

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Landschaftsbeirat	12.05.2009	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 42 "Ortsmitte Eckardtsheim" und 198. Änderung des Flächennutzungsplanes

Sachdarstellung:

I. Vorbemerkung

Der Ortsteil Eckardtsheim ist vor allem durch verstreute, meist landschaftlich eingebundene anstaltsbezogene Nutzungen, in Teilbereichen auch durch mitarbeitergebundenes und allgemeines Wohnen sowie kleinere gewerbliche Betriebe gekennzeichnet. Planungsziel ist, den früheren Anstaltsbereich Eckardtsheim der von Bodelschwingschen Anstalten (vBAB) zu einer durchmischten Ortschaft zu entwickeln, in der behinderte und nicht behinderte Menschen zusammen leben. Voraussetzung dafür ist die Ergänzung durch nicht anstaltsgebundene Wohnungsangebote und Arbeitsplätze. Zur Vermeidung von Zersiedlungstendenzen mit weiten Wegen und zur Entwicklung und Stabilisierung des Ortszentrums sollen die zusätzlichen Flächenangebote soweit wie möglich im Kernbereich der Ortschaft konzentriert werden. Zugleich sollen die typischen Merkmale der „Eckardtsheimer Parklandschaft“, insbesondere die „grüne Mitte“ der Ortschaft, die naturnahen Bereiche entlang der Bachläufe und die den Siedlungsraum gliedernden Gehölzbestände erhalten und gesichert werden.

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt hierfür die Aufstellung des Bebauungsplanes I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“. Parallel hierzu ist die 198. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) durchzuführen.

II. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der gesamte Geltungsbereich der 198. Änderung des FNP ist derzeit - bis auf eine kleine Teilfläche, die als Gemeinbedarfsfläche mit dem Planzeichen „Feuerwehr (F)“ dargestellt ist - als Sonderbaufläche mit dem Planzeichen „von Bodelschwingsche Anstalten (B)“ versehen (**siehe Anlage 1**). Der Gebietsentwicklungsplan stellt den gesamten Bereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Der überwiegende Teil ist zusätzlich mit der Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ versehen.

Gemäß der oben genannten Zielsetzung sollen im FNP als bauliche Nutzung neben den bestehenden Sonderbauflächen der vBAB zukünftig auch Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen (Wohnnutzungen, Büros und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe) und eine

Gemeinbedarfsfläche „Kindergarten“ dargestellt werden. Zudem soll die bisherige ausschließlich bauliche Nutzung zugunsten von Grünflächen, landwirtschaftlichen Flächen und Flächen für Wald reduziert werden (**siehe Anlage 2**).

Insbesondere die bestehenden Freiraumachsen im Bereich des Dalke- und Bullerbaches, ein Teil der Waldbereiche nördlich und südlich des Schlepperweges bzw. der Verler Straße sowie die landwirtschaftliche Fläche im Norden des Änderungsbereiches sollen gegenüber der früheren FNP-Darstellung planungsrechtlich gesichert werden. Neben der Darstellung von Grünfläche ist hier die Darstellung von Wald und landwirtschaftlicher Fläche vorgesehen. Die Freiflächen im Bereich der Eckardtskirche mit dem Eckardtsheimer Friedhof sowie die Fläche des Parks, der Haus Thekoa umgibt, sollen ebenfalls planungsrechtlich gesichert und künftig als „Grünflächen“ genutzt werden.

III. Aufstellung des Bebauungsplanes

Fast alle potenziellen Bauflächen im Plangebiet liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Eckardtsheim und sind im Grundsatz bereits heute auf der Grundlage von § 34 BauGB bebaubar.

Neben den versiegelten Flächen der Gebäude (8% der Fläche des Plangebietes) und den sonstigen versiegelten Flächen (Erschließung, Parkplätze, 17%) prägen vor allem Hausgärten und gebäudebezogene Außenanlagen mit einem hohen Anteil an ortsbildprägenden Gehölzbeständen (Einzelbäume, Baumgruppen, Baumreihen, Hecken) das Umfeld der Gebäudekomplexe. In den parkartigen Zwischenbereichen befinden sich Wiesenflächen und ein vielfältiger Gehölzbestand (Waldflächen, Gewässer begleitende Gehölzbereiche). Im Nordosten des Plangebietes werden zwei größere Flächen ackerbaulich bewirtschaftet. Als besonders wertvolle Biotope mit besonderer Funktion für den Biotopverbund sind die Gewässer Dalkebach, Bullerbach und Sprungbach hervorzuheben. Mit ihren in weiten Teilen naturnahen und unverbauten Uferändern und den begleitenden Ufergehölzen befindet sich dieser Biotoptyp in einem relativ naturnahen Zustand.

