und Radweg bis zur Alleestraße verlängern zu können (Anregung unter Annahme, dass Verlegung des Regenrückhaltebeckens technisch und wirtschaftlich möglich ist). Sofern eine Verlegung nicht möglich ist, sollte die bestehende Finnbahn bei der Planung berücksichtigt werden.</p> <p>5) Freihaltung und Begrünung der durch die Neuplanung der Entwässerung freiwerdenden Flächen. Keine baulichen Nutzungen dieser Flächen um das Betreten durch Bürger zu ermöglichen. Aufgelockerte Bepflanzung durch standortgerechte Baumgruppen.</p>	
--	--	---	--

### Auswertung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 15.11.2013 bis zum 16.12.2013 statt. In dieser Zeit gingen diverse Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein, die im Folgenden aufgeführt werden.

Lfd. Nr.	Bürger	Anregung	Abwägung
1	Stellungnahme vom 10.09.2013	<p>1) Bitte um Zusendung des / Einsicht in das Lärmgutachten</p> <p>2) Bitte um Zusendung des / Einsicht in den Sanierungsplan</p> <p>3) Sanierungsplan muss den Planungsunterlagen beigelegt und dementsprechend öffentlich zugänglich sein. Bauleitplanung ohne Berücksichtigung der Sanierung ist vorliegend rechtmäßig nicht durchführbar</p>	<p>Zu 1) bis 5)  <b>Siehe Abwägung unter lfd. Nr. 7</b>  Die Anregungen 1) bis 5) formulieren lediglich vor, was im Schreiben vom 16.12.2013 unter lfd. Nr. 7 in ausführlicher Form vorgebracht wird.</p>

		<p>→ Sanierungsplanung ist zwingender Bestandteil der abwägungsbeachtlichen Belange und damit Bestandteil des Bauleitplans. Hilfsweise Beantragung der Veröffentlichung auf Grundlage des Informationsfreiheitsgesetzes</p> <p>4) Anregungen zu 6.2.9 Begründung Schulentwicklung: Aussage, dass nur 4 weitere Schülerplätze benötigt werden, ist ohne die Quelle „Abteilung Schulentwicklungs- und Bildungsplanung, kommunales Bildungsbüro Bielefeld“ nicht nachvollziehbar. Es müssten dann mindestens 50-60 Plätze entfallen (eher mehr).</p> <p>5) Hinweise/Fragen zur Art der Nutzung: Festgesetzt ist „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO, allerdings werden alle Nutzungen nach § 4 Abs. 2, 3 BauNVO sowie sämtliche Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Dementsprechend wäre es ein „Reines Wohngebiet“ → Grenzen der Gebietstypologie werden somit verlassen. Handelt es sich hierbei um einen Schreibfehler?</p> <p>6) Hinweise/Fragen zur Höhe baulicher Anlagen: Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe im WA 2 (max. Attikahöhe = 5,00 m) nicht hilfreich/sinnvoll.</p>	<p>Zu 6) <b>Der Anregung wird stattgegeben.</b> Gemäß dem vorgesehenen Bauungskonzept im WA 2 sind mit den Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, in Verbindung mit festgesetzten Dachformen und maximal zulässigen Dachneigungen, angemessene Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen getroffen. Durch die ergänzende Festsetzung zur maximalen Traufhöhe und die Beschränkung auf Pult- und Flachdachformen wurden die Höhenfestsetzungen dahingehend optimiert, dass unmaßstäbliche, zu hohe, Gebäude nunmehr nicht</p>
--	--	--	---

			mehr möglich sind. Der Grundstückseigentümer wurde entsprechend § 4a (3) BauGB beteiligt.
2	Stellungnahme vom 18.11.2013	<p>Anregung zu 6.1.5 Baugestaltung – Wand- und Dachmaterialien:</p> <p>1) Das Beschränken der Wandfarben ist nicht mehr zeitgemäß und zementiert einen überkommenden konservativen Geschmack → Belebung des Stadtbildes, Bereicherung der Quartiersgestaltung und freundliche Wirkung durch farbig gestrichene Häuser (wie bereits in Quelle vorhanden) → speziell im WA3 dient farbige Gestaltung dazu, die Bebauung von den Mehrfamilienhäusern in der Borgsenallee/Am Rennplatz abzuheben</p> <p>2) Zulässigkeit von Gründächern bei Flach-/Pulldächern zur Wahrung des durchgehend grünen Charakters des Quartiers.</p>	<p>Zu 1) <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b> Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung (Außenputz in Weißtönen) sollen ein weitgehend homogenes Erscheinungsbild des Wohngebiets sicherstellen und den gestalterischen Ansatz der bereits realisierten Bauabschnitte fortführen.</p> <p>Zu 2) <b>Der Anregung wird stattgegeben</b> Die Ausführung von begrünten Dächern wurde als zulässige Gestaltungsmöglichkeit in die textlichen Festsetzungen übernommen. Der Grundstückseigentümer wurde entsprechend § 4a (3) BauGB beteiligt.</p>
3	Stellungnahme vom 29.11.2013	<p>Anregung zur festgesetzten GRZ:</p> <p>Erhöhung der GRZ von 0,4 auf 0,5 zur maximalen Ausnutzung der förderfähigen Fläche von 1.464 m<sup>2</sup> bebaute Fläche.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b> Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der maximalen Obergrenze für ein Allgemeines Wohngebiet nach § 17 BauNVO.</p>
4	Stellungnahme vom 11.12.2013	<p>Anregungen zu Lärmimmissionen, Staubbelastung, LKW-Bewegungen:</p> <p>1) Zulässigen Immissionsgrenzwerte an angrenzenden Grundstücken werden durch</p>	<p>Zu 1) bis 5) <b>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</b></p>

