

Bebauungsplan

Nr. II/2/19.01

„Engersche Straße, Beckhausstraße,
Westerfeldstraße, Straße Am Herrengarten,
Marswidisstraße , Straße An der Stiftsmühle
und Jahannisbach

Schildesche

Satzung

Begründung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan der Stadt Bielefeld II/2/19.01 "An der Probstei" für das Gebiet Engersche Straße, Beckhausstraße, Westerfeldstraße, Straße Am Herrengarten, Marswidisstraße, Straße An der Stiftsmühle und Johannisbach
- Stadtbezirk Schildesche -

Allgemeines

Gemäß §§ 1, 2 des Bundesbaugesetzes (BBauG) wird der Bebauungsplan Nr. II/2/19.00 für einen Teilbereich neu aufgestellt. Die Neuaufstellung ist erforderlich, um auch in diesem Gebiet die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung zur Konkretisierung des Flächennutzungsplanes zu treffen und die Voraussetzungen für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen zu schaffen. Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der Notwendigkeit, die vorgesehene Nutzung sinnvoll in die Umgebung einzugliedern und funktionsgerecht an das bestehende Verkehrsnetz anzuschließen.

Planungsgrundsätze und Abwägungen

Der Bebauungsplan dient der Konkretisierung der Ziele der übergeordneten räumlichen Planung sowie des Flächennutzungsplanes.

Er soll eine städtebaulich befriedigende Abrundung des Ortskerns Schildesche unter Berücksichtigung des für diesen Bereich durchgeführten Wettbewerbs ermöglichen und gleichzeitig die Verbindung von der freien Landschaft des Johannisbachtals und des Moorbachtals zum Erholungsgrün des Obersees schaffen. Daneben soll die vorhandene Bebauung an der Westerfeldstraße/Beckhausstraße, der Marswidisstraße und Engerschen Straße diesen Zielsetzungen entsprechend ergänzt und planungsrechtlich gesichert werden.

Die im noch rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. II/2/19.00 als Industriegebiet festgesetzte Fläche wird jetzt dem Flächennutzungsplan entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf und als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche ist für die Errichtung einer Waldorfschule und eines Waldorfkindergartens mit zugehörigen Sport- und Spielanlagen bestimmt.

Die Planung für die Waldorfschule ist dringlich. Der Waldorfschulverein, Träger einer Rudolf-Steiner-Schule, benutzt zur Zeit im Ortskern von Schildesche ehemalige Grundschulgebäude. Dies entspricht nicht den besonderen pädagogischen Anforderungen dieses Trägervereins. Am jetzt vorgesehenen Standort läßt sich ein den o. g. pädagogischen Anforderungen entsprechendes Neubauplanungskonzept gut realisieren.

Natürliche Gegebenheiten des Plangebietes/frühere Flächennutzungen

Das Plangebiet liegt nördlich der Beckhausstraße in unmittelbarer Nähe zum historischen Ortskern von Schildesche. Es erstreckt sich nach Norden über die Niederterrasse des Johannisbaches und schließt dessen Südufer und einen Teil der Bachau ein.

Auf dem Gelände wurden zu Beginn dieses Jahrhunderts Produktionsanlagen der Textilindustrie (mechanische Weberei) errichtet. Diese Anlagen wurden bis in die sechziger Jahre erweitert und ergänzt und zu Beginn der siebziger Jahre aufgegeben. Anschließend fand eine Restnutzung der aufgegebenen Gebäude für Lager und Montagezwecke durch die Fa. Miele bis Ende der siebziger Jahre statt.

Die mechanische Textilverarbeitung beanspruchte den größten Teil der Flächen der ehemaligen Weberei. Im süd-westlichen Teil der Fabrikanlagen befanden sich Färberei und Bleicherei, im äußersten westlichen Teil Klärteiche.

Die Unterlagen in den Hausakten geben Hinweise darauf, daß in Bleicherei und Färberei Chemikalien wie Natriumhyperchlorid, Natriumperoxyd, Indanthrenfarbstoffe, Anthrasole, Naphtole sowie Schwefelfarbstoffe und andere Stoffe verwendet wurden.