Das Bebauungsplangebiet liegt im Wesentlichen außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes Bielefeld - Senne. Der Freiraum im Nordosten des Plangebietes zwischen Bullerbach und Verler Straße, Semmelweisweg und Fliednerweg gehört zum Geltungsbereich des Landschaftsplanes, unterliegt aber keinem Landschaftsschutz. Die Waldflächen im Süden des Bebauungsplangebietes, westlich und östlich der Verler Straße gehören zum Landschaftsschutzgebiet 2.2-3 „Feuchtsenne“. Nördlich der Verler Straße (Anlage 4 – **Nr. 1**), gegenüber der Einmündung Werkhofstraße, zwischen den Häusern Verler Straße 196 und 202 liegt ein kleinerer Teil der hinteren Hausgartenfläche ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet. Im Biotopkataster des Landes NRW ist der Bereich zwischen der Verler Straße im Westen und Norden, dem Semmelweisweg im Osten und dem Paracelsusweg im Süden sowie der Bereich des Sprungbaches nördlich des Rudolf-Hardt-Weges als Stadtbiotop BK-4017-582 aufgenommen worden. Dieser Bereich ist geprägt durch das alte Parkgelände der vBAB, Dalkebach, Sprungbach und Bullerbach mit ihren Gehölzsäumen sowie die kleineren Waldflächen. Nach jetzigem Kenntnisstand ist ein Großteil der Fließgewässer im Plangebiet als gesetzlich geschütztes Biotop nach § 62 Abs.1 Nr.1 Landschaftsgesetz einzustufen.

Bebauung (siehe Anlage 4)

Nr.	Bestand	geplante Nutzung
1	Mischnutzung (gewerbliche Nutzung, anstandsgebundenes Wohnen, Mitarbeiterwohnhäuser)	Mischgebiet
2	Mischnutzung (u. a. Apotheke, Sparkasse, Wohnen)	Mischgebiet
3	Mischnutzung (Einzelhandelsgeschäft Tamar, Verwaltungsgebäude der vBAB)	Mischgebiet
4	ehemalige Kindergartenfläche (inzwischen abgerissen und verbracht)	Mischgebiet (Wohnnutzung, Gewerbe, anstands- bezogene Nutzung)
5	Mischnutzung (Eigenbetriebe der vBAB, Wohnnutzung, freiwillige Feuerwehr)	Mischgebiet mit Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr (Eigenbetriebe der vBAB, zusätzliche Wohnnutzung, freiwillige Feuerwehr)
6	vorhandener Anstaltsbereich	Sondergebiet „Von Bodelschwingsche Anstalten Bethel (vBAB)
7	Kindergarten	Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten
8	ehemalige anstandsbezogene Nutzung, teilweise bereits verkauft	Wohnbaufläche
9	Versammlungshaus der vBAB	Mischgebiet Wohnen und nicht störendes Gewerbe
10	Acker	Wohnbaufläche
11	Wohnbebauung	Wohnbaufläche

Erschließung

Das Plangebiet wird zurzeit durch die Verler Straße und den Schlepperweg als öffentliche Straßen sowie durch die Werkhofstraße, den Paracelsusweg, den Semmelweg, den Rudolf-Hardt-Weg, den Fliednerweg und die kleine unbenannte Straße am früheren Kindergarten als Privatstraßen im Eigentum der vBAB erschlossen.

Für die bereits vorhandenen öffentlichen Straßen sieht der Bebauungsplan eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche vor, um beidseitig einen Fuß- und Radweg und ggf. Baumpflanzungen zu ermöglichen. Zur Erschließung des Neubaugebietes am Fliednerweg wird eine öffentliche Wohnstraße mit Wendepunkt vorgesehen. Die Privatstraßen sollen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Das Versammlungshaus „Thekoa“ (Anlage 4 – **Nr. 9**) und die rückwärtigen Bereiche des „Werkhofs“ (Anlage 4 – **Nr. 5**) werden weiterhin durch die vorhandenen privaten Erschließungsanlagen erschlossen.

Freiraum, Grünflächen

Die Ortmitte Eckardtsheim ist durch einen hohen Durchgrünungsgrad charakterisiert. Neben der zukünftigen baulichen Gliederung der Ortmitte Eckardtsheim ist daher auch die Erhaltung und Sicherung der Freiräume besonders berücksichtigt worden.

