

Anlage

<b>B</b>	<b>Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“ Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sowie wesentliche Auswirkungen</b>  Stand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
----------	---

# Nutzungsplan

- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MI** Mischgebiet
- SO** Sondergebiet:  
"von Bodenschwingische Anstalten Bethel"
- Fläche für den Gemeinbedarf
- F** Feuerwehr
- K** Kindergärten
- Baugrenze
- II** Zahl der Vollgeschosse
- GR** Grundfläche (in m<sup>2</sup>)
- GRZ** Grundflächenzahl
- GF** Geschossfläche (in m<sup>2</sup>)
- GFZ** Geschossflächenzahl
- Von Bebauung freizuhaltende Fläche
- öffentliche Verkehrsfläche
- Fuß- und Radweg
- private Verkehrsfläche
- Mit einem Geh-/Fahrtrecht zu belastende Fläche
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wasser
- Wald
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhalt von Einzelbäumen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Räumlicher Geltungsbereich
- Grundwasserreste (Hinweis)
- überschwermetallgefährdeter Bereich (Hinweis)
- ausgewählte Bemaßungen
- 31 Nummerierung der Baufelder

Maßstab 1 : 2.000 in DIN A2  


**Bebauungsplan Nr. I/St 42**  
**"Ortsmitte Eckardtshiem"**  
 - Vorentwurf -  
 Nutzungsplan / Stand: 29. April 2010  
 Spath + Nagel  
 Büro für Städtebau und Stadtplanung  
 Neue Kaserne 4  
 33104 Springe  
 Tel. (052) 303 1460  
 email@sathnagel.de





**Bebauungsplan Nr. I/St 42**  
**"Ortsmitte Eckardtshaus"**

- Vorentwurf -

Gestaltungsplan / Stand: 19. April 2010

**Spath + Nagel**

Büro für Städtebau und Stadtplanung  
Helm-Kunze-Str. 4  
Tel. (030) 301 14 60  
ema@spathnagel.de

## **Bebauungsplan Nr. I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“**

### **Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

#### **1. Einführung**

##### **1.1. Planungsziel und Planungserfordernis**

Im Süden des Stadtbezirks Sennestadt umfassen die zusammenhängenden Flächen der von Bodelschwingschen Anstalten Bethel (vBAB) insgesamt fast 500 ha. Eingebunden in diese Fläche liegt der Ortsteil Eckardtsheim, der vor allem durch verstreute, meist landschaftlich eingebundene anstaltsbezogene Nutzungen, in Teilbereichen auch durch mitarbeitergebundenes und allgemeines Wohnen sowie kleinere gewerbliche Betriebe gekennzeichnet ist.

Übergeordnetes städtebauliches Planungsziel ist es, den früheren Anstaltsbereich Eckardtsheim der 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. Damit soll auch der Erhalt der für eine Ortschaft dieser Größenordnung gut ausgebauten Infrastruktur ermöglicht werden, die bei einem weiteren Rückgang der „Anstaltsbevölkerung“ aufgrund von veränderten Betreuungskonzepten nicht mehr wirtschaftlich gewährleistet werden kann. Zur Vermeidung von Zersiedlungstendenzen mit weiten Wegen und zur Entwicklung und Stabilisierung eines – bescheidenen – Zentrums 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 Grünbereiche entlang der charakteristischen Bachläufe und die den Siedlungsraum gliedernden Gehölzbestände erhalten und gesichert werden.

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. Aufgrund der sehr heterogenen Bauungs- und Nutzungsstruktur im Bestand setzt das Einfügungsgebot des § 34 jedoch einen sehr weiten Rahmen für die in diesem Bereich möglichen Entwicklungen. Daher können Fehlentwicklungen durch eine ungeordnete oder unmaßstäbliche Bebauung, durch Beseitigung von ortsbildprägenden oder wegen ihrer Biotopverbundwirkung erhaltenswerten Vegetationsbeständen oder durch eine unausgewogene Nutzungsverteilung auf dieser Grundlage kaum gesteuert werden.

Weiterhin wird im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel verfolgt, die bisher noch zu großen Teilen in der Trägerschaft der vBAB befindlichen Erschließungsanlagen in die Trägerschaft der Stadt Bielefeld bzw. der zuständigen Leitungsträger zu überführen. Dazu ist es erforderlich, die bisher grundstücksmäßig nicht abgeteilten oder zu eng dimensionierten privaten Verkehrsflächen neu als öffentliche Verkehrsflächen abzugrenzen und festzusetzen.

Ein wichtiger Baustein in der Strategie zur Entwicklung Eckardtsheims vom Anstaltsstandort zu einem Ortsteil besonderer Prägung ist die Erschließung zusätzlicher Flächen für den privaten Wohnungsbau. Nachdem die Bebauung im Bereich Löfflerweg fast abgeschlossen ist, sollen zur Wahrung einer Kontinuität des Angebotes schrittweise neue Flächen entwickelt werden, um Eckardtsheim als Wohnstandort auszubauen und das gute Infrastrukturangebot der Ortschaft zu sichern. Gesamtstädtisches Ziel ist es, durch Ausweisung von attraktivem Bauland – verteilt über das Stadtgebiet – der Abwanderung von Bevölkerungsgruppen in das Umland entgegenzuwirken. Da in Eckardtsheim nur wenige Flächenreserven vorhanden sind, die sich für eine Einfamilienhausentwicklung eignen, kommt der bereits in der Rahmenplanung als Wohnungsbaupotenzial identifizierten Ackerfläche westlich des Fliednerwegs diesbezüglich eine besondere Bedeutung zu. Im Rahmen des Bebauungsplans I/St 42 soll dafür nun Planungsrecht geschaffen werden.

Da es sich um eine Außenbereichsfläche handelt, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich; parallel dazu muss auch der Flächennutzungsplan geändert werden.

## 1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/St 42 umfasst etwa 33,8 ha im Kernbereich der Ortschaft Eckardtsheim beiderseits des Bullerbachs und des Dalkebachs. Die Abgrenzung umfasst diejenigen Teilbereiche innerhalb und am Rande des Ortskerns,

- in denen über die Genehmigungsvoraussetzungen des § 34 BauGB hinaus Regelungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich sind,
- in denen eine ergänzende Bebauung zur Stabilisierung der Ortschaft Eckardtsheim ermöglicht werden soll, die gegenwärtig planungsrechtlich nicht zulässig wäre,
- in denen vorhandene Freiraumqualitäten gegenüber einer nach § 34 BauGB möglicherweise zulässigen baulichen Nutzung gesichert werden sollen,
- deren Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten im Rahmen der Umstrukturierungsprozesse der vBAB neu festgelegt werden müssen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen,
- die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 1a BauGB in Anspruch genommen werden sollen.

