

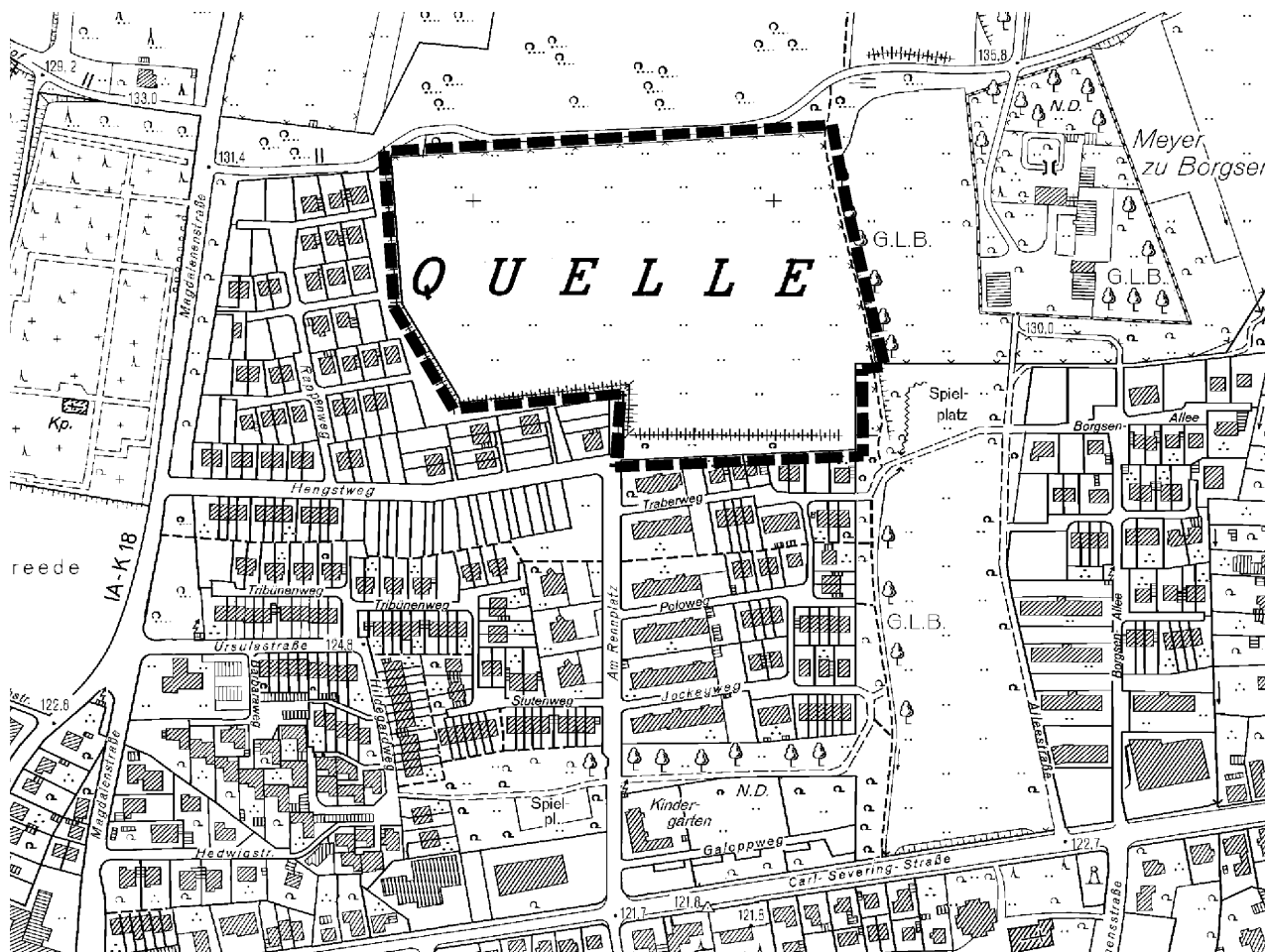
## Anlage

<b>B</b>	<p><b>Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</li></ul> <p><b>Aufstellungsbeschluss Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung</b></p>
----------	---

