

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Landschaftsbeirat	01.10.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)**Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/St 50 "Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände" und 229. Flächennutzungsplanänderung****Sachverhalt**

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. II/ST 50 „Wohnen und Arbeiten auf dem Schillinggelände“. Das Plangebiet im Stadtteil Sennestadt (siehe Anlage 1) umfasst insgesamt 11,6 ha. Es handelt sich im Wesentlichen um das Betriebsgelände der ehemaligen Schillingwerke. Zusätzlich sollen die nordwestlich angrenzenden Waldgrundstücke bis zum Weg entlang der Häuser Paderborner Straße 160 bis 164 in das Baugebiet mit einbezogen werden. Im Südosten reicht das Plangebiet bis an die Altmühlstraße und bezieht die dort vorhandene Bebauung mit der Kreuzkirche in das Plangebiet mit ein. Im Nordosten wird das Plangebiet von der Paderborner Straße begrenzt, entlang der bereits Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an den Fußweg, der beginnend an der Feuerwache an der Altmühlstraße bis zur Verler Straße führt.

Nach der Aufgabe der industriellen Nutzung der Schillingwerke wurde die Fläche von der Sennestadt GmbH aufgekauft, die Bebauung 2005 abgerissen und eine Bodensanierung durchgeführt. Ziel und Zweck der Planung ist die Entwicklung zentrumsnaher Wohnnutzung sowie die Ansiedlung von Gewerbe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit der neuen Nutzung des ehemaligen Fabrikgeländes wird gleichzeitig dem Ziel Rechnung getragen, den Flächenverbrauch an freier Landschaft durch Flächenrecycling zu reduzieren.

Während im Bereich des Plangebietes zur Paderborner Straße die Festsetzung von Mischgebiet geplant ist, das neben gewerblicher Nutzung auch Wohnnutzung ermöglicht, ist im südlichen Bereich des Plangebietes die Festsetzung von Allgemeinem Wohnen vorgesehen. Neben einer Einzelhausbebauung soll auch eine Reihenhausbauung erfolgen. Für die überwiegenden Wohngebäude wird eine maximale Zweigeschossigkeit empfohlen. Teilweise ist auch eine 3-geschossige Bebauung vorgesehen, die neben Eigentumswohnungen auch die Schaffung von Mietwohnungen ermöglicht. Es sind 2 Varianten entwickelt worden. Die Variante 1 sieht im westlichen Bereich zum Teil anstelle von Doppel- und Reihenhausbauung Einzelhausbebauung und im Mischgebiet östlich der Planstraße 2 eine lockere Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden anstelle einer Blockbebauung vor (siehe Anlage 2a und 2b). Innerhalb des Mischgebietes ist eine 3- bis 5-geschossige Bebauung geplant.

Die grundsätzliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über das vorhandene Straßennetz von der Paderborner Straße und der Altmühlstraße.

Die im Planungsentwurf dargestellten Planungsziele sehen zwei Arten von zusammenhängenden

Grünflächen mit unterschiedlichen städtebaulichen Funktionen vor. Der größte Teil der vorgesehenen Grünflächen dient der Gestaltung des Siedlungsrandes im Übergangsbereich zum angrenzenden Waldbestand. Diese Grünflächen greifen dazu fingerartig in den Siedlungsraum ein und verzahnen den Wald mit den Gärten der Wohnbauflächen. Die Gestaltung soll naturnah sein und der bestehende Bewuchs mit Waldbäumen möglichst erhalten bleiben. Die einzelnen randlichen Wohnquartiere sollen durch Fußwege an die beiden vorhandenen Waldwege angeschlossen werden.

Ein weiterer Grünflächenbereich verläuft ringförmig um eine Art Insel zwischen der Planstraße 1 und 2. Die Gestaltung dieses ringförmigen Grünbereiches soll möglichst naturnah und landschaftstypisch mit bspw. Kieferngruppen gestaltet sein und einen umlaufenden Fußweg enthalten.

Von der Bezirksvertretung Sennestadt wurde beschlossen, das neu zu entwickelnde Wohngebiet auf der Grundlage der Anforderungen des Planungsleitfadens „100-Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ zu erstellen. Durch eine energieeffiziente Bauweise und den Einsatz von Photovoltaikanlagen soll eine Klimaschutzsiedlung entstehen. Aus diesem Grund wurden die Bebauungsplanentwürfe insbesondere in Hinsicht auf die Anforderungen an das solare Bauen untersucht. Unter Berücksichtigung des Waldes mit einer Baumhöhe von 16 m unmittelbar an der Bebauungsplangrenze ergibt sich ein Einstrahlungsverlust für die Siedlung von 23 %. Damit werden die Anforderungen um 3 % überschritten. Ohne Waldkante lägen die Einstrahlungsverluste nur bei 17 %. Um die Verschattung zu verringern, müsste der Waldabstand vergrößert werden. Dies würde bedeuten, dass auf ca. 10 Gebäudeeinheiten verzichtet werden müsste. Aus diesem Grund wird überlegt, die Bäume auf den ersten 15 m des bestehenden Waldes zurückzunehmen und anstelle dessen einen naturnahen Waldmantel und Waldsaum aus Sträuchern aufzubauen. Hierdurch ließe sich der Einstrahlungsverlust für die Siedlung auf 19,5 % reduzieren.

Im Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Detmold – Oberbereich Bielefeld ist der Bereich des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Für einen westlichen Teilbereich, der in etwa der Fläche mit heutigem Waldbestand entspricht, ist Grundwasser- und Gewässerschutz als Ziel der Raumordnung dargestellt. Dies resultiert aus dem Einzugsgebiet der nahegelegenen Brunnen.

Es ist aber aktuell geplant diese Wasserschutzzone anzupassen. Nach gutachterlicher Vorbewertung kommt die Stadt Bielefeld mit der Bezirksregierung Detmold zu dem Ergebnis, dass der Bereich dieses Bebauungsplans außerhalb des Einzugsgebietes für die relevanten Grundwasserbrunnen und damit der schutzwürdigen Bereiche liegt. Mit dem Bebauungsplan wären somit keine Schutzbereiche festzusetzen, wenn zum Zeitpunkt der Satzungsfassung das Verfahren zur Neufestlegung der Grenzen des Wasserschutzgebietes abgeschlossen ist.

Das Plangebiet wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt (siehe Anlage 3). Im Rahmen der parallel zum Bebauungsplanverfahren durchzuführenden 229. Flächennutzungsplanänderung soll diese Darstellung in Wohnbaufläche und Mischgebiet geändert werden. Im Zusammenhang mit der erforderlichen landesplanerischen Zustimmung durch die Bezirksregierung muss bei einer Neuausweisung von Bauflächen entsprechend Baufläche an anderer Stelle aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Hier ist beabsichtigt, die im Bereich der Württemberger Allee dargestellte Wohnbebauung und deren Erschließung aus dem Flächennutzungsplan herauszunehmen und stattdessen hier Wald (10 ha), Grünfläche (0,2 ha – im Bereich Ramsbrockring) und Wohnbaufläche (0,9 ha – im Bereich der vorhandenen Bebauung) darzustellen.

Der Landschaftsplan bezieht das Plangebiet teilweise in seinen Geltungsbereich ein. Ausgenommen hiervon sind das ehemalige Firmengelände der Schillingwerke und die Bauflächen an der Altmühlstraße und der Paderborner Straße. Die südlich an das Bebauungsplangebiet angrenzende Waldfläche ist im Gegensatz zu den im Gebiet des Bebauungsplanes liegenden Waldflächen als Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-2 „Trockensenne“ festgesetzt. Als forstliche Festsetzung gem. § 25 Landschaftsgesetz ist die Durchführung von Kahlschlägen und

gleichkommenden Lichthauungen verboten.

Im Zielkonzept Naturschutz ist der gesamte Waldbestand als Naturschutzvorranggebiet dargestellt.

Aufgrund der beabsichtigten Bebauung wird es insbesondere durch die Inanspruchnahme von Wald im Südwesten und Nordwesten des Plangebietes zu erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft kommen (siehe Anlage 4 und 5). Es handelt sich hierbei überwiegend um Kiefernwaldbestände mit Sandbirke, Stieleiche, Roteiche, Fichte, Douglasie und/oder Rotbuche. Untergeordnet gibt es kleine Laubwaldbestände. Hierzu gehören zwei kleinere Birkenwaldbestände mit teilweise Kiefer, zwei kleinere Roteichenbestände mit untergeordnet Kiefer bzw. Rotbuche und ein kleiner Stieleichenbestand mit Sandbirke, Kiefer und Roteiche. Dem Waldbestand im Nordwesten ist eine Baumreihe aus Stieleiche, Sandbirke und Fichte vorgelagert. Im Nordosten befindet sich ein Gebüsch aus Sandbirke, Kiefer, Brombeere und Spätblühender Traubenkirsche. Die Traubenkirsche ist vielfach auch innerhalb der o. g. Waldbestände zu finden.

Der Großteil des Plangebietes stellt eine Brachfläche mit schütterer Vegetation dar. Auf dem sandig-kiesigen Gelände der ehemaligen Schillingwerke sind typische Arten der Ruderalfluren wie bspw. Beifuß, Kleinblütige Königskerze, Gemeine Nachkerze und Klebriges Geiskraut vorhanden. Durch Sukzession haben sich einzelne Gehölze wie Birke, Salweide, Brombeere oder Spätblühende Traubenkirsche angesiedelt. Im Südwesten angrenzend an den Kiefernwald ist die Fläche stärker bewachsen. Hier haben sich deutlich mehr Gehölze und große Bestände des Landreitgrases entwickelt. Der südwestliche Bereich der Brache wird als Lagerfläche von Boden und Sand für die Baustellen an der Altmühlstraße im südöstlichen Bereich des Plangebietes genutzt. Entlang der Altmühlstraße und der Paderborner Landstraße befindet sich bereits Bebauung.

Der Beirat wird um ein Votum gebeten.

Beigeordnete

(Anja Ritschel)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.