Der Geltungsbereich wird im Nordwesten überwiegend durch die Verler Straße begrenzt, bezieht jedoch eine Reihe von Grundstücken nordwestlich dieser Straße mit ein, auf denen eine den Ortskern ergänzende Bebauung ermöglicht und ein Rahmen für die städtebauliche Entwicklung gesetzt werden soll. Im Südwesten wird das Plangebiet durch die Wegeparzelle in Verlängerung der Alten Paderborner Landstraße begrenzt, die den Ortschaftsbereich hier gegenüber dem Landschaftsraum abgrenzt. Im Südosten folgt die Abgrenzung zunächst dem Paracelsusweg, und bezieht in der Fortsetzung die Anstalts- und Wohngrundstücke entlang des Rudolf-Hardt-Wegs bis zum Fliednerweg mit ein, deren Bebaubarkeit einer Klarstellung bedarf. Der Fliednerweg bildet die nordöstliche Grenze des Plangebietes. Südwestlich des Fliednerweges werden zwei Ackerflächen in das Plangebiet einbezogen, von denen die nördliche als Freiraum gesichert, die südliche für eine den Ortskern ergänzende Wohnbebauung vorgesehen werden soll.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1. Lage und Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Feuchtsenne am äußeren Stadtrand von Bielefeld im Süden des Stadtbezirks Sennestadt. Der aufgelockerte Siedlungszusammenhang der Ortschaft Eckardtsheim wird hier geprägt durch die Wasserläufe von Bullerbach, Sprungbach und Dalkebach mit ihren begleitenden Gehölzkulissen, durch die geradlinig den Ortskern durchschneidende Verler Straße mit verschiedenen zentrenbildenden Nutzungen sowie durch in großzügige Grünbereiche eingebettete Anstaltskomplexe der vBAB, die teilweise für andere Nutzungen zur Verfügung stehen.

Nördlich des Plangebietes liegen im Bereich der Eckardtsheimer Straße und der Verler Straße die wesentlichen Wohngebiete der Ortschaft sowie einzelne weitere Anstaltsstandorte. Im Nordosten schließt jenseits des Fliednerwegs ebenfalls ein Standort der vBAB an. Südöstlich am Paracelsusweg grenzen Kirche, Gemeindehaus und Friedhof an. Im Übrigen liegen im unmittelbaren Umfeld vor allem Wald- und Landwirtschaftsflächen. Im weiteren Umfeld und durch diese Freiflächen abgesetzt befinden sich verstreut verschiedene „Außenstandorte“ der vBAB, die teilweise noch anstaltsbezogene Nutzungen aufnehmen, überwiegend jedoch bereits in private Nutzung übergegangen sind.

## 2.2. Örtliche Gegebenheiten

### *Naturräumliche Grundlagen*

Die Beschreibung der naturräumlichen Grundlagen erfolgt im Umweltbericht (Anlage C).

### *Topographie und Baugrund*

Das Plangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten hin gleichmäßig, jedoch fast unmerklich ab. Der maximale Höhenunterschied zwischen der Einmündung des Fliednerwegs in die Verler Straße und dem Dalkebach an der (verlängerten) Alten Paderborner Landstraße beträgt etwa 6,5 m.

Eine Erkundung der Grundwasserverhältnisse (DenkerUmwelt April 2009) hat im überwiegenden Teil des Plangebietes einen Grundwasser-Flurabstand von weniger als 1,5 m gezeigt, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers hier nicht möglich ist. In Teilbereichen entlang der Verler Straße, der westlichen Werkhofstraße und am Schlepperweg liegt der Flurabstand zwischen 1,5 und 2,7 m; hier ist im Einzelfall zu prüfen, ob eine Muldenversickerung möglich ist. Tiefreichende Fundamentierungen sowie Keller sind in wasserdichter Bauweise auszuführen. Der Baugrund wurde bisher lediglich für das geplante Baugebiet westlich des Fliednerwegs genauer erkundet. Dort haben sich keine schwerwiegenden Einschränkungen der Bebaubarkeit ergeben. Da die übrigen neu ausgewiesenen Bebauungsmöglichkeiten jedoch durchweg in unmittelbarer Nähe einer bereits vorhandenen Bebauung liegen, ist nicht davon auszugehen, dass aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Bebaubarkeit grundsätzlich nicht in Frage kommt.

### *Flächennutzung*

Das gesamte Plangebiet wurde – mit Ausnahme der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen – bis vor wenigen Jahren ausschließlich für Zwecke der vBAB im Sinne eines komplexen Anstaltsgefüges mit den unterschiedlichsten Hilfeinrichtungen sowie ergänzenden Infrastruktur- und Wohnangeboten genutzt. Großflächige Einrichtungen der Alten- und Behindertenhilfe (Rehoboth, Elim, Ophra, Werkstatt am Bullerbach) dominieren vor allem im nördöstlichen Teil des Plangebietes zwischen Semmelweisweg und Fliednerweg; zwei kleinere Ackerflächen sowie die Mitarbeiterwohnhäuser südlich des Rudolf-Hardt-Wegs ergänzen dort das Nutzungsspektrum.

Der Bereich westlich des Semmelweiswegs zeigt dagegen eine stärker durchmischte Nutzungsstruktur mit zentralen Einrichtungen der vBAB (Senneküche, Verwaltungen), Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Feuerwehr), den Eigenbetrieben im Werkhof, dem Einzelhandelsmarkt „Tamar“, dem Versammlungshaus „Thekoa“ und dem inzwischen privat geführten Ärztezentrum, sowie Wohnungen und verschiedenen kleineren gewerblichen Nutzungen (Sparkasse, Apotheke, Fahrradreparatur...) nordöstlich der Verler Straße.

### *Verkehrerschließung*

Die übergeordnete Straßenerschließung erfolgt durch die Verler Straße (Landesstraße 787), die das Rückgrat der Ortschaft bildet und mit einer Fahrbahnbreite von etwa 7 m und beidseitigen knapp 2 m breiten Gehwegen (von denen der südwestliche zugleich als Beidrichtungs-Radweg dient) autoverkehrsgerecht ausgebaut ist. Die innere Erschließung erfolgt fast ausschließlich über Privatstraßen (Werkhofstraße, Paracelsusweg, Semmelweisweg, Fliednerweg), die bei Fahrbahnbreiten um 5 m meist einseitig einen von der Fahrbahn abgesetzten und außerhalb der Straßenparzelle geführten Gehweg aufweisen. Lediglich der (am Westrand des Plangebiets unterbrochene) Schlepperweg ist als öffentliche Straße gewidmet.

Die Ortschaft wird tagsüber im 30-Minuten-, zeitweise im 60-Minuten-Takt durch die Buslinie 37 der Stadtwerke Bielefeld in Richtung Sennestadt bedient, mit Haltestellen u.a. am Fliednerweg, am Freizeitzentrum, in der Paracelsusstraße am Haus Pontus, am Ärztezentrum und am Semmelweisweg in Höhe des Altenheims Elim. Schnellere Verbindungen in Richtung Bielefeld-Innenstadt bieten der im Stundentakt bediente Regionalbahnhof Sennestadt (etwa 1 km vom nordöstlichen Rand des Plangebiets entfernt), sowie die unregelmäßig etwa 2-stündlich bediente Haltestelle Wilhelmsdorf der Line 83 (etwa 300 m vom südwestlichen Rand des Plangebiets entfernt).

## *Ver- und Entsorgung*

Bedingt durch die Entstehungsgeschichte des Anstaltsbereichs Eckardtsheim und die besonderen Eigentumsverhältnisse verlaufen die Leitungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Kanäle zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser zwar überwiegend, aber keineswegs ausschließlich im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen der Ortschaft. Abkürzende Leitungsführungen quer über die Grundstücke stellen dabei ebensowenig eine Ausnahme dar, wie parallel neben den Straßenparzellen geführte Leitungen.

Das Schmutzwasser wird für den Teilbereich südlich des Dalkebachs und östlich des Semmelweiswegs über Sammler im Semmelweisweg, im Rudolf-Hardt-Weg und im Paracelsusweg einer Pumpstation unmittelbar westlich des Plangebietes und von dort der Kläranlage Sennestadt zugeführt. Die übrigen, nordwestlichen Teile des Plangebiets entwässern über Kanäle in der Werkhofstraße und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen an der Verler Straße über den Schlepperweg ebenfalls zu dieser Kläranlage. Weitgehend unabhängig davon verläuft unter der Verler Straße der Hauptsammler aus Richtung Sennestadt zur Kläranlage.

