

Bebauungsplan Nr. I/Q 24

„Quelle-Alleestraße“

Teilplan C

Begründung

Satzung

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Planungsanlass und übergeordnete Ziele	20
2.	Lage des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten	20
3.	Planungsvorgaben	21
3.1.	Regionalplan / Flächennutzungsplan	21
3.2.	Planungsrechtliche Situation	21
3.3.	Landschaftsplan	21
4.	Begründung der Planung	22
4.1.	Städtebauliches Konzept	22
4.2.	Erschließungskonzept	23
5.	Inhalte des Bebauungsplans	23
5.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	23
5.1.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	23
5.1.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen	24
5.1.3.	Begrenzung der Zahl der Wohnungen	25
5.1.4.	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	25
5.1.5.	Baugestaltung - Örtliche Bauvorschriften	25
5.1.6.	Verkehrsflächen	27
5.1.7.	Grünflächen, Wegeverbindungen	28
5.1.8.	Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände	28
5.1.9.	Hinweise	29
5.2.	Auswirkung der Planung	29
5.2.1.	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel	29
5.2.2.	Umweltprüfung und Umweltbericht	30
5.2.3.	Naturschutz und Landschaftspflege	30
5.2.4.	Artenschutz	31
5.2.5.	Boden- und Gewässerschutz	32
5.2.6.	Immissionsschutz	33
5.2.7.	Klima	34
5.2.8.	Ver- und Entsorgung	35
5.2.9.	Denkmalschutz und der Denkmalpflege	36
5.2.10.	Soziale Infrastruktur	36
6.	Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten	37
7.	Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen	37

**Begründung zur
Erstaufstellung des Bebauungsplan Nr. I/Q 24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C**

Stadtbezirk: Brackwede

Plangebiet: Teilfläche nördlich und nordöstlich des Hengstweges

Verfahrensstand: Satzung

1. Planungsanlass und übergeordnete Ziele

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 mit hoher Qualität entwickelt. Gleichzeitig sollte der bestehende Stadtteil räumlich und funktional abgerundet und ergänzt werden. Auf Basis der modifizierten Wettbewerbsarbeit des 1. Preisträgers wurden in den Folgejahren zwei Bauabschnitte realisiert.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB wurde die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Wohnbebauung auf der Basis der weiteren Fortführung der städtebaulichen Struktur des Wettbewerbsergebnisses als 3. Bauabschnitt geschaffen.

2. Lage des Plangebiets und örtliche Gegebenheiten

Das in der Gemarkung Quelle Flur 4 liegende Plangebiet schließt direkt an die Geltungsbereiche der Bebauungspläne I/Q 24 Teilpläne A und B an. Es wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: durch die Grenze des Waldes, der sich bis zur Charlottenstraße erstreckt,
- im Osten: durch den zentralen Grünzug, der sich in Nord-Süd-Richtung bis zur Johanneskirche an der Carl-Severing-Straße erstreckt,
- im Süden: durch die Grünverbindung Richtung Straßenzug „Am Rennplatz“ und seine Verlängerung nach Norden (gleichzeitig nördliche Grenze der Bebauungspläne I/Q 24 – Teilpläne A und B)
- im Westen: durch den Grünzug, der von der Waldgrenze bis zur Verlängerung des Straßenzugs „Am Rennplatz“ führt (östliche Grenze des Bebauungsplans I/Q 24 – Teilplan B).

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 5,7 ha.

Für den Anschlussbereich der Verkehrsfläche V1 an den Straßenzug „Am Rennplatz“ überlappt dieser Bebauungsplan den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans IQ 24 Teilplan B um die dort ausgewiesene Sperrfläche für Gasmigration (§ 9 (1) 24 BauGB). Der Rechtsstand in diesem Teilbereich wird durch den Rechtsstand dieses Bebauungsplans ersetzt.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Bielefelder Stadtteils Quelle vor dem Südhang des Teutoburger Waldes in der Sandfläche der Oberen Senne und weist ein leichtes Gefälle nach Süden auf. Im zentralen bis östlichen Teil verläuft eine nord-süd-gerichtete ca. 0,5 - 1 Meter tief eingeschnittene Senke.

Im Jahre 1905 entstand im erweiterten Plangebiet eine Rennbahn des Ravensberger Rennvereins, später kamen Sportanlagen hinzu. Eine Teilfläche nördlich des Rennplatzes wurde in den 80-er Jahren für den Sandabbau benutzt und wurde später mit Boden und Bauschutt verfüllt (heutige Altdeponie S 44 des Altlastenverzeichnis). Im Bereich nördlich der Carl-Severing-Straße entstand ein Verkehrsübungsplatz, der bis in die 90-er Jahre betrieben wurde.

Die Ortslage von Quelle ist in der Umgebung des Planungsgebietes durch Ein- und Zweifamilienhäuser der Zwischen- und Nachkriegszeit mit einem oder -häufiger- zwei Geschossen geprägt. Nordöstlich des Plangebietes liegt in freier Anordnung eine kleine Wohnsiedlung der fünfziger Jahre mit zweigeschossigen Zeilenbauten des sozialen Wohnungsbaus. Im Südwesten liegt ein in den siebziger Jahren neu erschlossenes Wohngebiet mit unterschiedlichen Formen des verdichteten Einfamilienhausbaus sowie einem einzelnen sechsgeschossigen Punkthaus, das seine Umgebung weithin dominiert.

Im Osten grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Flächen der Hofstelle Meyer zu Borgsen an. Im Norden des Planbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein dichter Pappel- und Erlenforst (ehemalige Deponie).

3. Planungsvorgaben

3.1. Regionalplan / Flächennutzungsplan

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 (2) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2. Planungsrechtliche Situation

Der Bebauungsplan Nr. I/Q 24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C setzt die städtebauliche Entwicklung des Neubaugebiets in einem dritten Bauabschnitt fort. Seit 1998 wurden zwei Teilpläne entwickelt, die zwischenzeitlich vollständig umgesetzt wurden:

- Bebauungsplan Nr. I/Q 24 – Teilplan A, rechtskräftig seit dem 28.09.1998
- Bebauungsplan Nr. I/Q 24 – Teilplan B, rechtskräftig seit dem 19.11.2001

Mit dem Bebauungsplan Nr. I/Q 24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C und der anschließenden Umsetzung wird die städtebauliche Entwicklung im westlichen Bereich dieses Siedlungsschwerpunktes städtebaulich ergänzt und abgeschlossen.

3.3. Landschaftsplan

Der neu aufzustellende Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld – West, der für den Planbereich die 'Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft' als Entwicklungsziel vorsieht. Besondere Maßnahmen oder Schutzausweisungen sind dem Landschaftsplan für das Plangebiet nicht zu entnehmen. Gemäß § 29 Abs. 4 LG treten mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes außer Kraft. Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes wird entsprechend zurückgenommen und das Entwicklungsziel für diesen Bereich aufgehoben.

