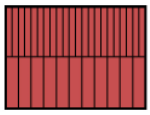
Anlage

A 2	**Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/2/63.00** **"Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße"** • Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB • Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

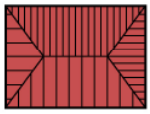
Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" - Gestaltungsplan (ohne Maßstab) – Offenlage

Legende Gestaltungsplan

Plangebietsgrenze des Gestaltungsplanes



Bestehendes Gebäude mit Satteldach, Geneigtes Dach

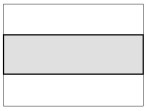


Bestehendes Gebäude mit Walmdach

Bestehendes Nebengebäude

Geplantes Gebäude mit Flachdach

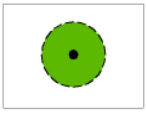
Anzahl der Vollgeschosse



Private (Grundstücks-) Zuwegung

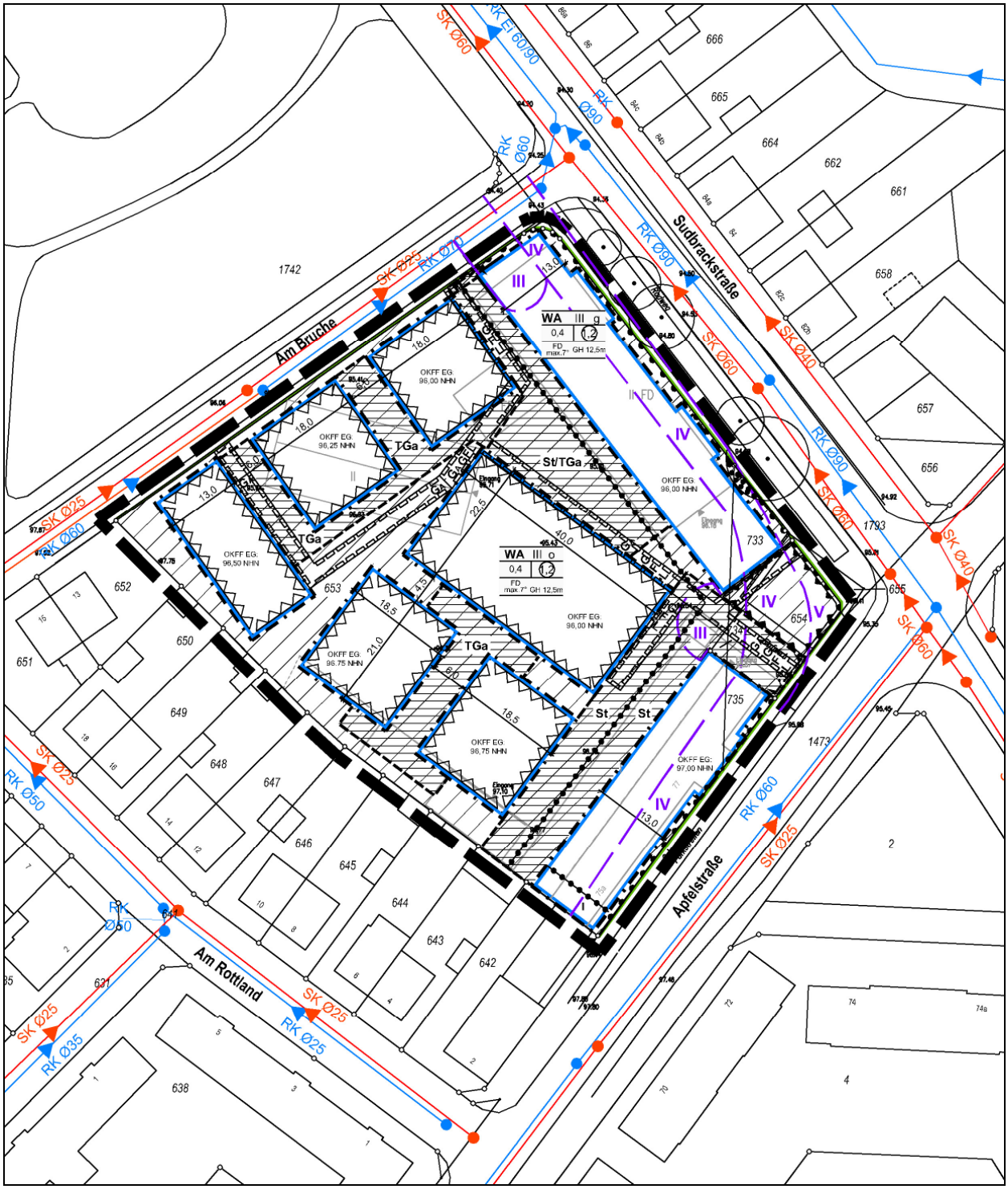
Private Grünfläche

Mögliche private Anpflanzungen (nicht standortgenau)