# STADT BIELEFELD

## Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C

Stadtbezirk: Brackwede  
Plangebiet: Teilfläche nördlich und nordöstlich des Hengstweges



### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Verfahrensstand:  
Aufstellungsbeschluss  
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung

Verfasser:  
Stadt Bielefeld  
Bauamt – Team 600.41

STADTRAUM Architektengruppe  
Prof. Dipl.Ing. Wolfgang Pohl – Dipl.Ing. Martin Rogge – Dipl.Ing. Bernd Strey  
Architekten und Stadtplaner, Münster/Düsseldorf

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Regionalplan / Flächennutzungsplan</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Ziel und Anlass des Bebauungsplanes</b>	<b>2</b>
<b>4</b>	<b>Planungsrechtliche Situation</b>	<b>3</b>
<b>5</b>	<b>Bestandsbeschreibung</b>	<b>3</b>
<b>6</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>3</b>
6.1	Erschließungskonzept	3
6.2	Bebauungskonzept	4
<b>7</b>	<b>Beabsichtigte Festsetzungen</b>	<b>4</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung	4
7.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Vollgeschosse, Wohneinheiten	5
7.3	Grünflächen, Wegeverbindungen	5
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>6</b>
8.1	Trinkwasser, Löschwasser, Elektrizitäts- und Gasversorgung, Müllentsorgung	6
8.2	Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	6
<b>9</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>6</b>
<b>10</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>7</b>
10.1	Natur- und Landschaftsschutz	7
10.2	Artenschutz	7
10.3	Immissionsschutz	8
10.4	Boden- und Gewässerschutz	8
10.5	Klimaschutz	9
<b>11</b>	<b>Soziale Infrastruktur</b>	<b>9</b>
<b>12</b>	<b>Städtebauliche Daten</b>	<b>10</b>
<b>13</b>	<b>Kosten</b>	<b>10</b>

## **Allgemeine Ziele und Zwecke zur Erstaufstellung des Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C**

---

**Stadtbezirk:** Brackwede

**Plangebiet:** Teilfläche nördlich und nordöstlich des Hengstweges

---

**Verfahrensstand:** Aufstellungsbeschluss / Beschluss zur Durchführung  
der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

---

### **1 Räumlicher Geltungsbereich**

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).

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,7 ha.

### **2 Regionalplan / Flächennutzungsplan**

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld, als Siedlungsbereich ausgewiesen.

Die Inhalte des Bebauungsplanes entsprechen den Darstellungen des Flächen-nutzungsplans der Stadt Bielefeld, der in diesem Bereich Wohnbauflächen darstellt. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **3 Ziel und Anlass des Bebauungsplanes**

Im Jahre 1995 wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb durchgeführt. Auf der Basis der damaligen Stands des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld sollte hier eine städtebauliche Lösung gefunden werden, wie unter Berücksichtigung und Nutzung der vorhandenen landschaftlichen Strukturen und Potentiale ein neues – 600 Wohneinheiten umfassendes - Wohngebiet mit hoher Qualität entwickelt und gleichzeitig der bestehende Stadtteil räumlich und funktional abgerundet und ergänzt werden kann. Auf Basis der Wettbewerbsarbeit des 1. Preisträgers wurden in den Folgejahren zwei Bauabschnitte realisiert.

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

## 4 Planungsrechtliche Situation

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

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

## 5 Bestandsbeschreibung

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).

## 6 Städtebauliches Konzept

### 6.1 Erschließungskonzept

Das neue Wohngebiet wird in Verlängerung des Straßenzugs „Am Rennplatz“ über die Erschließungsstraße V19 angebunden. Die Wohnerschließungen (V 21 bis V 25) sind schleifenförmig angelegt und zweigen von dieser Erschließung jeweils nach Osten und Westen ab. Die öffentlichen Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB sollen als gemischt genutzte Verkehrsflächen ausgebildet werden und sind 6,00 Meter breit.