Die Ackerfläche zwischen Verler Straße und Bullerbach im Norden des Plangebietes wird ihrer gegenwärtigen Nutzung entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Für eine kleinere Teilfläche unmittelbar am Bachlauf, östlich der bestehenden Waldfläche, die nicht in die landwirtschaftliche Nutzung einbezogen ist, soll im weiteren Verfahren die Eignung für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen geprüft werden.

Die vorhandenen Waldflächen werden im Wesentlichen erhalten und als solche im Bebauungsplan festgesetzt.

Das Gewässersystem des Bullerbaches, des Sprungbaches und des Dalkebaches werden mit ihren angrenzenden, weitgehend naturnahen Flächen durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen und Wald in ihrem Bestand gesichert.

Die parkartig mit Rasenflächen, Baumgruppen und großen Einzelbäumen gestaltete, vom Dalkebach mit seinen Ufergehölzen durchflossene, durch Kirche und Pfarrhaus, Versammlungshaus und Werkhof locker baulich gerahmte „grüne Mitte“ von Eckardtsheim stellt einen Freiraum von hoher Qualität dar, der im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche gesichert wird. Vorhandene Lager- und Garagenflächen südlich des Werkhofs am Dalkebach werden als potenzielle Ausgleichsflächen in diese Grünfläche einbezogen, ebenso die bestehende Grünverbindung zur Verler Straße mit ihrem ortsbildprägenden Altbaumbestand.

Im Südwesten des Plangebietes leiten die Ufergehölze entlang des Dalkebaches sowie die Wiesen und der alte Eichenbestand im Umfeld des Hauses „Thekoa“ (Anlage 4 – **Nr. 9**) von der „grünen Mitte“ zur offenen Landschaft über. Mit Ausnahme der dem Gebäude zugeordneten Hof- und Gartenflächen wird dieser Bereich als private Grünfläche festgesetzt. Der vorhandene Gehölzbestand soll erhalten werden.

Prägend für die „Eckardtsheimer Parklandschaft“ sind nicht nur die großzügigen öffentlichen und privaten Grünflächen, sondern auch die Freiflächen und Gehölzbestände innerhalb der bebauten bzw. im Grundsatz nach § 34 BauGB bebaubaren Bereiche. Um diesen Charakter zu bewahren, werden wesentliche, für das Ortsbild und in ihrer Biotopfunktion bedeutende Teilflächen der vorgesehenen Baugebiete mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB belegt.

Eingriffsregelung

Um Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu vermeiden, sichert der Bebauungsplan den Erhalt der großen Parkbereiche im Zentrum des Plangebietes. Zudem werden entlang der Bachläufe beidseitige Gewässerrandstreifen dauerhaft von Bebauung freigehalten und damit Eingriffe in diese besonders schützenswerten Bereiche vermieden. Durch Festlegung der Baugrenzen sowie durch Erhaltungsbindungen werden ortsbildprägende bzw. aufgrund ihrer Biotopfunktion bedeutende Gehölzbestände gesichert.

Dennoch sind durch die geplanten Festsetzungen zur baulichen Erweiterung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die zusätzliche Bebauung verändert das Siedlungs- und Landschaftsbild im Plangebiet. Als Verschlechterung ist dabei eine bauliche Verdichtung im Umfeld von visuell sensiblen Landschaftsräumen zu bewerten, die durch die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch eng begrenzt wird. Durch Erweiterung der Bebauung abseits der Bestandsgebäude kann der aufgelockerte Charakter der „Eckardtsheimer Parklandschaft“ beeinträchtigt werden.

Aufgrund der gesetzlichen Regelungen des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB unterliegen aber nur die unbebauten Flächen im Bereich 2 (**siehe Anlage 4**) und der gesamte Bereich 10 der Eingriffsregelung. Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von insgesamt 8.421 qm, der im Plangebiet nachgewiesen werden soll (**siehe Anlage 3**).

Artenschutz

Im weiteren Verfahren sind auch die artenschutzrechtlichen Belange zu prüfen. Generell kann festgestellt werden, dass durch den Bebauungsplan die ökologisch besonders sensiblen Bereiche (Fließgewässer, Wald, Park mit altem Baumbestand) durch die Ausweisung als Grünflächen dauerhaft gesichert werden.

Der Beirat wird um ein Votum gebeten.

Beigeordnete

(Anja Ritschel)

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