Zu erhaltender Baum (Standort außerhalb des Plangebietes)

Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" - Nutzungsplan (ohne Maßstab) – Offenlage



Auswertung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung - und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB - Öffentliche Auslegung -

Von der Öffentlichkeit sind im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes für den Bebauungsplan Nr. II/2/63.00 "Wohnen an der Apfelstraße, Ecke Sudbrackstraße" gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.11.2013 bis einschließlich 20.12.2013 keine Stellungnahmen vorgetragen worden.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind in der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 20.11.2013 bis einschließlich 20.12.2013 folgende Stellungnahmen vorgetragen worden, die wie folgt nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet werden:

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Lfd. Nr. 1 Polizeipräsidium Bielefeld 02.01.2014 Mit Schreiben vom VUP/O 06.12.2013	Grundsätzlich aus kriminalpräventiver Sicht keine Bedenken. **Bedenken** gegen die Zufahrt von der Apfelstraße zum neuen Wohngebiet, dass diese zu nah am Kreuzungsbereich Apfelstraße/Sudbrackstraße ist. Durch ein- und ausfahrende Verkehrsteilnehmer sind erhebliche Behinderungen des fließenden Verkehrs gerade auch im Berufsverkehr gut vorstellbar. Bei Verwirklichung der jetzigen Planung ist zu prüfen, ob ein Linksabbiegen von der Apfelstraße bzw. vom neuen Wohngebiet auf die Apfelstraße erlaubt werden kann. Die Verlegung der Zufahrt in Richtung der Straße „Am Rottland“ ist hier ohne Kenntnis anderer Vorgaben gut vorstellbar. Die jetzige geplante Zufahrt könnte als Fußweg gestaltet werden. Aus verkehrlicher Sicht wird für die Straße „Am Bruche“ eine Halteverbotszone angeregt, die nur das einseitige Parken auf der Seite des Meierteiches zulässt. Ein Halteverbot auf der gegenüberliegenden Seite der Ein- und Ausfahrt sollte eingerichtet werden, um auch größeren Fahrzeugen die Zufahrt zu ermöglichen.	**Den Bedenken wird nicht gefolgt.** Der Planbereich ist ausreichend über die umliegenden Verkehrsflächen direkt erschlossen, wobei die Andienung von zwei Tiefgaragen durch einen Anschluss an die Straße „Am Bruche“ erfolgen soll. Lediglich für das Baufenster / die Bebauung an der Apfelstraße soll hier eine Zu- und Abfahrt auf der Höhe der ehemaligen Betriebszufahrt möglich sein. Hierüber sollen rd. 30 Stellplätze erschlossen werden, während die weiteren Stellplätze in dem Plangebiet über den Anschluss an die Straße „Am Bruche“ erschlossen werden. Diese Erschließung ist in Abstimmung mit dem Fachbereich Verkehr mit dem Verkehrsfluss in der Apfelstraße verträglich. Es besteht die Möglichkeit hier ausschließlich ein „Rechts-Einbiegen/-Ausbiegen“ vorzusehen und somit ein Links-Einbiegen zu versagen, ist aber nicht Gegenstand der Regelungen / Festsetzungen des Bebauungsplanes Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Anregung ist für den Bebauungsplan nicht relevant bzw. ordnungsbehördlich zu berücksichtigen.
Lfd. Nr. 2 Bezirksregierung Detmold,	Keine Bedenken. Keine Bedenken bzgl. der Belange der Agrarstruktur, allgemeinen Landeskultur, Immissionsschutz, Grundwasserschutz,	Keine Abwägung erforderlich.

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Dez. 33 und 54 18.12.2013	Hochwasserschutz und Abwasser /VAwS. Dezernat 54 (Wasserwirtschaft) Hinweis: Das Plangebiet soll über die vorhandene Regenwasserkanalisation über die Einleitungsstelle E 3/70 in den Schloßhofbach entwässern. Infolge der Entsiegelung ist künftig mit geringeren Regenwassereinleitungsmengen zu rechnen. Die Forderung des § 55 WHG bzw. § 51a LWG sind gebührend und schlüssig berücksichtigt. Im Absatz des Punktes 9.2 der Begründung wird im letzten Satz geschlussfolgert, dass aufgrund nicht vorhandener abwassertechnischer Probleme im Bestand eine Rückhaltung nicht erforderlich ist. Als allgemeiner Grundsatz einer nachhaltigen Gewässerbewirtschaftung sind gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 6 WHG an oberirdischen Gewässern so weit wie möglich natürliche und schadlose Abflussverhältnisse zu gewährleisten und insbesondere durch Rückhaltung des Wassers in der Fläche der Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen. **Anregung**, im Zusammenhang mit dem prognostizierten Klimawandel und damit einhergehenden vermehrten Starkregenereignissen, die Möglichkeit zur Rückhaltung von Niederschlagswasser, z.B. über eine Dachbegrünung oder Regenwassernutzung, im Bebauungsplan über § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW festzulegen. Dezernat 53 (Immissionsschutz) Der Planbereich liegt derzeit außerhalb von Achtungsabständen nach KAS-18 (Stand 07.03.2013). Diese immissionsschutzrechtliche Stellungnahme erfolgt nur unter dem Aspekt angemessener Abstände zwischen schutzbedürftigen Gebieten und Betriebsbereichen nach der StörfallV (Rechtsgrundlage Art. 12 EU 96/82/EG i.V.m. §50 BImSchG und	**Der Anregung wird nicht gefolgt.** Die Regelung der Niederschlagswasser-Entwässerung ist abschließend und ausreichend geklärt, so dass es keiner zusätzlichen Festsetzungen im Sinne einer verpflichtenden Dachbegrünung oder Regenwassernutzung bedarf, um den Abfluss aus dem Gebiet damit ggf. zusätzlich zu verringern. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
	KAS-18), aber beinhaltet nicht die Belange des allgemeinen Immissionsschutzes (u.a. Lärmschutz). Für eine entsprechende Bewertung wird auf die untere Immissionsschutzbehörde der Stadt Bielefeld verwiesen.	
Lfd. Nr. 3 Deutsche Telekom Technik GmbH 09.12.2013	Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen Tk-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Hinweis, konkrete Maßnahmen sollen so auf die vorhandenen Tk-Linien abgestimmt werden, dass Veränderungen oder Verlegungen der Tk-Linien vermieden werden können. Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist bei der Bauausführung darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Tk-Linien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Tk-Linien jederzeit möglich ist. Es ist daher erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Tk-Linien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Für die zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. **Anregung**, folgende Punkte in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit	**Der Anregung zur Aufnahme von allgemein gültigen Ausführungen zur Verlegung und Sicherung von Telekommunikationslinien wird nicht gefolgt.**

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
	Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Zum Zweck der Koordinierung soll der Telekom mitgeteilt werden, welche eigenen oder geplanten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung, z.B. eines Neubaugebietes, mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Das bedeutet, dass der Telekommunikationslinien im Plangebiet aus wirtschaftlichen Gründen in oberirdischer Bauweise oder in anderer technischer Bauweise erfolgt. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Maßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Phillip-Reis-Platz 1, 33602 Bielefeld so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
Lfd. Nr. 4 Stadtwerke Bielefeld GmbH 19.12.2013	Keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen, da die betroffenen Belange bereits in ausreichendem Maße teilweise berücksichtigt worden sind. Anregung bzgl. der vorgesehenen Bepflanzung, dass das DVGW-Regelwerk (GW 125) sinngemäß in die textliche Begründung des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden soll. Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.	**Der Anregung zur Aufnahme von allgemein gültigen Ausführungen zur Verlegung und Sicherung von Versorgungsleitungen wird nicht gefolgt.**
Lfd. Nr. 5 moBiel GmbH 18.12.2013	Es wird auf die Mitteilung vom 21. Mai verwiesen und man begrüßt die Umnutzung einer Gewerbebrache im dicht besiedelten Umfeld und in zentraler Lage mit Anschluss an die vorhandene Infrastruktur.	**Der Anregung zur Ergänzung der Begründung wird gefolgt.**

Es wird von:	vorgebracht: (in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung:
	Das Plangebiet ist durch den ÖPNV erschlossen, das Fahrtenangebot ist unter 8.1 zutreffend beschrieben. Anregung, in die Begründung zu dem Punkt den Fahrweg der selten verkehrenden Linien 64 und 56 (Jahnplatz - Babenhausen Süd - Jöllenbeck - Enger/Spenge) und 59 (Bielefeld - Melle Neuenkirchen), die das Angebot lediglich zu den Hauptverkehrszeiten ergänzen, aufzunehmen.	

Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung

Die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge der Verwaltung dienen der Verdeutlichung und Präzisierung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie von Aussagen in der Begründung und Darstellungen im Gestaltungsplan. Hiermit wird für den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes eine Rechtssicherheit geschaffen. Die Notwendigkeit einer erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a (3) BauGB ergibt sich dadurch nicht.

1. Änderungen / Ergänzungen der textlichen Festsetzungen

Unter 2. Maß der baulichen Nutzung (2.1 Grundflächenzahl)
wird ergänzt:

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Garagengeschosse in Tiefgaragen (unterhalb der Geländeoberfläche) bis maximal 0,8 gemäß § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO ist zulässig.

Begründung:
Innerhalb des festgesetzten „Allgemeinen Wohngebietes“ ist die maximal zulässige Grundfläche gemäß BauNVO einschließlich Überschreitung mit 0,6 begrenzt.
Ausnahmen hiervon sind zulässig, wenn sie in dem Bebauungsplan geregelt werden.
Da in dem Plangebiet ein möglichst hoher Anteil der Stellplätze unter der Erde in Tiefgaragen untergebracht werden soll, wird hierfür ein entsprechend großer Spielraum bis 0,8 der Grundfläche ermöglicht.
Die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche ist von dieser Regelung nicht betroffen.

Unter 3. Bauweise
wird zusätzlich aufgenommen:

Baulinie: Nicht-Vollgeschosse dürfen von der Baulinie zurückgesetzt angeordnet werden.

Begründung:
Für die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) entlang der Sudbrackstraße soll zu der Fläche im Eckbereich Apfelstraße / Sudbrackstraße eine Baulinie festgesetzt werden.
Mit der Baulinie wird für die festgesetzte geschlossene Bauweise hier eine Anbauverpflichtung ausgesprochen. Diese Verpflichtung soll aber nicht für Staffelgeschosse als Nicht-Vollgeschosse gelten.

Die textliche Festsetzung
11.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen Schallschutzeinrichtung Ecke Sudbrackstraße / Apfelstraße
entfällt ebenso wie
die Festsetzung der Schallschutzeinrichtung
ersatzlos.

Begründung:
Auf die geplante Schallschutzeinrichtung im Eckbereich Apfelstraße / Sudbrackstraße wird verzichtet. Die zu schützende Fläche wird als nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und die Nutzung der Fläche als Außenwohnbereich für unzulässig erklärt:

„Die Nutzung der gekennzeichneten Fläche als Außenwohnbereich ist unzulässig."

(Die Festsetzung war aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 17.09.2013 in den Unterlagen der öffentlichen Auslegung bereits nicht mehr enthalten.)

2. Änderungen / Ergänzungen der zeichnerischen Festsetzungen (Nutzungsplan)

Der festgesetzte baugrundstücksbezogene Zu- und Abfahrtsbereich an der Straße „Am Bruche" wird erweitert, um hier die Möglichkeit einer Verbreiterung der Zu- und Abfahrt bzw. die Möglichkeit einer Tiefgaragenzu- und -abfahrt zu schaffen.
Die Lage der Zu- und Abfahrt im nordöstlichen Bereich der Straße „Am Bruche" bleibt unverändert.

Im südlichen Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) entlang der Sudbrackstraße soll statt der Baugrenze im Eckbereich Apfelstraße / Sudbrackstraße eine Baulinie festgesetzt werden.

Die Festsetzung der Schallschutzeinrichtung Ecke Sudbrackstraße / Apfelstraße entfällt.

(Die Festsetzung war aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 17.09.2013 in den Unterlagen der öffentlichen Auslegung bereits nicht mehr enthalten.)

3. Änderungen / Ergänzungen in der Begründung

Unter 7.2 Maß der baulichen Nutzung / Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche
wird ergänzt:

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Garagengeschosse in Tiefgaragen (unterhalb der Geländeoberfläche) bis maximal 0,8 gemäß § 19 (4) Satz 2 und 3 BauNVO ist zulässig.
Da in dem Plangebiet ein möglichst hoher Anteil der Stellplätze unter der Erde in Tiefgaragen untergebracht werden soll, wird hierfür ein entsprechend großer Spielraum bis 0,8 der Grundfläche ermöglicht.
Die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche ist von dieser Regelung nicht betroffen.