Überfahrten für Rettungs- oder Versorgungsfahrzeuge können in Verlängerung der Verkehrsflächen V 22 und V 23 über den Grünzug hinaus mit Anschluss an die

Verkehrsflächen des Bebauungsplans I/Q 24 –Teilplan B – angelegt werden (im weiteren Verfahren zu prüfende Option).

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

Für Besucher sind öffentliche Stellplätze entlang der Wohnstraßen zusammengefasst 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.

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 (Stadtbahn-Quelle), auf der Carl-Severing-Straße verkehren weitere Buslinien in dichter Taktfolge mit direkten Verbindungen in die benachbarten Stadtteile (Ottostraße, Quelle Kirche). Die Haltestellen sind auch fußläufig schnell aus dem neuen Baugebiet erreichbar.

## **6.2 Bebauungskonzept**

Das städtebauliche Konzept wurde als Gesamtkonzept entwickelt und im Bereich der angrenzenden Bebauungspläne I/Q 24 Teilpläne A und B weitgehend realisiert. Nach einer Idee des städtebaulichen Wettbewerbs kontrastieren um "harte Kernformen" entlang der Haupteerschließung (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 optimale Ausnutzung der Sonnenenergie.

Im Teilplan C wird insbesondere das in weiten Teilen realisierte städtebauliche Grundmuster des Teilplans B (Einfamilienhausbebauung) weiter nach Osten fortgeführt.

## **7 Beabsichtigte Festsetzungen**

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

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsflächen ergeben sich die Baugebiete, die mit der Bezeichnung WA 10.1 bis WA 10.11 durchlaufend nummeriert sind.

Die Art der baulichen Nutzung in dem Plangebiet entspricht nach § 4 BauNVO einem 'Allgemeinem Wohngebiet'. Die nach § 4 Absatz 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nicht zulässig, um den Einkaufsschwerpunkt Quelles an der Carl-Severing-Straße weiter zu stärken. Ebenso werden die nach § 4 Absatz 3

BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans, um den primären Zweck des Wohnens im Planungsgebiet zu stärken.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Vollgeschosse, Wohneinheiten**

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung 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 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 zwei Vollgeschossen bestimmt. Eine maximale Traufhöhe und Firsthöhe kann in allen Baugebieten optional festgesetzt werden. Zulässig sind Satteldächer für die Hauptgebäude mit einer Dachneigung bis 45 Grad. Untergeordnete Gebäudeteile können auch mit Flachdächern ausgeführt werden.

In allen Baugebieten ist eine offene Bauweise nach § 22 BauNVO vorgesehen. Für die überwiegende Zahl der Baugrundstücke erfolgt zusätzlich die Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern. Lediglich in den Baugebieten WA 10.1 und WA 10.10 sollen auch Reihenhäuser und Wohngruppen möglich sein, so dass hier diese Festsetzung entfällt.

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 bildet auch hier lediglich das Baugebiet WA 10.1, dieses Baufeld ist optional experimentellen Bauformen (z.B. Wohngruppen) vorbehalten.

Gleichzeitig wird nach § 9 (1) Nr. 6 BauGB die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude in den Baugebieten WA 10.2 bis WA 10.10 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.

Die genannten Höchstwerte erlauben eine wirtschaftlich tragfähige Ausnutzung der Grundstücke zu Wohnzwecken bei einem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden.

## **7.3 Grünflächen, Wegeverbindungen**

Das städtebauliche Gesamtkonzept erhält und aktiviert die bestehende landschaftsräumliche 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 die Verbreiterung des bestehenden Grünzugs des Bebauungsplans I/Q 24 – Teilplan B - mit Anbindungen an die Wohnstraßen V 21,22 und 23. In diesem Grünzug ist auch ein Kinderspielplatz integriert. Zum anderen wird im Osten eine Grünverbindung vom zentralen Grünzug Richtung „Am Rennplatz“ auf die Wohnstraße V 20 hergestellt.