Der überwiegende Teil des Plangebiets gehört zu den Flächen in Eckardtsheim, für die die Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser den vBAB übertragen wurde. Das Regenwasser aus den Bereichen südöstlich der Verler Straße wird dezentral und i.d.R. auf direktem Weg in die Bachläufe und Gräben eingeleitet. Regenwasser aus dem nordöstlichen Bereich wird in einem hinter der Bebauung parallel zur Verler Straße quer über die Grundstücke geführten Kanal gesammelt, der in dem Waldstück südöstlich der Sparkasse an den verrohrten ehemaligen „Jordanbach“ anschließt, und von dort dem Gewässer Nr. 45.01 an der Wilhelmsdorfer Straße zugeführt.

Die Leitungen für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung liegen - soweit sie nicht unmittelbar der Erschließung der Grundstücke dienen - überwiegend innerhalb oder unmittelbar neben den vorhandenen Straßen; wichtige Leitungskorridore verlaufen auch entlang des Fußwegs, der den Fliednerweg mit dem Semmelweisweg verbindet, sowie über die Außenanlagen der Werkstatt am Bullerbach und durch die Grünflächen in der Ortsmitte.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“ wird auch eine Übergabe der noch in der Verantwortung der vBAB befindlichen Kanal- und Leitungsnetze, soweit sie nicht ausschließlich Bereiche erschließen, die auch zukünftig für anstaltsbezogene Nutzungen vorgesehen sind, in die Trägerschaft der Stadt Bielefeld bzw. der zuständigen Leitungsträger. Voraussetzung dafür ist eine genaue Bestandsaufnahme, die zzt. durchgeführt wird.

### **2.3. Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich zum weitaus überwiegenden Anteil im Eigentum der vBAB bzw. der Stiftungen Sarepta und Nazareth. Die Straßenflurstücke der Verler Straße und des Schlepperwegs liegen im Eigentum der öffentlichen Hand. Das frühere Ärztehaus am Paracelsusweg wurde mit den umliegenden Flächen (Flurstücke 1465 und 1469) an einen Privateigentümer veräußert. Weiterhin befindet sich eine kleine Parzelle (Flurstück 221) im Bereich der Ackerfläche zwischen Bullerbach und Verler Straße in Privateigentum.

## **3. Planungsbindungen**

### **3.1. Gebietsentwicklungsplan**

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Detmold (GEP), Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld (rechtskräftig seit 24.9.2004), ist das Plangebiet nordwestlich einer ungefähren Linie

Schlepperweg – Werkhofstraße – Bullerbach – Semmelweisweg als Teil eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) dargestellt. Diese Gebietskategorie beinhaltet die Flächen für Wohnen und

wohnverträgliches Gewerbe, Wohnfolgeeinrichtungen, öffentliche und private Dienstleistungen, sowie für siedlungszugehörige Grün-, Sport-, Freizeit- und Erholungsflächen. Bei der Umsetzung sind die Belange des öffentlichen Personennahverkehrs zu beachten. Innerhalb der Siedlungsbereiche soll sich die Siedlungstätigkeit vorrangig auf die Siedlungsschwerpunkte – und dort auf die Siedlungsbereiche der Haupt- und Nebenzentren ausrichten.

Die Ackerfläche zwischen Bullerbach und Verler Straße wird mit der Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ dargestellt.

Für die übrigen, südöstlichen Teile des Plangebiets stellt der Gebietsentwicklungsplan einen Allgemeinen Siedlungsbereich für zweckgebundene Nutzungen (Einrichtungen des Gesundheitswesens) dar. Diese Raumkategorie soll der unter die Zweckbindung fallenden Nutzung vorbehalten bleiben; Ziel ist es, die Entwicklung der jeweiligen Einrichtung zu sichern.

Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die Bauleitplanung der Gemeinden nur gemäß dem nachgewiesenen aktuellen Bedarf umgesetzt werden. Die Realisierung einer Wohnbebauung im Untersuchungsgebiet steht zzt. unter dem regionalplanerischen Vorbehalt, dass zusätzliche Wohnbauflächen in Bielefeld nur dann ausgewiesen werden sollen, wenn an anderer Stelle Wohnbauflächen in entsprechendem Umfang aufgegeben werden. Die dazu erforderlichen Klärungen erfolgen im Zusammenhang mit der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans.

### **3.2. Flächennutzungsplan**

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt den vorgesehenen Geltungsbereich des Bebauungsplans I/St 42 als „Sonderbaufläche von Bodenschwingsche Anstalten“ dar. Davon ausgenommen ist lediglich die Fläche des Feuerwehrhauses als Gemeinbedarfsstandort. Die beabsichtigte Festsetzung von Wohn- und Mischgebieten ist aus dem FNP nicht entwickelbar. Da die gegenwärtigen Darstellungen des FNP im Bereich des Plangebietes nicht mehr den heutigen Planungszielen entsprechen, ist beabsichtigt, den Plan im Parallelverfahren zu ändern (198. Änderung).

Für einen angrenzenden Bereich nordwestlich der Verler Straße wurde der Flächennutzungsplan bereits im Jahr 2002 geändert (150. Änderung) und stellt dort anstelle früherer Sonderbauflächen jetzt Wohnbauflächen dar.

### **3.3. Landschaftsplan**

Da das Plangebiet größtenteils innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils liegt, erfasst der Geltungsbereich des Landschaftsplans Senne in der Fassung vom 4.12.2006 (3. Änderung) nur zwei kleinere Teilbereiche: Im Nordosten die Ackerfläche zwischen Bullerbach und Verler Straße sowie im Südwesten einen überwiegend waldgeprägten Bereich zwischen der Ortslage (Innenbereich) und der Plangebietsgrenze. Der letztgenannte Bereich ist zugleich Teil des „temporären Landschaftsschutzgebiets im Bereich Eckardtsheim“, das mit der Festsetzung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans außer Kraft treten soll. Die Planungsziele des Landschaftsplans – soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen – werden in Kap. 6.3 (Umweltbericht) näher ausgeführt.

### **3.4. Rahmenplanung Eckardtsheim**

Für den Bereich Eckardtsheim wurde im Auftrag der vBAB eine Rahmenplanung erarbeitet, deren Ergebnis durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss in seinem Beschluss vom 16.03.1999 zur Kenntnis genommen wurde und Eingang in die städtischen Planungen finden soll. Wesentliches Ziel der Rahmenplanung ist die Entwicklung Eckardtsheims vom Anstaltsstandort zu einer durchmischten Ortschaft eigenständiger Prägung. Dies setzt u.a. die Entwicklung der Orts-

mitte in einer gemischten Bebauungsstruktur mit zentrenbildenden Nutzungen im Kernbereich sowie die Einordnung weiterer ergänzender, nicht anstaltsgebundener Wohnungen voraus; dabei soll der parkartig durchgrünte Charakter der Ortschaft erhalten und gesichert werden.

Die Ergebnisse dieser „informellen“ Planung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 10 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Der Bebauungsplanentwurf lehnt sich in der äußeren Abgrenzung der Baugebiete und in der Nutzungszuweisung eng an den Rahmenplan an. Durch die Verlagerung des Kindergartenstandortes und die fortschreitende Aufgabe anstaltsbezogener Nutzungen und Nutzungsabsichten sind jedoch weitere Flächenpotenziale frei geworden, die jetzt im Interesse der Ortschaftsentwicklung und zur Vermeidung langfristiger Brachen und Leerstände anders genutzt werden sollen.

