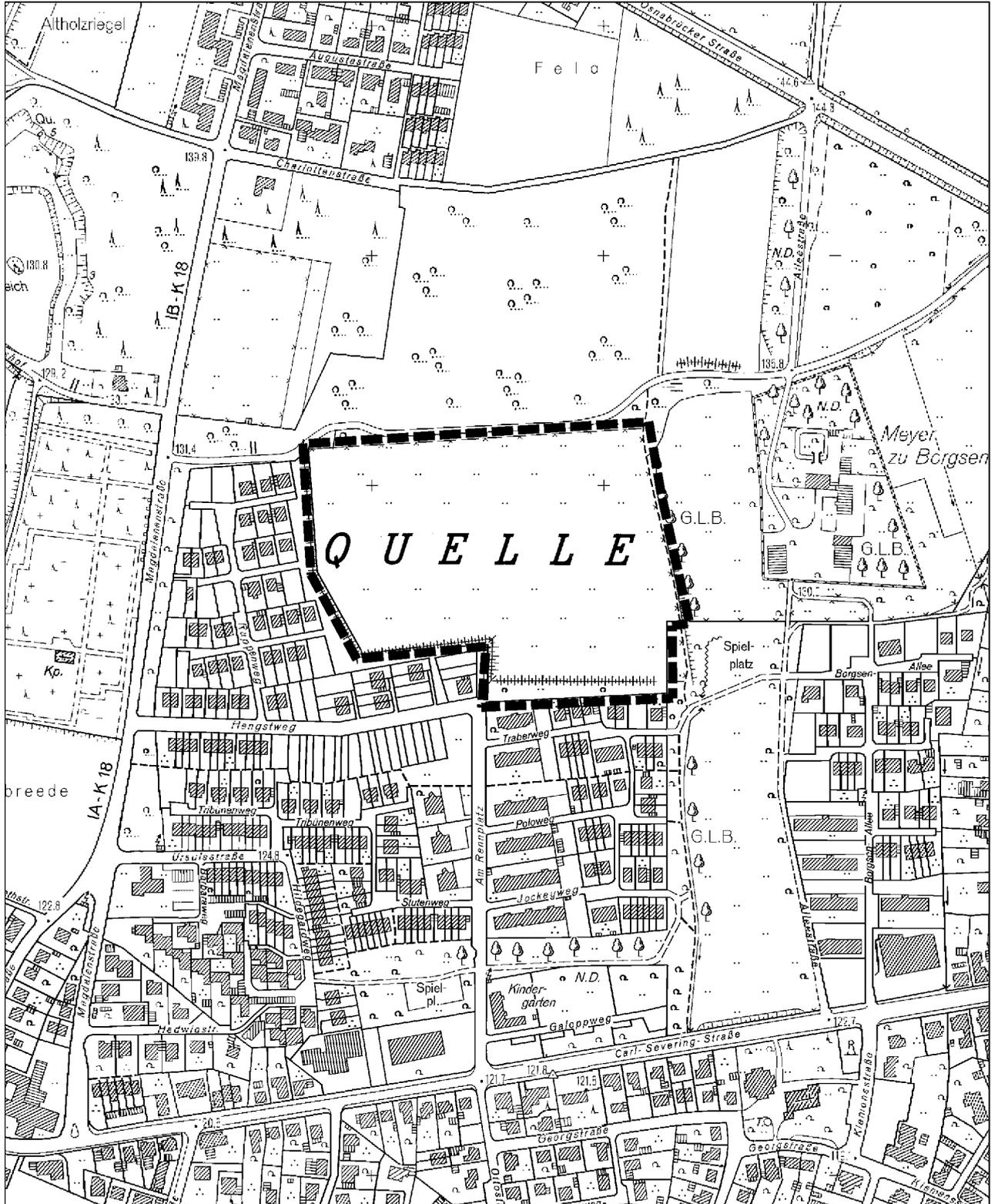


Anlage

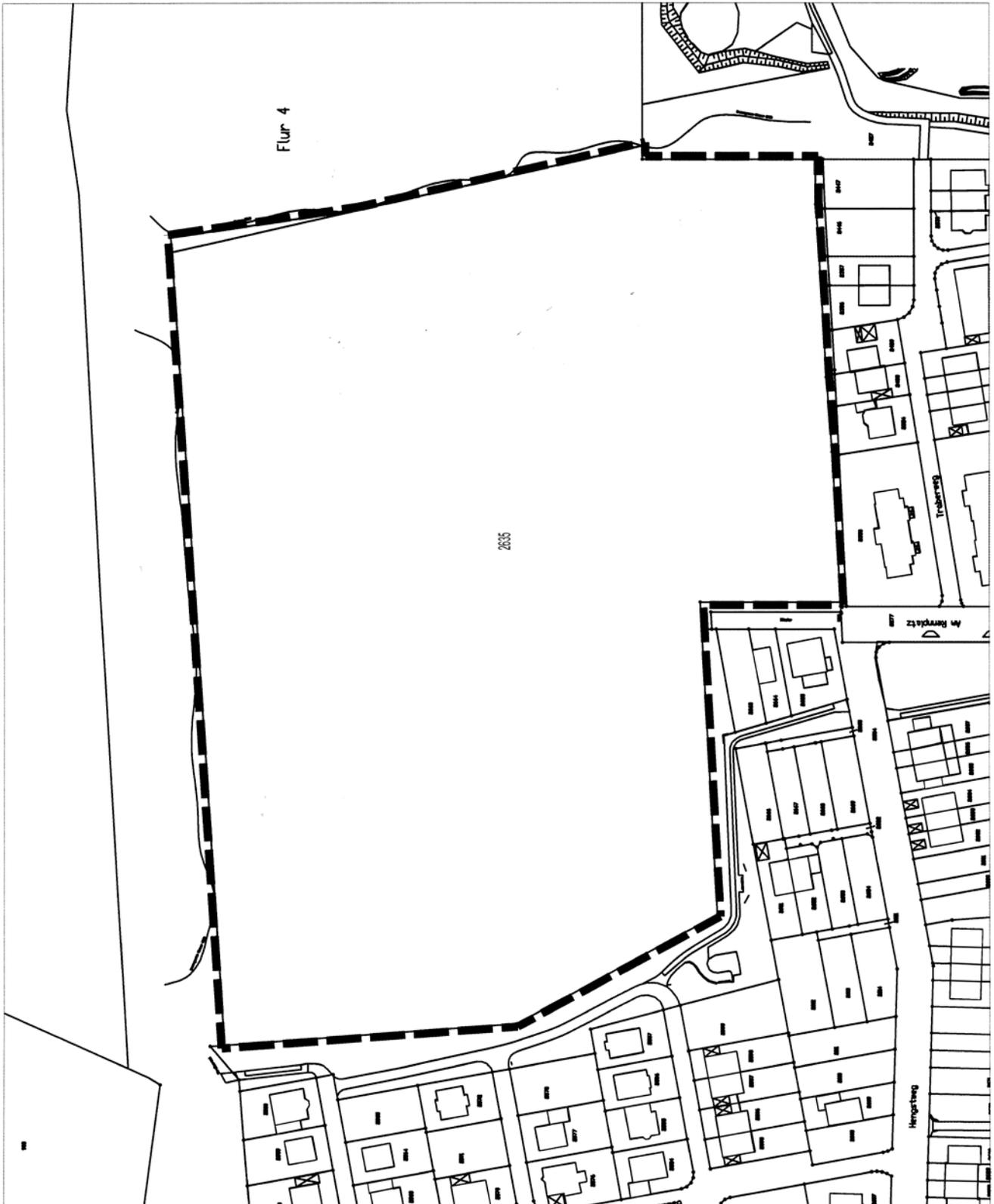
A	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C“ Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges</p> <p>Plandarstellungen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5000)• Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2000)• Erstaufstellung Bebauungsplan - Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C“ - Gestaltungsplan (M. 1:2000) Vorentwurf• Erstaufstellung Bebauungsplan - Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C“ - Gestaltungsplan – Legende Vorentwurf• Erstaufstellung Bebauungsplan - Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C“ - Nutzungsplan (M. 1:2000) Vorentwurf• Erstaufstellung Bebauungsplan - Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C“ - Nutzungsplan – Legende Vorentwurf <p>Stellungnahmen und Auswertungen aus den Beteiligungsverfahren:</p> <ul style="list-style-type: none">• Stellungnahmen von Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange• Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit <p>Vorentwurf</p>
----------	---

Übersicht des Geltungsbereiches (M. 1 : 5.000)



Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (M. 1 : 2000)

Norden

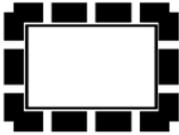


Erstaufstellung Bebauungsplan – Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C
Gestaltungsplan (M. 1:2000)

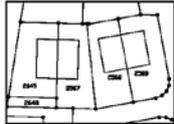
Norden



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



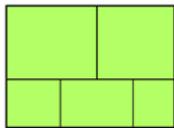
Grenze des räumlichen Geltungsbereich des
Bebauungsplanes



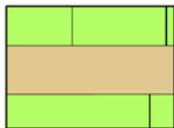
Bestehende Gebäude und Flurstücke



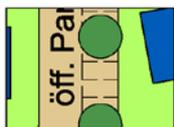
Vorschlag für neue Bebauung im Plangebiet