Darüber hinaus bestehen Wegeverbindungen über die öffentlichen Verkehrsflächen im Osten (Verlängerung der Wohnstraßen V 21 und V 23) in den zentralen Grünzug. Nach Norden ist über die Verlängerung der Erschließungsstraße V 19 ein Fuß- und Radweg zur angrenzenden Waldfläche vorgesehen.

## **8 Ver- und Entsorgung**

### **8.1 Trinkwasser, Löschwasser, Elektrizitäts- und Gasversorgung, Müllentsorgung**

Die Versorgung des Wohngebietes mit Wasser und Strom wird neu hergestellt. Inwieweit im Planungsgebiet ein Standort für eine Trafostation vorgesehen werden muss, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Die Die Wärmeversorgung des Planungsgebietes erfolgt durch ein Erdgasversorgungsnetz mit objektbezogenen Anschlussmöglichkeiten. Die Stadtwerke Bielefeld GmbH liefert Erdgas, das über kundeneigene gasbefeuerte Wärmeerzeugungsanlagen den Wärmebedarf der Objekte deckt.

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.

### **8.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

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 Magdalenen-straße 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 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.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob eine Versickerung von Niederschlagswasser in Auffüllungen in Hinblick auf den Grundwasserschutz sinnvoll und welche Maßnahmen im Einzelnen zu treffen sind.



## 9 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerte Objekte bzw. Denkmalbereiche gemäß §§ 3 - 5 Denkmalschutzgesetz NRW. Bodendenkmale sind im Plangebiet oder im direkten Umfeld nicht bekannt, jedoch nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Vorsorglich wird auf die denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern.'

## 10 Umweltprüfung

Die Umweltprüfung mit Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen wird im weiteren Verfahren in einem Umweltbericht dargestellt, der Bestandteil der Bebauungsplan-Begründung ist (Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vgl. Anlage C). Einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVP-Gesetz besteht bei dem vorliegenden Vorhaben nicht.

### 10.1 Natur- und Landschaftsschutz

#### Schutzstatus von Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt derzeit im Geltungsbereich des rechtswirksamen Landschaftsplanes Bielefeld–West. Schutzfestsetzungen des Landschaftsplanes sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzgebiete kommen im Plangebiet nicht vor. Nördlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet 'Ostmünsterland' an (LSG 2.2-6). Östlich des Plangebietes liegen als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesene Baumreihen (LB 2.4-25). Geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG und schützenswerte Flächen des LÖBF-Biotopkatasters kommen im Plangebiet ebenfalls nicht vor, erst außerhalb stockt in einer Entfernung von etwa 120 Metern nördlich der Hofschafft Meyer zu Borgsen ein Baumbestand der Biotopkatasterfläche BK-3916-239 ('Linienhafte Feldgehölze und Gehölzstreifen westlich Bielefeld-Quelle'). FFH-Gebiete liegen ebenfalls erst in größerer Entfernung und sind von der Planung daher ebenfalls nicht betroffen.

#### Eingriffsregelung

Das Plangebiet weist aktuell ausschließlich Grünlandflächen auf. Als maßgeblicher Eingriff ist im vorliegenden Fall daher 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.

Da das Plangebiet im Außenbereich liegt, ist grundsätzlich die Eingriffsregelung beachtlich. Der Eingriffsumfang ist im weiteren Verfahren noch zu ermitteln. Entsprechende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind festzulegen. Ob dafür ein separater Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zu erstellen ist, ist abzustimmen. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung kann auch in einem entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes erfolgen.

## 10.2 Artenschutz

Mit der Kleinen Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom Dezember 2007 wurde eine Anpassung des deutschen Artenschutzes an europäische Vorgaben vorgenommen. U.a. durch die Bestimmungen der §§ 44 f BNatSchG wird europäisches Recht in nationales umgesetzt, um einen Beitrag zur Sicherung der zunehmend gefährdeten biologischen Vielfalt zu leisten. In der Folge müssen nun bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren die Artenschutzbelange entsprechend den europäischen Bestimmungen im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung betrachtet werden.