		<p>Schredderanlage (Lärmpegel ca. 100 dB (A) nicht eingehalten  → Prüfung auf Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte für Schallimmissionen gemäß TA Lärm</p> <p>2) Störung der Schlafsituation während der Mittagszeit  → Prüfung auf Vereinbarkeit der Mittagsruhezeit mit beauftragten Bauunternehmen (z.B. von 12.00 – 15.00 Uhr).</p> <p>3) Staubbelastungen durch Schredder- und Bodenarbeiten  → Sicherstellung einer minimalen Staubbelastung (z.B. durch Wasserbesprühungen) und der gesetzlichen Grenzwerte nach TA Luft</p> <p>4) Sicherstellung von kontinuierlichen und von einem unabhängigen zertifizierten Fachmann begleiteten Sanierungsarbeiten bei der Auskoffierung des Bodens</p> <p>5) Erhöhtes Unfallrisiko für Kinder durch LKW-Verkehr, da sich im Bereich der späteren Zufahrt des Baugebiets („Am Rennplatz“) ein großer Kindergarten und mehrere Spielplätze befinden</p>	<p>Das Sanierungsverfahren zu den vorhandenen Altlasten wird als eigenständige, separate Maßnahme durchgeführt und ist damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Sämtliche vorgetragenen Anregungen werden im Sanierungsplan berücksichtigt/geregelt. Siehe auch Stellungname lfd. 7 (6).</p>
5	Stellungnahme vom 15.12.2013	<p>1) Aufnahme der Aussage „Von der Altdeponie S 76 gehen keine Gefahren aus. Deshalb sei eine Gasdrainage zum Schutz des neuen Wohngebiets nicht notwendig“ (Dr. Kerth, mündliche Anhörung vom 18.02.2013 zur eventuellen Methanausgasung aus der Altdeponie S 76) in den Bebauungsplan zur Sicherheit der Hausbauer.</p>	<p>Zu 1)  <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b>  Für den Bereich der Altablagerung S 76 wurde bereits 1996 durch die IFUA (Institut für Umwelt Analyse GmbH) ein umfassendes Gutachten zum „Bebauungsplan Bielefeld Quelle, Alleestraße – Prüfung der prinzipiellen Bebaubarkeit“ erstellt. In diesem Gutachten wurde der gesamte Bereich zwischen Carl-Severing-Straße im Süden und dem Nordrand des jetzt geplanten Wohngebietes einschließlich der nördlich an dieses Wohngebiet angrenzenden Altablagerung S 76 betrachtet.</p>

		<p>2) Fehlende Aussagen zu eventuellen Lärmbelästigungen durch Brecher (vgl. Herr Budde, mündliche Anhörung vom 18.02.2013 zu eventuellen Lärmbelästigungen: „<i>einmal pro Woche, 2 bis 4 Std. mit 115-118 dB. Lärm bei bestehende Wohnbebauung werde aufgrund der Entfernung unter 60 dB liegen.</i>“)</p> <p>3) Fehlende Aussagen zur Sicherstellung des im Norden des Geländes angrenzenden Fuß- und Radweges → Verhinderung der Nutzung als inoffizielle Baustraße durch mögliche Aufstellung eines Pollers/Pfostens</p> <p>4) Anregungen zu 6.1.2 Festlegung der Firstrichtung: Aufhebung der Festsetzung der Firstrichtung im östlichen Bereich des Plangebiets (östlich der Verkehrsfläche V6) bzw. Änderung der Firstrichtung in eine Ost-Westrichtung zur besseren Solarnutzung und Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2009).</p>	<p>Mit dem Gutachten wurde bestätigt, dass Gefahren bzw. negative Auswirkungen der Altablagerung S 76 auf das geplante Wohngebiet bzw. das Gebiet des Sanierungsplans sicher ausgeschlossen werden können. Dementsprechend ist die Notwendigkeit weiterführender Maßnahmen in Form von Festsetzungen oder Hinweisen im Bebauungsplan zur Sicherung der zukünftigen Bewohner nicht gegeben.</p> <p>Zu 2) <b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b> Das Sanierungsverfahren zu den vorhandenen Altlasten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Siehe auch Stellungnahme lfd. 7 (6).</p> <p>Zu 3) <b>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</b> Der angrenzende Fuß- und Radweg befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs und ist daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Zu 4) <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b> Gemäß dem städtebaulichen Konzept für das Plangebiet ist für den Großteil der Bebauung eine Ost-Westausrichtung vorgesehen. Um den straßenbegleitenden Charakter der Bebauung zu stärken soll analog zur vorgesehenen Gebäudestellung die Hauptfirstrichtung ebenfalls in Ost-Westrichtung festgesetzt werden. Lediglich im östlichen Teilbereich des Gebiets, östlich der Verkehrsfläche V 6, ist eine Nord-Südausrichtung der Bebauung mit entsprechender Hauptfirstrichtung vorgesehen, mit der ein räumlicher Abschluss des Plangebiets nach Osten geschaffen werden soll. Die energetischen Nachteile aus der Dachausrichtung</p>
--	--	--	--