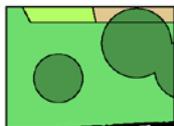
private Gartenfläche



öffentliche Erschließungsfläche



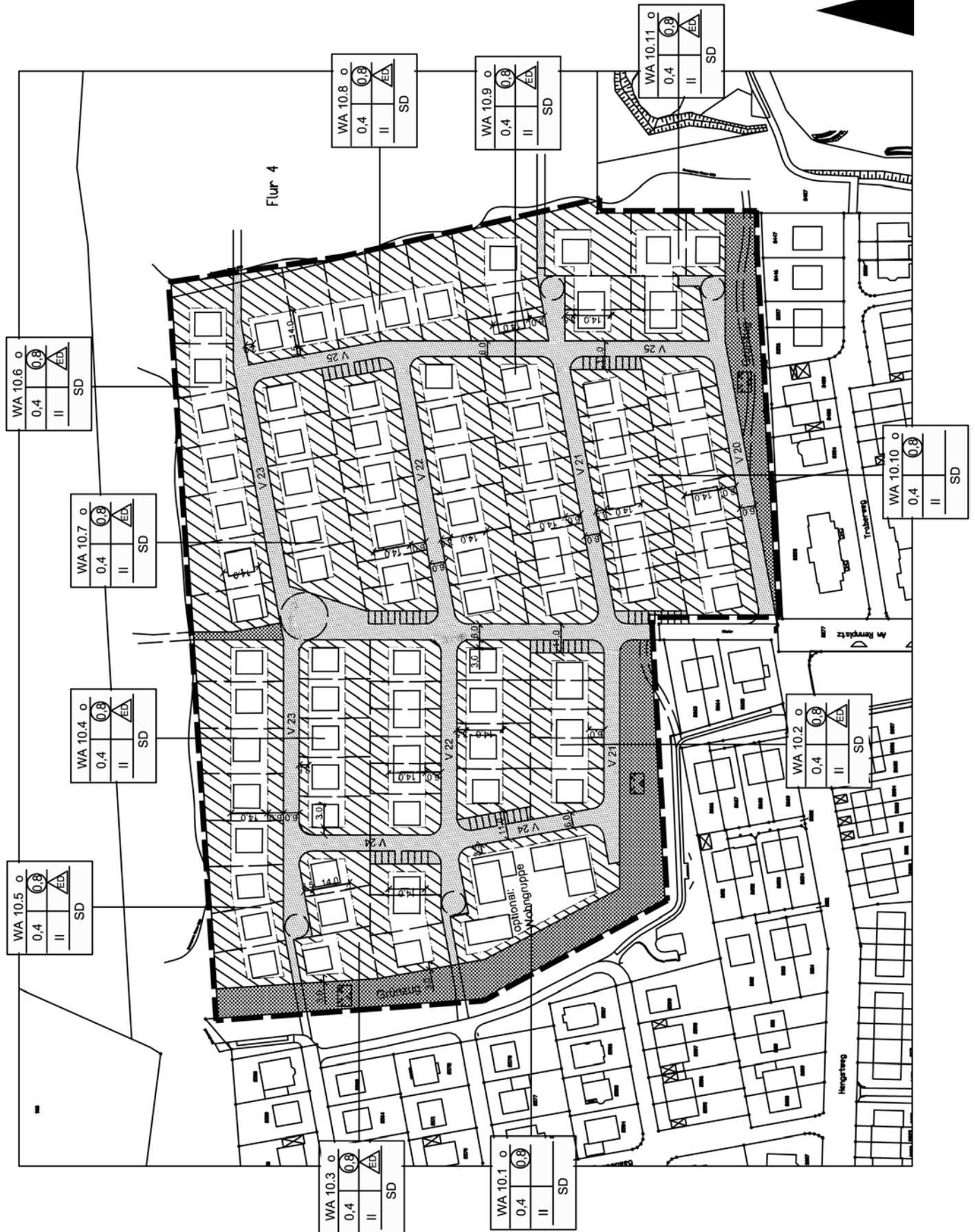
öffentliche Stellplätze



öffentliche Grünfläche mit optionalen Baumstandorten

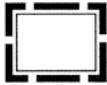
Erstaufstellung Bebauungsplan – Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C
 Nutzungsplan (M. 1:2000)

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 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 2 bis 12 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)



Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,

- z. B. 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- z. B. (0,8) Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

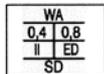


o offene Bauweise
ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig



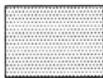
Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

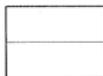


WA	Art der baulichen Nutzung	
0,4 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
II ED	Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Verhältnis der Summe der Geschosflächen zur Grundstücksfläche
SD	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise
	Dachform	

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



Strassenverkehrsflächen

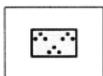


Strassenbegrenzungslinie

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



Öffentliche Grünflächen



Parkanlage

6. Sonstige Planzeichen



öffentliche Stellplätze, nachrichtlich



Fuß- Radweg in öffentlicher Grünfläche,
nachrichtlich



mögliche Grundstücksaufteilung

Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 11.02.13 bis einschließlich 01.03.2013 sind zum Bebauungsplan – Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C - Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges - zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung folgende, nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerungen vorgebracht worden.

Anregungen der Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Bezirksregierung Detmold</p> <p>Hinweis, Dezernat 33 (Bodenordnung/ Ländliche Entwicklung), externe Kompensationsmaßnahmen sind in ihrer anstehenden Verortung nach Möglichkeit im unmittelbaren Umfeld umzusetzen.</p>	<p>Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Ein Teil der Kompensationsflächen liegt im näheren Umfeld des Plangebiets.</p>
<p>Landesbetrieb Wald und Holz NRW</p> <p>Entlang des nördlich angrenzenden Waldrandes sollte eine öffentliche Grünfläche mit zusätzlichen Wegeverbindungen, zum Schutz und Erhalt des Baumbestandes ausgewiesen werden. Zusätzlich wird der Abstand zwischen Waldrand und überbaubarer Grundstücksfläche mit 7 bis 15 Meter als zu gering erachtet.</p>	<p>Der Abstand zwischen Waldrand und überbaubarer Grundstücksflächen wurde vergrößert, so dass ein Mindestabstand von 3,00 Metern zur ermittelten und informell dargestellten Baumfallgrenze (das ist die aus der Baumhöhe resultierende Falllinie / -radius vom Stammmittelpunkt gemessen) eingehalten wird. Zusätzlich wurde ein Hinweis bezüglich des Waldabstandes in die textlichen Festsetzungen eingebunden, der für beeinflusste Baugrundstücke Haftungsverzichtserklärungen grundbuchlich sichern soll (wird im städtebaulichen Vertrag fixiert).</p>
<p>Stadtwerke Bielefeld</p> <p>Sollten zusätzlich zu den Richtlinien gem. DVGW-Arbeitsblatt W311 „Hydrantenrichtlinie“ besondere Feuerlöschversorgungen (z.B. Überflurhydranten DN100) gefordert werden, sind Absprachen mit dem Fachbereich Netzbau, Sachbereich Netz II zu treffen.</p>	<p>Wird im Zuge des Erschließungsvertrags im Detail festgelegt.</p>
<p>Im weiteren Bauleitverfahren ist eine Fläche für Versorgungsanlagen -Elektrizität - festzusetzen. Weiterhin ist bezüglich der vorhanden wie vorgesehener Baumpflanzung das DVGW-Regelwerk sinngemäß in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.</p>	<p>Ist erfolgt. Eine Fläche für Versorgungsanlagen wurde im Süden des Teilbereiches westlich der Planstraße V1, im öffentlichen Grünzug festgesetzt.</p>