Grundsätzlich ist zu prüfen, ob wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich gestört oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört werden (Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG). Ein Eingriff wäre ggf. nur zulässig, wenn er aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt wäre, eine zumutbare Alternative nicht gegeben ist und sich der Erhaltungszustand der Population der betreffenden Art nicht verschlechtert (§ 45 BNatSchG) bzw. (bei Vorhaben im Bereich von Bebauungsplänen) die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (§ 44 (5) BNatSchG).

Konkrete Daten zum Plangebiet sind aktuell lediglich bezüglich der Vogelwelt bekannt und stammen noch aus der Zeit vor Realisierung des Bebauungsplans I/Q 24 Teilplan B (Laske et al. 1991, Planungsbüro Selzner 2000). Aktuellere Daten gilt es noch zu recherchieren. Desweiteren kann beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW) eine Liste der potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten des MTB 3917 'Bielefeld' abgerufen werden. Im Rahmen einer Potentialanalyse sind aus dieser Liste dann Annahmen für das Plangebiet ableitbar.

Nach erster Durchsicht der Daten erscheint lediglich das Vorkommen weniger planungsrelevanter Arten wahrscheinlich: einige Greifvögel sowie Schwalben und Fledermäuse nutzen das Gebiet möglicherweise als Nahrungsgäste (Habicht, Sperber, Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, verschiedene Fledermausarten). Hinsichtlich dieser Arten dürften relevante Auswirkungen der Planung jedoch nicht zu erwarten sein, da umfangreiche Freiflächen im Umfeld weiterhin erhalten bleiben. Desweiteren ist nicht völlig auszuschließen, dass noch vereinzelt Vogelarten der Offenlandschaft die noch unbebauten Restflächen nördlich der Carl-Severing-Straße zur Brut nutzen (Rebhuhn, Kiebitz). Hier wird eine Konfliktanalyse anhand aktueller Bestandsdaten notwendig. Für sonstige planungsrelevante Arten dürfte das Plangebiet keine Bedeutung besitzen.

Ob die artenschutzrechtliche Prüfung im vorliegenden Fall im Rahmen eines eigenen Fachbeitrages erfolgt, ist noch abzustimmen. Aufgrund der großflächig einheitlichen Nutzung des Plangebietes als Grünland und der überschaubaren Anzahl möglicherweise betroffener planungsrelevanter Tierarten könnte eine Abarbeitung des Artenschutzes u.U. auch in einem entsprechenden Kapitel des Umweltberichtes erfolgen.

## 10.3 Immissionsschutz

### Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet liegt hinsichtlich von Verkehrslärm im Einflussbereich der Carl-Severing-Straße, die etwa 350 Meter südlich verläuft. Nach dem Lärmemissionsplan der Stadt Bielefeld (2008) liegen die Lärmpegel geringfügig über den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Allgemeine Wohngebiete (55 dB tags, 45 dB nachts). Inwieweit das auch mit etwa 350 Meter

Abstand zur Carl-Severing-Straße liegende Plangebiet noch betroffen ist und ggf. passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, wird im weiteren Planverfahren geklärt.

#### 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.

### **10.4 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 Sicherheits-/Sanierungsbericht der Deponie im Hinblick auf eine geplante wohnbauliche Nutzung (Dr. Weßling Beratende Ingenieure GmbH 1997). Schließlich wurde ein Bericht zur Sanierung und Baureifmachung der Fläche erarbeitet (Dr. Kerth + Lampe 2007). Im Ergebnis ist eine Bebaubarkeit der Fläche mit einer Wohnbebauung nach Dr. Kerth + Lampe unter folgenden Voraussetzungen grundsätzlich gegeben:

- Die aktuelle Grundwasserbelastungssituation muss überprüft werden (letzte Daten stammen aus den Jahren 1996/1997).
- Bei Verbleib des Deponiematerials wären keine weiteren technischen Maßnahmen notwendig. Mögliche Maßnahmen sind der Einbau einer Deponiegasdränage-schicht, der Verzicht auf Unterkellerung und die Anschüttung von Bodenmaterial im Bereich späterer Gartenflächen. Alternativ ist auch die Entsorgung des Deponiematerials möglich. Dafür wäre ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten.