		<p>5) Anregungen zu 6.1.11 Festlegung einer maximalen Sockelhöhe von 0,5m für alle Baufelder: Bereits im B-Plan Quelle Alleestraße Teilplan B vorgeschrieben, jedoch aufgrund zu geringe Strafen/Bußgelder vielfach nicht eingehalten. Wie soll damit im Teilplan C umgegangen werden?</p> <p>6) Anregungen zu 6.1.4 + 6.1.5 Anlage von Vorgärten, Verbot von Absperrungen, Vorschrift von Rasengittersteinen oder großformatigen Pflaster: Umsetzung bereits im Teilplan B analog Festsetzung zur max. Sockelhöhe nicht eingehalten. Wie soll damit im Teilplan C umgegangen werden?</p> <p>7) Anregungen zu 6.1.5 Mit dem Verbot von Toröffnungen zu den Waldflächen und geschützten Landschaftsteilen wird dem Schutzanspruch der jeweiligen Gebiete entsprochen: Umsetzung bereits im Teilplan B nicht eingehalten (schützenswerter Baumbestand an Grundstücksgrenzen „extrem“ zurückgeschnitten um Gartenflächen zu erweitern – durch Stadt mündlich genehmigt). Wie soll damit im Teilplan C umgegangen werden?</p>	<p>können vernachlässigt werden.</p> <p>Zu 5) bis 7) <b>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</b> Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zur maximal zulässigen Sockelhöhe sowie Festsetzungen nach § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB zur Gestaltung von Vorgärten und Einfriedungen. Der Bauherr/Die Bauherrin hat auf die Einhaltung der Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahren zu achten.</p>
6	Stellungnahme vom 16.12.2013	<p>Anregungen zum Sanierungsplan, Lärmplanung und Regenrückhaltebecken:</p> <p>1) Sanierungsplan sollte Bestandteil des Bebauungsplans werden</p>	<p>Zu 1) <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b> <i>„Wohnnutzungen bleiben in allen Baugebieten unzulässig, bis die Sanierung der ehemaligen Boden- und Bauschuttdeponie S44 abgeschlossen und die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung durch einen</i></p>

		<p>2) Lärmplanung falsch → relevanter Lärm kommt von B 68, diese ist im Lärmgutachten nicht aufgeführt</p> <p>3) Optische Beeinträchtigung des Ortsteils und unnötige finanzielle Belastung für die Stadt durch das neue Regenrückhaltebecken</p>	<p><i>anerkannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gefährdungsabschätzung attestiert worden ist.</i> <i>Eine Bauabschnittsbildung nach Sanierungsplan und die damit verbundene Attestierung der Unbedenklichkeit für den sanierten Abschnitt ist möglich.“</i></p> <p>Nach § 13 BBodSchG kann die zuständige Behörde vom Verpflichteten die Vorlage eines Sanierungsplanes verlangen. Die zuständige Behörde kann den Sanierungsplan für verbindlich erklären. Ein für verbindlich erklärter Sanierungsplan hat Konzentrationswirkung, d. h. er schließt andere behördliche Entscheidungen mit ein, soweit sie im Einvernehmen mit der zuständigen Behörde ergangen sind. (Siehe Begründung Kapitel 5.1.8 und textliche Festsetzungen 9. <b>Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände</b> gemäß § 9 (2) Nr. 1, 2 BauGB)</p> <p>Zu 2) <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b> In der vorliegenden Lärmplanung wurde auf Basis der Verkehrsbelastungsdaten (PO 2020, Amt 660) die Belastung entlang der Osnabrücker Straße (B 68) ermittelt. Infolge der Fertigstellung der A 33, voraussichtlich Ende 2016, wird sich gemäß Lärmplanung die Belastung künftig um rd. 3 dB(A) tags/nachts reduzieren, wodurch die Orientierungswerte künftig eingehalten bzw. sogar unterschritten werden.</p> <p>Zu 3) <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b> Für die Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Bebauungsplans Nr. I/Q 24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C ist kein neues, eigenes Regenrückhalte- und Versickerungsbecken vorgesehen. Durch den Umbau/die Optimierung des bereits bestehenden</p>
--	--	---	---