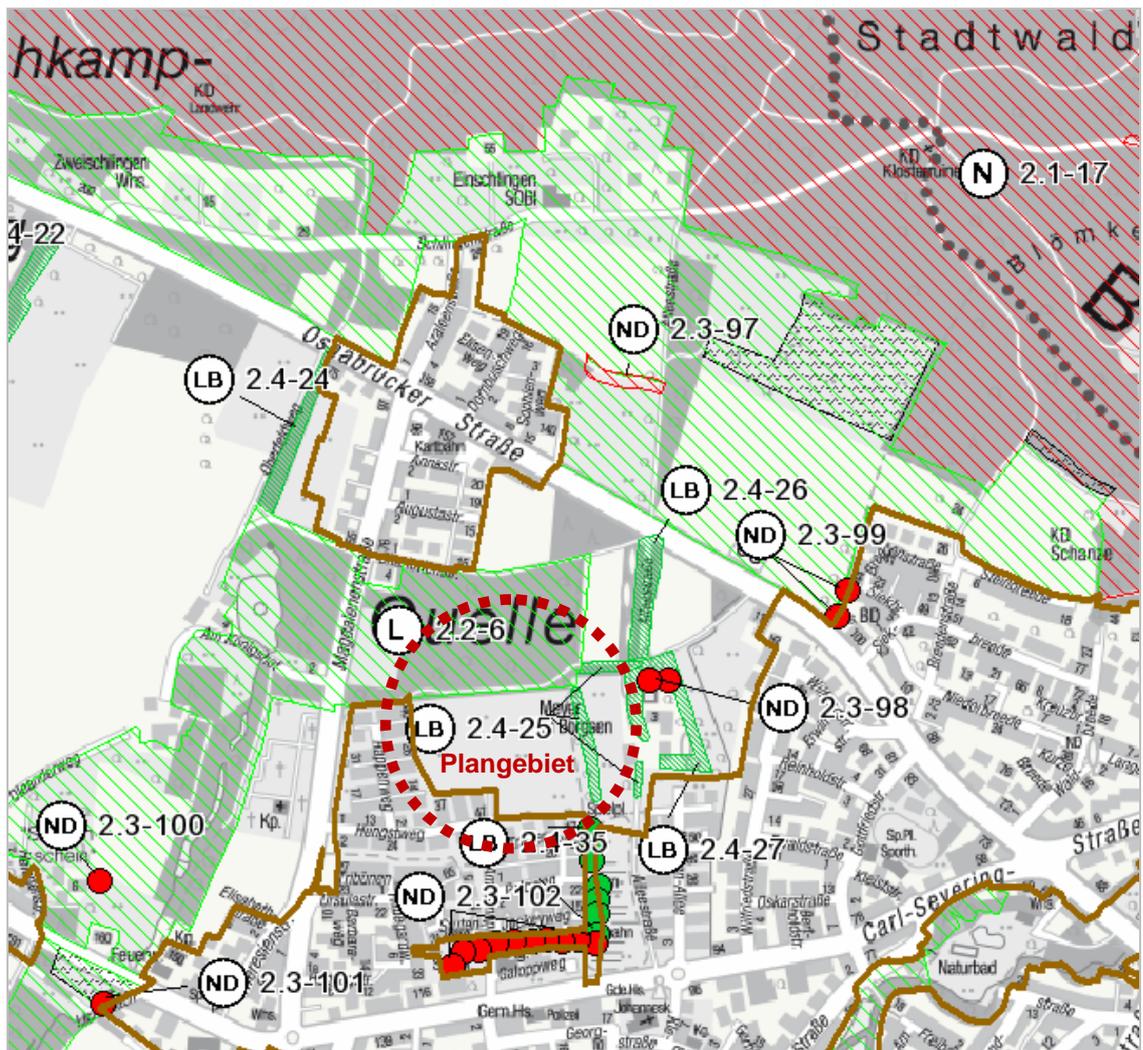


Abbildung: Landschaftsplan der Stadt Bielefeld, Bereich West, rechtsverbindlich seit dem 16. Juli 2005.

4. Begründung der Planung

4.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wurde als Gesamtkonzept entwickelt und im Bereich der angrenzenden Bebauungspläne Nr. I/Q 24 Teilpläne A und B bereits weitgehend realisiert. Nach einer Idee des städtebaulichen Wettbewerbs kontrastieren "harte Kernformen" entlang der Haupterschließung (Am Rennplatz/Hengstweg) mit höherem Geschosswohnungsbau in Zeilen, Punkthäusern und Blöcken mit „weichen und feiner strukturierten Formen“ in Form von überschaubaren Wohngruppen von Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern im weiteren Umfeld.

Durch die kontrastierend kleinteilig strukturierte Bebauung in den „weichen Formen“ wird auch die Anbindung an die bestehende Bebauung und die Verflechtung mit dem Naturraum durch die Einbindung von Grünverbindungen gewährleistet. Die Ausrichtung der Baukörper in Ost-West-Richtung passt sich der Geländeneigung an und gestattet eine sehr gute Ausnutzung der Sonnenenergie.

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.

4.2. Erschließungskonzept

Das neue Wohngebiet wird in Verlängerung des Straßenzugs „Am Rennplatz“ über den bereits vorhandenen und ausgebauten Stichweg über die Erschließungsstraße V1 angebunden.

Die Wohnerschließungen (V1 bis V6) sind schleifenförmig angelegt und zweigen von dieser Erschließung jeweils nach Osten und Westen ab. Besucherparkplätze sind entlang dieser Wohnerschließungen in Senkrechtparktaschen vorgesehen. Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken unterzubringen.

Es besteht eine direkte Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr. Entlang der Haupteerschließungsachse (Straßenzüge 'Am Rennplatz' und Hengstweg) des Gesamtareals verkehrt in stündlicher Taktfolge die Buslinie 121 nach/von Brackwede (Stadtbahn). Außerdem bestehen von der fußläufig erreichbaren Haltestelle Friedhof (Magdalenstraße) stündliche, halbstündlich versetzte Fahrmöglichkeiten nach Brackwede. Auf der Carl-Severing-Straße verkehren weitere Buslinien in dichter Taktfolge mit direkten Verbindungen in die benachbarten Stadtteile und ins Bielefelder Stadtzentrum (Haltestellen Ottostraße, Albertstraße). Die Haltestellen sind aus dem neuen Baugebiet fußläufig gut erreichbar.

Für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes ist die grundsätzliche Anbindung an das Plangebiet über die Straße „Am Rennplatz“ gewährleistet. Durch die Stichstraßen/Fuß- und Radwege in westlicher Verlängerung der Verkehrsflächen V 3 und V4 zum öffentlichen Grünzug im Westen des Plangebiets und weiter zum Rappenweg besteht die Option, bei entsprechendem Ausbau, eine Überfahrt für diese Fahrzeuge einzurichten. Näheres regelt der Erschließungsvertrag.

5. Inhalte des Bebauungsplans

5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des städtebaulichen Konzeptes sowie des Anlasses und der Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende Festsetzungen getroffen:

5.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB in dem Plangebiet entspricht nach § 4 BauNVO einem 'Allgemeinem Wohngebiet'. Die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nicht zulässig, da in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet (Carl-Severing-Straße) bereits ein ausreichendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten besteht. Darüber hinaus entspricht der Ausschluss von Ladennutzungen dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld, das den Bereich Carl-Severing-Straße als Zentralen Versorgungsbereich (Zentrum Typ C) ausweist, und dient gleichzeitig dem Ziel der Vermeidung von Quell- und Zielverkehren im Plangebiet. Ebenso werden die nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nach § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um zum einen den primären Zweck des Wohnens im Planungsgebiet zu stärken und zum anderen keine zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch eine Tankstellennutzung zu erzeugen. Darüber hinaus soll durch diese Nutzung die angestrebte Wohnqualität nicht gestört werden.

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen die Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden.

Das Höchstmaß der baulichen Nutzung ist in allen Baugebieten gemäß § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 festgesetzt. Die GRZ bezeichnet den flächenmäßigen Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Er wird ferner bestimmt durch die Festlegung einer maximalen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8. Die GFZ bezeichnet das Verhältnis der Bruttogeschoßflächen in allen Vollgeschossen zur maßgeblichen Grundstücksgröße.