Die weitere Vorgehensweise wird mit dem Umweltamt detailliert abgestimmt.

#### Kampfmittel

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

#### Gewässer

Das Plangebiet liegt nicht in Bereich einer Wasserschutzzone. Oberflächengewässer existieren ebenfalls nicht im Gebiet, allerdings liegt ein kleinerer Bach unweit östlich im Bereich des angrenzenden Grünzuges.

### **10.5 Klimaschutz**

Nach der Klimakarte der Stadt Bielefeld (2007) gehört das Plangebiet zu einem Freiflächenkomplex mit hoher Klimaempfindlichkeit, da es 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 hoher Bedeutung für die Bielefelder Innenstadt.

Zur Aufrechterhaltung des Luftaustauschs wird im Plangebiet einerseits die Festsetzung einer offenen Bauweise einschließlich der überwiegenden Offenhaltung von Gebäudelücken vorgesehen. Desweiteren liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Grünzug, dessen Erhalt bereits über den BP I/Q 24 Teilplan A

langfristig gesichert wurde und der zu einer weiterhin günstigen Belüftung der angrenzende Siedlungsbereiche beiträgt.

Um einen weiteren Beitrag zur Stabilisierung der mikro- bzw. bioklimatischen Situation zu erreichen, ist im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Realisierung von Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücken bzw. an Gebäuden zu prüfen.

## 11 Soziale Infrastruktur

Die Grundschule Quelle kann die zusätzlichen Kinder auch nach vollständiger Realisierung des Baugebietes problemlos aufnehmen, da trotz des neuen Baugebietes insgesamt von einem demografisch bedingten Rückgang der Schülerzahlen ausgegangen wird.

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

Kinderspielplätze 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 I/Q 24 – Teilplan B. Das Spielangebot wird damit als ausreichend bewertet, auch vor dem Hintergrund, dass im neuen Wohngebiet vorwiegend Einfamilienhäuser mit großen Gartengrundstücken geplant sind und die verkehrsberuhigten Wohnstraßen als Raum für Bewegungsspiel mitbenutzt werden.

## 12 Städtebauliche Daten

Aus dem städtebaulichen Konzept ergeben sich folgende städtebaulichen Eckdaten:

Art der Nutzung	m <sup>2</sup>	%
Wohnbauflächen	43.470 m <sup>2</sup>	76,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen/Parkplätze	8.410 m <sup>2</sup>	14,8 %
Öffentliche Grünflächen	4.875 m <sup>2</sup>	8,6 %
<b>Gesamt</b>	<b>56.755 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

Vorbehaltlich der späteren Parzellierung ergeben sich etwa 100 Wohneinheiten, ausschließlich in Einfamilienhäusern, davon etwa 1/3 als Doppelhaushälften und einem sehr geringen Anteil an Reihenhäusern.

## 13 Kosten

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 qualifiziertes Stadtplanungsbüro erarbeitet werden.

Ein dementsprechender städtebaulicher Vertrag ist in Vorbereitung. Die Entwicklung des Plangebietes soll in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Projektträger und der Stadt Bielefeld parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren bis zum Satzungsbeschluss geregelt werden.

Die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen zur äußeren und inneren Erschließung des Plangebietes, für die naturschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gehen zu Lasten des Projektträgers. Sollte es zu öffentlichen Erschließungsmaßnahmen kommen, sollen diese durch Vertrag gemäß § 124 BauGB einem privaten Erschließungsträger übertragen werden. 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 der Stadt durch die Bauleitplanung entstehenden Kosten werden im weiteren Verfahren ermittelt.