Anregungen der Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Heimat- und Geschichtsverein Quelle e.V.</p> <p>Der ausgewiesene Fuss- und Radweg, der in die Planstraße V20 mündet sollte bis an die Straße „Am Rennplatz“ als eigenständigen Weg fortgeführt werden.</p> <p>Es wird beantragt die Baumreihe LB 2.4 - 25 in den Geltungsbereich des Teilplans C aufzunehmen und entsprechend des Teilplans A in eine auszuweisende öffentliche Grünfläche zu integrieren um eine bestmögliche Sicherung des Bestandes festzulegen.</p> <p>Der parallel zur Baumreihe LB 2.4 - 25 bestehenden Fuss- und Radweg, soll in den Bebauungsplan zu übernehmen und planungsrechtlich gesichert werden.</p> <p>Die öffentliche Grünfläche entlang der Baumreihe ist so zu dimensionieren, dass Kronen- und Wurzelschutz der geschützten Bäume sowie Abstände zu den privaten Grundstücken gewährt sind.</p>	<p>Der Weg liegt außerhalb des Geltungsbereiches. In Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer soll im weiteren Verfahren die Machbarkeit des Weges geklärt werden.</p> <p>Die Baumreihen sind bereits über den Landschaftsplan der Stadt Bielefeld als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen. Die Ausweisung und Sicherung über den Landschaftsplan wird als ausreichend betrachtet.</p> <p>Der Fuß- und Radweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, der sich hier an vorhandenen Parzellengrenzen orientiert. Der Bebauungsplan wird um diese Teilflächen nicht erweitert.</p> <p>In Gesprächen mit dem Grundstückseigentümer kann im weiteren Verfahren über die Sicherung der Nutzbarkeit eine Vereinbarung getroffen werden.</p> <p>Der Abstand zwischen Waldrand und überbaubarer Grundstücksflächen wurde vergrößert, so dass ein Mindestabstand von 3,00 Metern im Norden zur Waldkante und von 5,00 Meter zum geschützten Landschaftsbestandteil jeweils zur ermittelten und informell dargestellten Baumfallgrenze eingehalten wird.</p>

Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im September 2008 sind zum Bebauungsplan Nr. I/Q24 "Quelle-Alleestraße" - Teilplan C für eine Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges - zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung 20 schriftliche oder per eMail zugegangene Anregungen eingegangen. Untenstehende - nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführte - Äußerungen wurden vorgebracht. Darüber hinaus sind zwei Schreiben von beauftragten Anwaltskanzleien eingegangen, die sich jedoch keine Äußerungen zur vorliegenden Planung enthalten.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 11.02.13 bis einschließlich 15.02.13 im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden.

Anregungen der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Konzept</p> <p>Die damals festgelegten Konzepte entsprechen nicht mehr dem gegenwärtigen und vor allem zukünftigen Bedarf. Ergänzende Planungen mit Wohngruppen, generationsübergreifendes Bauen, sozialverträglichen oder anderen Wohnfor-</p>	<p>Neben dem bereits in Teilbereich A und B realisiertem städtebaulichem Grundmuster wird in Teilbereich C auf die veränderten und geforderten Bedingungen eingegangen und zwei Wohngruppenprojekte (Generationenwohnen,</p>

Anregungen der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
<p>men als Einfamilien- und Doppelhäusern würden das Konzept bereichern.</p> <p>Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen in Hinblick auf den Abzug der Britischen Streitkräfte und die so freiwerdenden Wohnquartiere wird bezweifelt.</p>	<p>Wohnen für Menschen mit Behinderung), im Südosten und Westen des Teilbereiches planungsrechtlich eingebunden und gesichert.</p> <p>Auswirkungen hinsichtlich Zeitpunkt und Umfangs des Abzuges der britischen Streitkräfte sind noch nicht absehbar. Im Plangebiet sind vorwiegend Einfamilienhäuser vorgesehen. Bei den möglicherweise freiwerdenden Wohnungen im Stadtbezirk Quelle handelt es sich hingegen überwiegend um Reihenhäuser.</p>
<p>Bebauungsstruktur</p> <p>Eine Festlegung auf die ausschließliche Zulässigkeit von maximal zweigeschossigen Gebäuden ist zu sichern, mit ausreichend dimensionierten Baufenstern und flexibler Grundfläche.</p> <p>Geschosswohnungsbauten mit drei bis vier Geschossen - wie sie z.B. am Traberweg im ersten Bauabschnitt errichtet wurden - sind für das Gebiet unerwünscht. Der Mehrverkehr durch Geschosswohnungsbau wird für die B68 und Carl-Severing Straße als nicht tragfähig betrachtet.</p>	<p>Der Teilbereich C wird ausschließlich mit weichen und feiner strukturierten Formen, in überschaubaren Wohngruppen, Doppel- und Einfamilienhäusern geprägt. Ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse (max. zwei Vollgeschosse) werden die maximalen Traufhöhe (maximal 6,00 Meter wie bereits im Teilplan B festgesetzt) sowie zusätzlich durch eine maximale Firsthöhe (maximal 10,50 Meter) bestimmt.</p> <p>Im Übergang zum Gebäudebestand (Traberweg) sind im Baugebiet WA 3 eine maximale Traufhöhe von 7,00 Metern und eine maximale Firsthöhe von 11,00 Metern zulässig. Damit sollen zweigeschossige Wohngebäude mit Staffelgeschoss im Rahmen des Wohngruppenprojekts ermöglicht werden, das für diese Wohnform eine interessante Gestaltungsmöglichkeit darstellt. Zum ändern erfolgt ein harmonischer Übergang zu der höhergeschossigen Bebauung am Traberweg.</p> <p>Die weiter unten abgebildete Skizze illustriert den vom Bebauungsplan festgesetzten Rahmen in der Höhen- und Dachgestaltung.</p>
<p>Autofreie Siedlung</p> <p>Es wird angeregt, zusammen mit dem Umweltamt und kreativen Stadtentwicklern die Umsetzung eines Modellprojektes "innovativ-mobiles Wohnen" zu prüfen und auf den Erkenntnissen aktueller Studien hierzu und den Erfahrungen aus anderen Städten aufzubauen</p>	<p>Die Option eines innovativ-mobiles Wohnen kann außerhalb des Bebauungsplanverfahren im Rahmen eines Wohnmodells umgesetzt werden-</p>
<p>Wohngruppe / Investorenplanung</p> <p>Die Zulässigkeit von Wohngruppen in lockerer, aber dennoch verdichteter Bebauung- ähnlich dem im Vorplan vorgesehenen Wohnprojekt der "Lebenshilfe" am südwestlichen Rand des Geländes. Die bisherigen vorgesehenen Festle-</p>	<p>Ein Baufeld für eine Wohngruppe („Lebenshilfe e.V.") war bereits im Vorentwurf des Nutzungsplans enthalten. In der Überarbeitung wurde ein weiteres Baufeld für eine größere Wohngruppe am südlichen Rand des Baugebiets im Über-</p>