			<p>Regenrückhalte- und Versickerungsbecken für die Teilbereiche A und B nördlich der Carl-Severing-Straße kann das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet aufgenommen werden, so dass kein weiteres Regenrückhaltebecken erforderlich ist. Gleichzeitig wird das bestehende Regenrückhaltebecken durch den Umbau/die Optimierung flächenmäßig reduziert, so dass die frei werdenden Flächen dem umliegenden öffentlichen Grün- und Freiraum zugeschlagen werden können. (siehe Begründung Kapitel <b>5.2.8. Ver- und Entsorgung</b>)</p>
7	<p>Stellungnahme vom 16.12.2013</p>	<p>1) Unzulässige Gebietsart: Tatsächliche Nutzung des Baugebietes entspricht nicht der festgesetzten Art der Nutzung (kein Allgemeines Wohngebiet, sondern vielmehr ein Reines Wohngebiet) → „Etikettenschwindel“</p> <p>2) Versickerung im Baugebiet: Argumentation, warum vom Investor das Regenrückhaltebecken nicht im Gebiet errichtet werden muss und er sich stattdessen an einem anderen RRB beteiligen soll, wird nicht ausreichend erläutert → Vermutung, dass Kosten gespart und zusätzliche Bauplätze geschaffen werden sollen</p>	<p>Zu 1) <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b> Die festgesetzte Art der Nutzung, die in der Begründung zum Bebauungsplan richtig dokumentiert ist, entspricht in allen Teilbereichen gemäß § 4 BauNVO der eines „Allgemeinen Wohngebiets (WA)“. Die Abweichungen zu den textlichen Festsetzungen sind auf „Schreibfehler/Übertragungsfehler“ innerhalb des Bearbeitungsprozesses zurückzuführen und wurden redaktionell angepasst/richtig gestellt. 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.</p> <p>Zu 2) <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b> Nach § 55 WHG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.1.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort - soweit möglich - zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies oh-</p>

		<p>3) Lärmbelastung: a) Unzureichende städtebauliche Gründe für die Auswei-</p>	<p>ne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Aufgrund der Bodenverhältnisse infolge der ehemaligen Altdeponienutzung, ist die Versickerung innerhalb des Bebauungsplans Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C ausgeschlossen. Mit der Erschließung der Teilbereiche A und B ist bereits ein Regenrückhalte- und Versickerungsbecken im zentralen Grünzug nördlich der Carl-Severing-Straße errichtet worden. Dieses muss nach heutiger Sachlage technisch optimiert werden, da der Betrieb durch die hohen Grundwasserstände negativ beeinflusst wird. Im Zuge dieser Maßnahmen soll das Becken so umgebaut werden, dass auch das Niederschlagswasser des Teilbereiches C aufgenommen werden kann. Die Aufwendungen für die Optimierung des Regenrückhaltebeckens im zentralen Grünzug an der Carl-Severing-Straße belaufen sich nach einer ersten Kostenschätzung des Umweltbetriebs der Stadt Bielefeld auf rd. 310.000,- €. Mit dem Verzicht des Baus eines weiteren Regenrückhaltebeckens im Teilbereich C entsteht ein Kostenvorteil für den Projektträger. Dieser beteiligt sich im Gegenzug mit einer Summe von 130.000,- € am Umbau der Anlage. Die Summe entspricht den Kosten für den Bau/die Errichtung eines RRB im Plangebiet, die vom Projektträger geleistet hätten werden müssen. Einzelheiten regelt der städtebauliche Vertrag. Statt zusätzlicher Bauplätze wurden die Verknüpfung der Grünzüge im Süden und Westen des Plangebiets verbessert und die Abstände der geplanten Bebauung zum bestehenden angrenzenden Waldrand im Norden und Osten des Plangebiets verbreitert. (Siehe Begründung Kapitel <b>5.2.8. Ver- und Entsorgung</b>)</p> <p>Zu 3) a) und b) <b>Den Anregungen wird nicht stattgegeben.</b></p>
--	--	---	--

		<p>sung eines Wohngebietes an dieser belasteten Stelle. Es fehlt ein umfangreiches Lärmgutachten mit entsprechenden festgesetzten Schallschutzmaßnahmen.</p> <p>b) Fehlende Einschätzung der Lärmbelastung durch den zukünftigen Straßenverkehr über die Erschließungsstraße bzw. den Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz  <b>→ Abwägungsdefizit</b></p>	<p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, handelt es sich bei der vorliegenden Planung für den Teilplan C um den letzten Realisierungsabschnitt der Gesamtmaßnahme Quelle-Alleestraße. Ein Anschluss des Teilbereiches C über die Straßen Hengstweg/Am Rennplatz war immer Teil des Erschließungskonzeptes für das gesamte Gebiet. Anhaltspunkte für eine Überschreitung von zulässigen Immissionsgrenzwerten in diesem Bereich des Gesamtplangebietes waren nicht erkennbar und wurden von keiner Seite vorgebracht, auch nicht von den unmittelbaren Anwohnern.</p> <p>In der vorliegenden Lärmplanung vom Umweltamt der Stadt Bielefeld (360.22) mit Stand vom 26.3.2013 wird darauf verwiesen, dass zum heutigen Zeitpunkt nach dem Schallimmissionsplan der Stadt Bielefeld (SIP 2008) die Immissionspegel tags teilweise (im Bereich von im äußersten Nordosten gelegenen Teilflächen der Wohngrundstücke WA 1) und nachts im gesamten Plangebiet über den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (55/45 dB(A) tags/nachts) liegen. Auf Basis der Verkehrsbelastungsdaten (PO 2020, Amt 660) wird sich die Belastung entlang der Os-nabrücker Straße und der Magdalenenstraße künftig voraussichtlich um rd. 3dB(A) tags/nachts reduzieren. Über die Reduzierung werden die Orientierungswerte künftig eingehalten bzw. sogar unterschritten werden.</p> <p>Für die Übergangszeit, bis sich die Reduzierung der Lärmbelastungen eintritt, sind jedoch noch erhöhte Lärmwerte zu erwarten. Daher wurde eine entsprechende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die Stellungnahme wurde gleichwohl zum Anlass genommen, die Vertretbarkeit der voraussichtlichen Lärmeinwirkungen insbesondere auch am Anschluss des Teilgebietes C an den schon bebauten</p>
--	--	--	---

		<p>Bereich 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.</p> <p>Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen wurden gemäß den DIN 18005 ermittelt, zur Beurteilung die Grenzwerte der 16. BImSchV herangezogen. Ergebnis der Immissionsberechnung ist, dass entlang der Baugrenzen die schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18005 in Teilbereichen überschritten werden. Diese Überschreitungen resultieren aus den neuen Erschließungsstraßen im Plangebiet. An den Baugrenzen des Bauvorhabens ergeben sich Anforderungen von maximal Lärmpegelbereich II, welche durch die gängigen energetisch erforderlichen Bauweisen bereits erfüllt werden. Die Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete (59 /49 dB(A) tags/nachts) werden gemäß 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung vom 12.6.1990 - BGBl. I S. 1036) jedoch in allen Bereichen des Plangebiets eingehalten. Die getroffene Festsetzung ist ausreichend.</p> <p>Ferner wurde die Verkehrsbelastung im direkten Umfeld des neuen Baugebietes durch den entstehenden Ziel- und Quellverkehr untersucht. Im Bereich der heutigen Sackgasse (Gebäude Hengstweg 47, 49 und 51), die zukünftig die Haupterschließungsstraße des neuen Wohngebiets wird, ist mit einer deutlichen Verkehrssteigerung zu rechnen. Hier liegt eine Erhöhung des Beurteilungspegels um bis zu 5,1 dB(A) für den Tageszeitraum und bis zu 4,6 dB(A) für den Nachtzeitraum vor.</p> <p>Ausschließlich im Bereich des Gebäudes Hengstweg 47 liegt der Beurteilungspegel zukünftig bei 58 dB(A) am Tag und 50 dB(A) nachts, wodurch der Grenzwert der 16. BImSchV nachts um 1 dB(A)</p>
--	--	--

		<p>c) Baulärm und seine Auswirkung auf die benachbarten Bestandgebäude ist in der Planung unberücksichtigt → <b>Abwägungsdefizit</b></p> <p>4) Aufnahme von Schülern: Falsche Prognose der Schülerzahlen aus dem Gebiet. Statt der angenommenen 4 Schüler pro Jahr, werden für die Zahl der Wohneinheiten mindestens 30-40 Kinder angenommen.</p>	<p>überschritten wird. Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für Mischgebiete (60/50 dB(A) tags/nachts) werden jedoch eingehalten, wonach gesundes Wohnen an solchen Standorten ohne Einschränkungen möglich ist. Der Investor hat sich bereit erklärt, die Kosten für geeignete Schutzmaßnahmen, z.B. Lüftungen für Schlafräume, zu übernehmen. Die Umsetzung bzw. Inanspruchnahme dieser Maßnahmen ist dem Eigentümer freigestellt.</p> <p>In allen anderen Bereichen der heutigen Sackgasse liegen zwar ebenfalls Erhöhungen von 3 dB(A) und mehr vor, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden eingehalten. In den übrigen, weiter entfernt gelegenen Bereichen des Umfeldes liegen die Erhöhungen unter 3 dB(A). An keinem Immissionsort wird ein Wert von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts überschritten. Im Hinblick auf die Bestandbebauung werden zukünftig die Grenzwerte der 16. BImSchV trotz Erhöhung eingehalten, an Gebäuden mit höheren Schallpegeln ist die Zunahme nur marginal.</p> <p>Die Lärmberechnung des Umweltamtes der Stadt Bielefeld wurde durch die Lärmexpertise bestätigt. Es ist nachgewiesen, dass am Standort eine verträgliche Wohnnutzung gewährleistet ist.</p> <p>Zu 3) c) <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b> Die Abwägung zu entstehendem Baulärm als Folge der Bodensanierung im Bereich der Altlasten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Zu 4) <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b> Gemäß Schulentwicklungsplanung für den Schuleinzugsbereich der Queller Schule wird ein genereller Rückgang der Schülerzahlen angenommen. Dieser Rückgang wird auch trotz der zusätzlich unterzu-</p>
--	--	---	--

		<p>5) Abstand zum Wald:          Abstand der Gebäude zum Wald nicht ausreichend          → Schäden an Gebäuden          → wissentliche Gefährdung der Sicherheit der zukünftig ansiedelnden Familien          → „<b>Planung im Sinne des Investors und nicht im Sinne der Allgemeinheit</b>“          → Haftungsverzicht der zu-</p>	<p>bringenden Kinder aus dem Plangebiet anhalten, so dass nach vollständiger Realisierung des Baugebiets bis zum Schuljahr 2018/19 lediglich 4 zusätzliche Kinder pro Jahrgang berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Zur Berechnung der Schülerzahlen/Prognose wurden die in den derzeitigen Geburtenjahrgänge 2007/08 bis 2011/12 gemeldeten Kinder sowie die Anzahl zusätzlich zu errichtender Wohneinheiten im Einzugsgebiet der Schule und die aus dem Plangebiet zu erwartenden Kinder berücksichtigt.</p> <p>Die angenommenen zusätzlichen 4 Kinder pro Jahrgang ergeben sich dementsprechend 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. Das heißt, es werden in der Schulentwicklungsplanung für das Schuleinzugsgebiet weitaus mehr als nur 4 zusätzliche Kinder pro Jahrgang angenommen, die aus dem neuen Baugebiet kommen. Durch den prognostizierten Rückgang der Schülerzahlen relativiert sich jedoch die Zahl an Mehrschülern/innen aus dem Plangebiet, so dass lediglich 4 zusätzliche Kinder pro Jahrgang anzunehmen sind.</p> <p>Die vorgetragene Stellungnahme ist daher auf eine Fehlinterpretation der Begründung zum Kapitel <b>5.2.10. Soziale Infrastruktur</b> zurückzuführen. Eine entsprechende redaktionelle Ergänzung des Kapitels wurde zur besseren Verständlichkeit vorgenommen.</p> <p>Zu 5)  <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b>          Die im Bebauungsplan dargestellte Baumfallgrenze (durchgezogene grüne Linie) ist eine konstruierte Linie, die aus der aktuell eingemessenen Baumhöhe abgeleitet ist. Sie dokumentiert demnach die Linie, bis zu der die Baumkrone reichen würde, wenn der Baum in</p>
--	--	--	---

		<p>künftigen Anlieger stellt keine Abwägung der städtebaulichen Vorteile mit immensen Nachteilen (Gefahren durch Nähe zum Wald) dar</p> <p>6) Bodensanierung:  → fehlende Abwägung zur Bodensanierung, da sie nicht Bestandteil des Verfahrens ist; Bodenbelastung ist selbstverständlich zu berücksichtigen  → Belastungen für Nachbarn durch Sanierungsarbeiten nicht berücksichtigt  → <b>Abwägungsdefizit</b></p>	<p>dieser Richtung fällt. Die parallel zur Baumfallgrenze verlaufende gestrichelte grüne Linie stellt den Mindestabstand dar, der zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Baumfallgrenze eingehalten werden muss. Dieser beträgt im Osten des Plangebiets mindestens 5,1 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.</p> <p>Die Baufenster im Plangebiet werden durch festgesetzte Baugrenzen definiert und sind mit einer Tiefe von 11,0 bis 14,0 Metern so dimensioniert, dass ein angemessener Spielraum für die spätere Positionierung der Gebäude auf den Baugrundstücken besteht. Baugrenzen stellen die Grenze dar, bis zu der gebaut werden darf, nicht bis zu der gebaut werden muss. In Bereichen, in denen die überbaubaren Grundstücksflächen bis an den Mindestabstand zur Baumfallgrenze reichen, können die Gebäude also trotzdem größere Abstände aufweisen. Eine Gefährdung der zukünftigen Bewohner/innen des Plangebiets infolge der Nähe zur Waldkante und zugunsten einer höheren Ausnutzung der Baugrundstücke kann dementsprechend ausgeschlossen werden.</p> <p>Zu 6)  <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b>  Die grundsätzliche Frage der Bebaubarkeit der Fläche ist bereits 1996 untersucht worden. Ferner existiert ein Sicherheits-/Sanierungsbericht in Hinblick auf eine wohnbauliche Nutzung aus dem Jahr 1997. Nach weiteren Untersuchungen ist im Jahr 2013 ein neuer Sanierungsplan für die Deponie erarbeitet worden. Im Ergebnis ist eine Nutzbarkeit der Flächen für Wohnbebauung bei Beachtung der Schutz- und Sanierungsziele, die das Aufnehmen,</p>
--	--	---	---

		<p>Separieren und den verdichteten Wiedereinbau des aufbereiteten Deponats vorsehen, gegeben.</p> <p>Im Kapitel <b>5.2.5. Boden- und Gewässerschutz</b> der Bebauungsplanbegründung ist aufgeführt, dass die Planverfahren zur Deponiesanierung und zur Bauleitplanung grundsätzlich unterschiedlicher Art sind. Die Verschränkung beider Verfahren erfolgt im Bebauungsplan über eine Festsetzung der Unzulässigkeit von Nutzungen bis</p> <p>zum Eintritt bestimmter Umstände gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. und Nr. 2 BauGB. Dadurch ist sichergestellt, dass eine Wohnnutzung im Gebiet erst dann erfolgt, nachdem die Deponiesanierung erfolgreich abgeschlossen wurde.</p> <p>Nach Maßgabe der Ausführungen im Umweltbericht steht fest, dass die Sanierung des Plangebiets möglich ist, die Zulässigkeit der Wohnnutzung mithin nach Durchführung des Sanierungsplanes eintreten wird. Weitere Voraussetzung ist, dass die Festsetzung inhaltlich hinreichend bestimmt ist. Daran werden nach Maßgabe der aktuellen Rechtsprechung strenge Anforderungen gestellt. In der Entscheidung des OVG NRW vom 06.10.2011 hat der Senat eine ähnliche aufschiebende Bedingung überprüft und im Ergebnis keine Zweifel an deren Bestimmtheit geäußert. Nach diesen Maßstäben ist die Festsetzung auch im vorliegenden Fall hinreichend bestimmt. Denn als Bedingung ist festgelegt, dass die Sanierung abgeschlossen, d.h. schädliche Bodenveränderungen i.S.v. § 2 Abs. 3 BBodSchG beseitigt und die Sanierung i.S.v. § 2 Abs. 7 BBodSchG erfolgt ist. Außerdem ist als weitere Voraussetzung für den Bedingungseintritt hinreichend bestimmt festgelegt, dass die Unbedenklichkeit der Wohnnutzungen durch einen anerkannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gefährdungsabschätzung attestiert worden ist.</p> <p>Ausweislich der Planbegründung</p>
--	--	--

		<p>7) Nutzung von Freiflächen/ landwirtschaftliche Flächen: Vorgaben der letzten Gesetzesnovelle zum BauGB im Hinblick auf die Nutzung von landwirtschaftlichen Flächen sind nicht berücksichtigt. Es wird lediglich auf den Zeitpunkt des Planungsbeginns verwiesen und das zu diesem die gesetzliche Änderung noch nicht bekannt war.</p>	<p>sind die Inhalte der Bodenuntersuchungen und des Sanierungsplanes in die Abwägung eingeflossen. Der Sanierungsplan ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlich ausgelegt worden sind.</p> <p>Zu 7)  <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b>  Die Beweggründe für eine Überplanung dieser landwirtschaftlichen Flächen wurden aus der Begründung deutlich. In Hinblick auf die Novelle des Baugesetzbuches (11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)) und den § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 1qa Abs. 2 Satz 4 BauGB wurde die Begründung durch das Kapitel <b>5.2.1. Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel</b> in Bezug auf das vorliegende Gesamtkonzept ergänzt.  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. 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 somit insgesamt entsprochen. Die Planungsziele des Vorhabens berühren die Umwidmungssperrklausel gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB, 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 einer Sanierung der als Altlast verzeichneten Fläche einhergeht. Die Sanierung der vorhandenen Altlasten aus der ehemaligen Boden- und Bauschuttdeponie S 44 wird dabei auf Kosten eines Vorhabenträgers außerhalb</p>
--	--	---	--

		<p>8) Artenschutz: Unplausibler Umweltbericht zum Thema Flugkorridore von Fledermäusen →Umweltbericht geht von ca. 15 m Abstand zw. Bebauung und Waldrand aus; Abstand beträgt an einigen Stellen jedoch nur 5 m → Rückwärtigen Bereiche und außerhalb der Baufenster zulässigen Nebenanlagen nicht berücksichtigt → <b>Abwägungsdefizit – „Verstoß gegen zwingende Vorschriften des Artenschutzes“</b></p>	<p>des Haushalts der Stadt Bielefeld getragen. Die Überplanung entspricht den Zielen der Raumordnung, da das Gebiet im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt ist.</p> <p>Zu 8) <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b> Es wird darauf verwiesen, dass nicht der Umweltbericht einen Nachweis zu einer möglichen artenschutzrechtlich relevanten Betroffenheit zu führen hat, sondern dass derartige Aussagen der Artenschutzprüfung zu entnehmen sind. Der Umweltbericht enthält lediglich die Ergebnisse in verkürzter Form. Der Behauptung, dass "teilweise Baufenster bis 5 m an den Waldrand heranrücken", wird widersprochen. Die im Bebauungsplan informell dargestellten grünen Linien geben die Baumfallgrenze wieder, wie sie sich aus den eingemessenen Baumhöhen ableitet. Die Baumfallgrenze der benachbarten Gehölzbestände liegt jedoch deutlich außerhalb des ebenfalls eingemessenen Kronentraufrandes (meist etwa in einem Abstand von 5 Metern). Die Aussage des Umweltberichtes ist somit korrekt. Überwiegend werden Mindestabstände von 15 Metern zwischen Baufenstern und Kronentraufrand eingehalten (entlang der gesamten Eichenreihe im Osten sowie in großen Teilen auch entlang des Waldes im Norden) und nur abschnittsweise rücken die Baufenster im Norden bis auf maximal 10 Meter an die Kronentraufe heran. Für Fledermäuse sind tägliche Transitflüge zwischen Tageschlafversteck und Jagdlebensraum typisch. Da ihre hochfrequenten Peilrufe für die Echoabbildung über viel mehr als ein Dutzend Meter eine zu geringe Reichweite besitzen, meiden Fledermäuse zu meist den offenen Luftraum und fliegen vornehmlich nahe an gehölzbestimmten Leitstrukturen entlang. Im Bereich außerhalb der</p>
--	--	---	---