Abweichend vom beschlossenen Rahmenkonzept im Jahre 1999 sollen die Baufelder 30, 31 und 33 in Gänze als Wohnbaufläche und nicht zu 2/3 als Sonderbaufläche der von Boldeschwinghschen Anstalten genutzt werden. Dies hat zur Folge, dass die im Rahmenplan dargestellte Wohnnutzung im Bereich Kuhloweg entfällt. Für das Bauleitplanverfahren Nr. I/St 33 soll ein entsprechender Beschluss zur Verfahrenseinstellung gefasst werden.

## 4. Planungskonzept

### 4.1. Nutzungs- und Bauungskonzept

Das Plangebiet lässt sich grob in drei Teilbereiche untergliedern, für die der Bebauungsplan auf der Grundlage der in Kapitel 1.1 dargelegten allgemeinen Planungsziele jeweils unterschiedliche Bauungs- und Nutzungskonzepte verfolgt:

- den engeren Ortskern beiderseits der Verler Straße und der Werkhofstraße,
- die „grüne Mitte“ zwischen Dalkebach und Parcelsusstraße, sowie
- die nordöstlichen Anstaltsbereiche und Freiräume zwischen Semmelweisweg und Fliednerweg.

Diese Teilbereiche untergliedern sich wiederum in einzelne Baugebiete bzw. Baufelder, in denen die übergeordneten Ziele entsprechend den jeweiligen örtlichen Voraussetzungen auf unterschiedliche Weise umzusetzen sind. Zur leichteren Orientierung wurden die einzelnen Baufelder, auf die in den folgenden Abschnitten Bezug genommen wird, im Vorentwurf der Planzeichnung nummeriert.

#### 4.1.1. Engerer Ortskern

Als „engerer Ortskern“ wird im Folgenden der Teilbereich des Plangebiets angesprochen, der im Osten durch den Semmelweisweg und im Süden durch den Sprungbach und den Dalkebach begrenzt wird. Hier liegen die meisten zentralen und gewerblichen Angebote der Ortschaft Eckardtsheim (u.a. Einkaufsmarkt, Sparkasse und Apotheke, Kindergarten, Feuerwehr, Werkhof...) sowie wichtige zentrale Einrichtungen der vBAB (Sennekanzlei, Werkhof, Haus Jericho mit Verwaltung und Café Vita, Senneküche...). Dieser Bereich soll in seiner Funktion als Ortskern gestärkt und in einer Nutzungsmischung von Gewerbe, Wohnen, Infrastruktur und zentralen Anstaltsnutzungen weiter entwickelt werden.

#### *Nördlich Schlepperweg*

Das nördlich des Schlepperwegs und nordwestlich der Verler Straße gelegene Baugebiet umfasst sowohl gewerblich genutzte Flächen (Baufelder Nr. 1 und 3: Hochbaubetrieb, Fahrradreparatur,) als auch anstaltsgebundenes Wohnen (Nr. 4: Reihenhäuser in Lehmbauweise) sowie einige Mitarbeiterwohnhäuser (Nr. 5 und 6); größere Grundstücksteilflächen sind noch unbebaut und werden als Gärten oder für Lagerzwecke genutzt. Aufgrund der Lage an der Verler Straße im Kernbereich der Ortschaft soll hier weiterhin ein Anteil gewerblicher Nutzungen möglich sein, während sich vor allem die zum Freiraum hin orientierten Gebietsteile auch gut für allgemeines Wohnen eignen. Der Bereich wird entsprechend dieser Zielsetzung als Mischgebiet festgesetzt. Die Baugrenzen orientieren sich entlang des Schlepperwegs am Bestand. Im mittleren Bereich soll eine Fläche (zwischen Nr. 2 und Nr. 3) von Bebauung freigehalten werden, um hier längerfristig nach Aufgabe der bestehenden Nutzung eine private Erschließung für die rückwärtigen Grundstücksbereiche sowie eine direkte Wegeverbindung von der Verler Straße zu den Sport- und Bolzplätzen zu ermöglichen. Die konkrete Abgrenzung und Ausgestaltung dieser Verbindung kann bei Freiwerden der Fläche im Rahmen einer späteren Projektentwicklung festgelegt werden. Nordöstlich dieser Freihaltezone sollen großzügig zugeschnittene Baufelder unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten unabhängig von bisherigen Grundstücks- und Nutzungsgrenzen für eine Kombination von Wohnen und Gewerbe offen halten. Der Bebauungsplan sichert durch Festsetzungen zur Begrenzung des Nutzungsmaßes und der Gebäudedimensionen sowie durch Freihaltung der Vorgartenzone zur Verler Straße die Einfügung in das Ortsbild entlang der Verler Straße.

#### *Südlicher Ortseingang*

Südlich der Einmündung des Schlepperwegs und der Werkhofstraße ermöglicht der Bebauungsplan beiderseits der Verler Straße eine ergänzende Bebauung (Baufelder Nr. 9 und 12), die die Baulücke zwischen Apotheke und Sparkasse schließt und den bislang wenig ausgeprägten südlichen Ortseingang markiert. Städtebauliches Ziel ist weiterhin, den durch die Straßenkreuzung,

den Einzelhandelsmarkt „Tamar“ (Nr. 19) sowie weitere Versorgungseinrichtungen und gewerbliche Nutzungen definierten Mittelpunkt der Ortschaft baulich abzurunden und zu verdeutlichen und durch Festsetzung eines Mischgebietes auch funktional zu stärken. Dem besonderen Charakter Eckardtsheims entsprechend soll dabei ein durch Großbäume überstandener Grünbereich an der Werkhofstraße erhalten bleiben, der zum Dalkebach-Grünzug überleitet. Durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen soll die städtebauliche Einfügung in die umliegende Bebauung gewährleistet werden.

#### *Zwischen Verler Straße und Werkhofstraße*

Der günstig im Kern der Ortschaft gelegene Bereich zwischen Verler Straße und Werkhofstraße wird heute lediglich durch das Einzelhandelsgeschäft „Tamar“ (Nr. 19) und die Verwaltungsgebäude der „Sennekanzlei“ (Nr. 20) mit zugeordneten Parkplätzen genutzt. Die übrigen Flächen sind nach Aufgabe früherer Nutzungen brach gefallen. Ziel der Planung ist es, die Lücken entlang der Verler Straße zu schließen und hier in zentraler Ortslage zusätzliche Flächen für Wohnen und nicht störendes Gewerbe zu entwickeln (Nr. 22-24). Durch eine enge Umgrenzung der bebaubaren Grundstücksflächen, mit einer mindestens 6 m tiefen Vorgartenzone und breiten seitlichen Abständen, durch Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie durch Begrenzung des Nutzungsmaßes in den einzelnen Baufeldern soll ein weitgehender Erhalt des ortsbildprägenden Gehölzbestandes und eine Einfügung der Bebauung in die Umgebung erreicht werden. Der Bestand des Einzelhandelsbetriebs wird gesichert. Für den Bereich der Sennekanzlei wird eine rückwärtige bauliche Ergänzung ermöglicht; bei einer Neubebauung soll entlang der Werkhofstraße eine durchgehende Vorgartenzone von Bebauung freigehalten werden.