Anregungen der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
gungen des Planentwurfs würden ein solches Projekt in vielerlei Hinsicht nicht erlauben.	gang zur Bebauung am Traberweg (WA 3) positioniert. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so dimensioniert, dass ein ausreichender Anordnungsspielraum für die Gebäudegruppen gegeben ist.
<p>Sanierung der Altlasten / Deponie</p> <p>Wie ist die Deponiesanierung geplant und welche Lärm-, Staub- und Verkehrsbelästigungen werden über die Sanierung verursacht?. Es werden protokollierte Messungen besonders während der Brecharbeiten gefordert.</p> <p>Wie wird die Unbedenklichkeit der Wohnnutzung auf der ehemaligen Deponie gesichert?</p>	<p>Die Planverfahren zur Deponiesanierung und zur Bauleitplanung sind grundsätzlich zwei getrennte Verfahren.</p> <p>Die Verschränkung beider Verfahren erfolgt im Bebauungsplanverfahren über eine bedingte Festsetzung der Unzulässigkeit von Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände entsprechend den Bestimmungen des BauGB.</p> <p>Eine Wohnnutzung im Teilbereich wird grundsätzlich erst dann möglich, wenn die Deponiesanierung erfolgreich abgeschlossen und eine Unbedenklichkeit von einem öffentlich bestellten Fachgutachter attestiert wurde. Dieses kann auch in Bauabschnitten erfolgen.</p>
<p>Energieversorgung</p> <p>Die Nahwärmeversorgung soll in das Gebiet integriert werden. Ein Blockkraftwerk zu Gunsten des Wegfalls zahlreicher Einzelheizanlagen ist zu bevorzugen.</p>	<p>Ein Blockheizkraftwerk ist nicht vorgesehen. Untersuchungen des Projektentwicklers haben ergeben, dass sich ein solches Blockheizkraftwerk nicht wirtschaftlich betreiben lässt. Alternativ können moderne dezentrale Heizsysteme eingesetzt werden, die mit einer Wärmepumpe arbeiten.</p>
<p>Luftbelastung</p> <p>Zusätzliche Immissionen werden über den Mehrverkehr und die Bauarbeiten der Sanierung hervorgerufen.</p>	<p>Die Bodensanierung ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens (siehe auch oben).</p>
<p>Versickerung</p> <p>Beim Baugebiet B wurde seinerzeit das Versickern von Regenwasser verboten. Wird dies aufgehoben? Zudem wurden Zisternen für alle Baugrundstücke verbindlich festgesetzt, um dem Landeswassergesetzes Rechnung zu tragen. Gelten diese Fakten auch für den Teilbereich C.</p>	<p>Eine Versickerung ist nach aktuellen Bodenuntersuchungen nicht zulässig. Mit der Erschließung der Teilbereiche A und B ist bereits ein Regenrückhaltebecken errichtet worden, welches im Zuge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen so umgebaut werden soll, dass auch das Niederschlagswassers des Teilbereiches C aufgenommen werden kann.</p>
<p>Kinderspielplatz</p>	

Anregungen der Öffentlichkeit	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Über den Teilbereich C wird der Bedarf an einem qualitativ hochwertigen ortsnahem Kinderspielplatz gesteigert, dieser ist in erreichbarer Nähe einzuplanen.</p>	<p>Das Spielangebot wird als ausreichend bewertet, neben den Angeboten stellen die großen Gartengrundstücken und verkehrsberuhigten Wohnstraßen Raum für Bewegungsspiel zur Verfügung. Zusätzlich wird im städtebaulichen Vertrag geregelt, in wie weit der südöstlich gelegene Spielplatz über den Projektträger einer Erweiterung/Aufwertung unterzogen wird. Maßnahmen dazu liegen z.Z. noch nicht fest.</p>
<p>Kindergarten Anregung, die Situation für Kita-Plätze wird mit der Neuansiedlung von zusätzlichem Wohnraum deutlich verschlechtert. Eine Abstimmung des Bedarfes mit dem Angebot wird gefordert.</p>	<p>Für das neue Wohngebiet wird die Einrichtung einer zusätzlichen Kindertagesstätte erforderlich. Die geplante Kindertagesstätte im Schäferkamp könnte den Bedarf in diesem Teil Quelles abdecken, während die bestehenden Tagesstätten „Am Lichtebach“ und „Auf dem Rennplatz“ die Versorgung des Neubaugebietes übernehmen wird. Die Einrichtung wurde in diesem Jahr erweitert.</p>
<p>Naherholung, Naturschutz Die umliegenden Landschaftsteile sollen stärker in das Gebiet eingebunden und geschützt werden, um einen ortsnahem Naherholungsraum zu erhalten und zu sichern.</p>	<p>Umliegende Grünflächen und Landschaftsräume werden über Grünzüge mit dem Gebiet „verzahnt“ und mit neuen Wegeverbindungen verbunden. Zu den schützenswerten Landschaftsräumen nach Landschaftsplan wird ein ausreichender Abstand eingehalten, um deren natürliche Funktionen sowie die Sicherheit der neuen Bebauung zu gewährleisten.</p>

Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 18.02.2013 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung im städtischen Gemeinschaftshaus Quelle statt. Das Protokoll dieser Veranstaltung ist beigefügt.