Das Maß der baulichen Nutzung wird zusätzlich durch die Festlegung von maximal zulässigen Vollgeschossen bestimmt:

- Für die Baugebiete WA 1 sowie WA 3 zwei Vollgeschosse
- Für das Baugebiet WA 2 ein Vollgeschoss

Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse werden die maximalen Trauf- (TH), First- (FH) und Attikahöhen (AH) sowie die maximale Sockelhöhe der Gebäude wie folgt festgesetzt:

- Für die Baufelder des Baugebietes WA 1 eine maximale Traufhöhe von 6,00 Meter und die maximale Firsthöhe von 10,50 Meter
- Für das Baugebiet WA 2 bei Pultdächern eine maximale Traufhöhe von 4,50 Meter, bei Flachdächern eine maximale Attikahöhe von 5,00 Meter
- Für das Baugebiet WA 3 bei Satteldächern eine maximale Traufhöhe von 7,50 Meter und eine maximale Firsthöhe von 11,00 Meter, bei Pultdächern eine maximale Traufhöhe von 7,50 Meter, bei Flachdächern eine maximale Attikahöhe von 11,00 Metern
- Für alle Baufelder der Gebiete WA 1 bis WA 3 gilt eine maximale Sockelhöhe (Erdgeschossfußbodenhöhe) von 0,50 Meter

Bei Doppelhäusern ist pro Gebäude eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe auszuführen, um ein zusammenhängendes, einheitliches Gebäudeensemble abzubilden und das Quartiersbild zu stärken.

Mit den Höhenbestimmungen wird auf die Topographie und die umliegende Bestandsbebauung Bezug genommen. So soll zum einen im WA 3 ein Übergang zu der höhergeschossigen Bebauung am Traberweg geschaffen werden, im WA 2 wird mit der Absenkung der maximalen Gebäudehöhe ein Übergang zur Bebauung am Rappenweg hergestellt.

Unabhängig der unterschiedlichen Höchstwerte erlauben alle Baugebiete eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken bei einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sollen einerseits den urbanen Charakter der Stadterweiterung durch eine maßvolle städtebauliche Dichte unterstreichen, andererseits aber auch die Ausgestaltung eines harmonischen Übergangs vom Landschaftsraum zum besiedelten Raum ermöglichen. Angestrebt wird daher eine angemessen dichte, aber nicht zu hohe Bebauung.

5.1.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

In allen Baugebieten ist eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO vorgesehen. Mit Ausnahme der Baugrundstücke WA 2 und WA 3 erfolgt für die Bauflächen des WA 1 zusätzlich die Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern. Im den Baugebiet WA 3 sollen auch Wohngruppen ermöglicht werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche nach § 23 (1) BauNVO wird für fast alle Baugebiete mit 14 m Tiefe für die Bauzwecke ausreichend großzügig dimensioniert, um späteren Bauherren Entwicklungsspielräume bei der Anordnung der Einfamilienhäuser zu geben. Dabei sind Baufenster bewusst zusammengehängt („Bauteppiche“), damit in der späteren Vermarktung eine Flexibilität beim Zuschnitt der Grundstücksgrößen

möglich bleibt. Eine Ausnahme bilden auch hier die Baugebiete WA 2 und WA 3, diese Baufelder sind optional experimentellen Bauformen (z.B. Wohngruppen) vorbehalten. Mit einer Tiefe von 16 Metern bietet das Baufenster von WA 3 noch weiteren Handlungsspielraum für eine flexible Gebäudeanordnung möglicher Bauformen. Gleich den Ausformulierungen von WA 3 ist auch WA 2 bewusst in der Ausgestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen so dimensioniert, dass im späteren Bauplanungsprozess vielfältige Gebäudeanordnungen, auch um kleine Wohnhöfe und Plätze, möglich sind.

Die Stellung baulicher Anlagen ist durch die Vorgabe einer Hauptfistrichtung nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB für das Baugebiet WA 1 im Bebauungsplan festgesetzt. Dadurch soll der durchgängige Straßencharakter der parallel zum Hang angeordneten Hauszeilen betont werden.

5.1.3. Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Gleichzeitig wird nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude in allen Baugebieten mit Ausnahme der Baugebiete WA 2 und WA 3 beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen / bzw. eine Wohneinheit bei Doppelhaushälften beschränkt. Das Ziel dieser Beschränkung ist die Vermeidung von Mehrfamilienhäusern und damit die Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken, einschließlich der Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs im gesamten Planbereich.

5.1.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

In allen Baugebieten sind Kellerersatzräume, Geräteschuppen, Gartenlauben und ähnliche Kleingebäude als Nebenanlagen gemäß § 14 (1) und § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Vorgärten, d.h. zwischen Baufeld und Erschließungsstraße, in einem 5 m breiten Streifen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Damit soll der gewünschte durchgängige und weitgehend grüne Vorgartencharakter entlang der Erschließungsstraßen gesichert werden. Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufes auf den öffentlichen Verkehrsflächen ist jegliche Absperrung von Stellplätzen, die unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche angelegt werden, gemäß §12 (6) BauNVO unzulässig. Alle Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten sind mit Rasengittersteinen oder in großflügig verlegtem Pflastermaterial herzustellen, so dass der grüne Vorgartencharakter nicht wesentlich unterbrochen wird.

In allen Baugebieten sind nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO Stellplätze vor den Gebäuden ausschließlich als Stellplätze und Carports zulässig, um die durchgängigen Vorgartenzonen von raumbildenden Garagen freizuhalten. Garagen können in den Schmalseiten der Gebäude (Abstandsfläche nach § 6 BauO NRW) angeordnet werden. Sie müssen von den Vorgärten, d.h. zwischen Baufeld und Erschließungsstraße, mindestens 5 m entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zurückbleiben.

5.1.5. Baugestaltung - Örtliche Bauvorschriften

Folgende Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind nach § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan übernommen worden:

Dächer, Dachformen und Gauben

Im Baugebiet WA 1 sind für das Hauptdach Satteldachformen mit einer Dachneigung bis zu 45 Grad zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Flachdächern ausgeführt werden. Firstlinien sind mittig in Richtung gemäß der Darstellung des Bebauungsplans anzuordnen und beide Dachflächenteile mit der gleichen Dachneigung

auszuführen. Dies gilt auch für Doppelhäuser, welche jeweils mit der gleichen Dachneigung bei gleicher Trauf- und Firsthöhe auszubilden sind.

Im Baugebiet WA 2 sind für das Hauptdach ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad sowie Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5 Grad zulässig.

Im Baugebiet WA 3 sind für das Hauptdach Satteldachformen mit einer Dachneigung bis zu 45 Grad sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 15 Grad oder/und Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu 5 Grad zulässig. Bei der Errichtung von Staffelgeschossen sind diese um mindestens 1,00 Meter von allen Gebäudeseiten einzurücken.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll ein zusätzlicher Spielraum für experimentelle und gemeinschaftliche Wohnformen geschaffen werden, der sich auch auf die Baugestaltung auswirken kann.

Für die bessere Ausnutzung der Obergeschosse zu Wohnzwecken sind Dachgauben in Verbindung mit Satteldächern zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf die Hälfte der jeweiligen Fassadenlänge jedoch nicht überschreiten, Gauben sind um mindestens 1,50 Meter von der giebelseitigen Abschlusswand abzurücken. Damit soll die städtebaulich wichtige Wirkung des Hauptdaches gestärkt werden.