#### *Ehemaliges Kindergartengrundstück*

Durch den Abriss des früheren Kindergartens ist mitten im Ortskern eine etwa 0,6 ha große Brachfläche entstanden, die sich für eine erneute Bebauung anbietet (Nr. 21). Die Fläche ist für eine Mischung von Wohnen und nicht störenden Gewerbe- oder anstaltsbezogenen Nutzungen geeignet. Da ein konkretes Projekt zurzeit nicht vorliegt, lässt der Bebauungsplan durch Festsetzung eines Mischgebietes und großzügige Definition der Baugrenzen diesbezüglich ein hohes Maß an Flexibilität. Zur Werkhofstraße hin wird die Bauflucht der Sennekanzlei aufgenommen, zur inneren Gliederung des Baufeldes sollen keine Vorgaben gemacht werden. Das Nutzungsmaß wird jedoch so festgesetzt, dass ausreichende Freiflächen erhalten bleiben und einige der innerhalb und am Rand des Baugebietes vorhandene Bäume in das Konzept integriert werden können. Durch Festsetzung der offenen Bauweise sollen die Dimensionen der Gebäude auf ein ortstypisches Maß begrenzt werden.

#### *Bereich Werkhof*

Der Bereich zwischen Werkhofstraße und Dalkebach (Baufelder Nr. 13-18) wird heute durch Eigenbetriebe der vBAB mit ihren Nebengebäuden, Lager- und Rangierflächen, Stellplätzen und Garagen sowie durch ein Wohnhaus mit Garten und das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr eingenommen. Beiderseits des Wohnhauses kann jeweils noch ein zusätzliches Gebäude ähnlicher Dimension eingeordnet werden (Nr. 13 und 14). Ein weiteres Wohnhaus kann östlich des Werkhofs in der Biegung der Werkhofstraße realisiert werden (Nr.18).

Für den eigentlichen Bereich des Werkhofs sollen zwei Optionen offen gehalten werden:

- Fortsetzung der gegenwärtigen Nutzung durch nicht wesentlich störende Eigenbetriebe der vBAB,
- Neuentwicklung als Mischgebiet unter Nutzung der attraktiven Südlage zum Dalkebach für höherwertiges Wohnen.

Eine Wohnnutzung kann voraussichtlich erst längerfristig realisiert werden, da das südöstliche Gewerbegebäude noch genutzt, in gutem Zustand und nicht abgeschrieben ist. Dieser zeitlichen Abhängigkeit wird der Bebauungsplan durch eine geeignete Festsetzung Rechnung tragen müssen.

### *Anstaltsbereiche*

Das Haus Jericho (Nr. 25) mit Büroräumen und dem Café Vita wird längerfristig voraussichtlich nicht mehr für zentrale Einrichtungen der vBAB benötigt, so dass hier andere Nutzungsoptionen für den Gebäudebestand offen gehalten werden sollen. Die Baufläche - einschließlich der Zufahrtsbereiche und Parkplätze - wird deshalb als Mischgebiet festgesetzt. Im Interesse der Nutzungsflexibilität werden durch die Festsetzung der Baugrenzen und des Nutzungsmaßes begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Verler Straße offen gehalten; zurzeit bestehen jedoch keine Bauabsichten. Der südlich anschließende, über einen gemeinsamen Hofbereich erschlossene Kindergarten erfüllt eine über die Anstalt hinausgreifende Funktion für die Ortschaft Eckardtsheim insgesamt und wird deshalb einschließlich seiner Außenanlagen als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Auch hier soll eine begrenzte und umfeldverträgliche Erweiterung nicht ausgeschlossen werden. Die Abgrenzung der Baugebiete folgt annähernd der Bestandssituation, gibt jedoch dem Bullerbach-Grünzug zusätzlichen Raum.

Der etwas abseits des engeren Ortskerns zwischen Bullerbach, Sprungbach und Semmelweisweg gelegene Bereich mit der Senneküche, der Heizzentrale und einem Wohnheim (Nr. 26) erfüllt ebenfalls zentrale Funktionen für die vBAB, die hier erhalten bleiben sollen. Ein gewisser Spielraum für zzt. nicht vorhersehbare Entwicklungen besteht noch auf den Brachflächen neben und hinter dem Heizhaus, wird jedoch durch den Gehölzstreifen entlang des Bullerbachs begrenzt. Der Abstand zwischen Baugebiet und Sprungbach im Süden kann dagegen nicht zugunsten der Biotopverbindung erweitert werden, da hier funktionsfähige Erschließungsflächen für die Senneküche oder eine Folgenutzung nach Aufgabe des Küchenbetriebs beibehalten werden müssen.

#### 4.1.2. Paracelsusstraße und „grüne Mitte“

Südlich des Dalkebachs liegen – verstreut um die auf Kirche und Gemeindehaus bezogene, parkartig gestaltete „grüne Mitte“ von Eckardtsheim mehrere kleinere Bauflächen, die für den Anstaltsbetrieb nicht mehr benötigt werden und teilweise bereits veräußert wurden. Neben dem Ärztehaus (Nr. 42), das in privater Trägerschaft weitergeführt wird, und dem Versammlungsraum „Thekoa“ der Ortschaft (Nr. 11) sollen hier im Gebäudebestand sowie einzelnen vorsichtig in den Baumbestand eingefügten Ergänzungsbauten (Nr. 43, 44) zukünftig vor allem Wohnnutzungen ermöglicht werden. Die „grüne Mitte“ bleibt dabei erhalten.

#### *Thekoa*

Der Gebäudekomplex „Thekoa“ (Nr. 11) umfasst neben dem Versammlungsraum einen bis vor kurzem für anstaltsgebundenes Altenwohnen genutzten Gebäudeteil, der künftig veräußert und für Wohnen und nicht störendes Gewerbe genutzt werden soll. Um eine teilgewerbliche Nutzung zu ermöglichen, ist ein Mischgebiet vorgesehen, dessen Abgrenzung neben den Gebäuden auch einen großzügig bemessenen Garten- und Hofraum umfasst, der jedoch nicht überbaut werden soll; die Baugrenzen und das Maß der Dichte orientieren sich daher eng am Bestand.

#### *Gute Hoffnung*

Das durch Werkhofstraße, Semmelweisweg und Paracelsusweg begrenzte Baugebiet südöstlich der „grünen Mitte“ umfasst das Ärztehaus „Gute Hoffnung“ (Nr. 42) sowie zwei kleinere Wohngebäude. Neben einer Erweiterung der Arztpraxen soll hier eine aufgelockerte Wohnbebauung in Einzelgebäuden ermöglicht werden (Nr. 39-41). Durch die relativ enge Baukörperausweisung zusammen mit einer ebenfalls engen Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung sowie durch Erhaltungsbindungen kann ein weitgehender Erhalt des ortsbildprägenden Gehölzbestandes sichergestellt werden.