Protokoll der Beteiligung

über den Unterrichts- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Bebauungsplanaufstellung Nr. 1/Q 24 "Quelle-Alleestraße" Teilplan C am 18.02.2013 im städtischen Gemeinschaftshaus Quelle, Carl-Severing-Str. 115, 33649 Bielefeld
Beginn: 18.00 Uhr, Ende: 19.40 Uhr

Teilnehmer:

Frau Kopp-Herr, Bezirksbürgermeisterin Brackwede
Herr Hellermann, Bezirksamtsleiter Brackwede
Herr Strey, Stadtraum Architektengruppe Strey & Rogge Herr
Dr. Kerth, Dr. Kerth +Lampe Geo-Infometric GmbH
Herr Groß, Bauamt 600.41
Herr Miller, Bauamt 600.12
ca. 50 interessierte Bürgerinnen und Bürger

Frau Kopp-Herr begrüßt die Anwesenden, eröffnet den Unterrichts- und Erörterungstermin und regt zur Diskussion und Teilnahme an.

Herr Groß erläutert die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung; er weist insbesondere auf die Möglichkeit hin, Anregungen noch im Bauamt schriftlich oder zur Niederschrift Innerhalb von 10 Tagen abzugeben. Die Anregungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt; eine Beantwortung bzw. eine Stellungnahme zu den schriftlich gestellten Anfragen erfolgt jedoch nicht. Weiterhin erläutert er den Umgang mit eingehenden Stellungnahmen und verweist auf die Entwurfsvorlage sowie die weitere Möglichkeit, sich zum Entwurf an der Planung zu beteiligen. Er weist auf den grundsätzlichen Zweck der Planung, nämlich planungsrechtlich die Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen und damit die städtebauliche Entwicklung des Neubaugebiets zu vervollständigen.

Herr Strey präsentiert die Ziele und Zwecke der Planung und erläutert, dass das Plangebiet eine Fläche von ca. 5,7 ha aufweist und ursprünglich als Bodendeponie genutzt worden ist. Insofern bestehen hier Altlasten. Herr Strey erläutert die historische Entwicklung des Gebietes, wonach die Weiterentwicklung des Gebietes auf den städtebaulichen Ideen eines Wettbewerbs im Jahre 1995 basiert. Zwei Bauabschnitte- Bebauungspläne Nr. I/Q 24 Teilpläne A und B- wurden demnach bereits in den vergangenen Jahren realisiert. Der zur Diskussion stehende Bebauungsplan soll als dritter und letzter Abschnitt die Bebauungsstruktur nach Nord-West hin fortsetzen und abschließen sowie sich in die derzeitige Bebauung einfügen. Er erläutert weiterhin, dass der Siedlungszusammenhang komplettiert werden soll und als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, sodass insgesamt ca. 100 Wohngebäude gebaut werden könnten; die bestehenden Grünverbindungen werden fortgeführt und erweitert. Herr Strey präsentiert weiterhin die geplante Umsetzung der Planung. Demnach wird zunächst die Deponielast durch den Investor aufbereitet. Anschließend soll die Bebauung in drei Bauabschnitten von ca. 35-40 Häusern erfolgen. Herr Strey zeigt auf, dass mit dem Bebauungsplan auch hinreichend Raum für eine individuelle Bebauung vorhanden sein wird, sodass auch Wohngruppen umsetzbar wären.

Herr Dr. Kerth stellt anschließend durchzuführende Maßnahmen im Rahmen der Deponieaufbereitung dar. Demnach wird zunächst ein Sanierungsplan erarbeitet in dem im Einzelnen festgelegt wird, wie die Deponiefläche zur Wahnbaufäche aufbereitet werden kann. Für die Sanierungsmaßnahmen soll das Plangebiet auf jeden Fall nach Norden hin über die B68 (Osnabrücker Straße) und nicht durch das südliche Wohngebiet erschlossen werden. Herr Dr. Kerth zeigt zwei mögliche Alternativen für diese Erschließung auf. Zum einen könnte nord-östlich des Plangebietes eine Baustraße zur Alleestraße errichtet werden. Die Alleestraße mündet in der B68. Zum anderen könnte die Erschließung auch nord-westlich des Plangebietes durch eine Anbindung an die Magdalenenstraße erfolgen. Die Magdalenenstraße mündet ebenfalls in der B68. Die Sanierung soll entsprechend der geplanten Bauabschnitte in drei Abschnitten erfolgen. Herr Dr. Kerth erklärt, dass das gesamte Bodenmaterial aufgenommen und gesichtet wird. Holz- bzw. Wurzelreste sowie Fremdmaterialien werden abgefahren. Er weist daraufhin, dass die im Boden befindlichen Holz- und Wurzelreste die Ursache für das Deponiegas bilden. Bauschutt und Boden verbleiben. Der Bauschutt wird zuvor zum Zwecke der Tragfähigkeit durch Aussiebung und Zerkleinerung aufbereitet. Herr Dr. Kerth weist darauf hin, dass im Hinblick auf den Immissionsschutz die Glasier- und Brecheranlagen möglichst weit im Norden des Plangebietes aufgestellt werden, sodass eine größtmögliche Entfernung zur Wohnbebauung im Süden hergestellt wird. Staubminderungsmaßnahmen werden ebenfalls ergriffen.