Wand - und Dachmaterialien

In allen Baugebieten sind Massivbauten mit Verblendmauerwerk in roten bis rotbraunen oder weißen bis gelben Farbtönen oder mit Außenputz in Weißtönen möglich, hinzu kann ein zweites Material zur Gliederung der Fassade mit untergeordneten Flächenanteilen bis zu 50 % verwendet werden. Holzskelettbauten können mit einer Außenhaut aus Holz hergestellt werden.

Dacheindeckungen in allen Baugebieten sind mit grauen bis anthrazitfarbenen bzw. roten bis rotbraunen Dachziegeln auszuführen. Darüber hinaus sind in allen Baugebieten Gründächer zulässig. Für Doppelhäuser des Bebauungsplans sind für ein zusammenhängendes Aussehen gleiche Materialien und Farbtöne sowohl im Fassaden- als auch im Dachbereich auszuwählen.

Mit den Festsetzungen soll ein möglichst homogener Gebietscharakter und die Einbindung in die umliegenden bestehenden Wohngebiete gestärkt, den zukünftigen Bauherren jedoch ein Gestaltungsspielraum gesichert werden.

Darüber hinaus gelten Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften gemäß § 86 (1) Nr. 4, 5 BauO NRW für die Außenbereiche der Gebäude:

Vorgärten

Die Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und zugewandter Gebäudefront sind als Vorgärten gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleibt je Baugrundstück ein insgesamt maximal 7 m breiter Abschnitt für den Zugang, die Garagenzufahrt sowie einen möglichen zweiten Stellplatz. Mit der Begrenzung des Versiegelungsgrades und der Bestimmung gärtnerischer Maßnahmen in den Straßenraum zugewandten Grundstücksbereichen wird ein attraktiver Straßenraum hergestellt und ökologische Belange, wie die Minderung von Flächenversiegelung, berücksichtigt.

Bewegliche Abfallbehälter

In allen Baugebieten sind die Standplätze so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können. Zulässig ist eine Hecken- oder Strauchpflanzung sowie eine Mauer im Material des Hauptbaukörpers. Die Festsetzungen unterstützen die städtebaulichen

Zielsetzungen einer hohen Wohnqualität und eines durchgrünten Charakters. Offen oder wahllos platzierte Abfallbehälter wirken gestalterisch oft unvorteilhaft und führen zu keiner städtebaulichen Einpassung in das Gebiet, wie dieses über eine Abpflanzung oder Mauerwerk erzielt werden kann.

Einfriedungen

Einfriedungen bestimmen in ganz besonderer Weise das Erscheinungsbild von Straßenräumen, so dass für den Bebauungsplan differenzierte Gestaltungsregeln gelten:

- In allen Baugebieten sind die Vorgartenbereiche zu öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen mit Holzzäunen, Mauern oder geschnittenen Hecken bis 0,80 Meter über Oberkante der angrenzenden Straßenfläche einzufassen.
- Wohngärten, die an öffentliche Verkehrsflächen oder öffentliche Grünflächen grenzen, können mit Hecken oder Holzzäunen bis 1,80 Meter Höhe sowie Strauchpflanzungen eingefasst werden. Von den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Abstand 0,50 Meter einzuhalten. Der Abstand zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Einfriedung ist dauerhaft zu begrünen.
- Wohngärten der Baugebiete WA 1, die an den nördlichen Waldrand (Landschaftsschutzgebiet L 2.2-6) bzw. an den östlich angrenzenden geschützten Landschaftsbestandteil L 2.4-25 grenzen, können mit Hecken oder Maschendrahtzäunen bis 1,80 Meter Höhe sowie Strauchpflanzungen eingefasst werden. Maschendrahtzäune sind zu begrünen. Toröffnungen zu den Waldflächen oder geschützten Landschaftsbestandteilen sind nicht zulässig.
- Wohngärten können untereinander mit Hecken, Strauchpflanzungen Holz- oder Maschendrahtzäunen bis 1,00 Meter Höhe eingefasst werden. Im Bereich der Terrassen sind Abgrenzungen bis 1,80 Meter Höhe über eine Länge von 3,00 Meter zulässig.

Durch diese Festsetzungen wird das Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers einheitlich, qualitativ hochwertig und mit einem durchgehend grünen Charakter versehen. Die Gestaltungsregeln stellen eine Grundordnung her, innerhalb welcher ein ausreichender Spielraum der privaten Gestaltung von Vorgärten und Einfriedungen sichergestellt wird. Mit dem Verbot von Toröffnungen zu den Waldflächen und geschützten Landschaftsteilen wird dem Schutzanspruch der jeweiligen Gebiete entsprochen.

5.1.6. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB sollen als gemischt genutzte Verkehrsflächen ausgebildet werden und sind im Regelfall 6,00 Meter breit. Radien der Verkehrsflächen sind mit 5,00 Meter vorgesehen, sie erlauben ein problemloses Befahren auch mit größeren Fahrzeugen.

Wohnerschließungen (V1 bis V6) sind schleifenförmig angelegt und zweigen von dieser Erschließung jeweils nach Osten und Westen ab. Wendeanlagen werden daher nicht benötigt, ein reibungsloses Befahren der Straßen für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist überall gegeben.

Etwa 35 Besucherparkplätze werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Diese werden entlang von Wohnerschließungen in Senkrechtparktaschen vorgesehen. Weitere Längsparktaschen können zusätzlich in den öffentlichen Verkehrsflächen im Rahmen der Ausbauplanung an geeigneten Stellen angelegt werden. Diese sind nicht in der Plandarstellung enthalten. Die Besucherparkplätze sollen durch Baumpflanzungen begrünt werden. Die endgültige Gestaltung der Verkehrsfläche bleibt der Ausbauplanung vorbehalten.

Private Stellplätze sind auf den Baugrundstücken vor den Gebäuden (Stellplatz oder Carport) oder in den Schmalseiten (auch Garagen) nach landesbaurechtlichen Vorschriften unterzubringen.

5.1.7. Grünflächen, Wegeverbindungen

Das städtebauliche Gesamtkonzept erhält die bestehende landschafts-räumliche Gliederung. Die Grün- und Freiflächen strukturieren das Planungsgebiet und verknüpfen es mit den angrenzenden Nachbarschaften und Landschaftsräumen.

Es sind zwei Grünbereiche nach § 9 (1) Nr. 15 vorgesehen:

- Zum einen im Westen als Verbreiterung des bestehenden Grünzugs des Bebauungsplans Nr. I/Q 24 – Teilplan B - mit Anbindungen an die Wohnstraßen V3 und V4. In diesem Grünzug ist auch ein (vorhandener) Kinderspielplatz integriert. Die Anbindungen an das bestehende Wegenetz erfolgen außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans im Bereich der bestehenden öffentlichen Grünfläche (über die Flächen der funktionslos werdenden Gasdrainage des Teilplans B hinaus).
- Zum anderen wird im Südosten eine Verbindung vom zentralen Grünzug Richtung „Am Rennplatz“ und weiter auf den oben erwähnten Grünzug hergestellt. Es besteht eine Anbindung über eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg an die Wohnstraße V 6. Der Fuß- und Radweg soll in einem Teilstück außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans (über die Fläche der funktionslos werdenden Gasdrainage des Teilplans B) hinaus parallel und in Verlängerung des Straßenzugs „Am Rennplatz“ in das Baugebiet geführt und nach Westen weiter Richtung WA 2 verzweigt werden. Nach Osten muss in den Geltungsbereich des Teilplans ein Wegestück zum Anschluss an das bestehende Wegenetz hergestellt werden.
- Darüber hinaus besteht nach Norden über die Verlängerung der Erschließungsstraße V1 ein Fuß- und Radweg zur angrenzenden Waldfläche.

Die neu geplanten, den Grünzug des Teilbereiches B ergänzenden, Grünflächen umrahmen mit den Landschaftsbereichen, im Norden und Osten, den Geltungsbereich und stellen eine ökologische, städtebauliche und wohnwertsteigernde Qualität dar. Die zahlreichen Verbindungen machen diese Grünbereiche aus dem gesamten Gebiet gut erreichbar.

5.1.8. Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Die Aufnahme von Wohnnutzungen in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 bleibt gemäß § 9 (2) Nr. 1 und 2 BauGB solange unzulässig, bis die Sanierung der ehemaligen Boden- und Bauschuttdeponie S44 abgeschlossen und die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung durch einen anerkannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gefährdungsabschätzung attestiert worden ist. Eine Sanierung ist Bauabschnitten nach dem Sanierungsplan ist möglich, eine Attestierung der Unbedenklichkeit wie vor ist auch für sanierte Teilabschnitte und damit eine abschnittsweise Realisierung möglich.

Bis zum Eintritt dieser Bedingung bleibt eine landwirtschaftliche Nutzung zulässig, soweit durch diese keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für benachbarte Wohnnutzungen verursacht werden.

5.1.9. Hinweise

In den Bebauungsplan wurden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

- Altlasten, näheres dazu siehe auch Kapitel Boden- und Gewässerschutz
- Kampfmittel/Bombenblindgänge
- Bodendenkmäler
- Ausführung von Bodenplatten und Kellern; näheres dazu siehe auch Kapitel Boden- und Gewässerschutz
- Leitungs- und Unterhaltungsrechte für öffentliche Entwässerungskanäle in privaten Flächen zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes
- Straßenbeleuchtung mit insektenverträglicher Außenbeleuchtung
- Waldabstand, näheres siehe Kapitel Naturschutz und Landschaftspflege
- Ökologische Belange und Niederschlagswasser
- Niederschlagswasserbeseitigung, Ausschluss der Versickerung
- Oberbodeneinbau, Abtragung, Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens nach der Deponiesanierung.
- Externe Ausgleichsflächen

5.2. Auswirkung der Planung

5.2.1. Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel

Bodenschutzklausel

Durch die geplante Bebauung wird eine Fläche in Anspruch genommen, die als ehemaliger Deponiestandort bereits durch deutliche Vorbelastungen des Bodens gekennzeichnet ist. Dementsprechend handelt es sich nicht um einen „unverbrauchten“ landwirtschaftlichen Bereich, wie er üblicherweise im Außenbereich zu finden ist, sondern um eine Fläche, der über Jahre vornehmlich Sand entnommen wurde bzw. die eine ehemalige Sandgrube war. Die vorliegende Planung ist als Teilplan aus einem städtebaulichen Wettbewerb aus dem Jahr 1995 entwickelt. Mit dem Teilplan A und B sind bereits 2 Baustufen in der Vergangenheit realisiert worden. Durch die dritte Baustufe wird ein bereits durch Bebauung geprägter Siedlungsrand arrondiert (BP 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.

Umwidmungssperrklausel

Nach der Umwidmungssperrklausel gemäß § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB dürfen landwirtschaftliche, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden. 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 Wohnbau land 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 des Haushalts der Stadt Bielefeld getragen. Die Überplanung entspricht den Zielen der Raumordnung, da das Gebiet im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt ist.

5.2.2. Umweltprüfung und Umweltbericht

Die Umweltprüfung mit Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen wird in einem Umweltbericht dargestellt, der als Anlage D Bestandteil der Bebauungsplan-Begründung ist.

5.2.3. Naturschutz und Landschaftspflege

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, wobei ein Großteil der Fläche durch die Anlage von Gebäuden und Wege- und Verkehrsflächen versiegelt und der übrige Teil in Gärten umgewandelt werden wird. Gehölze kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Bilanzierung des Eingriffes sowie die Darstellung von Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Demnach besteht für eine vollständigen Ausgleich eine externer Kompensationsflächenbedarf von 1,6 ha. An externen Ausgleichsmaßnahmen sind folgende vorgesehen:

- Private Ausgleichsfläche Nr. 1: Gemarkung Quelle, Flur 5, Flurstück 110 tlw. Mit einer Größe von 9.233 qm wird eine extensive Streuobstwiese hergestellt. Hiervon sind 7.885 qm den Eingriffen auf den Baugrundstücken und 1.348 qm den Eingriffen auf den Erschließungsflächen des Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 „Quelle - Allee-straße, Teilplan C gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Ausgleichsfläche und die Ausgleichsmaßnahme auf dieser Fläche wird auf Dauer erhalten und über eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten der Stadt gesichert.
- Private Ausgleichsfläche Nr. 2: Gemarkung Senne I, Flur 2 Flurstück 38 tlw.. Die Ausgleichsfläche Nr. 2 weist als Sammelzuordnungsfläche eine Gesamtgröße von 52.439 qm auf. Auf dieser Ausgleichsfläche wurden gem. § 16 BNatSchG in Verbindung mit § 5a LG im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen in Form von Extensivgrünland hergestellt. Davon werden 10.560 qm zum Ausgleich der Eingriffe aufgrund des Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 „Quelle-Allee-straße“, Teilplan C genutzt. Hiervon sind 9.018 qm den Eingriffen auf den Baugrundstücken und 1.542 qm den Eingriffen auf den Erschließungsflächen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Die Maßnahmen auf der Ökokontofläche sind bereits durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und dem Eigentümer des Ökokontos sowie durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit nach § 1090 BGB zugunsten der Stadt dauerhaft gesichert.

Es ergibt sich für die beiden Ausgleichsflächen folgende Bilanz:

Nr.	Grundstück (Gem., Flur, Flst.)	Gesamtgröße der aufzuwertenden Ausgleichsfläche (m ²)	Anteil der anrechenbare Ausgleichsfläche (m ²)	Art der Maßnahme	Zuordnung der tatsächlichen Ausgleichsfläche für die Bebauung (m ²)	Zuordnung der tatsächliche Ausgleichsfläche für die Erschließung (m ²)
1	Gemarkung Quelle, Flur 5, Flurstück 110 tlw.	9.233	5.157	Extensive Streuobstwiese	7.885	1.348
2	Gemarkung Senne I, Flur 2, Flurstück 38 tlw.	10.560	10.560	Extensiv- grünland	9.018	1.542
Summen		19.793	15.717		16.903	2.890
Gesamtsumme Ausgleichsfläche (m ²)					19.793	

Waldabstand

Teile des Baugebietes liegen weniger als 100 m von einem Waldrand entfernt, deshalb wird im Bebauungsplan auf die Vorschrift des § 43 BauO NRW vom 01.03.2000 hinsichtlich der Errichtung und des Betriebes von Feuerungsanlagen hingewiesen.

Insbesondere bei Sturmereignissen kann im Bereich angrenzender Gehölzbestände Windwurf bzw. Gehölzbruch nicht ausgeschlossen werden. Für die an das Plangebiet nördlich und östlich angrenzenden Gehölzbestände wurde daher die Baumfallgrenze ermittelt und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt. Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete WA 1 wurden in den nördlichen Bereichen mit einem Abstand von mindestens 3,00 Metern, in den östlichen Bereichen mindestens 5,00 Metern zu dieser Linie festgesetzt, um eine Gefährdung von Gebäuden auszuschließen.