#### 4.1.3. Zwischen Semmelweisweg und Fliednerweg

### *Anstaltsbereiche*

Zwischen Semmelweisweg und Fliednerweg liegen mehrere große Einrichtungen der vBAB, die als solche erhalten und in ihren zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden sollen. Dies sind (von Norden nach Süden) die Einrichtungen Rehoboth (Nr. 29: Fachkrankenhaus) und

Elim (Nr. 28, Altenpflege), die Werkstätten am Bullerbach und das Sportzentrum mit Turn- und Schwimmhalle (Nr. 27) sowie – südlich des Sprungbachs – das Haus Ophra (Nr. 37: Behindertenhilfe). Ausbaupläne, die nennenswert über den bisherigen Gebäudeumfang hinausgehen, bestehen zurzeit nicht. Wie Erfahrungen in der Vergangenheit zeigen, können sich die Flächenanforderungen einzelner Einrichtungen jedoch in unvorhersehbarer Weise ändern und es werden regelmäßig interne Umstrukturierungen und Nutzungsverschiebungen zwischen unterschiedlichen Hilfefeldern erforderlich. Um eine ausreichende Flexibilität für solche Entwicklungen zu gewährleisten, wird die Zweckbestimmung der betreffenden Sondergebiete im Bebauungsplan lediglich allgemein als „von Bodeschwingsche Anstalten Bethel“ (abgekürzt: „vBAB“) angegeben, und es werden bei der Festlegung des Maßes der Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan begrenzte und mit der Freiraumsituation und ökologischen Belangen vereinbare Erweiterungsspielräume berücksichtigt. Die Abgrenzung der Baugebiete ergibt sich im Wesentlichen aus der Bestandssituation, wobei zwischen den Baufeldern „Rehoboth“ und „Elim“ ein geplanter öffentlicher Grünzug berücksichtigt wird.

#### *Neubaugebiet Fliednerweg*

Das Neubaugebiet westlich des Fliednerwegs (Baufelder 30-32) ist für den individuellen Einfamilienhausbau bestimmt. Die Planung geht davon aus, dass in Eckardtsheim regelmäßig Grundstücke zur Bebauung durch Einzelbauherren in eigener Verantwortung nachgefragt werden. Das Gestaltungskonzept stellt eine entsprechende Entwurfslösung dar, die jedoch im Detail der Parzellierung und der Anordnung der Gebäude nicht festgeschrieben werden soll. Neben der Wohnnutzung sollen auch Räume für freie Berufe und in begrenztem Umfang auch wohnverträgliche soziale Einrichtungen und kleinere gewerbliche Nutzungen zulässig sein. Der Bereich wird deshalb als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Das Bebauungskonzept zeigt am Fliednerweg parallel zur Straße ausgerichtete Wohnhäuser, die sich auf den Straßenraum orientieren. Von dort aus folgt die Erschließungsstraße der neuen Wohnsiedlung der Richtung des Grabens 47.01, der das Gebiet im Süden begrenzt, und endet vor dem westlichen Rand des Baugebietes in einem Wendepunkt. Die Grundstücke südlich dieser Straße sind nach Südosten zum grabenbegleitenden Grünzug hin ausgerichtet. Bei einer Grundstückstiefe von 30 m ist die Grundstücksbreite nicht festgelegt, so dass unterschiedliche Käuferwünsche berücksichtigt werden können. Gleiches gilt für die Grundstücke am westlichen Rand des Baugebiets, die durch eine private Grünfläche von den Werkstätten am Bullerbach getrennt sind. Nördlich der Erschließungsstraße wird ein größeres ungeteiltes Baufeld eingeordnet, das sich sowohl für Einzelhäuser als auch für Doppel- und Reihenhäuser eignet, die durch private Wohnwege erschlossen werden sollen. Das Bebauungskonzept im Detail kann der jeweiligen Nachfrage angepasst werden, ohne die Gesamtkonzeption in Frage zu stellen.

#### *Wohnen am Rudolf-Hardt-Weg*

Südlich des Rudolf-Hardt-Wegs wird die straßenbegleitende Wohnbebauung in ihrem Bestand gesichert (Nr. 33-36). Der Bebauungsplan eröffnet darüber hinaus einen Spielraum für Erweiterungs- und Ersatzbauten auf den 50 bis 70 m tiefen Grundstücken, schließt jedoch eine Bebauung in zweiter Reihe zum offenen Landschaftsraum hin aus.

#### 4.1.4. Wohnungsbilanz

Bei der Abschätzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Anzahl von zusätzlichen Wohneinheiten wurde entsprechend der gegenwärtigen Marktlage auf Flächen in Randlage, insbesondere auf der Ackerfläche westlich des Fliednerwegs eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, auf den für diese Bauform weniger geeigneten Mischgebietsflächen im engeren Ortskern beiderseits der Verler Straße eine dichtere Bebauung mit Reihenhäusern oder Geschosswohnungen zugrunde gelegt (Annahme: Bruttogeschossfläche von 160 m<sup>2</sup> pro Haus- bzw. 120 m<sup>2</sup> je Wohnungseinheit). Die angenommene Anzahl an Wohneinheiten berücksichtigt das Ergebnis von Testentwürfen (s. Gestaltungsplan) sowie das im Bebauungsplanentwurf jeweils vorgesehene Maß der baulichen Nutzung (GFZ, GF). Nicht in allen Fällen wird dabei angesichts von Zwängen

durch vorhandene Bebauung, Grünbestand, Grundstückszuschnitt und Lagequalitäten das Maß der baulichen Nutzung vollständig ausgeschöpft werden; dies gilt insbesondere für das Neubaugebiet am Fliednerweg (Baufelder 30-32)<sup>1</sup> sowie für die Bereiche Werkhof (Baufelder 13-18, bei Aufgabe der vorhandenen Betriebe) und „Gute Hoffnung“ (Baufelder 40-45). Auf Mischgebietsflächen wurde pauschal ein Nicht-Wohnanteil von 25% abgezogen.

#### Wohnungsbaupotenziale im B-Plan I St 42 „Ortsmitte Eckardtshiem“ (gem. Vorentwurf vom 19.4.2010)

Baufeld Nr.		Baufläche netto (m²)	Art der Nutzung	GF/GFZ (Festsetzung)	zusätzl. BGF Wohnen (m²)	Anzahl zusätzl. WE	gegenwärtige Nutzung
1-3	westl. Verler Straße Nord	6200	MI	0,5	2300	12	Wohngebäude, Handwerk, Lager, Gartenland
9	westl. Verler Straße Süd	2670	MI	0,6	1000	6	Parkplatz, Wald
12	östl. Verler Straße Süd	2740	MI	1300 m²	1000	6	Rasenfläche, Wald
13-18	Bereich Werkhof	8160	MI	6400 m²	4800	32	Gewerbe, Wohnen, Garagen, Gartenland
21	ehem. Kindergarten	4700	MI	0,6	2100	16	Brache
22-24	östl. Verler Straße Nord	6200	MI	2960 m²	2200	18	Brache, Rasenflächen, Gehölzbestand
30-32	westl. Fliednerweg	18800	WA	0,5	9400	36	Acker
39,40,41,44	Bereich Gute Hoffnung	6100	WA	2000 m²	2000	10	Rasenflächen, Brache, Gehölzbestand
	<b>Summe</b>					<b>136</b>	

Eine vollständige Realisierung dieser durch den Bebauungsplan eröffneten Wohnbaupotenziale ist jedoch allenfalls langfristig zu erwarten. Insbesondere eine Umnutzung des Bereichs Werkhof (Baufelder 13-18) für eine gemischte Bebauung mit hohem Wohnanteil ist angesichts der dort gebundenen Investitionen gegenwärtig nicht absehbar; ohne eine solche Umnutzung wären hier allenfalls 4-6 Wohneinheiten realisierbar (Baufelder 13, 14, 16 und 18). Auch auf den Flächen nordwestlich der Verler Straße (Baufelder 1-3) würde sich die Anzahl der möglichen Wohneinheiten auf etwa 4-6 reduzieren, wenn die vorhandenen gewerblichen Nutzungen bleiben.