.....

Für die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) entlang der Sudbrackstraße soll zu der Fläche im Eckbereich Apfelstraße / Sudbrackstraße eine Baulinie festgesetzt werden.
Mit der Baulinie wird für die festgesetzte geschlossene Bauweise hier eine Anbauverpflichtung ausgesprochen. Diese Verpflichtung soll aber nicht für Nicht-Vollgeschosse gelten.

Unter Pkt. 8.1 Individualverkehr / ÖPNV
wird ergänzt:

Zudem wird das Gebiet durch die selten verkehrenden Linien 64 und 56 (Jahnplatz - Babenhausen Süd - Jöllenbeck - Enger/Spenge) und 59 (Bielefeld - Melle Neuenkirchen), die das Angebot lediglich zu den Hauptverkehrszeiten ergänzen, erschlossen.

Unter Pkt. 9.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung (Niederschlagswasser)
wird konkretisiert:

Da durch die Baumaßnahme eine Entsiegelung der Flächen erfolgt, ist für die Zukunft mit geringeren Regenwassereinleitungsmengen als zu Zeiten der gewerblichen Nutzung zu rechnen. Da es im Bestand keine abwassertechnischen Probleme gegeben hat, kann gefolgert werden, dass eine Rückhaltung nicht erforderlich ist.

Unter 10.4 Immissionsschutz (Straßenverkehrslärm)
wird ergänzt:

Es verbleibt eine mehr als wohngebietstypische Verlärmung mit Immissionspegeln > 55 - < 60 dB(A) tags und > 45 - < 50 dB(A) nachts an der südöstlichen rückwärtigen Fassadenseite des geplanten Neubaus an der Sudbrackstraße. Da diese Lärmbelastung sich lediglich auf ein kleines Fassadenteilstück beschränkt und die Belastung insgesamt nicht potentiell gesundheitsgefährdend ist, kann diese in diesem planerischen Einzelfall als vertretbar akzeptiert werden.

Unter 10.4 Immissionsschutz (Luftreinhaltung / Schadstoffeinwirkung)
wird gestrichen:

Der Abstand zwischen der überbaubaren Grundstücksfläche und dem Fahrbahnrand beträgt rd.10,00 m, so dass diese Schadstofferhöhung prinzipiell ausgeglichen werden kann.

(Bei der verbleibenden Abstandsfläche zwischen Gebäuderiegel und der östlich angrenzenden Sudbrackstraße wird der durch die Planung zu erwartende Konzentrationsanstieg von ca. 1 µg/m³ NO2 im Jahresmittel nicht ausgeglichen.)

Unter 10.5 Altablagerungen sowie Bodenschutz / Grundwasser- und Wasserschutz
wird gestrichen bzw. ergänzt:

~~Es wurde bereits für den Abbruchantrag eine Gefährdungsabschätzung einschließlich einer abfalltechnischen Bewertung erstellt.~~
~~Die Gefährdungsabschätzung enthält aufgrund von festgestellten Bodenbelastungen eine Maßnahmenempfehlung. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen sollen im Zusammenhang mit der Rückbaumaßnahme erfolgen. Geplant ist eine Sanierung durch Bodenaustausch. Zum Nachweis einer ordnungsgemäßen Sanierung und Entsorgung wird durch den begleitenden Fachgutachter nach Abschluss der Abbrucharbeiten ein Bericht erstellt, in dem die Nutzungsverträglichkeit nachgewiesen wird. Im Bauleitplanverfahren kann somit von einer geräumten und unbelasteten (Altlasten, Altablagerung) /sanierten Fläche ausgegangen werden.~~

Nach Vorlage der Abschlussdokumentation des Büros DenkerUmwelt, Bielefeld zum Rückbau und zur Sanierung des Grundstückes der Baugesellschaft Sudbrack Apfelstraße 77 mit Datum vom 10.07.2013 war auf dem Grundstück noch das Bürogebäude an der Sudbrackstraße mit den Parkplätzen verblieben.
Entsprechend der im Rahmen des Rückbaus der übrigen Teilflächen dokumentierten Verhältnisse war für die unterlagernde Schotter- und Bauschuttpacklage ein erhöhtes Abfallpotential durch PAK nicht auszuschließen. Der Rückbau und die Entsiegelung des verbliebenen Bereiches sollten daher vorsorglich fachgutachterlich begleitet werden.