Um den Besitzer der wald- bzw. gehölzbestandenen Flächen hinsichtlich möglicher Schäden auf den angrenzenden Baugrundstücken aus der Haftung zu nehmen, beabsichtigt der Entwickler, für die benannten Baugrundstücke Haftungsverzichtserklärungen zu erstellen und grundbuchlich zu sichern. Einzelheiten werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

5.2.4. Artenschutz

Bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren müssen die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden. Diese erfolgte im vorliegenden Fall als Potentialanalyse. Konkrete Daten zum Plangebiet sind lediglich bezüglich der Vogelwelt bekannt und stammen noch aus der Zeit vor Realisierung des Bebauungsplans Nr. I/Q 24 - Teilplan B.

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung beschränkt sich das Vorkommen planungsrelevanter Arten auf verschiedene Vogel- und Fledermausarten, die das Gebiet als Nahrungsgäste nutzen. Hinsichtlich dieser Arten sind relevante Auswirkungen der Planung nicht zu erwarten, da umfangreiche Freiflächen im Umfeld weiterhin erhalten bleiben. Auch relevante Störwirkungen hinsichtlich von Vogel- oder Fledermausarten, die möglicherweise im Bereich der unmittelbar angrenzenden Gehölze brüten bzw. Quartiere nutzen, können ausgeschlossen werden.

Für planungsrelevante Brutvogelarten der Offenlandschaft, die im Gebiet vor Umsetzung der ersten Bauabschnitte des Bebauungsplans noch nachzuweisen waren, liegen aufgrund der mittlerweile stark verringerten Flächengröße sowie aufgrund verschiedener Störeinflüsse keine geeigneten Bruthabitate mehr vor. Zu diesem Ergebnis kommt auch eine artenschutzrechtliche Stellungnahme des Umweltamtes Bielefeld, die im Zusammenhang mit der geplanten Deponiesanierung erstellt wurde (Stellungnahme vom 07.02.2013).

Artenschutzmaßnahmen zur kontinuierlichen Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (sog. CEF-Maßnahmen) sind in der Konsequenz nicht notwendig.

Detailliertere Aussagen zum Artenschutz finden sich in dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Planungsbüro SELZNER 2014) sowie im Umweltbericht.

5.2.5. Boden- und Gewässerschutz

Altdeponie S44

Das Plangebiet stellt sich aktuell als reine Grünlandfläche dar. Allerdings sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden, da im Gebiet im Zuge von Ausschachtung (ehemalige Sandgrube Künsebeck-Hardeland) und Wiederverfüllung (Einbringen von Boden und überwiegend mineralischen Abfällen) grundlegende Überformungen und Verunreinigungen stattgefunden haben. Das gesamte Gebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld als Altdeponie S44 eingetragen.

Die grundsätzliche Frage der Bebaubarkeit der Fläche wurde seinerzeit von BREILTGENS (1996) untersucht, außerdem existiert ein Sicherungs-/Sanierungsbericht im Hinblick auf eine geplante wohnbauliche Nutzung (DR. WEßLING BERATENDE INGENIEURE GMBH: Bericht zur Sicherung/Sanierung der Altdeponie S44 in Bielefeld-Quelle im Hinblick auf eine spätere wohnbauliche Nutzung, Projekt-Nr. A 70194; Altenberge, 26. August 1997). Schließlich wurde nach weiteren Untersuchungen ein neuer Sanierungsplan für die Deponie erarbeitet (DR. KERTH + LAMPE: Sanierungsplan für die ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie S44 in Bielefeld-Quelle, Projektnummer 12-Ke-144; Detmold, April 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 Deponats vorsehen, gegeben. Folgende Ziele sollen im Detail durch die Sanierungsmaßnahmen erreicht werden:

- Absenkung des Deponiegaspotenzials durch Reduktion der organischen Substanzen im Deponat
- Reduktion der Methankonzentration in der Bodenluft,
- Verminderung der Schadstoffeinträge in das Grundwasser durch Entfernung ggf. vorhandener, deutlich Schadstoff-belasteter Materialien aus dem Deponat sowie Verdichtung des Deponats
- Flächenhafte Herstellung einer Oberboden- und Abdeckschicht aus natürlichem Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 1,0 m, unter der Maßgabe der Unterschreitung der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Kinderspielflächen
- Damit letztlich die Herstellung eines Untergrundes, der aus geotechnischer Sicht eine Wohnbebauung ermöglicht.

Mit der Deponiesanierung wird die vorhandene Gasdrainage an der nördlichen und östlichen Grenze der Bebauungspläne Nr. IQ 24 - Teilpläne A und B funktionslos. Ein Rückbau ist jedoch nur dort notwendig und vorgesehen, wo eine Überbauung geplant ist, da die Drainage dafür keine ausreichende Tragfähigkeit aufweist (Bereich der Erschließungsstraße V1).

Zur Vermeidung eines Einstaus von methanhaltiger Bodenluft sind bei der Gebäudeplanung und Ausführung vorsorglich die Hinweise zum Einbau von "Belüftungsschichten" unter und neben dem Gebäude gemäß Kap. 3.9 des Sanierungsplans (DR. KERTH + LAMPE: Sanierungsplan für die ehemalige Boden- und Bauschuttdeponie S44 in Bielefeld-Quelle, Projektnummer 12-Ke-144; Detmold, April 2013) zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Textlichen Festsetzungen mit aufgenommen.

Die Planverfahren zur Deponiesanierung und zur Bauleitplanung sind grundsätzlich unterschiedlicher Art. Die Verschränkung beider Verfahren erfolgt im Bebauungsplan über eine Festsetzung der Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände gemäß § 9 (2) Nr. 1 und 2 BauGB. Dadurch wird sichergestellt, dass eine Wohnnutzung im Gebiet erst dann erfolgt, nachdem die Deponiesanierung erfolgreich abgeschlossen und die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung durch einen anerkannten öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Gefährdungsabschätzung attestiert wurde. Dieses kann auch in sich abgeschlossenen Bauabschnitten erfolgen.

Kampfmittel

Kampfmittel bzw. Bombenblindgänger sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt, ein Verdacht auf deren Vorhandensein ist nicht gegeben. Vorsorglich wurde ein Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Gewässerschutz

Oberflächengewässer existieren im Gebiet nicht, allerdings liegt ein kleinerer Bach unweit östlich im Bereich des angrenzenden Grünzugs. Das Grundwasser steht im Norden bei etwa 3 m und im Süden bei etwa 2 m unter Flur an, es sind somit recht 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 dadurch Rechnung getragen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches nicht zulässig ist. Dadurch wird der Effekt der Aufhärtung des Grundwassers gemindert. Die Niederschlagswässer werden daher über eine Rückhaltung im Grünzug an der Carl-Severing Straße verzögert abgeleitet (siehe dazu Kapitel „Schmutz- und Regenwasserentsorgung“).

Mit den hohen Grundwasserständen geht eine Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers besonders im Bereich von Baugruben einher, der mit geeigneten Maßnahmen zu begegnen ist.

5.2.6. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet liegt hinsichtlich von Verkehrslärm im Einflussbereich der Carl-Severing-Straße, die etwa 350 Meter südlich verläuft. Nach dem Schallimmissionsplan der Stadt Bielefeld (SIP 2008) liegen die Immissionspegel dabei 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).