Die Darstellung im Gestaltungskonzept zeigt Gebäudetypen, wie sie in den unterschiedlichen Lagen des Plangebietes zu erwarten sind. Grundstücksgrößen und Gebäudetypen werden durch den Bebauungsplan jedoch nicht vorbestimmt, so dass auf Markterfordernisse durch eine von dieser Darstellung abweichende Parzellierung und Bebauung reagiert werden kann. Art und Umfang von Gestaltungsbindungen, die das erforderliche Maß an städtebaulichen Gemeinsamkeiten untereinander und mit dem jeweiligen baulichen Umfeld sicherstellen, sind im weiteren Bebauungsplanverfahren noch festzulegen.

## 4.2. Erschließungskonzept

### 4.2.1. Straßenerschließung

Das Plangebiet wird zurzeit durch die Verler Straße (Landesstraße L 787) 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 (im Folgenden als „Kindergartenweg“ bezeichnet) als Privatstraßen im Eigentum der von vBAB erschlossen.

Für die bereits vorhandenen öffentlichen Straßen sieht der Bebauungsplan eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche vor: entlang der Verler Straße von gegenwärtig 13,0 m auf 14,0-15,5 m um vorsorglich im engeren Ortskern eine Erweiterung der Seitenräume für eine komfortablere Abwicklung des Fußgänger- und Radverkehrs und ggf. für Baumpflanzungen zu ermöglichen (die Lage der vorhandenen Grundstückseinfriedungen nimmt eine solche Verbreiterung teilweise bereits

<sup>1</sup> Bei einer flächensparenden und wirtschaftlichen Ausnutzung der Fläche mit Grundstücksgrößen zwischen 480 und 600 m² für Einzelhäuser und von 270-300 m² für Doppelhaushälften können in dem netto (ohne interne Straßen) 1,88 ha großen Baugebiet maximal etwa 36 Wohneinheiten realisiert werden.

vorweg). Am Schlepperweg soll eine Aufweitung der unübersichtlichen Einmündung in die Verler Straße von gegenwärtig 6,0 m (Straßenparzelle) auf insgesamt 8,0 m ermöglicht werden.

Es ist beabsichtigt, die genannten Privatstraßen (mit Ausnahme des „Kindergartenwegs“), die bereits heute auch dem öffentlichen Verkehr dienen, im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen und in städtisches Eigentum zu überführen. Die Breite der festzusetzenden Verkehrsflächen muss dabei in den meisten Straßenabschnitten über die gegenwärtigen Straßenparzellen (soweit solche überhaupt schon abgeteilt sind) hinausgehen, um den zukünftigen verkehrlichen Anforderungen, auch des Fußgängerverkehrs und des ruhenden Verkehrs, gerecht werden zu können. Insbesondere sind die teilweise von der Fahrbahn abgesetzten Gehwege und Leitungsführungen, die Standorte der Straßenbeleuchtung sowie Flächen für erforderliche öffentliche Stellplätze und in kleinen Teilbereichen ggf. auch Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser in das öffentliche Straßenland einzubeziehen. Die im Vorentwurf entsprechend dargestellten Straßenbegrenzungslinien sind im weiteren Verfahren anhand der für die Übergabe in städtische Verantwortung notwendigen Bestandsaufnahme zu überprüfen.

Der „Kindergartenweg“ soll verbreitert, teilweise neu trassiert und mit einer Wendeanlage versehen werden, um eine bessere Erschließung der anliegenden Baufelder zu ermöglichen, insbesondere auch, um eine rückwärtige Erschließung der Baufelder und Stellplätze südöstlich der Verler Straße zu ermöglichen. Die im Vorentwurf der Planzeichnung dargestellte Abgrenzung der privaten Verkehrsfläche ergibt sich aus dem Ziel, den in diesem Bereich vorhandenen Baumbestand so weit wie möglich in die Straßengestaltung einzubinden und einige öffentliche Stellplätze zu ermöglichen.

Zur Erschließung des Neubaugebietes am Fliednerweg wird ergänzend zum bestehenden Netz eine 8,0 m breite öffentliche Wohnstraße mit Wendepplatz vorgesehen. Diese Breite erlaubt bei einer Fahrbahnbreite von 4,75 m (Begegnung LKW-Pkw bei verminderter Geschwindigkeit gemäß RSt 06), die gesetzlich gebotene Versickerung des Oberflächenwassers in Mulden innerhalb des öffentlichen Straßenlandes (sofern dies von der Bodenbeschaffenheit her möglich ist) sowie die Einordnung einer straßenbegleitenden Baumreihe und einzelner Stellplätze.

Das Versammlungshaus „Thekoa“ (Baufeld 11) und die rückwärtigen Bereiche des „Werkhofs“ (Baufelder 14-17) werden weiterhin durch die vorhandenen privaten Erschließungsanlagen erschlossen.

Bei dem insgesamt relativ geringen Umfang der zusätzlichen Bebauung, dem ein langfristiger Rückgang des Anstaltsverkehrs gegenübersteht, kann davon ausgegangen werden, dass die Fahrbahnen und Anschlussknoten in ihrer gegenwärtigen Dimensionierung das zu erwartende Verkehrsaufkommen ohne weitere Maßnahmen abwickeln können.

#### 4.2.2. Fuß- und Radwege

Entlang der Verler Straße soll durch den Bebauungsplan innerorts auf beiden Straßenseiten ein mindestens 2,5 m breiter, durch einen Grünstreifen gegen die Fahrbahn abgesetzter gemeinsamer Geh- und Radweg ermöglicht werden. Ob und ggf. wann ein solcher Ausbau an dieser Landesstraße tatsächlich realisiert werden kann, ist im weiteren Verfahren zu klären. Auf den übrigen Straßen des Plangebiets sind aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens und der Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h gesonderte Radverkehrsanlagen nicht erforderlich. Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Straßenbreiten ermöglichen die Einordnung von mindestens 2,0 m breiten Gehwegen (mindestens 1,5 m, soweit durch Grünstreifen gegenüber der Fahrbahn abgesetzt). In einigen nicht angebauten oder nur einseitig angebauten Straßenabschnitten (z.B. am Rudolf-Hardt-Weg) wird – entsprechend dem Bestand - nur ein einseitiger Gehweg für erforderlich gehalten und in der Breite der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt.

Das umfangreiche straßenunabhängige Wegenetz kann innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünflächen gesichert und weiter ausgebaut werden. Ergänzungen sollen insbesondere zwischen den Einrichtungen „Elim“ und „Rehoboth“ der vBA (Baufelder 28 und 29)

sowie südöstlich der der Werkhof-Flächen (Baufelder 14, 16, 17 und 18) entlang des Dalkebachs erfolgen, um eine durchgehende attraktive gewässerbegleitende Wegeverbindung vom Ortskern Eckardtsheim in Richtung Sennestadt zu ermöglichen. Der Bebauungsplan sieht deshalb hier abweichend vom Bestand öffentliche Grünverbindungen vor, innerhalb derer ein solcher Weg geführt werden kann.

Weiterhin sichert der Bebauungsplan eine Wegeverbindung zwischen dem „Kindergartenweg“ und dem Fußgängerüberweg (Anforderungsampel) an der Verler Straße, die eine kurze und sichere Fußgängerverbindung zwischen den Wohngebieten und Infrastruktureinrichtungen beiderseits der vielbefahrenen Landesstraße herstellt (u.a. Spielplatz und Freizeitzentrum im Norden, Kindergarten und Einkaufsmarkt im Süden). Das Neubaugebiet Fliednerweg wird über eine kurze Wegeverbindung, die zugleich der internen Erschließung dient, an den begleitenden Grünzug angeschlossen.