Um mögliche Risiken für die zukünftige Flächennutzung erkennen zu können, hat die Stadtverwaltung eine Untersuchung des Geländes unter der Fragestellung vorgenommen, ob ggf. Reste verwendeter gefährlicher Chemikalien im Boden zurückgeblieben sind. Die untersuchten Bodenproben ließen keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung der zukünftigen Nutzer erkennen (auf die als Anlage 2 beigefügte Stellungnahme des Wasserschutzamtes wird verwiesen).

Die ehemals industriell genutzten Flächen liegen nach Abbruch der früher vorhandenen Gebäude zur Zeit brach; im Bachbereich ist in geringem Umfang Baumbewuchs vorhanden. Südlich der ehemaligen Stiftsmühle befindet sich eine kleine parkartig gestaltete öffentliche Grünfläche; an der Marswidsstraße stehen mehrere große erhaltenswerte Bäume (Naturdenkmale). Weitere erhaltenswerte Bäume sind im Plangebiet vorhanden.

Die sich aus der Bachnähe ergebenden kleinklimatischen Nachteile für die vorgesehene Nutzung, wie erhöhte Luftfeuchtigkeit und Nebelbildung, sollen durch entsprechende Grünanlagen vermindert werden. Negative Auswirkungen auf Wasserhaushalt, Fauna und Flora sollen durch eine entsprechend großzügige Grünplanung im Bereich südlich des Johannisbaches vermieden werden (hierzu siehe auch den als Anlage beigefügten Ausschnitt aus dem Ökologischen Fachbeitrag zum Landschaftsplan West, Seite 140, Matrix-Nr. 11 a).

Beabsichtigte Siedlungsentwicklung und Flächennutzung

Die im Plangebiet vorgesehenen Baugebiete sollen der funktionalen Ergänzung des Ortskerns von Schildesche dienen. Grundsätzlich könnte dies durch zentrale wirtschaftliche Einrichtungen, durch verdichtete Wohnbebauung oder durch soziale und kulturelle Einrichtungen erfolgen. Den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend - Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule - wird hier die letztgenannte Alternative entwickelt.

Zusätzliche zentrumsnahe private Dienstleistungseinrichtungen stärken den Ortskern Schildesche und sind erwünscht. Entlang der Beckhausstraße/Westerfeldstraße wird daher eine Fortführung des vorhandenen Mischgebietes in Form einer Straßenrandbebauung nach Westen ermöglicht. Durch den Bau der Westerfeldstraße sind hier so ungünstige Grundstückszuschnitte entstanden, daß für die Errichtung einer Straßenrandbebauung eine erhöhte Bau-dichte (GRZ: 0,6, GFZ: 1,0) vorgesehen wird.

Die Festsetzungen für die Mischgebietsflächen nördlich der Beckhausstraße ermöglichen über die Bestandssicherung für die bestehenden Nutzungen hinaus auch einen gewissen Entwicklungsspielraum.

Die Westerfeldstraße ist z. Z. mit ca. 15 000 Fahrten (DTV) belastet. Eine Zunahme der Belastung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht zu erwarten.

Die Engersche Straße ist z. Z. mit ca. 20 000 Fahrten (DTV) belastet. Auch hier ist eine Zunahme der Belastung durch Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Entlang der Engerschen Straße setzt der Bebauungsplan die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes fest. Der Versorgung des Gebietes dienende zentrale Einrichtungen sind auch hier noch zulässig.

Die bestehenden Wohngebiete, die von *Bebauungsplanneuaufstellung erfaßt werden, sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen diesem Ziel. *der

Das Maß der baulichen Nutzung auf der Fläche für den Gemeinbedarf liegt unter den Höchstwerten nach § 17 Baunutzungsverordnung. Bei einer Schülerzahl von rd. 450 ist mit einer Bruttogeschoßfläche von 6.000 m² für die Schule und rund 500 m² für den Kindergarten zu rechnen.