Auf Basis der Verkehrsbelastungsdaten (PO 2020, Amt 660) wird sich die Belastung entlang der Osnabrücker 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.

Da für eine Übergangszeit jedoch noch erhöhte Lärmwerte zu erwarten sind, enthält der Bebauungsplan die Festsetzung, dass bei Gebäuden, die in den Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von nachts > 50 dB(A) errichtet werden, mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen ist, dass 30 dB(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen. Das Regelwerk zur VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) kann bei der Stadt Bielefeld eingesehen werden.

Luftreinhaltung

Das Plangebiet ist als klimabegünstigt zu bewerten, da es im Bereich von Kaltluftströmen des Teutoburger Waldes liegt. Eine erhöhte Konzentration oder gar eine Grenzwertüberschreitung von Luftschadstoffen ist daher nicht zu verzeichnen.

Störfallbetriebe im Umfeld (Seveso-Richtlinie)

Der Planbereich liegt derzeit außerhalb der Achtungsabstände nach KAS-18 (Stand 07.03.2013). Die Abstände zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Betriebsbereichen nach der StörfallV (Rechtsgrundlage Art. 12 EU 96/82/EG i.V.m. § 50 BImSchG und KAS-18), sind Immissionsschutzrechtlich ausreichend.

Geruch

In der „*Stellungnahme zu den Geruchsmissionen 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.

Die Aussagen der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, 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 östlich des Plangebiets befindlichen landwirtschaftlichen Hofstelle ausreichend sein dürfte, damit die „Geruchsgrenzwerte für Wohngebiete mit einer Geruchsstufenhäufigkeit von 10 % bzw. 15 % im Übergang zum Außenbereich“ eingehalten werden, wird damit bestätigt.

Ferner wird auf die für die Region typischen Hauptwindrichtung Südwest bis West verwiesen, wodurch die östlich gelegenen und bereits vorhandenen Wohngebiete häufiger von den Geruchsmissionen durch die hier in Rede stehende Hofstelle beaufschlagt werden als die geplante Wohnbebauung. Demzufolge wird der landwirtschaftliche Betrieb Bobbert durch die geplante Wohnbebauung in seinen Entwicklungsmöglichkeiten nicht über das heute bereits bestehende Maß hinausgehend eingeschränkt werden.

5.2.7. Klima

Nach der Klimakarte der Stadt Bielefeld (2007) gehört das Plangebiet zu einem Freiflächenkomplex mit hoher Klimaempfindlichkeit, da es als Kaltluftentstehungs- und abflussgebiet Bedeutung für Kaltluftströme besitzt, die von den nördlich gelegenen Hochflächen des Teutoburger Waldes in südliche Richtung abfließen bzw. von den häufigen Südwestwinden bewegt werden. Diese Kaltluftströme sind von großer Bedeutung für die Bielefelder Innenstadt. Eine Besonderheit stellt außerdem die Lage des Plangebietes im Einwirkungsbereich des sog. Queller Effektes dar, der besonders nördlich der Osnabrücker Straße sowie zwischen Magdalenenstraße und Fortunastraße zu einer Verbesserung der bioklimatischen Verhältnisse beiträgt.

Zur Aufrechterhaltung des Luftaustauschs wird im Plangebiet einerseits die Festsetzung einer offenen Bauweise einschließlich der überwiegenden Offenhaltung von Gebäudelücken vorgesehen. Im Übrigen liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Grünzug, dessen Erhalt bereits über den Bebauungsplan Nr. I/Q 24 - Teilplan A langfristig gesichert wurde und über den eine weiterhin günstigen Belüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche erfolgen kann. Die gemäß Stadtklimaanalyse der Stadt Bielefeld notwendige Mindestdistanz zum Schutz klimaökologisch besonders hochwertiger, kaltluftproduzierender und -führender Freiflächen entlang der

Osnabrücker Straße wird ebenfalls eingehalten. Erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut sind daher letztendlich nicht zu erwarten.

5.2.8. Ver- und Entsorgung

Schmutz- und Regenwasserbeseitigung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der genehmigten Kanalnetzplanung „Schmutzwasser Hauptentwässerungsgebiet Kläranlage Obere Lutter“, 1. Änderung. Das anfallende Schmutzwasser wird über die innerhalb des Plangebietes noch zu verlegenden Schmutzwasserkanäle dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Rennplatz“ zugeleitet. Die weitere Ableitung erfolgt über den Verbandssammler Niehorst zur Kläranlage Obere Lutter.

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 ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Die dafür erforderlichen Anlagen sind nach Maßgabe des § 57 LWG zu errichten und zu betreiben.

Eine Versickerung innerhalb des Bebauungsplans Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilbereiches C ist jedoch nach aktuellen Bodenuntersuchungen 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 Rückhalte- und Versickerungsbecken muss nach heutiger Sachlage technisch optimiert werden, da der Betrieb durch die hohen Grundwasserstände negativ beeinflusst wird. Im Zuge dieser Maßnahmen soll das Becken nun so umgebaut werden, dass auch das Niederschlagswasser des Teilbereiches C aufgenommen werden kann.

Die Einleitung des Niederschlagswassers in das zentrale Rückhaltebecken erfolgt über ein zu erstellendes Kanalnetz aus dem Baugebiet in das optimierte Rückhaltebecken im zentralen Grünzug. Mit der gemeinsamen Nutzung der Anlage werden neue Flächen für Versorgungsanlagen und damit verbundene Unterhaltskosten vermieden und bestehende Anlagen über Optimierung in ihrer Funktion gestärkt. Somit zur Verfügung stehende Flächen können anderweitigen Nutzungen zugeführt werden.

Für die erforderlichen Anpassungen des Kanalnetzes und Optimierungsmaßnahmen am Regenrückhaltebecken durch die Einleitung von Niederschlagswasser in das Einzugsgebiet der Einleitungsstelle E 6/9 ist eine rechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei den zuständigen Behörden einzuholen. Ebenfalls ist für den Bau und Betrieb des Kanalnetzes und des Regenrückhaltebeckens eine Anzeige nach § 58 (1) LWG erforderlich.

Trinkwasser, Löschwasser

Mit der Neuanlage der Versorgungsleitungen wird eine ausreichende Infrastruktur für die Löschwasserversorgung neu hergestellt, sodass eine optimale Brandbekämpfung im Plangebiet sichergestellt ist.

Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Strom und Gas wird neu hergestellt. Für die Sicherung der Versorgung mit Elektrizität ist ein Standort für eine Trafostation im Süden des Geltungsbereiches, innerhalb des westlichen Grünzuges, an der Kreuzungssituation der Verkehrsflächen V1 und V2 vorgesehen.

Für Solarenergienutzung und eine daraus resultierende Reduzierung des Energieverbrauchs bestehen optimale Voraussetzungen. Über die topografische Lage und

optimale Ausrichtung der Bebauung besteht ein Handlungsspielraum zur Ausschöpfung des Potenzials einer energieeffizienten Siedlungsentwicklung.

Die Wärmeversorgung des Planungsgebietes erfolgt über ein Erdgasversorgungsnetz mit objektbezogenen Anschlussmöglichkeiten. Die Stadtwerke Bielefeld GmbH liefert Erdgas, das über kundeneigene gasbefeuerte Wärmeerzeugungsanlagen den Wärmebedarf der Objekte deckt. Über Solarthermie kann die Erdgasversorgung mit einer solaren Warmwasserbereitung ergänzt werden.