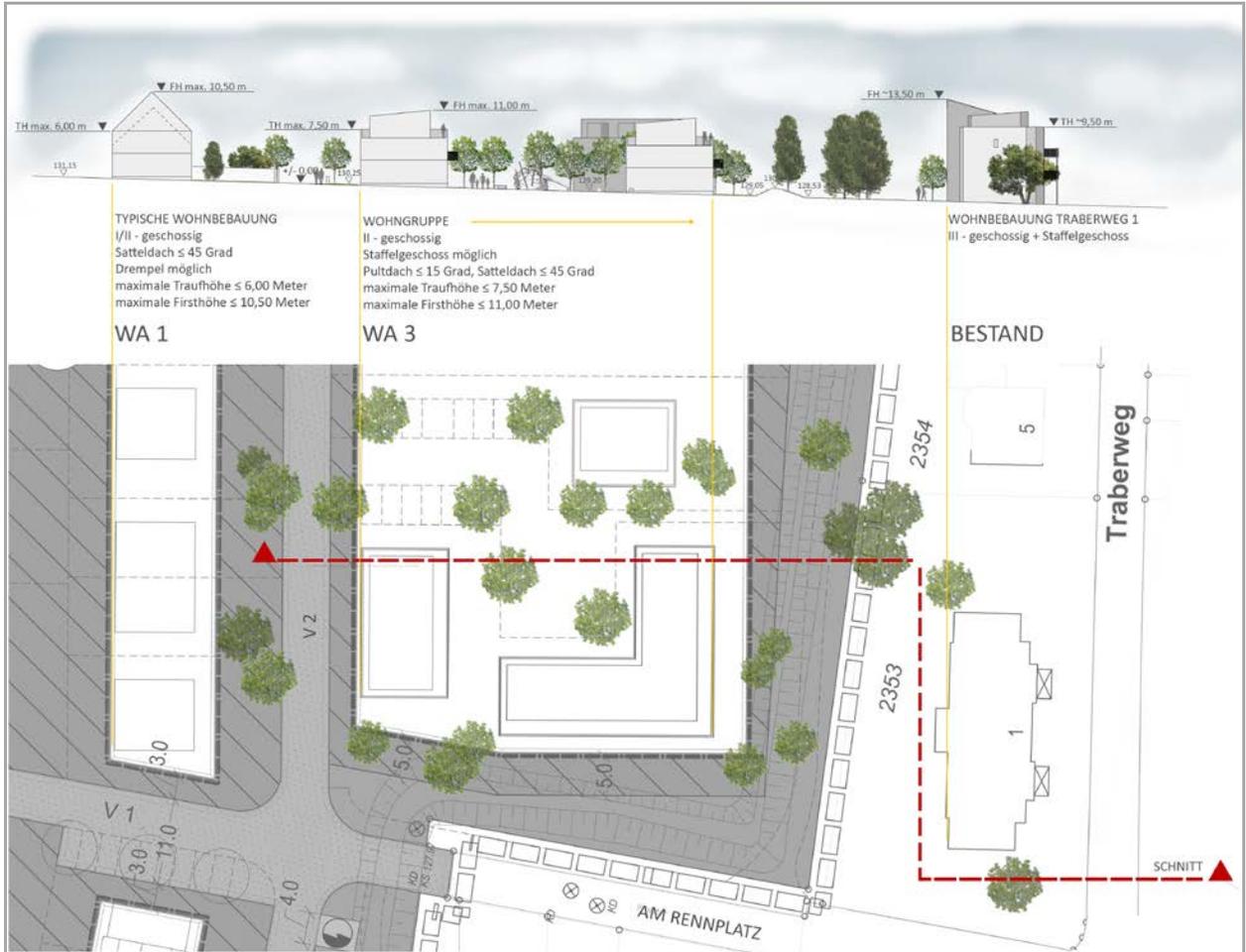
Zu der Planung werden folgende Fragen und Anmerkungen vorgebracht:

- Ein Bürger fragt, in welcher Tiefe der Boden im Plangebiet aufgenommen wird. Eine weitere Bürgerin äußert die Befürchtung, dass hier aufgrund der Gasentweichung aus dem Boden - insbesondere bei der Sanierung - giftige Aerosole entstehen könnten, die sich in der Umgebung verteilen könnten. Die Bürgerin bittet bei der Planung zu bedenken, dass zu viele Einfamilienhäuser geplant seien.
- Herr Dr. Kerth erläutert, dass die gesamte Auffüllung aufgenommen wird. Im Einzelnen werden Mutter- und Abdeckboden, die eine Tiefe von ca. 1 m aufweisen, abgetragen. Anschließend wird das Deponat, das eine Tiefe von ca. 3 m aufweist und aus Boden und Bauschutt besteht, aufgenommen. Herr Dr. Kerth weist darauf hin, dass hier kein Hausmüll, sondern nur mineralische Bestandteile vorhanden sind. Insofern ist diese Deponie mit der bekannten Deponie in Bielefeld-Brake nicht zu vergleichen. Hier entstehen durch die Holzbestandteile im Boden nur Faulgase und keine Giftgase. Herr Dr. Kerth stellt klar, dass hier eine Gefährdung durch Aerosol- bzw. Giftgasbildung nicht besteht.
- Herr Ulrich Reisberg (Reinholdstr. 14, 33649 Bielefeld) stellt sich als Vertreter eines Wohnprojektes vor. Herr Reisberg plant mit seinem in Gründung befindlichen Verein eine Wohngruppe für 30 bis 50 Wohneinheiten mit entsprechenden Gemeinschaftsräumen. Er überlegt, dieses Projekt in dem vorgestellten Plangebiet umzusetzen. Herr Reisberg befürchtet aber, dass dies bei dem derzeitigen Planungsstand nicht möglich sein werde. Er bittet, sein Projekt in der weiteren Planung zu unterstützen und zu berücksichtigen.
- Herr Strey erläutert, dass ein derartiges Projekt in die Planung mit einbezogen werden könnte.
- Herr Groß merkt an, dass für eine eventuelle Anpassung zunächst entsprechende Pläne seitens des Projektträgers vorgelegt werden sollten. Diese müssten dann vorher abgestimmt werden.
- Ein Bürger kritisiert die Gestaltung der Geschosswohnungsbebauung im Gebiet des bereits umgesetzten Bebauungsplan Nr. I/Q 24 Teilplan A und bittet, dies hier zu berücksichtigen.