Der Bebauungsplan gibt mit den Festsetzungen zu Wasserflächen, Grünflächen sowie den Bestimmungen über Schutz und Pflegemaßnahmen für die Landschaft und den Regelungen über anzupflanzende Bäume die planungsrechtliche Grundlage für eine Gestaltung der Freiflächen in der Aue und der Niederterrasse des Johannisbaches, die dem Ziel eines möglichst naturnahen Ausbaus entspricht.

Verkehrerschließung

Individualverkehr

Die im Plangebiet vorhandenen Baugebiete werden - mit Ausnahme der Fläche für den Gemeinbedarf - über bereits vorhandene Straßen erschlossen. Die Verknüpfung mit dem überregionalen Verkehrsnetz erfolgt über die L 855 (Engersche Straße) und die L 779 (Beckhausstraße/Westerfeldstraße).

Die Gemeinbedarfsfläche wird über die Straße An der Probstei an die Beckhausstraße und über eine noch anzulegende Privatverkehrsfläche an die Engersche Straße erschlossen. Die o. g. Landstraßen können den auch nach Abschluß der Bebauung aus dem Plangebiet zu erwartenden Verkehr aufnehmen. Für die Straßen Am Herrengarten, An der Probstei und für die private Verkehrsfläche ist ein Ausbau als Mischverkehrsfläche vorgesehen; für die übrigen Straßen soll es bei der bereits heute vorhandenen Trennung des Fuß- und Fahrverkehrs bleiben. Im öffentlichen Grünzug von der Stiftsmühle bis zur Engerschen Straße ist ein Fuß- und Radweg vorgesehen. Weitere Fußwege verbinden den Erholungsbereich am Johannisbach mit dem Zentrum von Schildesche. Dies entspricht auch den Ergebnissen des o. a. Wettbewerbs.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist ca. 5 Fußwegeminuten von der Straßenbahnhaltestelle an der Gesamtschule Schildesche entfernt und über vorhandene Fußwege gut erreichbar. Nördlich und südlich der Beckhausstraße sind zwei Busbuchten vorgesehen. Die Schulbusse selbst sollen über die Straße An der Probstei auf das Schulgelände fahren. Dieses Erschließungsprinzip gewährleistet eine maximale x für die Schüler. Die über die Straße An der Probstei auf das Schulgelände fahrenden Busse und PKW erzeugen allerdings Lärm. Dieser muß von den Bewohnern der südwestlich angrenzenden Wohngebäude weitgehend ferngehalten werden. Am Rande des Schulgeländes werden deshalb Flächen für einen Lärmschutzwall festgesetzt. x Verkehrssicherheit

Gestalterische Grundsätze

Dem Planentwurf liegen folgende Gestaltungsprinzipien zugrunde:

- abgestufte Höhenentwicklung vom Johannisbach zum Ortskern
- geneigte Dächer. Eine Aneinanderreihung von giebelständigen Gebäuden wird ausgeschlossen.
- kleinteilige Gliederung der Baumassen
- differenzierte Verflechtung zwischen Grünbereichen und Bebauung
- Erhaltung der Blickbeziehungen zwischen Ortskern und freier Landschaft
- geschlossene verdichtete Bebauung entlang der Westerfeldstraße.

Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung:

Am 13.06.1985 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Zu dieser Veranstaltung kamen ca. 40 interessierte Bürger. Sie wurden über die Planfestsetzungen und den weiteren Ablauf des Verfahrens informiert.

Die Veranstaltung erbrachte eine Zustimmung zum Planentwurf, mit Ausnahme eines Bürgers, der eine Verschiebung der überbaubaren Flächen vom östlichen auf den westlichen Teil des Grundstückes forderte und dies mit der vorhandenen Vegetation begründete. Tatsächlich sind auf den überbaubaren Flächen

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die Realisierung der Maßnahmen auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes Kosten

- für den Ausbau der öffentlichen Grünflächen	ca. 220.000 DM
- für den Kanalbau	ca. 450.000 DM
- für den technischen Wasserausbau.	ca. 950.000 DM

ca. 1.620.000 DM

Ein Teil dieser Kosten fließt über Gebühren und Zuschüsse an die Stadt Bielefeld zurück.

Amt:
Planungsamt

Bielefeld, den 22.10.1985