			<p>Baufenster, also auch im Bereich der wald-/gehölznahen Hausgärten, sind Nebenanlagen zulässig. Aus fachgutachterlicher Sicht ist nicht ersichtlich, inwieweit damit Konflikte hinsichtlich der Nutzbarkeit als Flugkorridor verbunden sein könnten. Dies trifft gleichfalls auf die möglichen Gehölzpflanzungen im Bereich der Hausgärten zu. Die Höhe der Flugbewegungen von Fledermäusen variiert artspezifisch, jedoch stellen Nebenanlagen der in diesem Falle zu erwartenden Charakteristik (z.B. Fahrrad- und Geräteschuppen, Gewächshäuser, Spielgeräte, Standplätze für Müllbehälter, Anlagen für die Kleintierhaltung) keinesfalls Hindernisse für diese Artengruppe dar. Auch für Gehölze im Bereich der Hausgärten ist dies nicht zu erwarten. Es ist hingegen von besonderer Bedeutung, dass die relevante Leitstruktur der angrenzenden alten und hohen Bäume erhalten bleibt. Die räumliche Vorstellung eines Fledermaus-Flugkorridors als einer bis an den Boden reichenden freien 'Flugschneise' ist fachlich nicht korrekt. Die im direkten Umfeld vorhandenen potentiellen Flugkorridore etwa entlang des östlichen Gehölzrandes der Eichenreihe (mit benachbartem Grünland) oder entlang des nördlich gelegenen Waldweges von dem Vorhaben werden in keiner Weise berührt. Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von Fledermäusen durch Beanspruchung von Flugkorridoren und einer damit ggf. verbundenen Beeinträchtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher nach wie vor auszuschließen.</p>
8	Stellungnahme vom 16.12.2013	<p>Anregung zur Fassadengestaltung und Dachbegrünung:</p> <p>1) Streichung der Festsetzungen zu zulässigen Fassadenfarbe</p>	<p>Zu 1)  <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b>  siehe Stellungnahme zur lfd. Nummer 2 (1).</p>

		2) Zulässigkeit von Dachbegrünung in allen Baugebieten	zu 2) <b>Der Anregung wird stattgegeben.</b> siehe Stellungnahme zur lfd. Nummer 2 (2).
9	Stellungnahme vom 13.12.2013	<p>Anregungen zum Regenrückhaltebecken:</p> <p>1) nach Errichtung des Regenrückhaltebeckens: Nutzung der nicht mehr dafür benötigten Flächen des städtischen Geländes westlich der Alleestraße als der Allgemeinheit zur Verfügung stehende Grün- und Erholungsflächen</p> <p>2) Sicherstellung der Nutzbarkeit/Begehbarkeit dieser Grün- und Erholungsflächen durch geeignete Rekultivierung bzw. Verdichtung</p> <p>3) Verschiebung des neuen Regenrückhaltebeckens nach Norden, ca. 40,00 m Abstand zu Carl-Severing-Straße (ursprünglich Planung im südlichsten Bereich unmittelbar an der Carl-Severing-Str.) → Wahrung des Charakters als Grünzug vom Gelände der Johannes-Kirchengemeinde bis zur Osnabrücker Straße (B68); parkähnliche Verbindung zwischen Alleestraße und Galoppweg entlang der Carl-Severing-Straße</p> <p>4) Berücksichtigung / Einplanung von Wegeverbindungen zwischen Galoppweg und Alleestraße sowie Traberweg und Alleestraße bei Neugestaltung der Grün- und Erholungsflächen südlich und nördlich des Regenrückhaltebeckens zur Vermeidung von „Trampelpfaden“</p> <p>5) Verzicht auf vollständige Umzäunung des Regenrückhaltebeckens → Beschränkung auf den Bereich des Überlaufs. Ausrei-</p>	<p>Zu 1) bis 8) <b>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</b> Der Umbau des, außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindlichen, Regenrückhaltebeckens nördlich der Carl-Severing-Straße ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens. Gleiches betrifft die Gestaltung der Einfriedung, den Erhalt der Finnbahn sowie die Wegeverbindung zwischen Galoppweg und Alleestraße. Im Zuge der später noch abzustimmenden Ausbauplanung können entsprechende Anregungen eingebracht werden.</p>

		<p>chende Sicherheit durch längere Böschung zur Wasserfläche hin.</p> <p>6) Sicherstellung, dass bei niedrigem Wasserstand oder Austrocknung der Flächen keine Geruchsbelästigungen für die Umgebung entstehen</p> <p>7) Erhalt des bestehenden Verlaufs der Finnbahn bzw. Berücksichtigung innerhalb der Planung um eine Verschiebung der Drainage (der Finnbahn) und der vorhandenen Laternenmasten (inkl. Stromkabeln) zu vermeiden. Bei eventuell erforderlicher LKW-Zufahrt zum Regenrückhaltebecken → Ausführung einer Kreuzung mit der Finnbahn.</p> <p>8) Gestaltung einer parkähnlichen Wegeverbindung zwischen Galoppweg und Alleestraße durch Aufstellung von Bänken und Spielgeräten, möglichst niveaugleichen Ausbau und durch Anpflanzung von Bäumen zur Luftverbesserung und als Schattenspendler</p>	
10	Stellungnahme vom 16.12.2013	<p>Anregungen zu 9.1.2 Wand- und Dachmaterialien:</p> <p>1) Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß. Fassaden sollten auch bunt sein und</p> <p>2) Zulässigkeit von Gründächern.</p>	<p>Zu 1) <b>Der Anregung wird nicht stattgegeben.</b> siehe Stellungnahme zur lfd. Nummer 2 (1).</p> <p>Zu 2) <b>Der Anregung wird stattgegeben.</b> siehe Stellungnahme zur lfd. Nummer 2 (2).</p>