- Herr Strey und Herr Groß weisen darauf hin, dass die Gestaltung nicht vollständig kontrolliert bzw. geregelt werden kann und ein Mittelweg zu finden ist zwischen rigiden Festsetzungen und Gestaltungsmöglichkeiten für den Bauherrn.
- Ein Bürger weist daraufhin, dass die derzeitige Geschossbebauung in der Umgebung durch Müll und u.a. kaputte Zäune gekennzeichnet ist. Zudem fragt er an, ob und welche Planungen bestünden, um die Überquerung der Straße Am Rennplatz für Kinder sicherer zu machen.
- Herr Groß führt hierzu aus, dass derzeit durch den Investor Gespräche mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW im Hinblick auf die Anbindung des Plangebiets zur B68 geführt werden.. Auf Dauer bzw. nach erfolgter Sanierung erfolgt die Erschließung über die Straße Am Rennplatz. Das Verkehrsproblem ist jedoch kein Bestandteil der Bauplanung und wird zur gegebenen Zeit mit dem Fachamt der Stadt Bielefeld geklärt.
- Eine Bürgerin weist darauf hin, dass in der Deponie Straßenreste - u.a. Teer - lagert und fragt an, wie damit umgegangen werde. Ein weiterer Bürger fragt, wie das Verfahren der Zerkleinerung und Verdichtung abläuft. Ergänzend fragt ein Bürger, woher die Daten über die Bodenbeschaffenheit stammen, welcher Zeitraum für die Sanierung geplant sei, wie viele LKWs während der Sanierung in dem Gebiet verkehren und ob ein Schallgutachten bzgl. der Zerkleinerung erstellt worden ist.
- Herr Dr. Kerth erläutert, dass in der Deponiefläche Straßenaufbruchreste auch auf Teerbasis vorhanden sind. Probleme mit Teer könnten nur bei Erhitzung des Teers entstehen. Hier wird der Teer jedoch nur abgetragen, sodass keine Schwierigkeiten zu erwarten sind. Zudem ist Teer auch nicht staubgängig. Herr Dr. Kerth erklärt, dass der Teer so wieder in den Boden eingebracht wird, dass keine Auswirkungen für das Grundwasser oder die Bebauung zu befürchten sind.
- Herr Dr. Kerth erläutert weiter, dass die Datengrundlagen über die Bodenbeschaffenheit aus Bohrungen in den 90iger Jahren sowie aus insgesamt 10 Baggerschürfungen im Jahre 2007 stammen. Eine Schallprognose ist bisher nicht erfolgt, da diese von Auflagen der Stadt Bielefeld abhängig ist. Im Hinblick auf die Anzahl der voraussichtlichen LKW-Ladungen, die hier für den Abtransport benötigt werden, weist Herr Dr. Kerth daraufhin, dass nur Holz und Fremdbestandteile abgefahren werden. Voraussichtlich werden daher ca. 1.000 LKW-Ladungen benötigt. Umgerechnet sind dies ca. 10 LKWs pro Tag. Insgesamt sind für die Sanierung 8 Arbeitsmonate vorgesehen.
- Ein Bürger fragt, ob in dem Plangebiet auch größere - ca. 500-600 m² - Grundstücke gebildet werden können.
- Herr Strey führt dazu aus, dass die einzelne Parzellierung der Grundstücke nicht Bestandteil der Stadtplanung ist, sondern erst in der Vermarktung durchgeführt wird.
- Eine Bürgerin fragt, ob in dem Plangebiet Maßnahmen für Jugendliche möglich bzw. angedacht sind.
- Frau Kopp-Herr weist daraufhin, dass die Jugendarbeit berücksichtigt wird, jedoch für Quelle insgesamt ein Defizit besteht.
- Ein Vertreter des Lebenshilfe e.V. meldet hier für das Plangebiet einen Bedarf für eine Wohngruppe von bis zu 24 behinderten Personen an.
- Ein Bürger fragt, ob für die Sanierungsmaßnahme ein unabhängiger Umweltingenieur beauftragt wird, der die Sanierung überwacht.

- Herr Groß und Herr Dr. Kerth führen hierzu aus, dass für die Sanierung ein entsprechender Sanierungsplan erarbeitet und politisch beschlossen wird. Die Überwachung erfolgt grds. durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld. Die Anwesenheit eines Fachgutachters vor Ort ist abhängig von den Auflagen des Fachamtes.
- Ein Bürger fragt, ob ein Blockheizkraftwerk in dem Plangebiet vorgesehen sei. Zudem fragt er, ob aufgrund der hohen Grundwasserstände eine Wasserhaltung geplant sei. Der Bürger möchte zudem wissen, welche Auswirkungen die Straßenreste im Boden auf das Grundwasser haben und ob Zisternen geplant seien. Der Bürger fragt darüber hinaus, ob weitere Gasdrainagen zwischen den Bauabschnitten und nach Norden hin geplant seien.
- Herr Dr. Kerth weist daraufhin, dass die Grundwasserstände in dem Plangebiet nicht flach sind. Eine Grundwasserhaltung ist daher nicht vorgesehen. Zudem weist er darauf hin, dass das Grundwasser keine Trinkwasserqualität hat, jedoch nicht durch den Teer im Boden verunreinigt wird. Er erläutert weiterhin, dass die bereits vorhandene Gasdrainage in den westlichen und südlichen Grünzügen des jetzigen Plangebietes bis auf einen kleinen Abschnitt im südlichen Bereich erhalten bleibt. Er weist darauf hin, dass eine Drainage aber nicht nötig sein wird, da der Boden einerseits verdichtet wird und die Holzbestandteile, aus denen die Faulgase maßgeblich entstehen, entfernt werden. Das Methanbildungspotential ist damit gering, sodass keine Methangasprobleme entstehen werden.
- Herr Groß erläutert, dass gemäß dem Bebauungsplan ein Blockheizkraftwerk als individuelle Lösung sowie als Gemeinschaftsanlage möglich ist, sodass eine explizite Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Die Umsetzung eines solchen Projektes obliegt jedoch dem Investor.
- Ein Bürger fragt, wie lange die Bauphase dauern wird und ob eine Begrenzung möglich ist.
- Hr. Groß erläutert, dass die Bauphase frühestens Mitte 2014 beginnen und auch mehrere Jahre dauern könnte.

Anlage: Gebäudehöhen und Festsetzungen des Bebauungsplans



Darstellung: Nutzungsplan und Schnitt durch die Baugebiete WA 2 und WA 3 (Wohngruppe) im Übergang zur Bestandsbebauung „Am Rennplatz“ und „Traberweg“ (Höhenstudie)