Der Rückbau des Bürogebäudes ist inzwischen erfolgt und die Schotter- und Bauschuttpacklage vom Grundstück entfernt. Unter Verwendung der vorhandenen unterlagernden Auffüllböden wurde ein Grobplanum hergestellt.
Baugrundsondierungen wurden durch die Ingenieurgesellschaft für Umweltberatung Jansen Nysten-Marek angrenzend an diesen Bereich am 12.06.2013 durchgeführt. Hierbei wurden in der Bohrsondierung RKS B 3 unterhalb einer 0,10 m dünnen Mutterbodenschicht Auffüllungen bis in 1,90 m u GOK angetroffen. Diese bestehen bis 0,80 m aus einem tonigen Schluff mit Ziegelbruchstücken gefolgt von einem stark feinsandigen, steinigen, schwach tonigen Schluff mit Asche, Ziegelbruchstücken und Schlacken. Die Auffüllungen werden unterlagert von einem anstehenden feinsandigen Schluff und stark schluffigem Feinsand. Außer den beschriebenen Aschen- und Schlackenanteilen in der Tiefenlage 0,8 bis 1,90 m wurden keine sensorischen Auffälligkeiten festgestellt.

Unter 10.6 Klimaschutz / Energieeffizienz (Stadtklima)
wird gestrichen bzw. ergänzt:

~~Im Vergleich zur aktuellen Bestandssituation wird planbedingt voraussichtlich mit einer Abnahme der durchschnittlichen Lufttemperatur bis 2 °C innerhalb des Plangebietes zu rechnen sein. Die geringere Erwärmung wird auch während der Nachtstunden spürbar sein. Diese Tendenzen wirken sich besonders im rückwärtigen Planbereich entlang der Kaltluftbahn kühlend aus.~~

~~Insgesamt wird sich der Charakter des Stadt-Klimatopes in ein Stadtrand-Klimatop mit einer vergleichsweise geringeren Beeinträchtigung der Lufttemperatur und der übergeordneten und bodennahen Durchlüftung sowie einer günstigeren mikro- und bioklimatischen Situation wandeln. Die menschlich gefühlte Wärmebelastung (Bioklima) wird sich hierdurch folglich von sehr warm bis leicht warm entwickeln. Die Wärmebelastung ist als schwach und damit als nicht umwelterheblich zu bewerten.~~

Der Abkühlungseffekt wird auch während der Nachtstunden spürbar sein und insbesondere im rückwärtigen Plangebiet die Kühlwirkungen der Kaltluftbahn verstärken.

Unter 10.6 Klimaschutz / Energieeffizienz (Wärmeversorgung / Energieeffizienz)
wird ergänzt:

Im Rahmen der nachgeordneten Ebene ist bei der Grundrissorientierung - insbesondere für die Wohnungen im EG der lt. Anlage 1 der Begründung markierten Gebäude – sicherzustellen, dass die DIN-Anforderungen zur Mindestbesonnungsdauer erfüllt werden.

Unter 11. Belange der sozialen Infrastruktur (11.1 Kinderbetreuungsplätze)
wird neu formuliert:

Für den sich für das Planungsgebiet innerhalb des Sozialraumes Sudbrack ergebenden Bedarf und dessen Deckung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Aussage zu treffen.

Unter 11. Belange der sozialen Infrastruktur (11.2 Grundschule)
wird neu formuliert:

Das zu überplanende Gebiet liegt im Schuleinzugsbereich der Sudbrackschule. Bei dieser Schule handelt es sich um eine vierzügige Einrichtung, die im Schuljahr 2013/2014 362 Schülerinnen und Schüler in 16 Klassen unterrichtet.

Durch die beabsichtigte Erstaufstellung soll die Möglichkeit geschaffen werden, insgesamt ca. 90 Wohneinheiten neu zu errichten. Davon sind ca. 50 Wohneinheiten für Familien / Einzelpersonen mit Kindern vorgesehen. Nach der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist ab dem Schuljahr 2016/17 mit zwei zusätzlichen Kindern pro Jahrgang zu rechnen. Dies führt jedoch nicht zu einer Erhöhung der Anzahl der Klassen. Durch die zusätzlichen Wohneinheiten ergibt sich aus schulentwicklungsplanerischer Sicht kein Handlungsbedarf an der Sudbrackstraße.

Hinweis:
Die sich aus der Änderung / Ergänzung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen ergebenden ausschließlichen redaktionellen Anpassungen der Begründung werden hier nicht extra ausgeführt.