Ein Blockheizkraftwerk (BHKW) ist nicht vorgesehen. Untersuchungen des Investors haben ergeben, dass sich ein solches BHKW nicht wirtschaftlich betreiben ließe. Alternativ könnten moderne Heizsysteme eingesetzt werden, die mit einer Wärmepumpe arbeiten.

Müllentsorgung

Die Belange der Stadtreinigung sind bezüglich der Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen und der Wendemöglichkeit der Entsorgungsfahrzeuge berücksichtigt worden. Diese Fahrzeuge nutzen die ringförmig angeordneten Wohnstraßen, so dass ein Wenden nicht erforderlich wird.

5.2.9. Denkmalschutz und der Denkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass ursprünglich Bodendenkmale im Plangebiet vorkamen. So liegen für die östlich angrenzende Gemeinde Gadderbaum eine Reihe von Funden aus der Altsteinzeit, aus der Weichsel-Kaltzeit, Jungsteinzeit und Bronzezeit vor. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfte eine eventuelle Befundsituation jedoch durch den Sandabbau mittlerweile zerstört worden sein. Es ist daher nicht anzunehmen, dass sich hier noch denkmalwerte Objekte gemäß Denkmalschutzgesetz NRW befinden. Vorsorglich wurde dennoch ein Hinweis auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen in den Bebauungsplan aufgenommen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern.

5.2.10. Soziale Infrastruktur

Der Geltungsbereich liegt im Schuleinzugsbereich der Queller Schule. Mit vollständiger Realisierung wird im Schuljahr 2018/2019 von vier zusätzlichen Schülern pro Jahrgang ausgegangen (Quelle: Abteilung Schulentwicklungs- und Bildungsplanung, kommunales Bildungsbüro Bielefeld). Auf Grund des demografisch bedingten Rückgangs der Schülerzahlen wird davon ausgegangen, dass die Differenz der unterzubringenden Schüler/innen nach vollständiger Realisierung des Baugebiets vier zusätzliche Kinder pro Jahrgang beträgt. Gemäß Schulentwicklungsplanung ist die Aufnahme dieser vier zusätzlichen Schüler innerhalb der Bestandsschulen unproblematisch.

Mit Ausnahme der Gesamtschule liegen alle anderen weiterführenden Schulen mehr als 3,5 km entfernt, so dass die Schüler in der Sekundarstufe - I einen Anspruch auf Schülerfahrkarten besitzen.

Für das neue Wohngebiet wird die Einrichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte erforderlich. Die geplante Kindertagesstätte im Schäferkamp kann den Bedarf in diesem Teil Quelles abdecken, während die bestehenden Tagesstätten „Am Lichtebach“ und „Auf dem Rennplatz“ die Versorgung des Neubaugebietes übernehmen können. Die städtische Kindertagesstätte „Auf dem Rennplatz“ liegt unmittelbar südlich des Plangebietes in fußläufig kurzer Entfernung. Die Einrichtung wurde in diesem Jahr erweitert.

Kinderspielflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe des Plangebiets im Osten im zentralen Grünzug sowie in der Grünverbindung vom verlängerten Straßenzug „Am Rennplatz“ Richtung nördliche Waldgrenze westlich des Rappenwegs (Geltungsbereich

des Bebauungsplans Nr. I/Q 24 – Teilplan B). Das Spielangebot (ein Bolzplatz, drei Spielplätze, eine Finnbahn) wird als ausreichend bewertet, auch vor dem Hintergrund, dass im neuen Wohngebiet vorwiegend Einfamilienhäuser mit großen Gartengrundstücken geplant sind. Dementsprechend sind im Plangebiet keine Spielplatzflächen vorgesehen. Im Gegenzug soll der zentrale, südöstlich gelegenen Spielplatz im Teilbereich A mit Spielangeboten für alle Altersgruppen aufgewertet werden. Im Erschließungsvertrag wird geregelt, dass sich der Projektträger an der Aufwertung des südöstlich des Plangebiets gelegenen Spielplatzes beteiligt. Dadurch kann dem durch die Planung entstehende Spielflächenbedarf in ausreichendem Maße entsprochen werden.

6. Flächenbilanz und Zahl der Wohneinheiten

Aus dem städtebaulichen Konzept ergeben sich folgende städtebaulichen Eckdaten:

Art der Nutzung	m ²	%
Wohnbauflächen	44.710 m ²	78,8 %
Öffentliche Verkehrsflächen/Parkplätze	7.675 m ²	13,5 %
Öffentliche Grünflächen	4.365 m ²	7,7 %
Versorgungsflächen	20 m ²	0,0 %
Gesamt	56.770 m²	100%

Vorbehaltlich der späteren Parzellierung ergeben sich etwa 90 Wohneinheiten, ausschließlich in Einfamilienhäusern, davon etwa 1/3 als Doppelhaushälften. Zusätzlich ist Spielraum für etwa 50 Wohneinheiten in den gruppenorientierten Baufeldern WA 2 sowie WA 3. Insgesamt ergeben sich damit 140 Wohneinheiten.

7. Bodenordnung und finanzielle Auswirkungen

Die Initiative für die Planung basiert auf einer privaten Projektentwicklung. Der Träger des Projekts hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben verbunden sind, vollständig zu übernehmen.

Der Bebauungsplan wird durch ein Stadtplanungsbüro erarbeitet. Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag wurde abgeschlossen. Die Entwicklung des Plangebietes wird in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektträger und der Stadt Bielefeld geregelt.

Zu den Kosten können folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes einschließlich Schmutzwasserkanal sowie Regenwasserkanal bis zur Einleitung in das umgebaute Regenrückhaltebecken gehen zu Lasten des Projektträgers.
- Erforderlich naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen werden vom Projektträger getragen.
- 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, der sich im Gegenzug mit einer Summe von 130.000,- € am Umbau der Anlage beteiligt. Einzelheiten regelt der städtebauliche Vertrag.

- Das Spielangebot wird als ausreichend bewertet, auch vor dem Hintergrund, dass im neuen Wohngebiet vorwiegend Einfamilienhäuser mit großen Gartengrundstücken geplant sind. Dementsprechend sind im Plangebiet keine Spielplatzflächen vorgesehen. Im Gegenzug soll der zentrale, südöstlich gelegenen Spielplatz im Teilbereich A mit Spielangeboten für alle Altersgruppen aufgewertet werden, wodurch sich die laufenden Kosten für dessen Unterhaltung um ca. 4.800 €/a sowie die Miet- und Pachtzahlungen des Umweltamtes an den Immobilienservicebetrieb um 850 €/a erhöhen. Im Erschließungsvertrag wird geregelt, dass sich der Projektträger an der Aufwertung des südöstlich des Plangebiets gelegenen Spielplatzes beteiligt. Dadurch kann dem durch die Planung entstehende Spielflächenbedarf in ausreichendem Maße entsprochen werden.
- Nach vollständiger Fertigstellung sämtlicher Wohneinheiten hat die Stadt Bielefeld Beförderungskosten für 10 zusätzliche Kinder zu übernehmen. Die jährlich anfallende Unterhaltskosten für Schülerfahrkarten betragen rund 5.000 €.

Die Erschließungsmaßnahmen werden über einen Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen der gesetzlichen Ermächtigung von sämtlichen Erschließungsaufwendungen, mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, unabhängig von ihrer Beitragsfähigkeit, befreien. Anderenfalls kommt im Rahmen des geltenden Beitragsrechtes die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch oder dem Kommunalabgabengesetz in Betracht.

Die technischen Ausbauplanung der Erschließung des Plangebietes wird im weiteren Verfahren konkretisiert.