

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	03.04.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2014	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	08.05.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/Q 24 "Quelle-Alleestraße" - Teilplan C für eine Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges
- Stadtbezirk Brackwede -**

**Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Gesamtkosten der Maßnahme betragen rd. 310.000 €

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

BV Brackwede 30.08.2012, StEA 11.12.2012, Drucks-Nr. 4504/2009-2014, Aufstellungsbeschluss
BV Brackwede 05.09.2013, StEA 17.09.2013, Drucks-Nr. 6084/2009-2014, Entwurfsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung werden gemäß Vorlage Anlage A zur Kenntnis genommen.
2. Den Stellungnahmen
der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 1 (6))
der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 2 (2))
der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 8 (2))
der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 10 (2))
der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen (1) und (2)
der Stadtwerke Bielefeld GmbH
wird gemäß Vorlage Anlage B stattgegeben.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

3. Die Stellungnahmen
der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 4 (1)-(5))
der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 5 (2)-(3) und (5)-(7))
der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 9 (1)-(8))
der Bezirksregierung Detmold / Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung, Bodenordnung
des Heimat- und Geschichtsvereins Quelle e.V. (1)-(5)
werden gemäß Vorlage Anlage B zur Kenntnis genommen.

4. Den Stellungnahmen
der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 2 (1))
der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 3)
der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 5 (1) und (4))
der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 6 (1)-(3))
der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 7 (1)-(8))
der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 8 (1))
der Öffentlichkeit (Ifd. Nr. 10 (1))
der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen (3)
des Landesbetriebes Wald und Holz Nordrhein-Westfalen
wird gemäß Vorlage Anlage B nicht stattgegeben.

5. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen
und textlichen Festsetzungen zur Begründung und zum Umweltbericht des Bebauungsplans
Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C werden gemäß Vorlage beschlossen.

6. Der Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C für eine Teilfläche des
Gebietes nördlich/nordöstlich des Hengstweges wird gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch
(BauGB) mit dem Text und der Begründung einschließlich des Umweltberichts gemäß Anlage
als Satzung beschlossen.

7. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C ist gemäß §
10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen. Die Unterlagen sind zu jedermanns Einsicht
bereit zu halten.

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 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.
- 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 sollen über einen 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.

Begründung zum Beschlussvorschlag / Kurzfassung

Zu 1)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 11.12.2012 nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Brackwede am 30.08.2012 den Aufstellungsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. I/Q24 "Quelle-Alleestraße" - Teilplan C für eine Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges gefasst.

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 11.02.2013 bis einschließlich 15.02.2013 im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 11.02.2013 bis einschließlich 01.03.2013 anhand umfangreicher

Unterlagen und Gutachten zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C.

Die wesentlichen Inhalte der Äußerungen zur Offenlage sind, nach Themenbereichen geordnet, in gekürzter Form mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde die Satzung des Bebauungsplans Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C erarbeitet.

Der Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ – Teilplan C ist nunmehr als Satzung zu beschließen.

Zu 2.) / 3.) / 4.)

Der Entwurfsbeschluss wurde von der Bezirksvertretung Brackwede am 05.09.2013 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 17.05.2013 gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. I/Q24 "Quelle-Alleestraße" - Teilplan C gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.11.2013 bis einschließlich 16.12.2013 und der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB vom 19.11.2013 bis zum 03.01.2014 sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden, denen gemäß Vorlage stattgegeben, die zur Kenntnis genommen bzw. denen nicht stattgegeben werden sollen (siehe Anlage B zur Beschlussvorlage).

Dabei haben sich Änderungspunkte ergeben, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die wesentlichen Änderungspunkte sind im Folgenden aufgeführt:

1. Verbreiterung des Fuß- und Radweges in südlicher Verlängerung der Verkehrsfläche V 6 zum öffentlichen Grünzug im südlichen Bereich des Plangebiets von 3,00 auf 4,00 m, da hier sowohl ein Schmutzwasser- als auch Regenwasserkanal verlegt werden muss.
2. Festsetzung zu Dachformen/-neigungen „SD ≤ 45°“ im WA 2 gestrichen.
3. Begrenzung Gebäudehöhe im WA 2 und WA 3 bei Pultdächern über eine maximal zulässige Traufhöhe und bei Flachdächern über eine maximal zulässige Attikahöhe (AH).
4. Reduzierung der maximal zulässigen Dachneigungen bei Flachdächern auf 5 Grad.
5. Zulässigkeit von Gründächern in allen Baugebieten. Zu den Punkten 1 bis 5 liegt eine Zustimmungserklärung des Investors vor.
6. Für die externen Kompensationsflächen wurde die Berechnung aktualisiert. Durch eine stärkere Inwertsetzung der Vorbelastung des Grünlandes als Deponiestandort wurde ein Abschlag von 40% statt 30% berücksichtigt. In der Folge verringerte sich der Ausgleichsflächenbedarf insgesamt von 18.335 m² auf nunmehr 15.716 m². Ferner wurde ein Teilgrundstück der Ausgleichsmaßnahme 1, das heute bereits als Wald gewidmet ist, aus der Maßnahme herausgenommen. Darüber hinaus wurde die Ausgleichsmaßnahme 2 an anderer Stelle verortet. Das Umweltamt der Stadt Bielefeld wurde beteiligt und hat diesen Änderungen mit Stellungnahme vom 22.1.2014 zugestimmt.

Die Zuordnungsfestsetzung für Ausgleichsmaßnahmen wäre nach § 9 Abs. 1a BauGB zulässig für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB sowohl im "sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch in einem anderen Bebauungsplan". § 9 Abs. 1a BauGB setzt also voraus, dass eine Zuordnungsfestsetzung innerhalb eines Bebauungsplangebietes erfolgt. Handelt es sich wie hier vorgesehen um private Grundstücksflächen, auf denen der Ausgleich an anderer Stelle vorgesehen ist, bedarf es zur

Sicherstellung deren Ausgleichsfunktion entweder der Aufstellung eines Bebauungsplanes ("Ausgleichsbebauungsplan") oder aber einer vertraglichen Regelung i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Der für die Durchführung der Planung erforderliche Ausgleich wird hier über eine städtebauliche Vereinbarung mit dem Investor sichergestellt (städtebaulicher Vertrag). Aus diesem Grunde wurde die "Zuordnungsfestsetzung" durch einen Hinweis ersetzt.

7. Aufnahme des DVGW-Regelwerks der Stadt Bielefeld in den Bebauungsplan unter Hinweise 5. Leitungs- und Unterhaltungsrechte für öffentliche Entwässerungskanäle in privaten Flächen zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld.

Folgende redaktionelle Verbesserungen wurden vorgenommen:

1. Nachrichtliche Darstellung des Baumkronendurchmessers (Kronentraufe) in Planzeichnung übernommen (inkl. Ergänzung der Legende).
2. Verbesserung der Lesbarkeit des Nutzungsplanes (Nutzungsschablonen/Vignetten angepasst; Radiusmittelpunkt des Wendekreises im südlichen Bereich der Verkehrsfläche V 6 dargestellt).
3. Anpassung der Planzeichnung/Planzeichenerklärung (Schwarzweiß-Darstellung der Planzeichnung; Sockelhöhe/Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) aus Legende gestrichen; Schreibfehler im Planstempel unter „GEMARKUNG / FLUR:“ (ursprünglich „Quelle 7 Flur 4“, jetzt „Quelle / Flur 4“) korrigiert).

Zu 5.)

Von der Verwaltung vorgeschlagene Änderungen und Ergänzungen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung sind zu berücksichtigen.

Zu 6.) / 7.)

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, den Bebauungsplan Nr. I/Q24 "Quelle-Alleestraße" - Teilplan C als SATZUNG zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Kurzfassung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Bauleitplanung

Planungsanlass / Planungsziel

Das ca. 5,7 ha große Baugebiet liegt im Stadtteil Quelle nördlich der Carl-Severing-Straße im Bereich des früheren Rennplatzes/Verkehrsübungsplatzes. Es erstreckt sich bis zur Waldgrenze und stellt den letzten Bauabschnitt einer Wohnbaulandentwicklung dar, die 1995 nach Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs begonnen wurde. Zwei Bauabschnitte (Bebauungspläne I/Q 24 - Teilpläne A und B) wurden in den Folgejahren realisiert.

Der Teilplan C ist die östliche Erweiterung des Wohngebietes Richtung Hofstelle Meyer zu Borgsen. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß § 30 BauGB soll die planungsrechtlichen Voraussetzung für eine Wohnbebauung auf der Fortführung der städtebaulichen Struktur des Wettbewerbsergebnisses und des letzten Bauabschnittes geschaffen werden. Mit der anschließenden Umsetzung dieses 3. Bauabschnittes wird die städtebauliche Entwicklung im westlichen Bereich des Wohngebietes „Alleestraße“ abgeschlossen.

Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold, Teilabschnitt Bielefeld, als Siedlungsbereich und im Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der neu aufzustellende Bebauungsplan liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld – West, der entsprechend zurückgenommen werden wird.

Planungskonzept

In Anlehnung an das Baugebiet des Teilplans B sind Einfamilien- und Doppelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen vorgesehen, die weitgehend als Straßenrandbebauung in Ost-West-Richtung angeordnet sind. Im Westen sowie Süden des Plangebietes sollen ergänzend zwei Wohngruppen realisiert werden.

Das neue Wohngebiet wird in Verlängerung des Straßenzugs „Am Rennplatz“ angebunden. Die 6,00 Meter breiten Wohnerschließungen sind schleifenförmig angelegt und zweigen jeweils nach Osten und Westen ab.

Es besteht eine direkte Anbindung des Baugebiets an den öffentlichen Personennahverkehr mit Buslinien, die das Plangebiet mit den benachbarten Stadtteilen verbinden. Die Haltestellen sind fußläufig in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet erreichbar.

Vorbehaltlich der späteren Parzellierung ergeben sich etwa insgesamt 140 Wohneinheiten, ausschließlich in Einfamilienhäusern, davon etwa 1/3 als Doppelhaushälften.

Beabsichtigte Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet entspricht nach § 4 BauNVO einem 'Allgemeinem Wohngebiet'. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nicht zulässig, da über die

Carl-Severing-Straße bereits ein angemessenes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Entfernung besteht. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um den primären Zweck des Wohnens zu stärken. Das Maß der baulichen Nutzung ist in allen Baugebieten mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und mit einer maximalen Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Es wird ferner bestimmt durch die Festsetzung von maximal zwei Vollgeschossen in den Gebieten WA 1 und WA 3 und maximal einem Vollgeschoss in WA 2. Ergänzend werden die maximalen Trauf- (TH), First- (FH) und Attikahöhen (AH), Sockelhöhen sowie Dachformen und –neigungen und die Hauptfirstrichtungen festgesetzt. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Für die überwiegende Zahl der Baugrundstücke (WA 1) erfolgt die Beschränkung auf die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern und Doppelhäusern. Die überbaubare Grundstücksfläche wird für fast alle Baugebiete mit 14 m Tiefe für die Bauzwecke privater Interessenten ausreichend groß dimensioniert. Gleichzeitig wird die Zahl der Wohneinheiten pro Wohngebäude innerhalb von WA 1 beim Einzelhaus auf zwei Wohnungen / bzw. eine Wohneinheit bei Doppelhaushälften beschränkt. Ziel ist eine reduzierte Zahl von Mehrfamilienhäusern und damit die Reduzierung der Stellplätze auf den privaten Grundstücken, einschließlich der Verringerung des Ziel- und Quellverkehrs im Planbereich. In WA 2 und WA 3 besteht diese Beschränkung nicht, um Wohngruppenmodelle zu ermöglichen. In diesen Teilbereichen sind zudem die Baufenster großzügiger gefasst, um Anordnungsspielraum für die Gebäudekörper zu gewährleisten.

Zur Sicherung der äußeren Gestaltung baulicher Anlagen sind Regelungen für Dächer, Fassaden, Vorgartenbereiche, bewegliche Abfallbehälter und Einfriedungen nach § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan übernommen worden.

Das Plangebiet ist im Altlastenkataster der Stadt Bielefeld als Altdeponie S44 eingetragen. Im Ergebnis bereits vorliegender Untersuchungen zur Sanierung und Baureifmachung der Flächen (letztmalig 2013) ist eine Bebaubarkeit der Fläche für eine Wohnnutzung grundsätzlich möglich. Im Vorfeld der Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt eine Sanierung des Grundstücks entsprechend dem mit den Fachämtern der Stadt Bielefeld abgestimmten Sanierungsplan. Die Aufnahme von Wohnnutzungen in den 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.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Wohngebietes mit Wasser und Strom wird neu hergestellt. Die Wärmeversorgung erfolgt durch ein Erdgasversorgungsnetz mit objektbezogenen Anschlussmöglichkeiten.

Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Rennplatz“ zugeleitet, der weiter über den Verbandssammler Niehorst zur Kläranlage Obere Lutter entwässert.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird eine Optimierung des bestehenden Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens an der Carl-Severing Straße vorgenommen.

Die Belange der Stadtreinigung sind bezüglich der Befahrbarkeit der öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigt worden.

Planungsauswirkungen

Die Umweltprüfung mit Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen sowie mit Angaben zu geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in einem Umweltbericht dargestellt, der Bestandteil der Bebauungsplan-Begründung ist (Umfang/Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vgl. Anlage D).

Mit Umsetzung der Planung sind demnach keine erheblichen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter verbunden. Auch die zu erwartende umfangreiche Versiegelung ist aufgrund der Vorbelastung des Standortes als ehemaliger Sandabbaufläche und Deponie als Beeinträchtigung lediglich mittlerer Wertigkeit anzusehen. Ihr steht die Aufwertung gegenüber, die mit der Sanierung der Deponie verbunden ist, wie sie im Vorfeld der Planung erfolgen muss und wird.

Weitere Auswirkungen mittlerer Wertigkeit betreffen das Grundwasser, da eine Versickerung im Plangebiet aufgrund der Standorthistorie nicht erfolgen kann.

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. Über die getroffenen Festsetzungen zu Bauweise und Art und Maß der baulichen Nutzung sind erhebliche Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut ebenfalls nicht zu erwarten. Der Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt einerseits auf der privaten Ausgleichsfläche Nr. 1, Gemarkung Quelle, Flur 5, Flurstück 110 tlw. sowie andererseits auf der privaten Ausgleichsfläche Nr. 2, Gemarkung Senne I, Flur 2, Flurstück 38 tlw..

Aussagen zu möglichen Zugriffsverboten nach § 44 BNatSchG hinsichtlich sogenannter planungsrelevanter Arten wurden im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erarbeitet (Planungsbüro Selzner 2014). Die Prüfung erfolgte gemäß der Handlungsempfehlung 'Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben' (MBV & MKULNV 2010). Im Ergebnis sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht absehbar und Artenschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

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). Zu Schaffung gesunder Wohnverhältnisse sind an Gebäuden mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von nachts > 50 dB(A) passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. 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, es werden damit die Orientierungswerte unterschritten.

Der Geltungsbereich liegt im Schuleinzugsbereich der Queller Schule. Die Queller Schule 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 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 könnten. Die städtische Kindertagesstätte „Auf dem Rennplatz“ liegt unmittelbar südlich des Plangebietes in fußläufig kurzer Entfernung. Die Einrichtung wurde in diesem Jahr erweitert.

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.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

A	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges</p> <ul style="list-style-type: none"> • Übersicht des Geltungsbereiches (M 1 : 5000) • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches Vorentwurf • Erstaufstellung Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C - Gestaltungsplan Vorentwurf • Erstaufstellung Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C - Gestaltungsplan - Legende Vorentwurf • Erstaufstellung Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C - Nutzungsplan Vorentwurf • Erstaufstellung Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C - Nutzungsplan - Legende Vorentwurf <ul style="list-style-type: none"> • Stellungnahmen von Behörden sowie sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB • Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB <p>Vorentwurf</p>
----------	--

B	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches Entwurf • Erstaufstellung Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C - Gestaltungsplan Entwurf • Erstaufstellung Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C - Gestaltungsplan - Legende Entwurf
----------	---

	<ul style="list-style-type: none"> • Erstaufstellung Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C - Nutzungsplan Entwurf • Erstaufstellung Bebauungsplan Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C - Nutzungsplan - Legende Entwurf • Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB Entwurf • Auswertung der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB Entwurf <p>Entwurf</p>
--	--

C	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches Satzung • Erstaufstellung Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C - Gestaltungsplan Satzung • Erstaufstellung Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C - Gestaltungsplan - Legende Satzung • Erstaufstellung Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C - Nutzungsplan Satzung • Erstaufstellung Bebauungsplan I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C - Nutzungsplan - Legende Satzung • Rechtgrundlagen, Textliche Festsetzungen • Begründung <p>Satzung</p>
----------	---

D	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplans Nr. I/Q24 „Quelle-Alleestraße“ - Teilplan C Teilfläche nördlich/nordöstlich des Hengstweges</p> <p>Umweltbericht</p> <p>Satzung</p>
----------	--