#### 4.2.3. Ver- und Entsorgung

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“ wird auch eine Übergabe der noch im Verantwortungsbereich der vBAB befindlichen Kanal- und Leitungsnetze in die Trägerschaft der Stadt Bielefeld bzw. der zuständigen Leitungsträger angestrebt (soweit sie nicht ausschließlich Bereiche erschließen, die auch zukünftig für anstaltsbezogene Nutzungen vorgesehen sind). Voraussetzung dafür ist eine genaue Bestandsaufnahme. Dabei sind auch die Möglichkeiten der Mediierschließung (Strom, Gas, Wasser) der im Bebauungsplan neu vorgesehenen Bauflächen abzuklären.

Auch ein Projekt zur künftigen Beseitigung des Niederschlagswassers in den neuen Baugebieten, insbesondere im Wohngebiet Fliednerweg, unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 51a Landeswassergesetz (LWG) muss noch ausgearbeitet werden; dabei ist zu berücksichtigen, dass die Grundwasserverhältnisse eine Versickerung vor Ort nur in kleinen Teilbereichen zulassen, so dass eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer erforderlich ist. Soweit es sich hierbei um Niederschlagswasser aus Gebieten mit Wohngebietsähnlichen Charakter handelt, kann nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde davon ausgegangen werden, dass das Niederschlagswasser ohne Vorbehandlung in die benachbarten Gewässer eingeleitet werden darf.

### 4.3. **Freiraum- und Grünkonzept**

#### *Landwirtschaftsfläche am Bullerbach*

Die Ackerfläche zwischen Verler Straße und Bullerbach wird ihrer gegenwärtigen Nutzung entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Damit wird deutlich gemacht, dass frühere Planungen der vBAB für einen Krankenhausstandort in diesem Bereich nicht weiter verfolgt werden, sondern dass dieser im FNP noch als Sonderbaufläche dargestellte Bereich langfristig als Teil des den Bachlauf begleitenden übergeordneten Freiraums gesichert werden soll. Für eine kleinere Teilfläche unmittelbar am Bachlauf, die sich teils im Eigentum der vBAB, teils in Privateigentum befindet und nicht in die landwirtschaftliche Nutzung einbezogen ist, soll im weiteren Verfahren die Eignung für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen geprüft werden.

#### *Bullerbachgrünzug*

Da eine Fortsetzung der bachbegleitenden Wegeverbindung im Bereich des Altenheims „Elim“ aufgrund der vorhandenen Gebäude und Stellplatzanlagen schwierig zu realisieren ist, sieht der Bebauungsplan die Möglichkeit einer weiterführenden Grünverbindung zwischen den Häusern „Rehoboth“ (Nr. 29) und „Elim“ (Nr. 28) vor, die weiter südlich auf den vorhandenen Grünzug am Nordrand der Ackerfläche zwischen Fliednerweg und Semmelweisweg trifft, der im Bebauungsplan ebenfalls als öffentliche Grünfläche gesichert wird. Westlich des Semmelweiswegs wird wieder der Bullerbach erreicht, der neben den Ufergehölzen hier von einer baumbestandenen Wiesenfläche begleitet wird und auf einer Brücke überquert werden kann. An der Werkhofstraße, wo Bullerbach und Sprungbach sich zum Dalkebach vereinigen, weitet sich der Bullerbachgrünzug zur „grünen Mitte“ von Eckardtsheim auf.

### *Randstreifen entlang des Grabens 47.01*

Nördlich des Rudolf-Hardt-Wegs wird entlang des Grabens 47.01 bzw. des Sprungbachs ein etwa 20 m breiter öffentlicher Grünzug ausgewiesen, der den gewässerbegleitenden Gehölzbestand integriert und auf der Nordseite einen zzt. noch ackerbaulich genutzten Randstreifen mit einschließt. Damit soll der Bedeutung der Gewässer-Randstreifen als Biotopverbindung zwischen der „grünen Mitte“ von Eckardtsheim und den östlich an die Ortschaft angrenzenden Freiräumen Rechnung getragen werden. Da das diesbezügliche Potenzial zurzeit noch nicht ausreichend realisiert wird, kann (und sollte) der Grünzug für Ausgleichsmaßnahmen zur ökologischen Aufwertung genutzt werden.

### *Dalkebach-Grünzug und „Grüne Mitte“*

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 in einem Streifen nördlich entlang des Dalkebaches als öffentliche Grünfläche, südlich des Bachlaufs dagegen als private Grünfläche (in der Trägerschaft der vBAB) gesichert wird. Vorhandene Lager- und Garagenflächen südlich des Werkhofs am Dalkebach werden als potenzielle Ausgleichsflächen in die öffentliche Grünfläche einbezogen, ebenso die bestehende Grünverbindung zur Verler Straße mit ihrem ortsbildprägenden Altbaumbestand.

### *Private Grünflächen im Bereich „Thekoa“*

Im Südwesten leiten die Ufergehölze entlang des Dalkebaches sowie die Wiesen und der alte Eichenbestand im Umfeld des Hauses „Thekoa“ (Nr. 11) 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, eine private Nutzung der Wiesenflächen, z.B. als Pferdekoppel, bleibt möglich.

### *Flächen mit Erhaltungsbindungen, Erhaltung von Einzelbäumen*

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. Dies betrifft insbesondere Gehölzbestände südöstlich entlang der Verler Straße sowie in Erweiterung der gewässerbegleitenden öffentlichen Grünflächen und der „grünen Mitte“. Darüber hinaus wird für ortsbildprägende Einzelbäume auf den Grundstücken eine Erhaltungsbindung festgesetzt.

Die im Vorentwurf der Planzeichnung zur frühzeitigen Behördenbeteiligung dargestellten Erhaltungsbindungen müssen nach Vorliegen einer flächendeckenden Vermessung nochmals überprüft und präzisiert werden.

### *Wald*

Kleinere Teilbereiche im Nordosten am Bullerbach sowie am südwestlichen Rand des Plangebietes, die als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes anzusprechen sind, werden im Bebauungsplan als Wald festgesetzt. Am südwestlichen Ortsausgang ermöglicht der Bebauungsplan einen ausgleichspflichtigen Eingriff in den Randbereich der Waldfläche (Baufelder 9 und 12).

## **5. Planungsrechtliche Festsetzungen**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen für das Bebauungsplangebiet werden im weiteren Verfahren im Einzelnen ausgearbeitet, abgewogen und begründet. Die Beschreibung des Planungskonzeptes (Kapitel 4) sowie der Vorentwurf der Planzeichnung für den Verfahrensschritt der frühzeitigen Behördenbeteiligung geben dazu einen ersten Überblick.

## **6. Kosten und Finanzierung**

*Wird im weiteren Verfahren ergänzt.*

## **7. Verfahren**

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“ und zur 198. Änderung des Flächennutzungsplans wurde Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 14.11.2006 gefasst.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Dienststellen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.3.2009 zur Äußerung, auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, zum Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand vom 11.3.2009 aufgefordert. Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurden durch die vBAB eine ergänzende Vermessung des Plangebietes sowie Untersuchungen zum Grundwasser und zur Versickerungsfähigkeit des Bodens, zur Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers sowie zum Artenschutz beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse sowie die planrelevanten Inhalte der Stellungnahmen der Behörden wurden in den Vorentwurf des Bebauungsplans, der Begründung und des Umweltberichts zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingearbeitet.