

# Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim

Entwurf, Stand 13.9.2018

Im Auftrag der Stiftung Bethel  
Immobilienmanagement

Spath+Nagel  
Büro für Städtebau und Stadtforschung  
Neue Kantstraße 4  
14129 Berlin

---

## Inhalt

1.	Einführung	3
2.	Bestandssituation	5
2.1.	Der Untersuchungsraum .....	5
2.2.	Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung .....	5
2.3.	Siedlungsentwicklung .....	6
2.4.	Eigentumsverhältnisse, Bodenrichtwerte .....	15
2.5.	Natur, Landschaft und Umwelt .....	15
2.6.	Bebauung und Nutzung .....	25
2.7.	Verkehr und Erschließung .....	30
2.8.	Soziale Infrastruktur .....	35
2.9.	Technische Infrastruktur .....	38
3.	Planungsbindungen	40
3.1.	Regionalplan .....	40
3.2.	Flächennutzungsplan .....	40
3.3.	Bedarf und Angebot an Wohnbauflächen .....	43
3.4.	Landschaftsplanung .....	44
3.5.	Denkmalschutz .....	49
3.6.	Rahmenplanung Eckardtsheim von 1999 .....	51
3.7.	Bebauungsplanung .....	51
3.8.	Zulässigkeit von Vorhaben .....	53
3.9.	Zusammenfassung: Stärken, Schwächen, Herausforderungen, Chancen	54
4.	Ziele und Leitlinien	55
4.1.	Funktionale Ergänzungen .....	55
4.2.	Wahrung der landschaftlichen und baulichen Prägung .....	55
4.3.	Stabilisierung der Infrastruktur, ausgewogene Verkehrsentwicklung .....	55
4.4.	Innenentwicklung, Stärkung der Ortsmitte .....	56
4.5.	Zukunftsfähigkeit als Teilstandort von Bethel .....	56
5.	Planungskonzept	57
5.1.	Bevölkerungsentwicklung .....	57
5.2.	Flächen für den Wohnungsbau .....	58
5.3.	Grün- und Freiflächen .....	64
5.4.	Wohnfolgeeinrichtungen .....	68
5.5.	Flächen für Arbeitsplätze .....	71
5.6.	Flächen für Kernaufgaben der Stiftung Bethel .....	72
5.7.	Verkehr .....	73
5.8.	Gestaltungskonzept .....	81
Anhang	Potentialflächen	84

## Kartenverzeichnis

1. Untersuchungsraum	3
2. Eigentumsverhältnisse	14
3. Natur und Landschaft	16
4. Grundwasserflurabstand	17
5. Biotoptypen Ortsmitte	17
6. Straßenverkehrslärm	21
7. Planungsanforderungen zur Lärminderung	22
8. Landschafts- und Siedlungsbild	23
9. Nutzungsstruktur	25
10. Straßen und Wege	32
11. Öffentlicher Nahverkehr	33
12. Regionalplan	41
13. Flächennutzungsplan	42
14. Landschaftsplan Senne	45
15. Zielkonzept Naturschutz	50
16. Vorentwurf des B-Plans ISt/42	52
17. Nutzungskonzept	59
18. Abweichungen von übergeordneten Planungen	60
19. Potentialflächen mit Luftbild	61
20. Grünkonzept	65
21. Konzept Fußwege – Radwege – Straßen	69
22. Testentwürfe für Potentialflächen	83
23. Potentialflächen mit Nutzungskonzept	Anhang

## 1. Einführung

Im Süden des Stadtbezirks Sennestadt umfassen die zusammenhängenden Flächen der Stiftung Bethel insgesamt fast 500 ha. Eingebunden in diese Fläche, im Nordosten jedoch darüber hinausgreifend, liegt die Ortschaft Eckardtsheim, die vor allem durch verstreute, meist landschaftlich integrierte anstaltsbezogene Nutzungen, in Teilbereichen auch durch mitarbeitergebundenes und allgemeines Wohnen sowie kleinere gewerbliche Betriebe geprägt ist.

Ziel der vorliegenden Ortsentwicklungsplanung ist es, den früheren Anstaltsbereich Eckardtsheim weiter aus seiner institutionellen Prägung herauszuführen und schrittweise zu einer durchmischten Ortschaft im Stadtbezirk Sennestadt zu entwickeln, in der behinderte und nicht behinderte Menschen zusammen leben. Unter Berücksichtigung der im ersten Teil des Gutachtens dargestellten Ausgangsbedingungen (Kap. 2) und Planungsbindungen (Kap. 3) wird dieses übergeordnete Ziel in Kap. 4 in Form von Zielen und Leitlinien der Planung weiter konkretisiert.

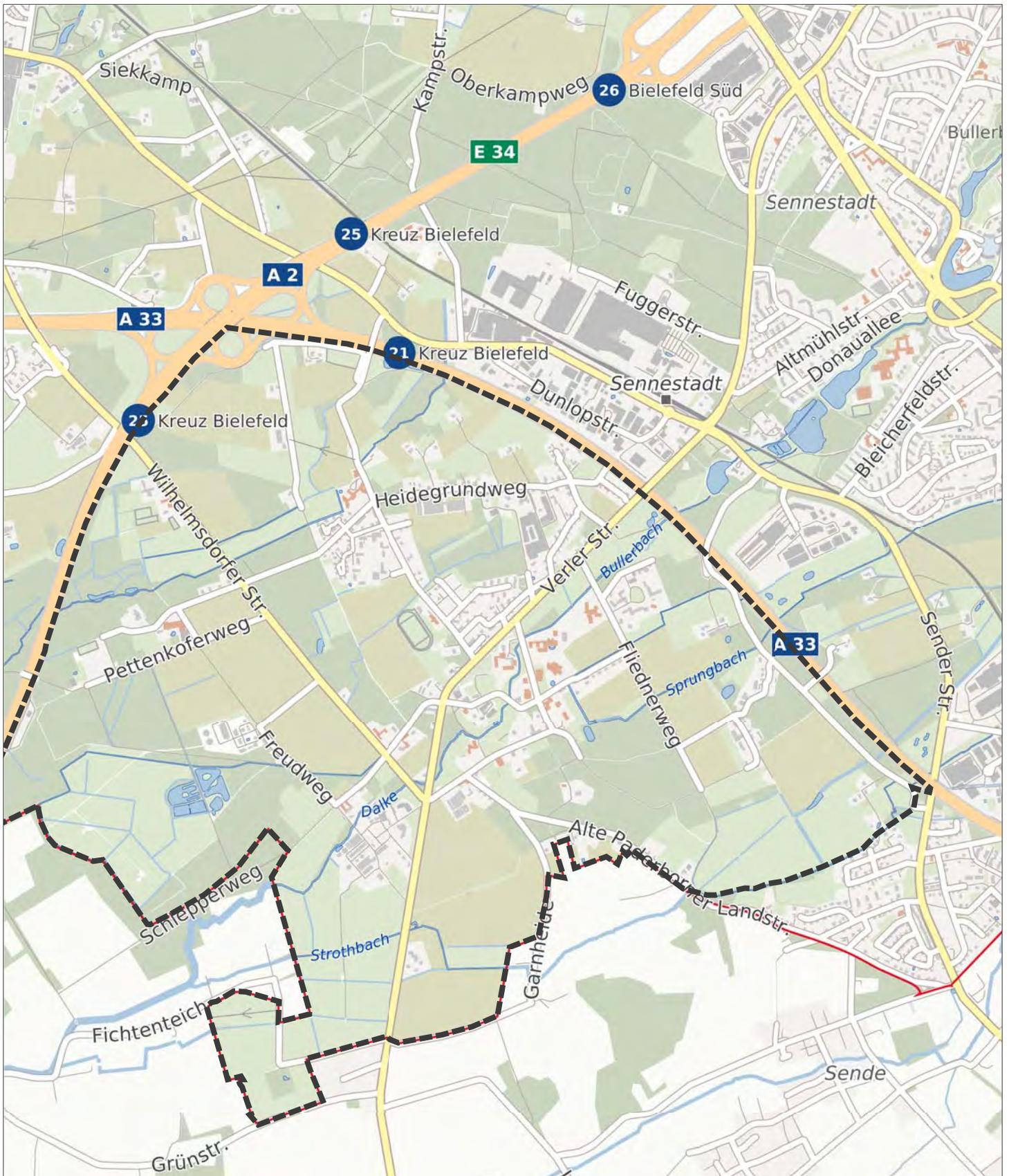
Das Planungskonzept in Kap. 5 zeigt dann die im Sinne dieser Leitlinien notwendigen und sinnvollen planerischen Festlegungen und Maßnahmen auf. Der Schwerpunkt liegt der planerischen Aufgabenstellung entsprechend bei Vorschlägen zur zukünftigen Flächenentwicklung, insbesondere für ergänzenden Wohnungsbau, bei der landschaftlichen Einbindung neuer Projekte, sowie bei den entstehenden Infrastruktur- und Wohnfolgebedarfen. Dabei handelt es sich zunächst um Vorschläge des Gutachters, die die bisherigen Überlegungen der Stiftung Bethel als Auftraggeberin aufnimmt und mit der Stadt als zuständige Planungsbehörde vorabgestimmt sind.

Die zeichnerische Darstellung der Ortsentwicklungsplanung umfasst mehrere Teilpläne. Kernbestandteil ist das Nutzungskonzept, das die geplante Verteilung der Flächennutzungen in Eckardtsheim darstellt. Das Grünkonzept verdeutlicht die grundlegenden grünplanerischen Zielsetzungen, die in das Nutzungskonzept eingegangen sind. Das Verkehrskonzept zeigt ergänzende Überlegungen zur Entwicklung des Straßen-, Fuß- und Radwegenetzes. Eine Überlagerung des Nutzungskonzeptes mit den aktuellen Darstellungen des Regionalplans, des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans zeigt, wie sich die Ortsentwicklungsplanung in diese übergeordneten Pläne einbindet und in welchen Bereichen sie darüber hinausgeht oder dahinter zurückbleibt.

Die zeichnerische Darstellung wird ergänzt durch einen Textteil, mit Abschnitten zur Bevölkerungsentwicklung, zum Wohnen, zu den Grün- und Freiflächen, den Wohnfolgeeinrichtungen, den Flächen für Arbeitsplätze, zum Verkehr und zum Gestaltungskonzept. Der Textteil begründet und erläutert die in die Pläne eingegangenen Überlegungen und enthält ergänzende Planungsvorschläge zu einzelnen Flächen.

In einem Anhang werden die in das Nutzungskonzept aufgenommenen Potentialflächen tabellarisch in Form von Flächensteckbriefen zusammengestellt, mit einer kurzen Beschreibung der Fläche, der gegenwärtigen planungsrechtlichen Situation und bekannter Nutzungsbeschränkungen sowie Planungsempfehlungen zur zukünftigen Nutzung und Bebauung, der zu ihrer Realisierung erforderlichen Schritte und ihrer Priorität. Mit Ausnahme der Potentialflächen Nrn. 13,15 und 16 wurden alle größeren Potentialflächen (>1 ha) bereits in der AG Wohnen der Stadt Bielefeld betrachtet und bewertet.

Ausgangspunkt der Planung sind die 1999 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld beschlossene Rahmenplanung und deren durch die Stiftung Bethel beauftragten Vertiefungen sowie die zwischenzeitlich eingeleiteten Bebauungsplanverfahren und Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan. Deren Ergebnisse waren an veränderte Rahmenbedingungen anzupassen, darunter die Weiterentwicklung des rechtlichen Instrumentariums, die Zunahme des Wohnungsbedarfs, die sich auch in konkreten Wohnungsbauprojekten widerspiegelt, sowie die Verfügbarkeit zusätzlicher Flächen für eine Nachnutzung nach Aufgabe der bisherigen Nutzung bzw. Reduzierung von Standorten der Stiftung Bethel.



## Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim - Bielefeld

### 1. Untersuchungsbereich

--- Abgrenzung des Untersuchungsbereichs

Quelle: Geoportal Bielefeld  
Stand: Juli 2018  
Maßstab: 1:20.000 im Format DIN A4

## 2. Bestandssituation

### 2.1. Der Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum liegt am äußeren Stadtrand von Bielefeld im Süden des Stadtbezirks Sennestadt. Er wird im Westen und Nordosten durch die Autobahnen A 2 und A 33, die nur an wenigen Stellen gequert werden können, klar gegenüber dem Stadtbezirk Senne und der eigentlichen Sennestadt abgegrenzt. Im Süden ist der unregelmäßige Verlauf der 1970 festgelegten Bielefelder Stadtgrenze in der offenen Landschaft kaum nachvollziehbar. Im Südosten bildet die Siedlung Heideblümchen, von Eckardtsheim durch die offene Feldmark getrennt, einen eigenständigen Siedlungskörper, der nicht mehr Teil des Untersuchungsraums ist (s. Karte 1).

*Lage und Abgrenzung des Untersuchungsraums*

Innerhalb dieses weiteren Untersuchungsraums konzentriert sich die vorliegende Ortsentwicklungsplanung auf die bebauten Bereiche der Ortschaft Eckardtsheim und auf deren innere und randliche Entwicklungspotentiale.

*Konzentration auf Innenentwicklungs- und Abrundungsflächen*

Der aufgelockerte Siedlungszusammenhang der Ortschaft wird geprägt durch die Wasserläufe von Bullerbach, Sprungbach und Dalkebach mit ihren begleitenden Gehölzkulissen, durch die geradlinig den Ortskern durchschneidende Verler Straße, durch in großzügige Grünbereiche eingebettete Anstaltskomplexe der Stiftung Bethel, sowie durch lose miteinander verbundene kleine Wohnsiedlungsbereiche.

*Gliederung durch Wasserläufe*

Als „Kernbereich“ der Ortschaft oder „Ortsmitte“ wird im Folgenden der Bereich beiderseits der Verler Straße mit verschiedenen zentrenbildenden Nutzungen bezeichnet, der im Südosten durch die Grünzüge entlang der Bachläufe von Bullerbach und Dalkebach, im Nordwesten durch unbebaute Freiflächen begrenzt wird. Der Bereich südöstlich dieser Bachläufe wird geprägt durch Standorte der Stiftung Bethel sowie durch Kirche, Gemeindehaus und Friedhof, die sich um die parkartig gestaltete „grüne Mitte“ der Ortschaft gruppieren.

*Kernbereich und „Grüne Mitte“*

Nördlich des Kernbereichs und der Verler Straße, liegen aufgelockerte Wohngebiete, die sich bis zur Autobahn A 33 hinziehen. Im Norden der Ortschaft und vom Kernbereich deutlich abgesetzt liegt der Bereich „Heidegrund“, der sowohl eine kleine Wohnsiedlung als auch Einrichtungen der Stiftung Bethel umfasst und über den Heidegrundweg lose mit dem nordöstlichen Siedlungsteil verknüpft ist. Im Osten liegen vor allem großflächige Standorte der Stiftung Bethel.

*Bereiche nördlich der Verler Straße, Heidegrund*

Charakteristisch für den Untersuchungsraum sind weiterhin verschiedene in die Wald- und Landwirtschaftsflächen des Außenbereichs eingestreute Siedlungssplitter, darunter aufgegebene und umgenutzte Altstandorte der Stiftung Bethel sowie - südwestlich des Kernbereichs, aber von diesem durch Grün- und Waldflächen getrennt – das Gut Wilhelmsdorf mit angelagerten Nutzungen der Stiftung Bethel.

*Diverse Streulagen*

### 2.2. Stadt- und landschaftsräumliche Einbindung

Der Untersuchungsraum liegt vor dem Südwesthang des Teutoburger Waldes in der allmählich von Nordosten nach Südwesten hin abfallenden Sennelandschaft, deren sandige und trockene Ausläufer am Fuß des Bergzuges hier in die Feuchtsenne mit ihren hohen Grundwasserständen übergeht. Überreste älterer Grundmoränenplatten prägen den Nordwesten des Untersuchungsraums durch ihre leicht hervortretende Höhenlage und etwas günstigere Bodenverhältnisse.

*Landschaft der Feuchtsenne*

Drei parallele Bachläufe folgen der Abdachung des Geländes: im Norden der Haselbach, im Süden der Strothbach, im Zentrum der Bullerbach, der nahe dem Kern der Ortschaft Eckardtsheim den kleineren Sprungbach aufnimmt und als Dalkebach nach Südwesten zur Ems hin abfließt. Von diesen ist vor allem der letztgenannte Wasserlauf durch begleitende Gehölzsäume und eine flache Talmulde ein starkes naturräumliches Gliederungselement, auf das sich der Kernbereich von Eckardtsheim orientiert, und das zugleich landschaftliche Bezüge zur Sennestadt und zum Raum Gütersloh vermittelt.

*Gliederung durch Bachläufe*

Im Nordwesten bildet die Autobahn A2 eine starke Zäsur. Im Nordosten stellt die Autobahn A33 eine ebenso künstliche Grenze dar, die quer zu den Bachläufen die Eckardtsheimer Parklandschaft gegen die stärker bewaldete, hier industriell stark überformte Sandlandschaft der Sennestadt abriegelt. Im Südwesten ist der Übergang von der Feuchtsenne um Eckardtsheim in die Niederungslandschaft der westfälischen Tieflandsbucht kaum wahrnehmbar.

*Künstliche Grenzen*

Eckardtsheim liegt an der äußeren Peripherie des Bielefelder Stadtgebiets, etwa 11 km von der Innenstadt entfernt. Historisch waren daneben Brackwede, 7 km nordwestlich und Verl, etwa ebenso weit im Südwesten gelegen, als Sitz der für Eckardtsheim zuständigen Amtsverwaltungen wichtige Bezugsorte.

*Periphere Lage*

Die früher isolierte Lage des Anstaltskomplexes hat sich durch die starke Verdichtung im Bielefelder Südostraum seit dem Zweiten Weltkrieg, vor allem aber durch die Entwicklung der nur 2,5 km entfernten Sennestadt seit den 1960er Jahren relativiert. Als Sitz der Bezirksverwaltung und nächstgelegenes Einkaufs-, Dienstleistungs- und Schulzentrum ist die Sennestadt heute der wichtigste Bezugsort für Eckardtsheim. Die stadträumliche Verbindung ist jedoch durch die Barriere der Autobahn und die Industriegebiete entlang der Bahnlinie unterbrochen, die Wegeverbindungen selbst zu relativ nahe gelegenen Zielen wie dem Bahnhof und dem Schulzentrum der Südstadt sind wenig attraktiv.

*Orientierung auf die Sennestadt*

Die aufgelockerten Wohngebiete Windflöte und Windelsbleiche im Norden sowie Heideblümchen und Dalbke im Osten sind durch Verkehrsbarrieren und Grünräume von Eckardtsheim getrennt. Nach Süden hin markiert die Ortschaft den Rand des verstädterten Raums, die Beziehungen mit den Nachbargemeinden Verl und Schloß Holte (2,5 km) sowie mit Gütersloh (12 km) sind wenig ausgeprägt. Innerhalb des dicht besiedelten Bielefelder Raums erscheint Eckardtsheim daher bis heute vergleichsweise isoliert.

*Kein Siedlungszusammenhang mit benachbarten Ortsteilen und Gemeinden*

Eine besondere Bedeutung hat die Verbindung mit dem 10 km entfernten Stammgelände der Stiftung Bethel in Gadderbaum, obwohl die Intensität der funktionalen und personellen Verflechtungen tendenziell abgenommen hat.

*Verflechtungen mit dem Stammgelände*

## 2.3. Siedlungsentwicklung

(2.3.1 - 2.3.4 übernommen aus Rahmenplan 1999)

### 2.3.1 Streusiedlung in der Senne: bis 1882

Bis ins ausgehende 19. Jahrhundert war der Bereich des heutigen Eckardtsheim ein ländliches Streusiedlungsgebiet mit einer abwechslungsreichen Mischung von Kiefernwäldern und -heiden, Feuchtwiesen und wenigen, ertragsarmen Ackerflächen. Charakteristisch für das agrarische Landschaftsbild waren schon damals die durch Ableitungs- und Verbindungsgräben miteinander verbundenen Bachläufe, die zur Ems hin annähernd parallel das Gebiet durchfließen.

*Ländliche Streusiedlung*

Die verhältnismäßig kleinen Hofstellen lagen häufig in der Nähe dieser Bachläufe, so die Höfe Linenbrügge (heute: Thekoa) und Sobbe (heute: Wilhelmsdorf) am Dalkebach und Obergassel (heute: Eichhof) am Hasselbach; weitere Hofstellen, kleinere landwirtschaftliche Anwesen und Kotten lagen verstreut über das ganze Gebiet, darunter die Höfe Bentkämper, Ellbrechter und Lillmann (außerhalb der Anstaltsflächen) im Norden, Peterjohann (Niedermeyer, später: Rehoboth) im Osten und Sigemann (heute: Friedrichshütte) im Süden.

*Hofstellen und Kotten*

Einzig überörtliche Wegeverbindung war die heutige Alte Paderborner Landstraße, mit dem Perthesweg als nördliche Verlängerung in Richtung Brackwede. Im Übrigen gab es nur kleinere Feld- und Flurwege, die sich, mit Ausnahme des Heidegrundwegs im heutigen Siedlungsbild nicht wiederfinden.

*Vor-industrielles Wegenetz*

Das Gebiet war auf drei Verwaltungseinheiten verteilt: im Norden und Osten die Bauernschaften Senne 1 und Senne 2 im Amt Brackwede, Kreis Bielefeld, im Kernbereich etwa zwischen Dalkebach/ Bullerbach und Hasselbach sowie im Süden die Bauernschaft Sende im Amt Verl, Kreis Wiedenbrück.

*Drei Verwaltungseinheiten*

### 2.3.2 Arbeiterkolonie und Heilanstalt: 1882-1914

1881/82 kaufte Pastor Friedrich v. Bodelschwingh die Besitzungen Linenbrügge, Sobbe und Siggemann mit den zugehörigen Ländereien, um dort arbeitslose Wanderarbeiter sesshaft zu machen, mit landwirtschaftlichen Tätigkeiten zu beschäftigen und ihre Wieder-Eingliederung in das Erwerbsleben vorzubereiten. Im August 1882 wurden auf dem Sobbehof die ersten dieser „Kolonisten“ aufgenommen. Zu Ehren des Kaisers umbenannt in Wilhelmsdorf, wurde diese „Arbeiterkolonie“ zum Vorbild für viele ähnliche Einrichtungen in Deutschland.

*Gründung der Arbeiterkolonie Wilhelmsdorf*

Bereits wenige Jahre nach ihrer Gründung hatten sich die Ausdehnung und die Aufgaben der neuen Niederlassung in der Senne erheblich erweitert. Auf den Höfen Obergassel (Eichhof) und Peterjohann (Rehoboth) wurden „nervenleidende“ bzw. epileptische Männer untergebracht, der Siggemannshof (Friedrichshütte) und der Schnatmannshof (Wilhelmshütte) als "Trinker-Asyl" eingerichtet.

*Erweiterung um zusätzliche Aufgabenbereiche*

Die agrarische Prägung des Landschafts- und Siedlungsbildes veränderte sich dadurch zunächst nur wenig. Bauliche Anpassungen und Erweiterungen beschränkten sich auf die verstreut gelegenen Hofstellen, die weiterhin als selbständige Einheiten mit zugehöriger Landwirtschaft und Hausgärten geführt wurden. Durch Einsatz einer größeren Zahl von Arbeitskräften konnten jedoch die Böden aufgewertet und die landwirtschaftliche Nutzung, in Hausnähe auch der Gartenbau intensiviert werden, ein erster Schritt der Umgestaltung des Landschaftsbildes zur heute für Eckardtsheim charakteristischen Parklandschaft.

*Auswirkung auf das Landschafts- und Siedlungsbild*

Mit dem Ausbau der Infrastruktur und der Errichtung großer Pflegehäuser setzte um 1890 die Entwicklung der Streusiedlungsansätze zu einem eigenständigen, anstaltsgeprägten Siedlungsschwerpunkt ein. Die meisten der neuen Standorte gruppierten sich beiderseits des Dalke-Baches nordöstlich von Wilhelmsdorf um die früheren Bauernstellen Linenbrüggen (Thekoa) und Lillemanstöns (später: Sennekanzlei).

*Herausbildung eines eigenständigen Siedlungsschwerpunktes*

Entscheidend für diese Entwicklung war der Bau der großen zentralen Pflegehäuser Ophra (1890), Jericho (1898), Meggido (1899), Gute Hoffnung (1904) und Tannenwald (1907); lediglich der Fichtenhof (1896) als Erziehungsheim für ältere Kinder lag abseits des sich herausbildenden Siedlungsschwerpunktes.

*Bau großer Pflegehäuser...*

Kern der gemeinschaftlichen Einrichtungen war die Eckardtskapelle (1890) mit dem Friedhof (1888) und dem Pfarrhaus (1897), die im Jahr 1900 auf 600 Plätze und Räume für Schule und Kindergarten erweitert wurde; 1909 kam als Anbau an Thekoa der Gemeindesaal hinzu. Parallel entwickelten sich öffentliche Einrichtungen und Dienstleistungen wie Poststelle, Bäckerei, Apotheke, Gemeinschaftsküche (1898), Arzthaus (Neu-Aram, 1899), Elektrizitätszentrale und Wäscherei (1899), Feuerwehr (1903) und Gemeindeschule (1911) sowie die Eigenbetriebe der Anstalten (Maurergeschäft, Glaser- und Anstreichergeschäft, Tischlerei). Das Personal wohnte meist innerhalb der Einrichtungen, daneben gab es einige wenige eigenständige Wohnhäuser. Der bereits vor 1890 vom Bullerbach abgeleitete Jordangraben sammelte die Abwässer der kleinen Siedlung und führte sie den Schönungsteichen westlich von Wilhelmsdorf zu.

*... und vielfältiger Gemeinschaftseinrichtungen*

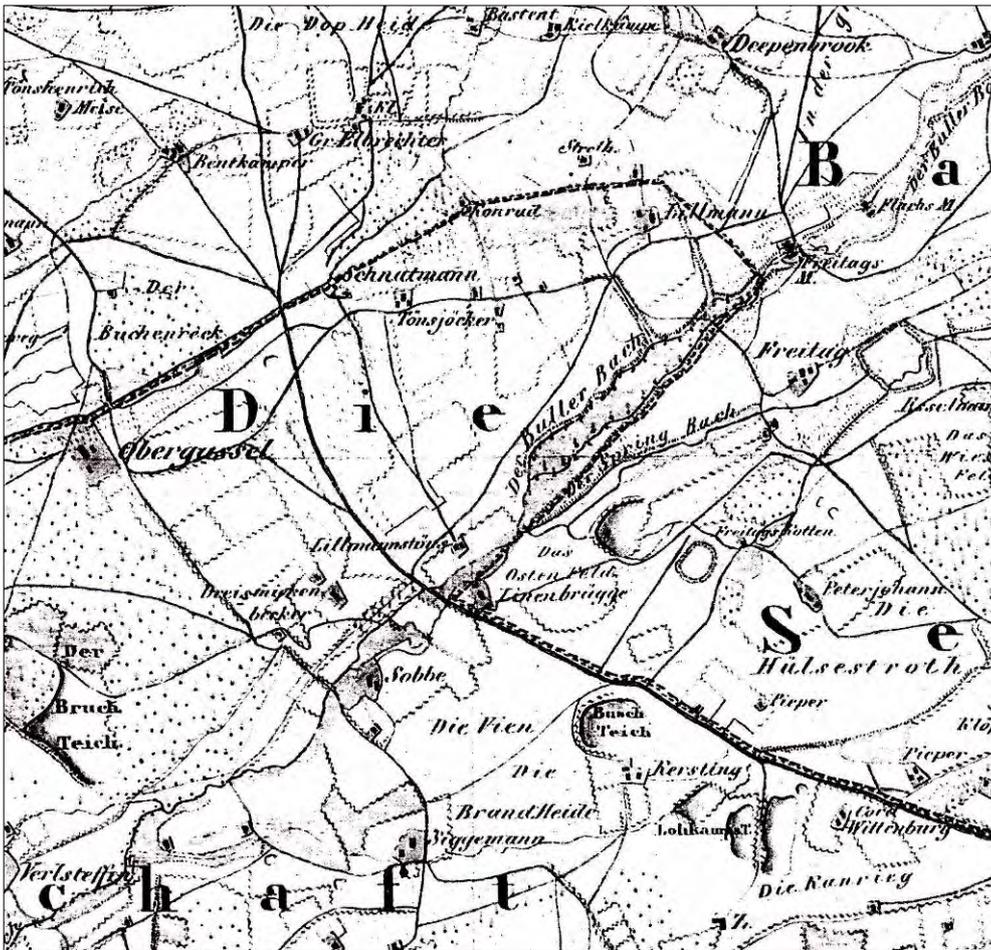
Der Name "Eckardtsheim", 1899 offiziell geworden, verdeutlichte den Wandel von der Streusiedlung zur Ortschaft, deren anstaltsbezogener Charakter sowie die Bedeutung der namensgebenden Kirche.

Durch den Bau von Chausseen (Wilhelmsdorfer Straße 1883/1897, Verler Straße 1893), die als geradlinige, alleegesäumte Kunststraßen eine neue Trassierung abseits der historischen Fahrwege erhielten, und schließlich durch den Bau der Sennebahn (1901) verbesserte sich die Erreichbarkeit von Eckardtsheim erheblich, die Arbeitsteilung mit der Anstalt Bethel konnte ausgebaut werden.

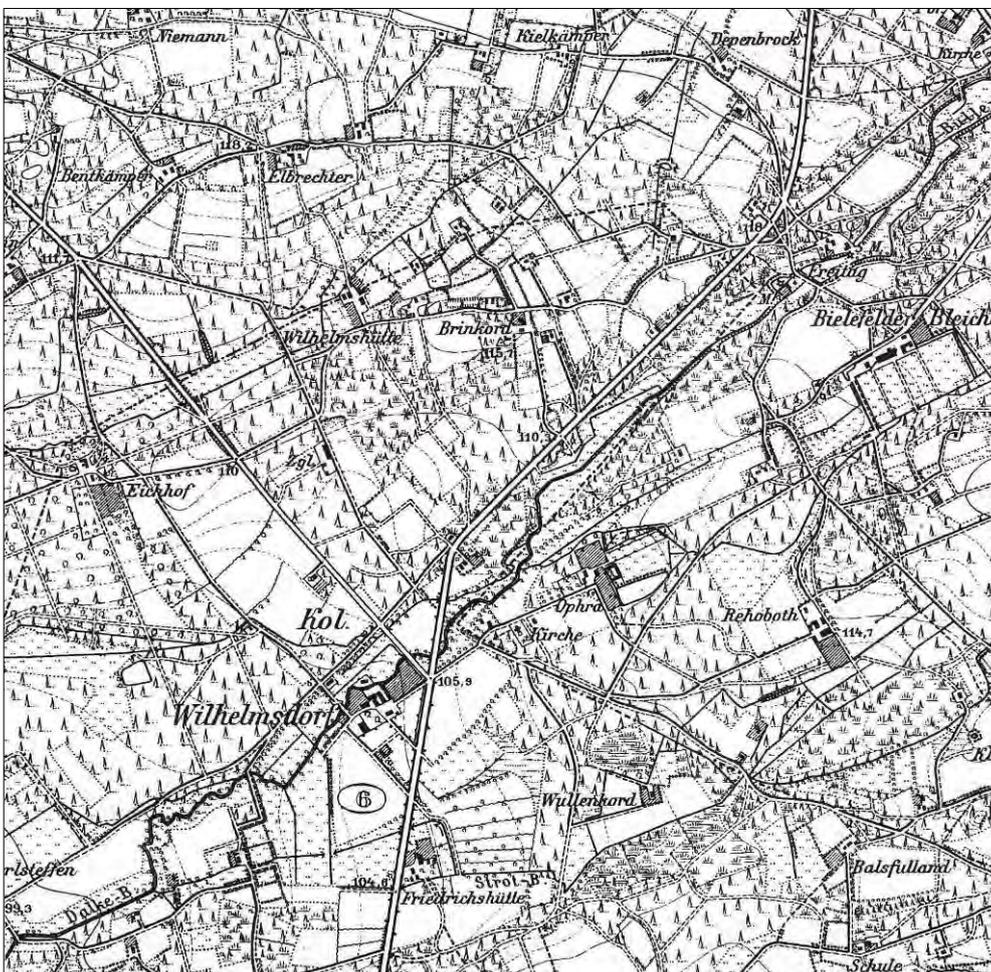
*Straßen- und Bahnverbindungen*

Im Kern der Ortschaft um die neuen Pflegeheime herum verlor die Landwirtschaft an ortsbildprägender Bedeutung. Neubauten wie Jericho wurden in anstaltstypische Parkanlagen eingebettet, im Übrigen entstand den einzelnen Häusern zugeordnet ein Mosaik von umfriedeten, durch die Hausbewohner bewirtschafteten Nutzgärten.

*Nutzgärten und Landwirtschaft*

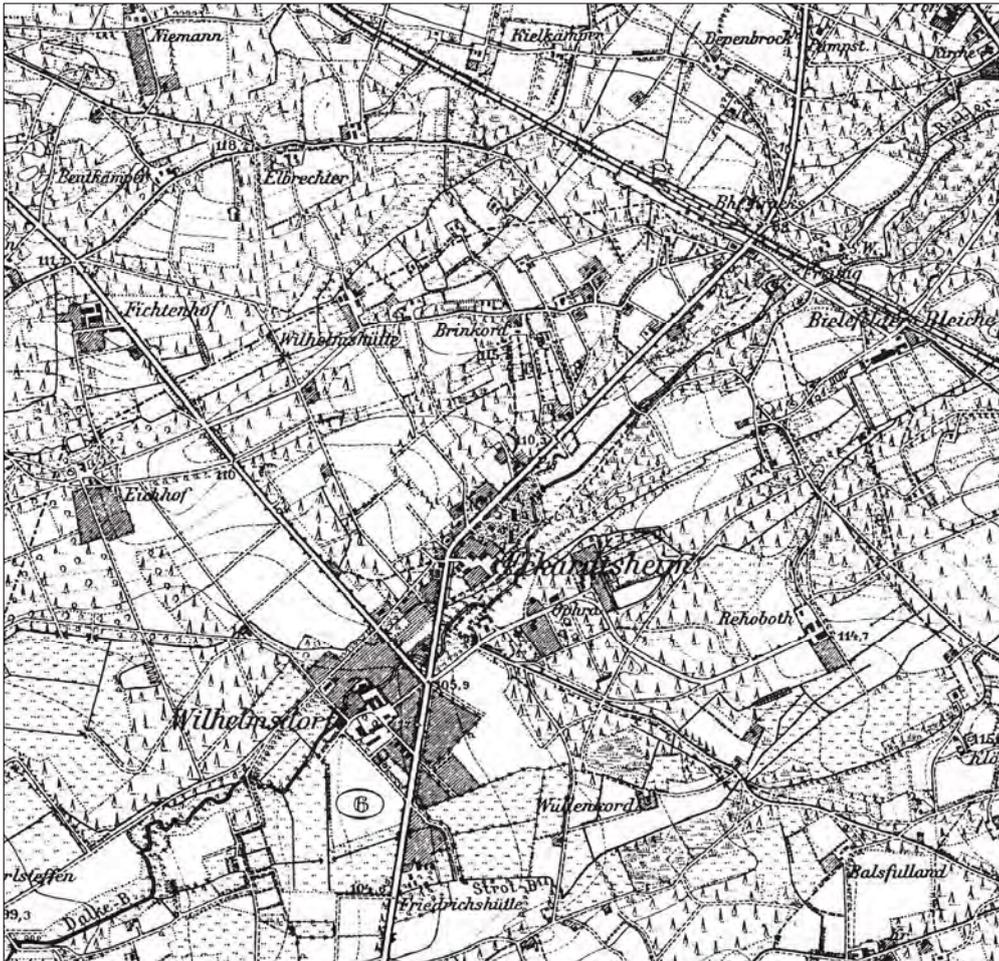


Ländliche Streusiedlung mit einzelnen Höfen und Kotten.  
 (Ausschnitt aus dem Ur-Meßtischblatt von 1837, Maßstab 1:25.000)

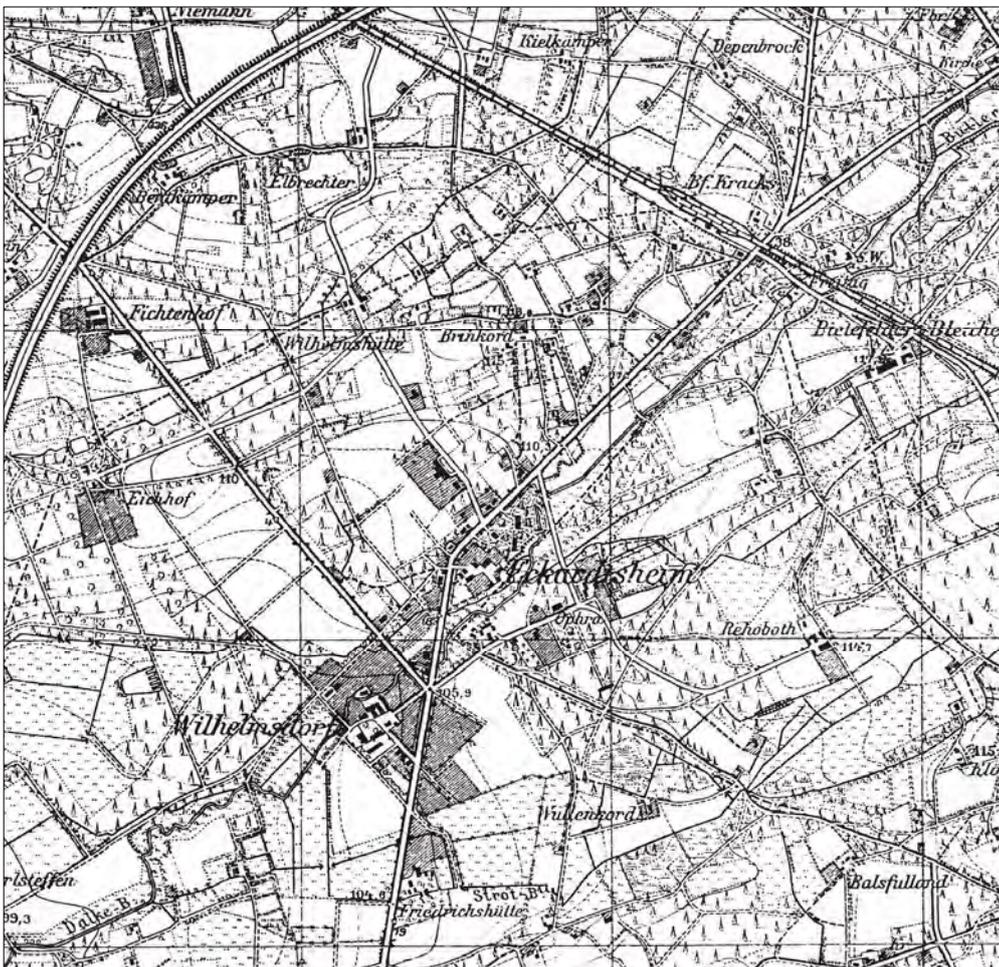


Beginn der Entwicklung als Zweiganstalt von Bethel: Arbeiterkolonie Wilhelmsdorf und weit verstreute „Häuser“ am Standort früherer Höfe und Kotten; Anlage befestigter Chausseen.  
 (Ausschnitt aus dem Meßtischblatt von 1895, Maßstab 1:25.000)





Herausbildung eines Siedlungsschwerpunktes durch zusätzliche Häuser und zentrale Einrichtungen; Ausweitung der Nutzgärten, Bau der Eisenbahn. (Ausschnitt aus dem Messtischblatt von 1912, Maßstab 1:25.000)



Erweiterung und Verdichtung des Anstaltsbereiches, Bau der Autobahn. (Ausschnitt aus dem Messtischblatt von 1938, Maßstab 1:25.000)

aufgewertet. Auch der Standort Wilhelmsdorf wurde durch Neubauten erweitert. Die damit verbundene Vergrößerung der Anstalt machte eine erneute Erweiterung der Eckardtskirche auf jetzt 1500 Plätze notwendig.

Die Folgejahre waren gekennzeichnet durch bauliche Veränderungen innerhalb der Bestandsbereiche, darunter der Ausbau der einzelnen Häusern zugeordneten Werktherapien sowie der Abriss und Neubau von Jericho (1972). Als neuer Standort wurde 1969 Neu-Eckehardt begründet, eine Fördereinrichtung für verhaltensauffällige Jugendliche, deren Gruppenhäuser, Schule und Werkhalle im Pavillonstil um einen zentralen Freiraum angeordnet wurden. Alt-Eckehardt wurde 1972 als Freizeitzentrum neu eröffnet. Mit der Zentralküche (1971), der Senne-Kanzlei (1972), der Schwimmhalle (1973) und dem Kindergarten (1975) entstanden weitere Einrichtungen der anstaltsbezogenen Infrastruktur.

*Ausbau der Werktherapien und zentralen Einrichtungen*

Die 1960er und 70er Jahre waren weiterhin gekennzeichnet durch eine Reihe von Entwicklungen außerhalb des engeren Anstaltsbereiches, die wesentlich das heutige Eckardtsheim bestimmen. Mit der nahegelegenen Sennestadt entstand ein neuer städtischer Bezugspunkt in der Sennelandschaft, der Funktionen für Eckardtsheim übernahm (Einkaufszentrum, Übernahme der Grundschulversorgung 1975).

*Sennestadt als neues städtisches Zentrum*

Anfang der 1970er Jahre wurden die bis dahin in der Gemeinde Sende gelegenen Flächen der von Bodelschwing'schen Anstalten der Sennestadt zugeordnet und diese dann 1974 als Stadtbezirk in die Stadt Bielefeld eingegliedert.

*Überwindung der administrativen Spaltung*

In Eckardtsheim begann sich das Wohnen allmählich aus der reinen Anstaltsnutzung herauszulösen. Anfang der 1970er Jahre wurde dafür durch die Stadt Sennestadt der Bebauungsplan Wichernstraße (Löfflerweg) aufgestellt, wo innerhalb kurzer Zeit fast 200 Wohnungen in kleineren Mehrfamilienhäusern errichtet wurden; weitere Wohnhäuser für Mitarbeiter entstanden am Rudolf-Hardt-Weg, am Eichhofweg sowie in Streulagen. Außerhalb der Anstaltsflächen entwickelten sich kleinere Siedlungsansätze im Bereich der nördlichen Verler Straße (Paul-Gerhardt-Weg) und an der Alten Paderborner Landstraße.

*Stärkung der Wohnfunktion*

Veränderungen in der Freiflächenbewirtschaftung führten zu einem merklichen Wandel des Landschaftsbildes. Die Tradition der bewirtschafteten Hausgärten wurde nach und nach aufgegeben; für den Kernbereich der Ortschaft wurde 1969 die Landschaftspflege eingerichtet, durch deren Tätigkeit das Mosaik von Nutzgärten allmählich zu der heute charakteristischen offenen Parklandschaft umgestaltet wurde, in der nur noch einzelne ältere Obstbäume an die älteren Strukturen erinnern. Anstelle der Gartenanlagen hinter dem Haus Eckehardt, seit 1972 Freizeitzentrum, wurde der Sportplatz angelegt, anstelle der Ophrateiche ein Rodelberg aufgeschüttet. In peripheren Lagen wurden frühere Gärten aufgeforstet, in die Landwirtschaft einbezogen oder verwilderten durch Extensivierung der Pflege.

*Vom Nutzgarten zum Landschaftspark*

Die Landwirtschaft verlor allmählich ihre therapeutische Bedeutung und wurde zunehmend zentralisiert und nach wirtschaftlichen Kriterien geführt (Zusammenlegung der hausbezogenen Landwirtschaften 1974). Dies führte teilweise zu intensiveren Bewirtschaftungsformen, teilweise aber auch zur Aufforstung marginaler Flächen (z.B. südlich des Ortskerns an der Verler Straße, gegenüber Gute Hoffnung, um den Lutherhof), eine Tendenz, die auch außerhalb des Anstaltsgebietes zu beobachten war (z.B. zwischen Löfflerweg und Heidegrundweg).

*Intensivierung der Landwirtschaft und Aufforstungen*

In der zweiten Hälfte der 1970er Jahre setzte eine neue Phase baulicher Erweiterung ein. Mit den beiden großen Altenheimen Elim (1977) und Rehoboth II (1983) wurde die Lücke zwischen Semmelweisweg und Fliednerweg im Nordosten der Ortschaft geschlossen; das Boysenhaus (1978) als weiteres Altenheim rundete den Ortsteil Wilhelmsdorf ab. Der Standort Heidegrund am Nordrand von Eckardtsheim wurde durch Neubau eines Pflegeheims (1984) und eine kleine Siedlung von Mitarbeiterwohnungen in Form von Einfamilienhäusern aufgewertet.

*Neue Großstandorte*



Der Kernbereich von Eckardtsheim vor dem Zweiten Weltkrieg: Große Pflegehäuser, hausbezogene Nutzgärten, Landwirtschaft auf den Restflächen, Bäume entlang der Verler Straße. (Hansa-Luftbild 1938, Maßstab 1:5.000)



Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes seit dem Zweiten Weltkrieg: Begrenzte bauliche Verdichtung im Kernbereich, Erweiterungen an den Rändern, Landschaftspark, Sportplatz und Wald anstelle hausbezogener Nutzgärten, Ausbau der Straßen. (Ausschnitt aus der Luftbildkarte von 1991, Maßstab 1:5.000)

### 2.3.5 Vom Anstaltsbereich zur Ortschaft – Entwicklungen seit 1985

Seit Mitte der 1980er Jahre sahen sich die von Bodelschwingh'schen Anstalten vor wachsenden Herausforderungen, auf die tiefgreifenden Umwälzungen in der inhaltlichen Ausrichtung, Organisation und Finanzierung der traditionellen Helfefelder zu reagieren. Ein umfassendes Konzept zur zukünftigen Entwicklung der Teilanstalt Eckardtsheim nahm Ende der 80er Jahre Gestalt an und wurde nach Diskussionen innerhalb der Organisation und mit den Kostenträgern schrittweise umgesetzt.

*Neue Herausforderungen*

Wesentliche Ziele des Konzepts waren eine stärker regionale Orientierung der Hilfeangebote, eine Enthospitalisierung durch Reduzierung der geschlossenen Heimplätze zugunsten neuer Angebote in betreuten Wohnformen, eine Dezentralisierung und Externalisierung geeigneter Teilfunktionen sowie eine Normalisierung der Lebensumwelten unter Abkehr von der für alle Lebensbereiche zuständigen Anstalt zugunsten einer Stärkung der Ortschaft als Gemeinwesen und „Ort zum Leben“ für behinderte und nicht behinderte Menschen.

*Dezentralisierung und Externalisierung*

Eine Folge der Umsetzung dieses Konzeptes war die stetige Reduzierung der Platzzahlen, vor allem in den traditionellen großen Häusern, die nur teilweise ausgeglichen wird durch neue Kapazitäten in Kleinheimen, betreuten Wohnformen und teilstationären Angeboten, die darüber hinaus meist außerhalb von Eckardtsheim liegen. Im Zuge dieses Prozesses wurde die Platzkapazität innerhalb der Ortschaft von rund 1.200 (1985) auf aktuell etwa 600 halbiert. Parallel dazu hat auch die Zahl der Mitarbeiter entsprechend abgenommen.

*Reduzierung der Platzzahlen und der Mitarbeiter*

Durch die Reduzierung der Platzangebote wurden Flächen und Standorte freigezogen. Dies waren zunächst die großen Häuser an der Peripherie von Eckardtsheim, zunehmend aber auch kleinere Flächen und Standorte innerhalb der Ortschaft selbst, die nach und nach an anstaltsexterne Nutzer verkauft oder vermietet, in einem Fall (Lutherhof) auch renaturiert wurden. Neue Gebäude mit typischem „Heimcharakter“ wurden nicht mehr errichtet.

*Aufgabe von Standorten*

Mit dem Abbau der Platzangebote und Mitarbeiterzahlen und der Konzentration auf schwer oder mehrfach Behinderte, für die andere Hilfeangebote nicht in Frage kommen, sind strukturelle Probleme verbunden, die einer Normalisierung der Lebensumwelt entgegenwirken. Insbesondere hat sich die Auslastung der Infrastruktur- und Versorgungsangebote vermindert, die bisher überwiegend von Patienten und Mitarbeitern genutzt oder von Bethel subventioniert bzw. direkt getragen werden. Die Kapazität des Kindergartens wurde reduziert, Schwimmhalle und Sporthalle sowie auch private Dienstleistungen wie Café und Sparkasse wurden aufgegeben.

*Freisetzung von Flächen durch*

*...Abbau von Platzangeboten,*

*...Reduzierung der Infrastruktur*

Parallel zur Reduzierung der Platzangebote wurden im Rahmen der Umstrukturierung auch die bisherigen Eigenbetriebe der Stiftung Bethel aufgegeben oder verlagert, so dass weitere Flächen im Kernbereich der Ortschaft, nördlich der Verler Straße und an der Werkhofstraße, frei wurden oder nur eine extensive oder vorübergehende Nachnutzung fanden.

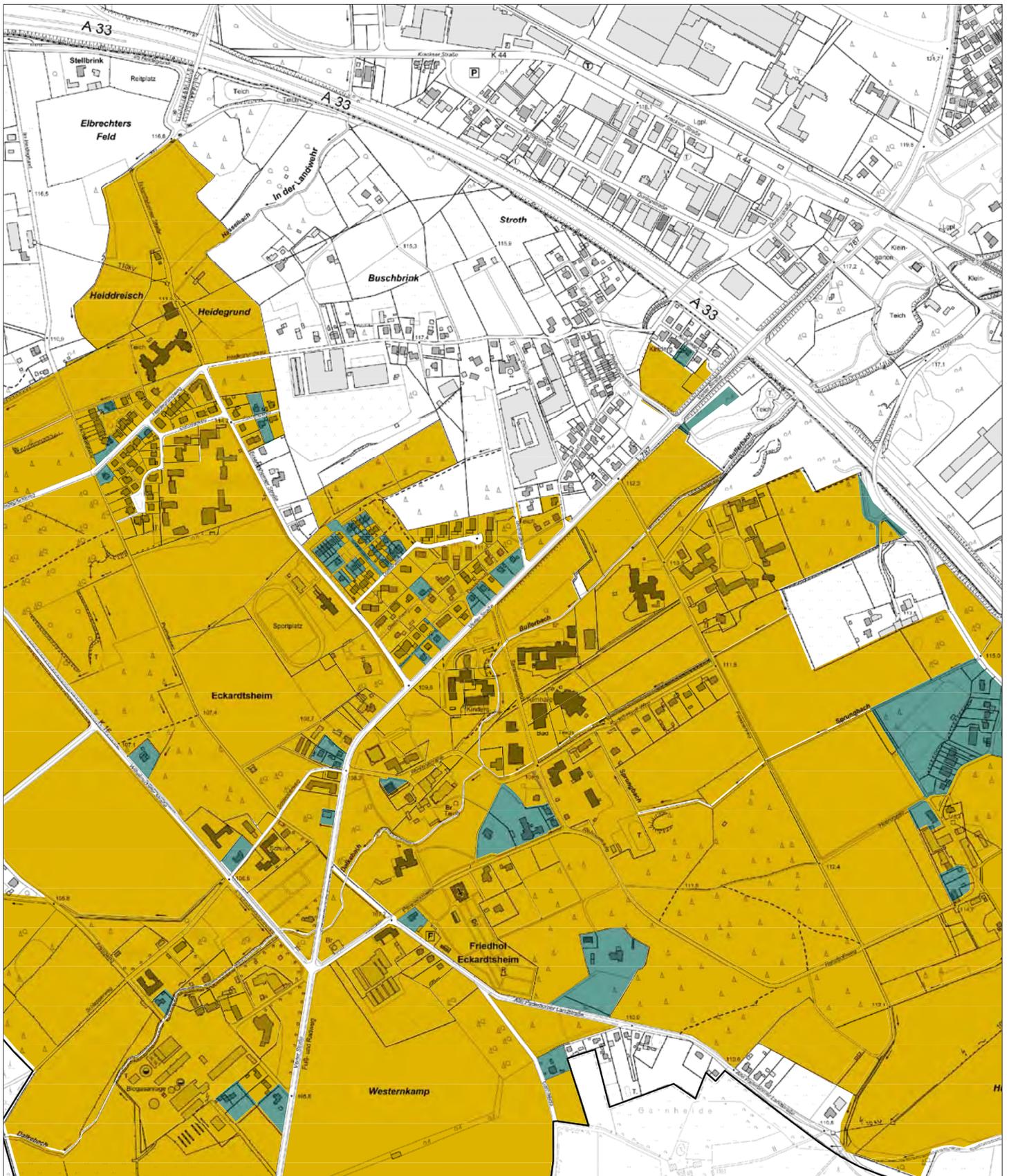
*...Aufgabe der Eigenbetriebe*

Der Abbau der Platzzahlen, die Altersstruktur innerhalb der Anstalt und die Umsiedlung von Personen mit weniger starken Behinderungen an heimatnähere Standorte führten auch zu einem Rückgang der anstaltsinternen Nachfrage nach Arbeitsplätzen in den Werkstätten. Dies konnte jedoch teilweise kompensiert werden durch Erweiterung des Einzugsgebietes auf den Bielefelder Südraum.

*Neue Konzepte für die Werkstätten*

Da nur ein sehr geringer Teil der umfangreichen Reserveflächen weiterhin für die Anstaltsentwicklung im engeren Sinne benötigt wurde, ergab sich die Chance, neue Nutzungen und Nutzer nach Eckardtsheim zu bringen und damit die Bevölkerungsstruktur zu normalisieren, die Tragfähigkeit für Infrastruktur- und Versorgungsangebote zu verbessern und die Anstaltsprägung abzuschwächen. Mit diesen Zielen wurden seit den 1990er Jahren zwei neue Wohngebiete entwickelt, um den Lobetalweg und nördlich des Löfflerwegs. Als wesentliches Element des Wohnungsbaus wurde dabei und daneben verstärkt auch betreuter Wohnraum in kleineren Einheiten mit unabhängiger Trägerschaft erstellt, der Menschen mit Behinderungen eine ihren jeweiligen Möglichkeiten entsprechende unabhängige Lebensführung erlaubt, ohne die Sicherheit der bisherigen Bezugsgruppen und Betreuungsangebote aufgeben zu müssen.

*Neue Wohngebiete und Wohnungsangebote*



## Ortsentwicklungsplanung Eckardtshiem - Bielefeld

Quelle: Vermessungsbüro .....  
 Stand: September 2018  
 Maßstab: 1:10.000 im Format DIN A4

### 2. Eigentumsverhältnisse

- Stiftung Bethel/Nazareth
- Privateigentum

## 2.4. Eigentumsverhältnisse, Bodenrichtwerte

Der größere Teil des Untersuchungsraums befindet sich im Eigentum der Stiftungen Bethel und Nazareth (s. Karte 2). Dazu gehören auch diverse Privatstraßen, vor allem im Kernbereich der Ortschaft. In privatem Eigentum liegen zusammenhängende Landwirtschaftsflächen im Norden entlang der Autobahnen, Wohn- und Gewerbeflächen im Nordosten der Ortschaft beiderseits des Heidegrundwegs sowie einzelne Wohngrundstücke an der Alten Paderborner Landstraße. Weiterhin wurde eine Reihe von nicht mehr betriebsnotwendigen Außenstandorten der Anstalt sowie eine größere Zahl von Einfamilienhausgrundstücken in den letzten 20 Jahren an Privat veräußert, weitere Veräußerungen darunter zwei Neubau-Potenzialflächen an der Werkhofstraße und am Fliednerweg, sind in Vorbereitung. Die Kläranlage Sennestadt und einige Grün- und Ausgleichsflächen im Nordosten nahe der Autobahn liegen heute im Eigentum der öffentlichen Hand.

*Bethel-Flächen überwiegen, jedoch Veräußerungen an Private*

Die Bodenrichtwerte für eine ein- bis zweigeschossige Bebauung liegen nach dem Jahresbericht 2017 des Gutachterausschusses bei 155 €/m<sup>2</sup> und damit etwas niedriger als in der übrigen Sennestadt oder auch in der Nachbargemeinde Schloß Holte. Sie sind seit 2010 um etwa 30 % angestiegen.

*Steigende Grundstückspreise*

## 2.5. Natur, Landschaft und Umwelt

### 2.5.1 Naturräumliche Gliederung und Topographie

Der Untersuchungsraum gehört innerhalb der naturräumlichen Einheit der Senne der Unteren oder Feuchtsenne an. Der weitaus überwiegende Teil des Gebiets ist der Talsandzone zuzurechnen, die sich in zwei große Talsandplatten und die teils noch periodisch vernässten Auenbereiche entlang der unteren Bachläufe gliedert, die sich von Nordosten nach Südwesten allmählich aufweiten.

*Talsandplatten und Auenbereiche*

Im Norden zwischen Autobahn A2 und Hasselbach sowie südwestlich des Eichhofes heben sich inselartig niedrige Moränenrücken aus den Talsandflächen heraus. Von Nordosten her schieben sich beiderseits des Bullerbaches die flach geneigten Sandflächen der Oberen Senne zungenartig gegen den Ortskern von Eckardtsheim vor.

*Altmoränenrücken*

Die Talsandflächen des Untersuchungsraums fallen von Norden bzw. Nordosten nach Südwesten hin gleichmäßig, jedoch fast unmerklich ab, von rund 115 m über NHN im Bereich der Autobahn A33 auf etwa 103 m südwestlich von Wilhelmsdorf. Ein niedriger Geländerücken beiderseits des Heidgrundwegs liegt im Mittel etwa 6-8 m höher als der Kernbereich der Ortschaft am Bullerbach. Die Bachauen von Hasselbach und Bullerbach liegen im nordöstlichen Bereich geringfügig tiefer als ihre Umgebung, nach Südwesten zu nivelliert sich der Höhenunterschied fast vollständig.

*Wenig bewegte Topographie*

### 2.5.2 Oberflächengewässer

Bei den klassifizierten Gewässern im Untersuchungsbereich handelt es sich durchweg um Gewässer 2. Ordnung (s. Karte 3). Dazu gehören neben den charakteristischen Bachläufen von Hasselbach, Bullerbach/ Dalkebach und Strothbach, die annähernd parallel der Abdachung des Geländes folgen, auch begradigte und überformte Bachläufe wie der Sprungbach sowie eine Reihe von künstlich geschaffenen Entwässerungsgräben wie der teilweise verrohrte Jordangraben und die Abzugsgräben in der Bruchlandschaft westlich von Wilhelmsdorf. Zu klassifizierten Gewässern ist ein Mindestabstand von 5 m ab Böschungsoberkante zu halten.

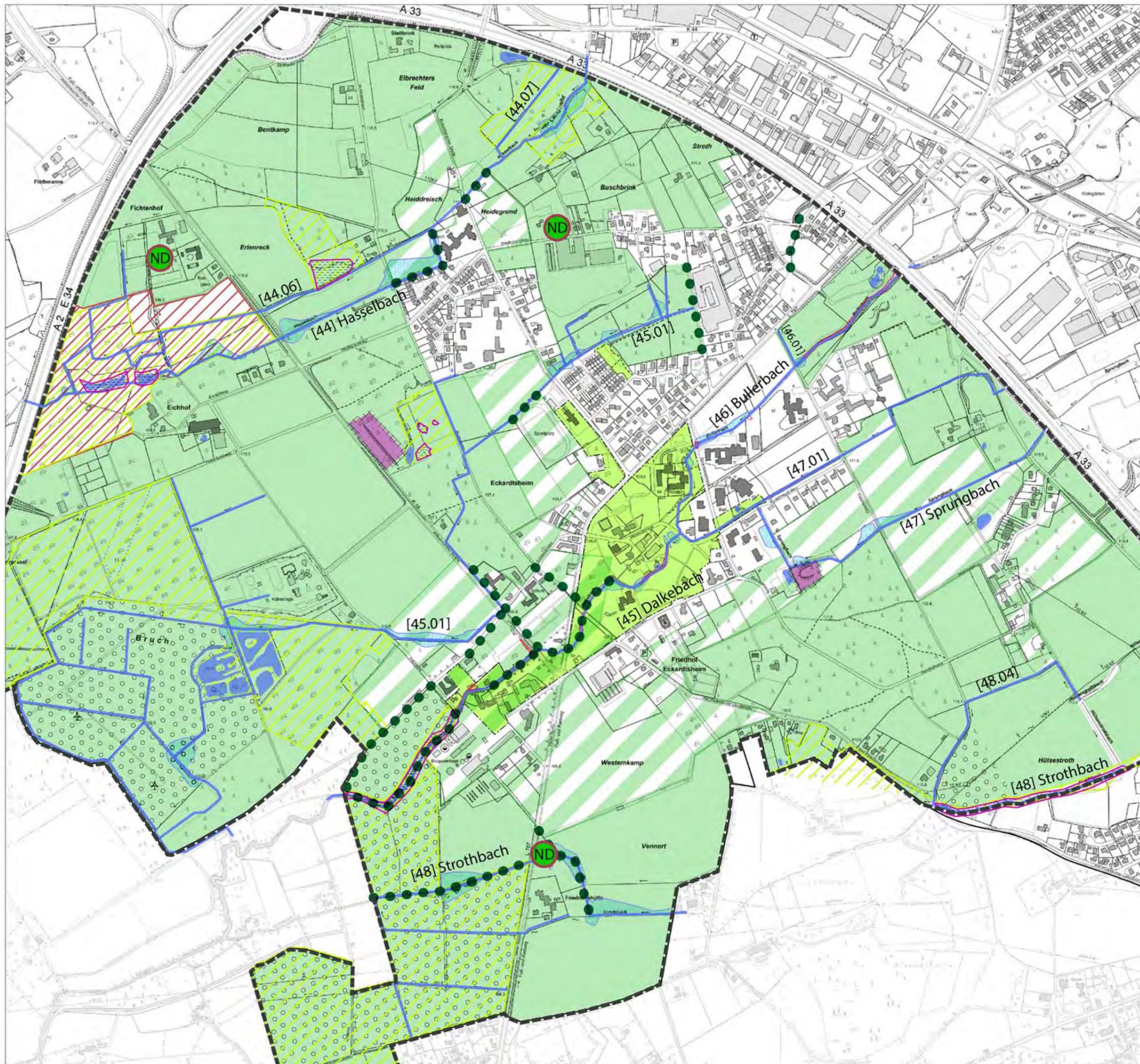
*Fließgewässer, drei Bachläufe, verschiedene Gräben und Kleingewässer*

Der Bullerbach ist nördlich der Autobahn, der Hasselbach nördlich des Eichhofs zu Teichen aufgestaut. Ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Rückhaltebecken am Strothbach wurde nicht realisiert. Westlich von Wilhelmsdorf liegen die alten Schöningsteiche der Eckardtsheimer Abwasserbehandlung sowie die der Sennestädter Kläranlage nachgeschalteten Klärteiche.

*Stau- und Klärteiche*

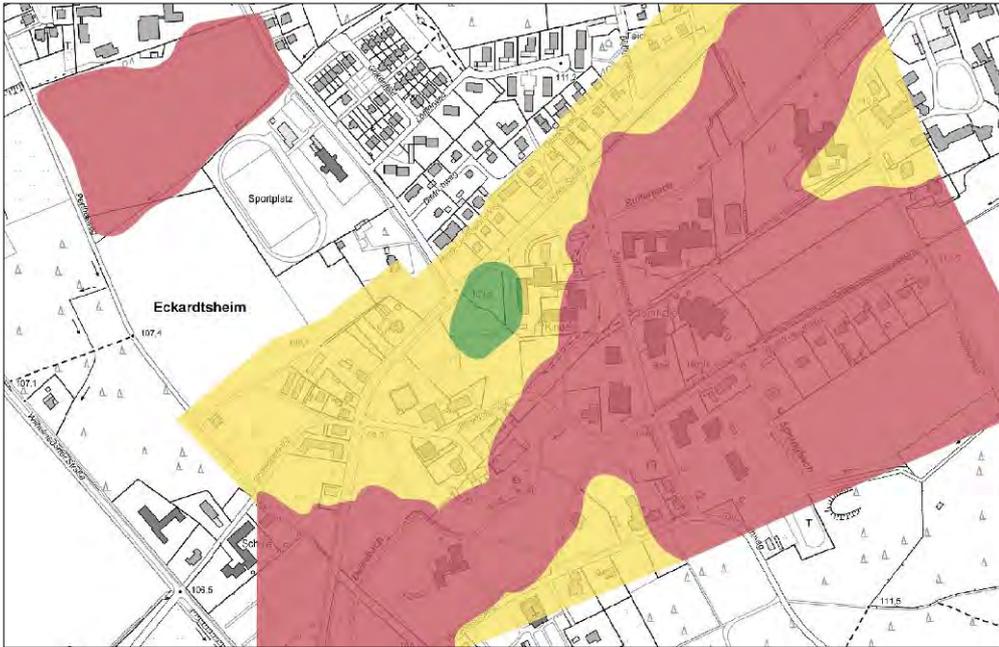
### 3. Natur und Landschaft

-  Landschaftsschutzgebiet (Feuchtsenne)  
- nach § 21 LG
-  temporäres Landschaftsschutzgebiet im Bereich Eckardtsheim  
- nach § 21 LG
-  Naturschutzgebiet „Hasselbachau“
-  Naturdenkmal  
- nach § 22 LG
-  Baumreihe  
- gesetzlich geschützter Landschaftsbestandteil nach § 47 LG
-  Gesetzlich geschützte Biotope  
- nach § 30 BNatSchG
-  Schutzwürdige Biotope  
- gemäß Biotopkataster NRW
-  Stadtbiotop  
- Gebiet mit hoher Schutzfunktion Siedlungsbereich im Zielkonzept Naturschutz der Stadt Bielefeld
-  Besondere Verbote  
- nach Landschaftsplan „Senne“
-  Klassifiziertes Oberflächengewässer
-  Festgesetzte Überschwemmungsgebiete  
- nach § 76 Abs. 2 WHG
-  Natürliche Überschwemmungsbereiche
-  Altdeponien



Stand: August 2018  
Maßstab: 1:10.000 im Format DIN A4

SPATH NAGEL  
BÜRO FÜR STADTBAU UND STADTFORSCHUNG



**Karte 4**  
**Grundwasserflurabstand**  
 <1,5 m rot  
 1,5-2,7 m gelb  
 >2,7 m grün  
 (Gutachten DenkerUmwelt 4/2009)



**Biotyp**

- bedingt naturnahes Gewässer
- kleinflächiger, naturnaher Wald
- Gehölzstreifen
- naturferner Forst
- Jungwald
- Einzelbaum / Baumgruppe
- Zierrasen / Wiese
- Ruderalflur
- Acker
- Zier- / Hausgarten
- vegetationslose Fläche
- Erschließung
- Gebäude

**Karte 5**  
**Biotypen**  
**Ortsmitte Eckardtsheim**  
 (Kartierung Spath+Nagel, 2010)

Der Gewässergütebericht 2017 der Stadt Bielefeld stuft den Bullerbach, den Sprungbach und den Dalkebach in die Gewässergüteklasse II-III (kritisch belastet) ein, der Hasselbach erreicht die Güteklasse II (mäßig belastet), die nach den allgemeinen Güteanforderungen für Fließgewässer als wasserwirtschaftliche Güteanforderung festgelegt ist.

*Gewässergüte:  
Kritisch belastet*

In der Unteren Senne kommt es aufgrund der geringen Höhendifferenzen zu ungünstigen Vorflutverhältnissen. Die Folgen in Form von hohen Grundwasserständen und Überflutungsbereichen prägen trotz vielfältiger menschlicher Maßnahmen bis heute das Landschaftsbild. Die Gewässerkarte zeigt natürliche Überflutungsbereiche innerhalb oder am Rand der Baugebiete u.a. am Hasselbach westlich des Hauses Heidegrund sowie am Sprungbach beiderseits des Fliednerwegs (zu enger Rohrdurchlass) und südlich des Hauses Ophra der Stiftung Bethel, außerdem gesetzliche Überflutungsbereiche auf schmalen gewässernahen Flächen am Bullerbach/ Dalkebach (s. Karte 3). In gesetzlichen Überflutungsbereichen dürfen nach den diesbezüglichen Rechtsvorschriften durch Bauleitpläne keine Baugebiete ausgewiesen werden.

*Überflutungsbereiche*

### 2.5.3 Grundwasserverhältnisse

Die Grundwasservorkommen im Bereich der Senne gehören zu den wichtigsten Vorkommen im ostwestfälischen Raum und haben große Bedeutung für die Versorgung der umliegenden Städte und Gemeinden, insbesondere für die Stadt Bielefeld. Die natürliche Fließrichtung des Grundwassers verläuft von Nordost nach Südwest. Die Verschmutzungsempfindlichkeit des Grundwassers ist im gesamten Untersuchungsgebiet hoch, da der Grundwasserstand meist nur wenig unter der Geländeoberfläche liegt und somit nur ein geringmächtiger Filter vorhanden ist.

*Hohe Grundwasserstände...*

Eine Erkundung der Grundwasserverhältnisse (DenkerUmwelt April 2009) für die Bebauungspläne I/St 41 und I/St 42 hat in großen Teilen der vorgesehenen Geltungsbereiche einen Grundwasser-Flurabstand von weniger als 1,5 m ergeben, so dass eine Versickerung des Niederschlagswassers dort nicht möglich ist und mindestens die Straßenflächen um bis zu 70 cm aufgehöhht werden müssen, damit eine frostfreie Gründung möglich ist (s. Karte 4). Tief reichende Bauwerks-Fundamentierungen sowie Keller sind dort in wasserdichter Bauweise auszuführen. Ähnliche Verhältnisse sind nach der topographischen Situation im Bereich des Sprungbachs und mindestens für Teilflächen westlich des Sportplatzes anzunehmen, eine Untersuchung dazu liegt jedoch nicht vor. Weitere Bereiche weisen einen Grundwasser-Flurabstand zwischen 1,5 und 2,7 m auf; dort ist flächenkonkret zu prüfen, ob eine Muldenversickerung möglich ist.

*...schränken die Möglichkeit der Versickerung von Regenwasser ein*

### 2.5.4 Böden, Altlasten

Die Bodenverhältnisse im Untersuchungsgebiet sind durch die Ablagerungen der Eiszeit bedingt. Sie differenzieren sich insbesondere nach der Lage im Relief, der Stärke der über dem eiszeitlichen Geschiebemergel aufgelagerten Sandschichten und dem unterschiedlichen Bodenwasserhaushalt.

*Eiszeitliche Ablagerungen*

In der Talsandzone kommen fast ausschließlich reine Sandböden vor, deren Ton- und Schluffgehalt sehr gering ist. In den Niederungsbereichen mit besonders hohem Grundwasserstand (0,0 - 0,4 m unter Flur) haben sich Naßgleye und Gleye gebildet, in den leicht erhöhten Auenbereichen mit Grundwasserständen von 0,4 – 0,8 m unter Flur kam es meist zur Podsolisierung des Gleys. Auch auf den trockeneren Talsandplatten finden sich Übergangsformen zwischen Gley und Podsol. Die Sandebene der Oberen Senne ist durch Böden trockener Standorte gekennzeichnet. Die grundwasserferneren Sandböden sind überwiegend als Podsol ausgebildet, der typisch ist für einen Sandboden unter Heidenutzung.

*Vorwiegend Sandböden*

Die Podsole der Talsandplatten und der oberen Sandebene mit ihrer festen Ortsteinschicht sind wegen schlechter Durchwurzelbarkeit, geringer Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe und geringer Wasserkapazität des Oberbodens für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung problematisch. Durch Brechung der Ortsteinschicht und ständige Heideplaggendüngung ist in Teilbereichen eine Bodenverbesserung erreicht worden.

*Podsole, Ortsteinschicht*

Der Baugrund wurde bisher lediglich für die geplanten Baugebiete westlich der Eckardtsheimer Straße und nördlich des Rudolf-Hardt-Wegs genauer erkundet. Dort haben sich, abgesehen von der Grundwasserproblematik, keine schwerwiegenden Einschränkungen der Bebaubarkeit ergeben.

*Im Siedlungsbereich überwiegend tragfähiger Baugrund*

Die Altlastenkartierung zeigt im Untersuchungsgebiet einen kleinen, heute mit Bäumen überstandenen früheren Betriebsstandort südlich des Heidegrundwegs sowie zwei ehemalige Deponien: eine 1,1 ha große Fläche an der Wilhelmsdorfer Straße etwa gegenüber der Einmündung Pettenkoferweg und den 0,4 ha großen "Rodelberg" südlich des Sprungbachs. Das überwiegende Deponiematerial war bei der ersten Fläche Bauschutt und bei der zweiten Bauschutt und Boden. Nach Auskunft des Wasserschutzamtes geht von diesen Deponien keine akute Gefährdung aus.

*Zwei Altlastenstandorte abseits der Siedlungsgebiete*

### 2.5.5 Biotopstrukturen

Für den Innenbereich der Ortschaft wurde auf Grundlage einer detaillierten Biotopkartierung der gesamte Bereich im Dreieck zwischen Verler Straße, Paracelsusweg und Semmelweisweg zuzüglich einiger anschließender Flächen entlang des Dalkebachs im Südwesten, des Sprungbachs im Nordosten sowie der Eckardtsheimer Straße im Norden als Stadtbiotop identifiziert und als „Gebiet mit hoher Schutzfunktion Siedlungsbereich“ im Zielkonzept Naturschutz der Stadt Bielefeld dargestellt (s. Karte 3). Der besondere Wert dieses Biotops begründet sich durch die naturnahen Bachränder, die Relikte des Auwaldes, die wertvolle Parklandschaft und die hohe strukturelle und Artenvielfalt. Die für den Umweltbericht zum Entwurf des Bebauungsplans I/St 42 durchgeführte Biotopkartierung (s. Karte 5) bestätigt diese Einschätzung.

*Stadtbiotop „Eckardtsheimer Parklandschaft“*

Die im Außenbereich, d.h. im Landschaftsschutzgebiet Senne vorhandenen Biotope wurden im Vorfeld der Festsetzung dieses Schutzgebietes erfasst. Eine Darstellung der Ergebnisse dieser Kartierung würde den Rahmen der vorliegenden Untersuchung sprengen. Sie stehen für die konkrete Planung einzelner Baugebiete im gegenwärtigen Außenbereich zur Verfügung, wären dann jedoch zur Erfassung zwischenzeitlicher Veränderungen zu aktualisieren. Naturschutzgebiete, schutzwürdige Biotope gemäß Biotopkataster NRW, Biotope nach § 30 BNatSchG, Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile (Ufergehölze, Baumreihen, Kleingewässer) sowie Biotopstrukturen, in denen gemäß Landschaftsplan Senne besondere Verbote greifen, sind in Karte 3 „Natur und Landschaft“ dargestellt. Sie liegen überwiegend außerhalb vorhandener oder potentieller Siedlungsgebiete und werden in der vorliegenden Rahmenplanung, soweit sie auf Flächen im LSG zugreift, berücksichtigt.

*Darstellung schutzwürdiger Biotope im Landschaftsplan*



### 2.5.6 Landwirtschaft

Die Böden im Untersuchungsgebiet sind durchweg landwirtschaftlich wenig ertragreich. Die Bodenzahl liegt in den meisten Teilbereichen zwischen 18 und 24 (Bodenzahl für besten deutschen Boden = 100), lediglich im Bereich der Moränenrücken nördlich des Hasselbachs und südwestlich des Eichhofs liegen die Werte mit 32-38 etwas günstiger. Auch das Grünland wird - mit Ausnahme der stark vernässten Flächen - im Durchschnitt etwas günstiger bewertet (Grünlandzahl zwischen 28 und 33).

*Niedrige Bodenwertzahlen*

Bis nach 1880 war das Untersuchungsgebiet durch eine wenig ertragreiche kleinbäuerliche Landwirtschaft geprägt. Einzelne Gehöfte und Kotten in Streulage, oft von einem Kranz alter Hofbäume, von Obst-, Gemüse- und Blumengärten umgeben, prägten das Landschaftsbild. Die Äcker waren häufig durch Erlen- und Birkenhecken abgegrenzt. Die Grünlandflächen erstreckten sich entlang der Bachauen und Niederungen, deren natürlicher Bruchcharakter noch gut erhalten war. Gräben und sumpfige Stellen mit Gehölzbeständen kennzeichneten diesen Wiesentypus, der in der Regel als Streuwiese genutzt wurde.

*Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzung*



Durch die Landwirtschaften der Anstalt Eckardtsheim, die neben der Selbstversorgung auch therapeutische Aufgaben hatten, wurde die bäuerliche Struktur der Landschaft überformt. Durch fortschreitende Kultivierung und arbeitsintensive bodenverbessernde Maßnahmen verschwanden die Heiden und viele Gehölze. Die Hausgärten wurden stark erweitert und intensiv bewirtschaftet. Die Ackerflächen dehnten sich allmählich aus, die meisten Grünlandflächen verloren ihren Bruchcharakter und

wurden zu Frischwiesen oder Weiden, vereinzelt wurden auch Flächen stillgelegt und aufgeforstet.

Mit der zunehmend wirtschaftlichen Orientierung der anstaltseigenen Landwirtschaften, die ihre frühere Bedeutung in den Nachkriegsjahrzehnten allmählich verloren, beschleunigte sich dieser Prozess. Die Verpachtung der Landwirtschaft 1995 setzte einen vorläufigen Schlusspunkt unter die Eckardtsheim-typische Sonderentwicklung. Die landwirtschaftlichen Flächen im Eigentum der Stiftung Bethel werden heute von Wilhelmsdorf aus im Sinne einer ökologischen Landwirtschaft bewirtschaftet. Es findet eine Direktvermarktung der Produkte über einen Hofladen statt. Ein weiterer, anstaltsunabhängiger Landwirtschaftsbetrieb befindet sich im nördlichen Randbereich des Untersuchungsgebiets. Die Gärtnerei Eckardtsheim mit Glashäusern und Freilandflächen südlich der Alten Paderborner Landstraße wird als Teil des Werkstattbereichs der Stiftung Bethel „ProWerk“ betrieben. Auch hier findet ein Direktverkauf statt.

*Verpachtung der Landwirtschaftsflächen*

Die durch diese drei Betriebe bewirtschafteten Flächen im Norden, Westen und Süden des Untersuchungsgebiets sind Teil der durch die Landwirtschaftskammer NRW (2003) definierten „Landwirtschaftlichen Kernzone“, wo anderweitige Nutzungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden sollen bzw. einer besonderen Begründung bedürfen.

*Landwirtschaftliche Kernzone*

Der private Gartenbaubetrieb südlich des Heidegrundwegs mit Glashäusern und Freilandbeeten wurde aufgegeben, die Fläche (ca. 3,8 ha) steht im Grundsatz für andere Nutzungen zur Verfügung.

*Gärtnerei proWerk*

Eine etwa 1,3 ha große Fläche im Dreieck zwischen Wilhelmsdorfer und Verler Straße wird seit etwa 30 Jahren kleingärtnerisch genutzt. Die 40 Parzellen sind teils an Eckardtsheimer Mitarbeiter, teils an Pensionäre und Externe verpachtet. Die Fläche befindet sich im Eigentum von Bethel, die ursprünglich geplante Übergangsnutzung hat sich inzwischen verfestigt.

*Kleingärten*

### 2.5.7 Immissionsbelastung

Die aktuellen Umgebungslärmkarten aus dem Geodatenportal Bielefeld zeigen die Lärmbelastungen durch die Autobahnen, die Verler Straße, die Wilhelmsdorfer Straße und die Paderborner Landesstraße als 24-Stundenwert und für die acht Nachtstunden (s. Karte 6.1 und 6.2). Danach werden in weiten Bereichen im Norden und Nordosten sowie in einem etwa 30-50 m breiten Streifen beiderseits der Verler Straße die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 und in einem schmaleren Bereich entlang der Autobahn (Nordabschnitt Kuhloweg, Eckweg) sowie unmittelbar entlang der Verler Straße (ca. 15 m) auch die Orientierungswerte für Mischgebiete überschritten. Die Lärmbelastung durch die weiter entfernte Bahnlinie ist demgegenüber zu vernachlässigen.

*Hohe Lärmbelastungen im Einwirkungsbereich der Autobahnen und der Verler Straße*

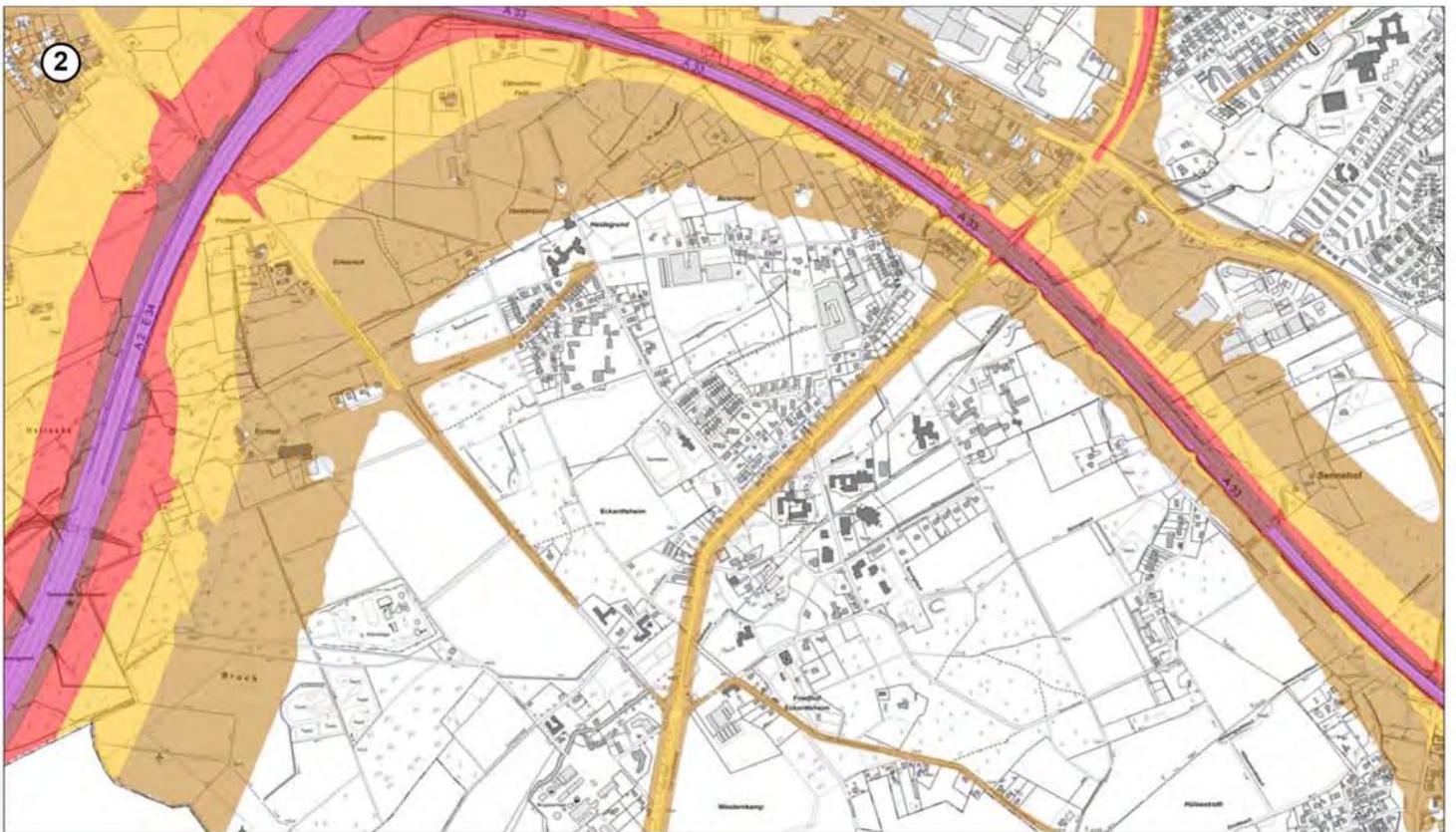
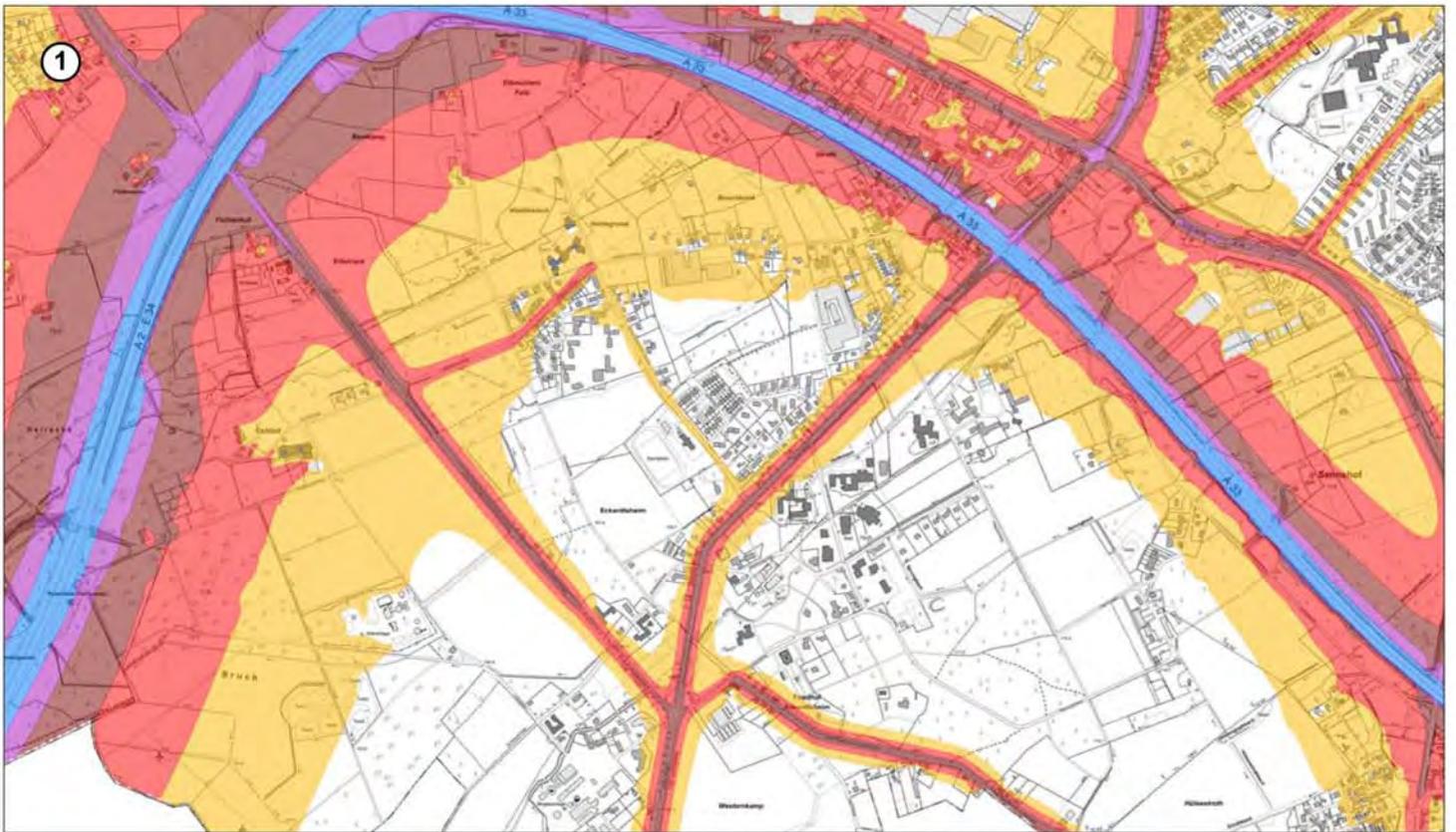
Anlage 16 zum Lärmaktionsplan der Stadt Bielefeld (Entwurf 2015) zeigt als Planungsinformation zur Lärminderung einen breiten Gürtel entlang der Autobahnen und etwa 40 m breite Einwirkungsbereiche beiderseits der Verler Straße und der Wilhelmsdorfer Straße als Bereiche mit erhöhter Lärmbelastung, in denen besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Gebäuden zu stellen sind, und nur für kleinere Teile der zusammenhängend bebauten Ortschaft „Ruhige Stadt- und Freiräume, geeignet für ungestörten Aufenthalt und Erholung sowie hohe Wohnqualität der Baugrundstücke“ (s. Karte 7).

*Anforderungen an eine „lärmrobuste Bauweise“*

Eine Bebauung ist in den durch Umgebungslärm betroffenen Bereichen nicht generell ausgeschlossen, jedoch ist davon auszugehen, dass hier auf Grundlage von Immissionsgutachten Maßnahmen festzulegen sind, die gesunde Wohn- bzw. Arbeitsverhältnisse sicherstellen (z.B. Schallschutzanforderungen an Außenbauteile, lärmschützende Gebäude- und Grundrissausrichtung).

Immissionsbelastungen (hörbarer und Infraschall, Schattenwurf) gehen weiterhin von den drei Windkraftanlagen im Westen des Untersuchungsraums aus, die jedoch vom westlichen Rand der vorhandenen Bebauung und der potentiellen Abrundungsflächen rund 1.000 m entfernt sind. Die gesetzlichen Anforderungen an den Immissionsschutz werden erfüllt, Beschwerden sind nach einer Eingewöhnungsphase stark zurückgegangen; in bestimmten Situationen müssen die Anlagen abgeschaltet werden. Sonstige Immissionsbelastungen sind nicht bekannt.

*Belastung durch Windkraftanlagen*

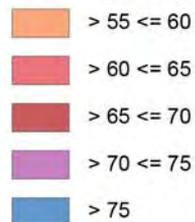


## Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim - Bielefeld

Quelle: Gepbasis.NRW (2018)  
Maßstab: 1:10.000 im Format DIN A4

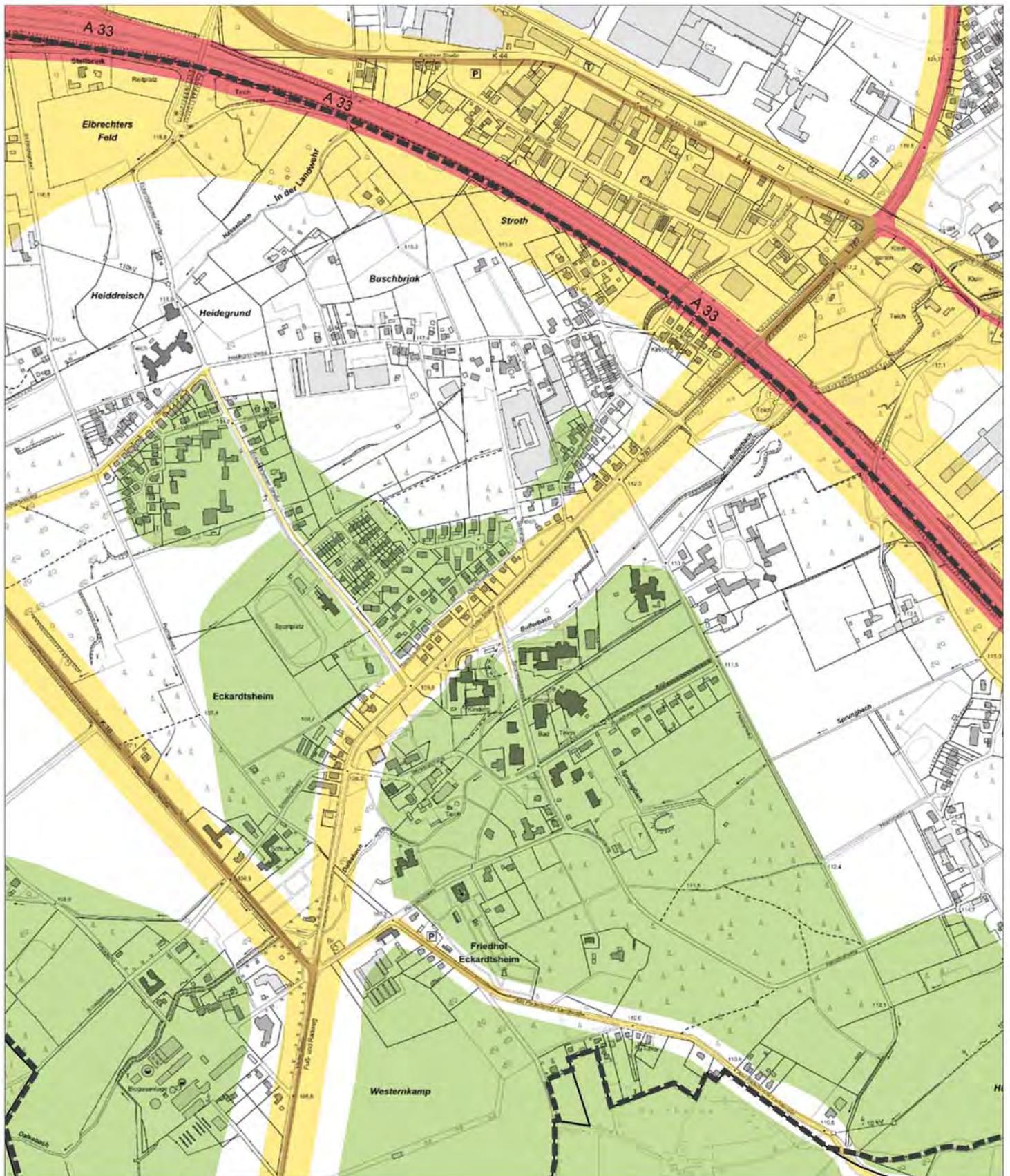
### 6. Straßenverkehrslärm

#### ① Straßenverkehr 24 h $L_{den}/dB(A)$



#### ② Straßenverkehr nachts $L_{night}/dB(A)$





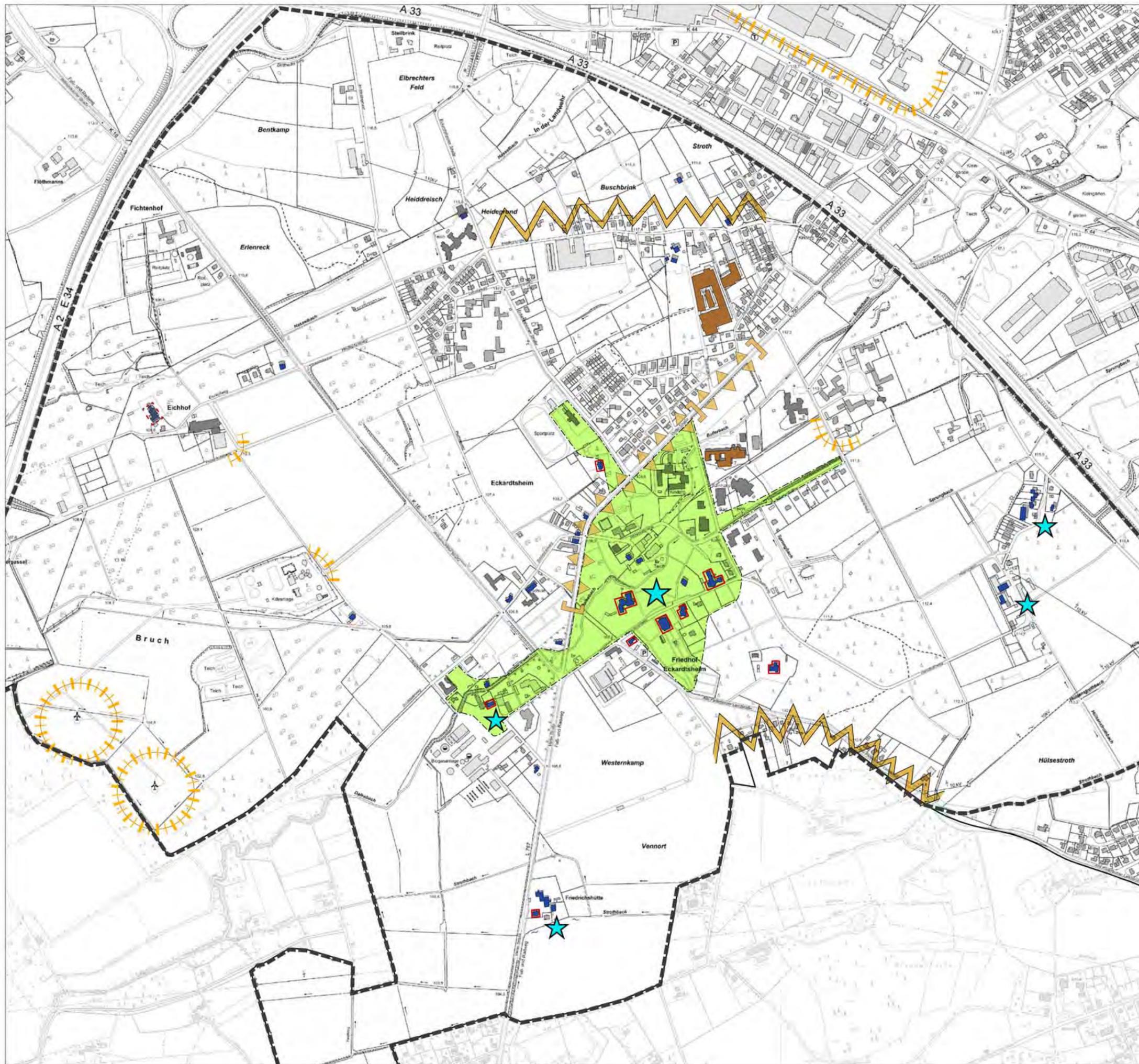
## Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim - Bielefeld

Quelle: Zweiter Lärmaktionsplan (Entwurf)  
Bielefeld (2015)

Maßstab: 1:10.000 im Format DIN A4

### 7. Planungsinformation zur Lärminderung

- Lärmkorridor mit Belastungsschwerpunkt**  
 besondere Anforderungen an planerische Nutzungs- und Standortwahl  
 (>= 70/60 dB(A) tags/nachts)
- Potentieller Einfluss auf lärmbezogene Krankheitsbilder**  
 besondere Anforderungen an Gebäudetyp, -gliederung, Bebauungsform, Planung Verkehr  
 (>= 65/55 dB(A) tags/nachts)
- Erhöhte Lärmbelastung**  
 Anforderungen an besondere Schalldämmung von Gebäuden  
 (>= 61 dB(A) tags/nachts)
- Ruhige Stadt- und Freiräume**  
 geeignet für ungestörten Aufenthalt und Erholung sowie hohe Wohnqualität der Baugrundstücke  
 (<= 55 dB(A) tags)



### 8. Landschafts- und Siedlungsbild

- Denkmalwürdige Gebäude  
- nach § 25 DSchG NW
- Sonstige ortsgeschichtlich bedeutende Gebäude
- Reizvolle Gebäudegruppierung
- Innerörtliche Parklandschaft
- maßstabsfremde Bebauung
- „Ausfransen“ an den Siedlungsrändern
- Visuelle Beeinträchtigung der offenen Landschaft
- Störung des Siedlungszusammenhanges durch unverträgliche Straßengestaltung
- Eingangssituation städtebaulich nicht erkennbar

Ortsentwicklungsplanung  
Eckardtshcim - Bielefeld

Stand: August 2018  
Maßstab: 1:10.000 im Format DIN A4

Unabhängig von den gesetzlichen Anforderungen kann die Vermarktbarkeit von Grundstücken gerade in Einfamilienhausgebieten auch bereits durch niederschwellige Belastungen beeinträchtigt sein.

*Auswirkungen auf die Vermarktbarkeit*

### 2.5.8 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der Feuchtsenne wird abseits der Siedlungsgebiete geprägt durch ein Mosaik aus Ackerflächen, aufgeforsteten Waldstücken und intensiv oder extensiv bewirtschafteten Wiesen in den niedrigeren Lagen, vor allem im südwestlichen Randbereich, und in den Talauen. Gehölzstreifen entlang der Bachläufe sowie Baumreihen und Hecken entlang von Straßen, Flurwegen und Feldrainen unterstreichen die kleinteilige Gliederung der Landschaft, die im Norden und im Südwesten des Untersuchungsraums noch das Bild einer bäuerlichen Kulturlandschaft zeigt.

*Kleinteilige Gliederung der Landschaft*

Dieses Bild wird jedoch durch das Eindringen technischer und infrastruktureller Elemente gestört (s. Karte 8). Dazu gehören vor allem die Autobahnen im Nordwesten und im Nordosten, die landschaftliche Zusammenhänge zerschneiden und durch ihren Lärmteppich den gesamten Norden von Eckardtsheim beeinträchtigen. Dazu gehören weiterhin die Hochregallager im Sennestädter Industriegebiet, die Windkraftanlagen westlich von Wilhelmsdorf sowie die Kläranlage der Sennestadt als städtische Vorposten im ländlich geprägten Westteil des Untersuchungsgebiets. Nördlich vom Heidegrundweg und entlang der Alten Paderborner Landstraße ist ein "Ausfransen" der Siedlungsränder gegenüber der freien Landschaft festzustellen. Auch die früheren Außenstandorte der Anstalten tragen zum Eindruck der Zersiedlung und Auflösung des Landschaftsbildes bei.

*Störungen des Landschaftsbildes*

Kleinräumlich wird das Landschaftsbild durch die Bachläufe geprägt, besonders durch den noch unbegradigten Bullerbach/ Dalkebach, die das landschaftliche Rückgrat des Ortsteils bilden. Andere Bachläufe sind stärker wasserbaulich überformt, weisen aber dennoch attraktive Teilstrecken mit schönen Gehölzsäumen auf.

*Natürliche und begradigte Bachläufe*

Die früheren bäuerlichen Hofstellen sind durch die lange Anstaltsnutzung meist überformt, häufig heben sie sich jedoch noch durch einen Bestand an alten Hofbäumen aus dem übrigen Landschaftsbild heraus (Wilhelmsdorf, Thekoa, Friedrichshütte, Alt-Rehoboth).

*Alte Hofbäume*

Der traditionelle siedlungsnaher Landschaftstyp für Eckardtsheim war der den einzelnen Einrichtungen jeweils zugeordnete Obst- und Nutzgarten. Die Gärten haben ihre frühere Bedeutung im Betreuungskonzept jedoch lange verloren und sind allenfalls noch am Vorhandensein einzelner alter Obstbäume ablesbar. Ein landschaftsbildprägender Charakter kommt noch den Obstbaumpflanzungen in Randlagen von Wilhelmsdorf sowie an weiteren früheren Standorten der Anstalt im Außenbereich (Fichtenhof, Friedrichshütte, Hebron) zu.

*Frühere Obst- und Nutzgärten der Bethel-Einrichtungen meist aufgegeben*

Der Kernbereich der Ortschaft im Dreieck zwischen Verler Straße, Paracelsusweg und Semmelweisweg stellt sich als parkartig aufgelockerte Siedlungslandschaft dar, geprägt durch den Bachlauf des Buller-/ Dalkebachs mit seinen begleitenden Gehölzstreifen, durch Wiesenflächen mit Einzelbäumen und -gehölzen sowie durch geschlossene Baumgruppen und Baumreihen. Einzelgebäude und kleinere Gebäudegruppen sind locker und ohne markante Einfriedungen in diese Parklandschaft hineingestellt und werden durch Gruppen von Bäumen und Gehölzen eingebunden. Dieses Landschaftsbild, das erst in der Nachkriegszeit durch gärtnerische Überformung der früheren Nutzgärten geschaffen wurde, ist heute eines der charakteristischen Merkmale von Eckardtsheim. Aufforstungen jüngerer Datums mit Nadelbäumen auf früheren Freiflächen stehen grundsätzlich im Widerspruch zum offenen Charakter dieses innerörtlichen Landschaftstyps.

*Eckardtsheimer Parklandschaft im Kernbereich der Ortschaft*

Ansätze solcher parkartiger Strukturen finden sich auch außerhalb des Ortskerns, z.B. in den inneren Bereichen der in den 60er Jahren entstandenen Hausgruppen Neu-Eckehardt und Kana, während die Freiräume der großen Häuser der 80er Jahre eine eher konventionelle, hausbezogene Begrünung aufweisen.

*Eingrünung der größeren Bethel-Standorte*

Das Landschaftselement der einfamilienhausbezogenen Zier- und Nutzgärten ist nur in kleinen Teilbereichen Eckardtsheims prägend (nördliche Verler Straße, Heide-

*Einfamilienhausgärten und Abstandsgrün*

grundweg, Lobetalweg). Das typische Abstandsgrün der 60er bis 80er Jahre ist nur in der Siedlung Löfflerweg sowie im Nahbereich weniger Neubauten vertreten.

Die Höhe der Bebauung liegt fast durchweg unterhalb der Baumkronen, die daher das Ortsbild aus der Entfernung bestimmen. Aus vielen Teilen des Untersuchungsraums bestehen Sichtbeziehungen über offenes Acker- und Wiesenland auf den etwa 5 km entfernten Kamm des Teutoburger Waldes, z.B. entlang der Bullerbachau oder vom Perthesweg aus. Auch die Fernblicke auf den neugotischen Turm der Eckhardtskirche, z.B. bei Annäherung von Süden auf der Verler Straße, haben eine wichtige Identitäts- und Orientierungsfunktion. Als neue, viele Blickbeziehungen dominierende Elemente sind in jüngster Zeit drei annähernd 200 m hohe Windkraftanlagen hinzugekommen.

*Blickbeziehungen*

## 2.6. Bebauung und Nutzung

### 2.6.1 Nutzungsstruktur

Die Ortschaft Eckardtsheim sowie verschiedene Siedlungssplitter im Außenbereich wurden bis vor zwei Jahrzehnten überwiegend für Zwecke der Stiftung Bethel im Sinne eines komplexen Anstaltsgefüges mit den unterschiedlichsten Hilfeinrichtungen sowie ergänzenden Infrastruktur- und Wohnangeboten genutzt; lediglich im Nordosten der Ortschaft dominierten anstaltsunabhängige Nutzungen. Durch die Veränderungen der letzten Jahrzehnte hat sich die Nutzungsstruktur jedoch schrittweise verändert (s. Karte 9).

*Ausgangspunkt: Außenstandorte der Stiftung Bethel*

Der Kernbereich der Ortschaft im Dreieck Verler Straße, Paracelsusstraße und Semmelweisweg zeigt heute eine durchmischte Nutzungsstruktur mit Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Feuerwehr), dem CAP-Markt, dem Versammlungshaus „Thekoa“, der Eckardtskirche und dem inzwischen privat geführten Ärztehaus, sowie Wohnungen und kleineren gewerblichen und freiberuflichen Nutzungen (Apotheke, Fahrradreparatur) nordöstlich der Verler Straße. Während die Sennekanzlei und Teile des Hauses „Jericho“ noch durch zentrale Einrichtungen der Stiftung Bethel genutzt werden, dient der Werkhof nur noch für Lagerzwecken, die ehemalige Senneküche ist extern vermietet.

*Gemischte Nutzungen in der Ortsmitte*

Großflächige Einrichtungen der Alten- und Behindertenhilfe dominieren vor allem in einem Streifen östlich des Semmelweiswegs und südlich des Bullerbachs (Ophra, Werkstatt am Bullerbach, Elim, Rehoboth, Kana); die Mitarbeiterwohnhäuser südlich des Rudolf-Hardt-Wegs ergänzen dort das Nutzungsspektrum.

*Großflächige Bethel-Standorte im Nordosten südlich des Bullerbachs*

Nördlich des Ortskerns, mit diesem lose verknüpft durch die Eckardtsheimer Straße imf das Begegnungs- und Freizeitzentrum, finden sich neben zwei weiteren großen Bethel-Standorten, dem Haus Heidegrund und dem Campusbereich Neu-Eckehardt mit Einrichtungen der Eingliederung und der Jugendhilfe zwei neuere Einfamilienhausgebiete um den Lobetalweg und nördlich des Heidegrundwegs.

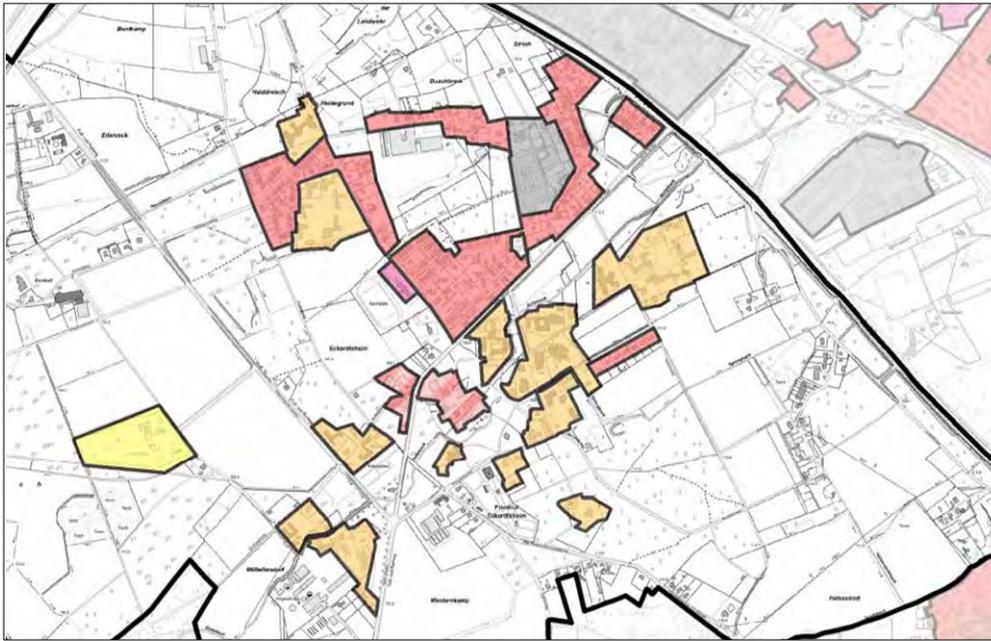
*Neuere Wohnsiedlungsbereiche im Norden*

Der immer schon durch private und anstaltsbezogene Wohnnutzungen geprägte nordöstliche Siedlungsbereich vom Löfflerweg bis zum Kuhloweg hat durch das Neubaugebiet Gökenfeld eine Erweiterung erfahren. Darin eingeschlossen ist eine „Gewerbeinsel“ mit einem größeren Möbelbauer und einigen kleineren Gewerbebetrieben. Am nördlichen Rand dieses Siedlungsteils bilden ältere und neue Einzelhäuser und die nicht mehr genutzten Glashäuser einer früheren Gärtnerei eine lose Bebauungskette entlang des Heidegrundwegs bis zur Eckardtsheimer Straße.

*Ältere Wohnsiedlungsbereiche und Gewerbeinsel nördlich der Verler Straße*

Etwas abgesetzt von der Ortschaft haben sich um den baulichen Kern der ehemals Bethel-eigenen, heute verpachteten Landwirtschaft Gut Wilhelmsdorf weitere Standorte der Stiftung Bethel (Altenwohnheim Bethel.regional, Werkstätten pro.Werk) angesiedelt, deren Zukunft an dieser Stelle derzeit unklar ist. Weitere einzelne oder in Gruppen zusammengefasste Wohn- und Betriebsgebäude in Streulagen, einige davon ehemalige Bethel-Standorte, liegen verstreut im Außenbereich.

*Gut Wilhelmsdorf und weitere Außenbereichsflächen*



- Wohnen
- Wohnen und Dienstleistung sowie Einzelhandel
- Gewerbe
- Sondernutzungen
- Einrichtungen des Gemeinbedarfs
- Flächen für Ver- bzw. Entsorgung

Karte 9  
**Nutzungsstruktur**  
 (Stadt Bielefeld  
 Ortsteilentwicklung Eckardtsheim  
 Positionsbestimmung / Grundlagen,  
 2017)



Mitarbeiterwohnhäuser am Fliednerweg (oben)  
 Ehemaliger Anstaltsstandort „Gute Hoffnung“ (links), heute privat umgenutzt für Arztpraxen und Kindergruppe



Neue Wohnsiedlung Löfflerweg/  
 Gökenfeld - Grundstücke teils in Erbpacht vergeben, teils veräußert

## 2.6.2 Siedlungsbild

Das bauliche Bild der Ortschaft Eckardtsheim geht im Kern noch auf die erste Ausbauperiode bis zum Ersten Weltkrieg zurück. Die baulichen Formen lehnten sich teilweise an die bäuerliche Bauweise an, die den Kern vieler Baukomplexe bildete und bis heute - nach vielfachen Um- und Anbauten - an einigen Stellen noch erkennbar ist (Thekoa, Wilhelmsdorf), mit roten Ziegeldächern und schwarz-weißer Fachwerkgliederung. Eigenständige neue Gebäude wurden dagegen zunächst in einem - der Aufgabe entsprechend mehr oder weniger aufwändigen - eklektizistischen Baustil errichtet, teils in reiner Ziegelbauweise, wie der neugotische Kirchturm und technische und landwirtschaftliche Nebengebäude, teils in dem leuchtend gelben Sandstein des Teutoburger Waldes.

*Frühe Anstaltsbebauung*

Nach 1900 setzte sich dann eine Elemente des Werkbundgedankens aufgreifende, regional bezogene anstaltstypische Bauweise durch, die wiederum mit Fachwerk, weißen Wandflächen und hohen Dächern arbeitete, jedoch in der Bauaufgabe entsprechenden größeren Dimensionen unter Hinzufügung städtischer Bauteile wie Veranden, Balkone, Erker usw. (z.B. Gute Hoffnung).

Die Standorte der intensiven Ausbauphase der 1960er Jahre sind gekennzeichnet durch eine informelle Pavillon-Architektur, aufgelöst in kleinere Gebäude und Gebäudeteile, die sich um offene Freiräume gruppieren (Frauenhäuser, Neu-Eckehardt, Wilhelmsdorf). Die zeittypische Architektursprache mit hellen Putzflächen, großen Fensteröffnungen und flach geneigten Dächern findet sich auch an Ergänzungs- und Erweiterungsbauten älterer Standorte.

*Pavillonartige Bebauung der 1960er Jahre*

In den späten 1970er Jahren erfolgte bei den Anstaltsgebäuden der Übergang zu zusammenhängenden Großformen (Elim, Heidegrund, Neu-Rehoboth, Jericho), die sich trotz guter Lösungen im Einzelnen teilweise nur schwer in die kleinteilige Maßstäblichkeit und das charakteristische Ortsbild von Eckardtsheim einfügen. Die kleineren Neubauvorhaben der nachfolgenden Phase versuchten wieder stärker, sich in den Charakter und die Maßstäblichkeit des Bestandes einzufügen.

*Großformen der 1970er und 80er Jahre*

Im Wohnungsbau entstanden zunächst in der Siedlung Löfflerweg mit ihrem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern, dann in den Siedlungen am Heidegrundweg, am Lobetalweg und zuletzt am Gökenfeld jeweils zeittypische Siedlungsbilder, die sich gegenüber anderen peripheren Ortschaften des Bielefelder Raums durch ihr ruhigeres Gesamtbild unterscheiden. Die Einfamilienhausgebiete im Nordosten von Eckardtsheim zeigen dagegen die gleiche Vielfalt an Formen und Materialien wie anderswo in der Stadt, mit den für den Senneraum typischen Charakteristika einer zur offenen Landschaft nicht eindeutig abgegrenzten Splittersiedlung. Ähnliches gilt für die Hausgruppen entlang der Alten Paderborner Landstraße.

*Geplante und ungeplante Wohnsiedlungen*

Die Siedlungsstruktur insgesamt ist durch den Prozess des Zusammenwachsens teilweise weit voneinander entfernter Häuser, Hausgruppen und Siedlungsansätze geprägt, die lange Zeit introvertiert, ohne Blick auf größere Zusammenhänge nebeneinander standen. Zwischen Verler Straße, Paracelsusweg und Semmelweisweg sind diese Ansätze inzwischen zu einem aufgelockert zusammenhängenden Kernbereich der Ortschaft zusammengewachsen, mit lose aufeinander Bezug nehmenden Gebäudegruppen, die in eine offene Parklandschaft hineingestellt sind. An anderen Stellen bestehen dagegen Lücken und Brüche im Siedlungszusammenhang, z.B. entlang der Eckardtsheimer Straße und des Heidegrundwegs, rund um die Möbelfabrik Trüggelmann am Paul-Gerhardt-Weg und im Bereich Kuhlweg.

*Zusammenwachsen disperser Siedlungsansätze noch nicht abgeschlossen*

Die vielbefahrene Ortsdurchfahrt der Verler Straße wird in ihrer Geradlinigkeit, ihrer verkehrsbetonten Gestaltung und der Heterogenität der Randbebauung ihrer Bedeutung als „Rückgrat“ der Ortschaft nicht gerecht; erkennbare Ortseingänge fehlen. Besondere Qualitäten sind jedoch der offene Übergang in die Parklandschaft beiderseits der Werkhofstraße und die Akzentuierung des Straßenknicks durch eine straßenbegleitende Reihung guter Einzelgebäude.

*Zerschneidungseffekt der Verler Straße*

Wichtiges Merkzeichen und symbolischer Mittelpunkt der Ortschaft Eckardtsheim ist der weithin sichtbare neugotische Turm der Eckardtskirche, der als einziges Bauteil dieser zentralen Institution noch auf die Gründungsphase der Anstalt hinweist.

*Eckardtskirche*

### 2.6.3 Einwohner und betreute Personen

Der statistische Bezirk 84, der durch die Autobahn A2 und die Sennebahn begrenzt wird, hatte am 12.7.2018 3.794 Einwohner. Davon leben etwa 1.500 im Ortsteil Heideblümchen, die übrigen 2.300 in der Ortschaft Eckardtsheim, einschließlich der Streulagen im Außenbereich. Der seit den 1990er Jahren allmähliche Rückgang der Anstaltsbevölkerung wurde zunächst durch Zuwanderungen ausgeglichen, seit etwa 2005 ist dies aufgrund fehlender zusätzlicher Wohnungsangebote jedoch nur noch eingeschränkt der Fall.

*Etwa 2.300 Einwohner*

Die „anstaltstypische“ Bevölkerung, die keinen eigenen Haushalt führt, umfasst rund 800 Personen. Dazu gehören die Bewohner der Personalwohnheime und Internate sowie sonstige innerhalb der Heimbereiche wohnhafte Mitarbeiter, vor allem aber rund 600 längerfristig betreute Personen, die in Eckardtsheim zumindest zeitweise ihren Lebensmittelpunkt haben. Inwieweit diese auch hier mit Hauptwohnsitz gemeldet sind, ist nicht bekannt. Es ist jedoch zu vermuten, dass die Zahl der tatsächlich in Eckardtsheim ansässigen Personen über den oben angegebenen statistischen Werten liegt.

*Immer noch hoher Anteil der „Anstaltsbevölkerung“*

Mittelfristig sind weitere signifikante Veränderungen bei der „Anstaltsbevölkerung“ zu erwarten. Aufgrund der 2020 in Kraft tretenden Bestimmungen des Bundesteilhabegesetzes und ihrer Anwendung in Nordrhein-Westfalen entsprechen die Unterbringungsmöglichkeiten an einer Reihe von Heimstandorten und Wohngebäuden der Eingliederungshilfe nicht mehr den geforderten Standards. Dies erfordert Baumaßnahmen, z.B. zur Realisierung separater Wohneinheiten mit eigenem Bad, die in den vorhandenen Gebäuden nur schwer umsetzbar sind. Daraus kann sich die Notwendigkeit ergeben, die in einem Gebäude realisierten Platzzahlen zu reduzieren oder auch einen Standort wegen fehlender wirtschaftlicher Umnutzungsfähigkeit ganz aufzugeben. So ist eine Aufgabe des Altenwohnheims „Boysenhaus“ in Wilhelmsdorf bereits absehbar. In welchem Umfang Betreuungsplätze in Eckardtsheim aufgegeben werden und ob ggf. Ersatz geschaffen werden kann, ist Bethel-intern noch zu klären.

*Mögliche Auswirkungen der neuen Teilhabegesetzgebung*

### 2.6.4 Wohnungsversorgung

Die Wohnungsversorgung in Eckardtsheim ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil an anstaltseigenem Wohnraum, der im Wesentlichen durch Mitarbeiter genutzt wird. Neben knapp 300 solcher „Werkswohnungen“ gibt es noch rund 50 Personalunterkünfte (in der Regel Einzelzimmer) die überwiegend von Schülern, Praktikanten und Zivildienstleistenden genutzt werden.

*Hoher Anteil an „Werkswohnungen“*

Die Bewirtschaftung und Vergabe dieser Wohnungen erfolgt durch die Wohnungswirtschaft Bethel. Die Vergabe ist nicht mehr streng an die (aktuelle oder frühere) Mitarbeiterschaft gebunden, vielmehr werden seit einigen Jahren auch externe Interessenten berücksichtigt. Einige Wohnungen werden durch Außenwohngruppen genutzt. Bethel-eigene Einfamilienhäuser wurden teilweise verkauft.

*Wohnungswirtschaftliche Veränderungen*

Zu den durch die Wohnungswirtschaft Bethel verwalteten Wohnungen ist ein Anteil anstaltsnaher Wohnungen hinzugekommen, d.h. von Wohnungen, die von herkömmlichen Trägern speziell für Bewohner errichtet wurden, denen der Schritt aus der Anstalt in ein selbständiges Leben durch eine eigene Wohnung in der Nähe der vertrauten Hilfeangebote und Bezugsgruppen ermöglicht werden soll. Als anstaltsnah kann weiterhin ein Teil der Eigenheime in den neueren Wohngebieten der Ortschaft bezeichnet werden, die aufgrund der früher geltenden „Drittel-Regelung“ (höchstens ein Drittel des neu errichteten Wohnraums durfte an Externe vergeben werden) durch Mitarbeiter oder betreute Personen genutzt werden. Bei den von Externen bewohnten Eigenheimen wurde das Grundstück bis vor wenigen Jahren i.d.R. durch Bethel in Erbpacht vergeben. Durch Verkäufe und Aufweichung der Drittel-Regelung ist der Anteil anstaltseigener und anstaltsnaher Wohnungen in den letzten Jahren jedoch stetig zurückgegangen.

*Anstaltsnahes Wohnen*

Völlig anstaltsunabhängig sind rund 150 Wohneinheiten, überwiegend Eigenheime, im Nordosten der Ortschaft (Pau-Gerhardt-Weg, Kuhlweg, Eckweg, Heidegrundweg), in der Siedlung Gökenfeld (tlw.) sowie in diversen durch Bethel veräußerten Streulagen.

*Konventionelle Eigenheime*

## 2.6.5 Arbeitsplätze

Die Einrichtungen der Stiftung Bethel In Eckardtsheim beschäftigen derzeit rund 860 Personen, davon etwa ein Drittel in Teilzeit. Umgerechnet auf Vollzeit-Stellen ergeben sich etwa 720 Arbeitsplätze. Gegenüber 1996 bedeutet dies einen Rückgang um rund ein Viertel.

Weitere reguläre Arbeitsplätze bieten die verpachtete Landwirtschaft, die ihre frühere Bedeutung als Arbeitgeber für behinderte Menschen verloren hat, der Einzelhandel, die Möbelfabrik Trüggelmann und angrenzende Gewerbebetriebe (u.a. Tischlerei, Polsterei, Werbemittel), das Klärwerk Sennestadt sowie einige kleinere Unternehmen und Freiberufler, die z.T. ehemals durch Bethel belegte Standorte nachnutzen, darunter das Ärztezentrum, eine Physiotherapie-Praxis und die Kindertagesstätte im Haus Gute Hoffnung am Paracelsusweg, ein Ingenieurbüro und eine Sprachtherapie-Praxis im benachbarten Haus Neu-Aram, sowie Fahrradladen, Zahntechniker, Vitametrik-Praxis und Online-Handel entlang der Verler Straße.

Zwei Reiterhöfe sowie das derzeit im Haus „Thekoa“ der Stiftung Bethel untergebrachte „Förderzentrum Mensch und Pferd“ mit einem kleinen Internatsbetrieb leisten ebenso wie das Internat des Handwerksbildungszentrums am Lobetalweg neben ihrem Arbeitsplatzangebot einen Beitrag zur Nutzung des Gebäudebestandes und zur Belebung der Ortschaft.

In der Summe ergibt sich eine Zahl von 900-950 regulären Arbeitsplätzen in Eckardtsheim, darunter ein relativ hoher Anteil qualifizierter Arbeitsplätze.

Hinzu kommen rund 430 Plätze in den Werkstätten für Behinderte in Eckardtsheim sowie weitere 150 Plätze unmittelbar jenseits der A 33 in der Werkstatt Kracks, die derzeit erweitert wird. Diese haben über ihre therapeutische Funktion hinaus auch eine Bedeutung in der Befähigung von Mitarbeitern für den regulären Arbeitsmarkt sowie als Zulieferer für Betriebe in der Region, z.B. in den Bereichen Montage, Verpackung, Holzbearbeitung und Gartenbau.

Trotz ihrer geringen Größe und peripheren Lage leistet die Ortschaft damit ihren Beitrag zur Arbeitsplatzsicherung und zur wirtschaftlichen Prosperität von Stadt und Region.

## 2.6.6 Einzelhandel und Dienstleistungen

Im Zentrum von Eckardtsheim an der Verler Straße befindet sich der Einkaufsmarkt „Tamar“, der als CAP-Markt auf 420 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein breites Spektrum an Waren des täglichen Bedarfs sowie Post- und Postbankdienste anbietet. Das Angebot wird ergänzt durch ein kleines Bistro, das intensiv genutzt wird. Der Betrieb wird als Integrationsbetrieb unter Einbindung behinderter Mitarbeiter geführt und kann sich dadurch wirtschaftlich tragen. Eine größere Mantelbevölkerung zur Ausweitung des Kundenkreises ist angesichts der starken Konkurrenz durch benachbarte Zentren und nicht integrierte großflächige Einzelhandelsstandorte jedoch dringend wünschenswert, um die wohnungsnaher Versorgung in der Ortschaft weiterhin sicherzustellen. An der Verler Straße befindet sich weiterhin eine Apotheke, die auch die pharmazeutische Versorgung der Fachkrankenhäuser und Heimbereiche übernimmt. Der Hofladen auf dem Gut Wilhelmsdorf vertreibt auf 175 m<sup>2</sup> regionale Produkte, ist aufgrund seiner etwas abseitigen Lage für die örtliche Versorgung jedoch von geringerer Bedeutung.

Als Dienstleistungen sind im Kernbereich noch mehrere Gesundheitsdienstleister und Praxen, ein Fahrradreparaturbetrieb und ein Versicherungsmakler vertreten. Die Gärtnerei am Paracelsusweg übernimmt als Werkstatt für Behinderte im Verbund ProWerk der Stiftung Bethel gärtnerische Aufgaben in der Ortschaft, bedient aber auch eine private Kundschaft.

Die vor einigen Jahren noch vorhandenen Filialen der Post und der Bielefelder Sparkasse sowie das Café im Haus Jericho mit einem Speiseangebot wurden geschlossen. Auch die im Kernbereich früher mit der Stiftung Bethel verbundenen Dienstleistungsbetriebe (Maurergeschäft, Schreinerei, Malergeschäft, Elektro- und Sanitärleistungen) haben ihren Betrieb eingestellt oder verlagert, so dass der Werkhof heute nur noch für Lagerzwecke genutzt wird.

*Beschäftigtenzahlen in den Stiftungsbereichen hoch, aber rückläufig*

### Externe Arbeitsplätze



*430 Plätze in Werkstätten*

*CAP-Markt („Tamar“) zur Versorgung für den täglichen Bedarf*

*Gesundheits- und sonstige Dienstleistungen*

*Aufgabe von Standorten und Nutzungen*

## 2.7. Verkehr und Erschließung

### 2.7.1 Kfz-Verkehr, Straßenerschließung

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 und weitgehend anbaufrei die Verbindung mit der Bundesstraße B 68 und der etwa 3 km entfernten Anschlussstelle Sennestadt zur Autobahn A2 herstellt (Verkehrsstärke [DTV im Jahresmittel 2015]: 2.505). Die Straße wird auch innerorts oft mit überhöhter Geschwindigkeit befahren; Beginn und Ende des innerörtlichen Abschnittes sind baulich nicht definiert und daher für Autofahrer schwer nachvollziehbar. Lichtsignalgesicherte Querungsmöglichkeiten bestehen an der Wilhelmsdorfer Straße, der Werkhofstraße und der Eckardtsheimer Straße.

Die Wilhelmsdorfer Straße stellt als Kreisstraße K16 eine direkte Verbindung mit dem Ortskern von Brackwede her. Der Heidegrundweg, die Eckardtsheimer Straße und die Alte Paderborner Landstraße sowie als Privatstraßen der Paracelsusweg und der Semmelweisweg und haben örtliche Verbindungsfunktionen, u.a. für den Busverkehr. Alle übrigen Straßen dienen lediglich der Erschließung der Baugebiete und Einzelstandorte im Außenbereich. (s. Karte 10). Ziel der Verkehrsplanung ist es, die Anstalts- und Wohnstraßen vom Durchgangs- und Schleichverkehr weitgehend freizuhalten.

Die Verler Straße liegt in der Straßenbaulast des Landes. Für die festgesetzte Ortsdurchfahrt zwischen Behringweg und Perthesweg sowie für die Wilhelmsdorfer Straße als Kreisstraße ist die Stadt Bielefeld zuständig, ebenso für die üblichen öffentlichen Straßen im Untersuchungsgebiet (s. Karte "Straßennetz"). Daneben gibt es ein umfangreiches Netz von befestigten und unbefestigten Straßen und Wegen, die im Eigentum und in der Unterhaltungspflicht der vBA stehen.

Die meisten Beschäftigten in Eckardtsheim, soweit nicht unmittelbar in der Ortschaft wohnhaft, kommen mit dem Pkw zur Arbeit. Gründe für die Pkw-Nutzung sind vor allem ungenügende Verbindungen im öffentlichen Verkehr, besonders am Abend, lange Fahrzeiten und die Arbeit im Schichtdienst. Auf privater Ebene haben sich Pkw-Fahrgemeinschaften für den Weg zum und vom Arbeitsplatz zusammengefunden. Die betreuten Personen sind dagegen überwiegend auf die öffentlichen Verkehrsmittel und die Fahrdienste der Stiftung Bethel angewiesen.

Der gesamte Nordwest- und Nordostteil des Untersuchungsgebietes entlang der Autobahnen A2 und A33 ist trotz abschnittsweise vorhandener Lärmschutzwände bis weit in die Siedlungsgebiete hinein flächenhaft verlärmert (s. Kap. 2.5.7). Die von der Verler Straße ausgehende Lärmbelastung liegt am Straßenrand tagsüber erheblich über den Grenzwerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55/45 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten bzw. 60/50 dB(A) in Mischgebieten; die Abschirmung ist hier besonders schwierig. Entlang der Wilhelmsdorfer Straße werden die Grenzwerte am Straßenrand ebenfalls überschritten, dort sind jedoch nur wenige wohngenutzte Gebäude betroffen.

### 2.7.2 Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Eckardtsheim wird werktags tagsüber im 30-Minuten-Takt durch die Buslinie 37 (zeitweise auch 237) der Stadtwerke Bielefeld in Richtung Sennestadt bedient, mit Haltestellen am Sennestadthaus, am Bahnhof Sennestadt sowie an sieben Haltestellen in Eckardtsheim (Ringlinie über Eckardtsheimer Straße – Wilhelmsdorfer Straße – Paracelsusweg – Semmelweisweg). Praktisch alle bebauten Bereiche der Ortschaft liegen in einer Entfernung von weniger als 400 m zu diesen Haltestellen (s. Karte 11). Die Fahrtzeit zum Sennestadtring beträgt 12-15 min, mit zweimaligem Umsteigen nach Brackwede rund 40 min, ins Stadtzentrum Bielefeld rund 50 min. Der letzte Bus erreicht bzw. verlässt Eckardtsheim gegen 20 Uhr. In den Abendstunden wird ein Anrufsammeltaxi-Dienst angeboten, der für nur gelegentliche und insbesondere für einen Teil der behinderten Nutzer eine Zugangsbarriere darstellt.

*Verler Straße*

*Übriges Straßennetz*



*Privatstraßen*

*Überwiegen der Pkw-Nutzung*

*Belastungen durch Verkehrslärm*

*Busverkehr tagsüber im 30-Minuten-Takt, in den Schwachverkehrszeiten beschränktes Angebot*



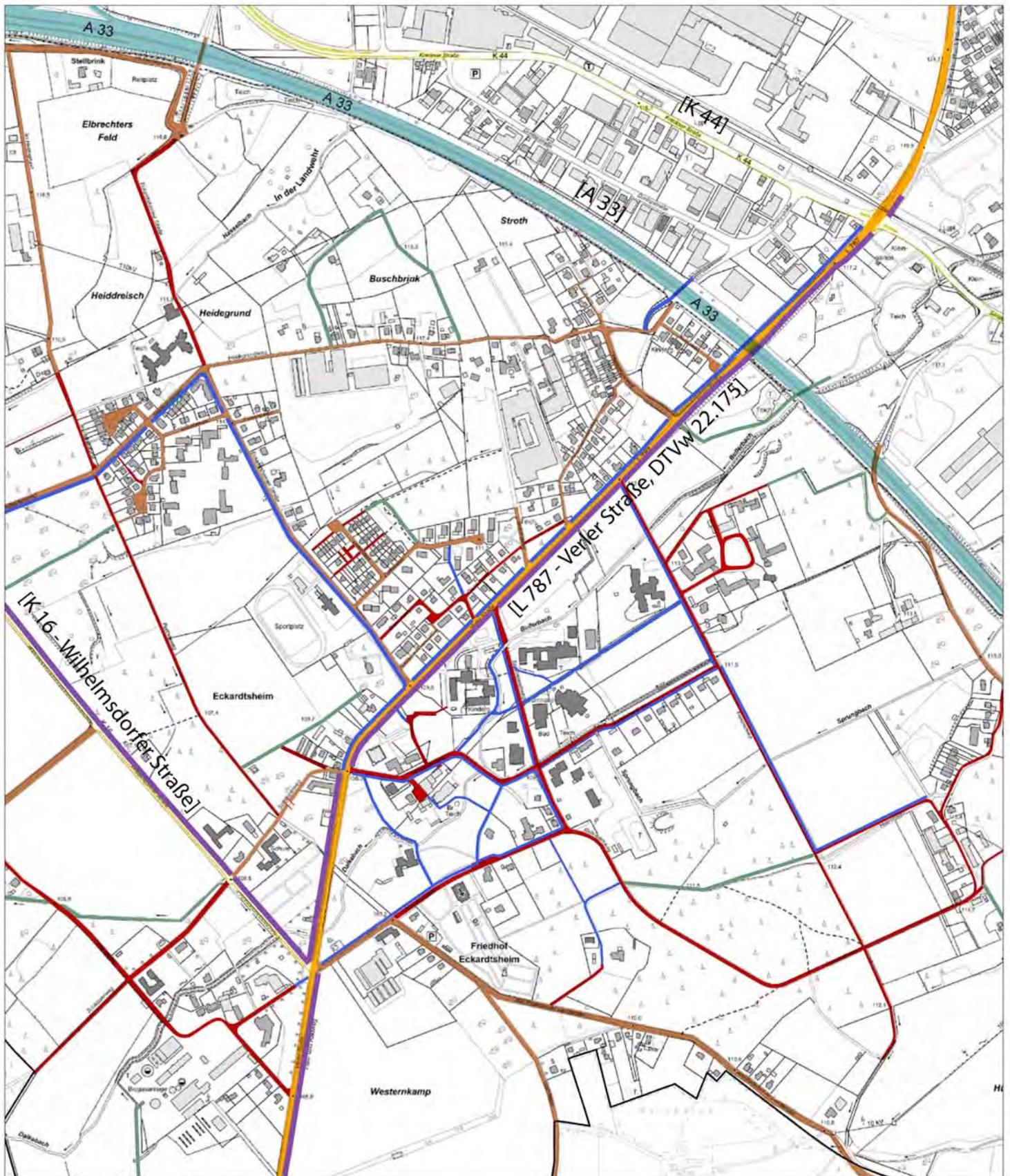
Verler Straße – als Landesstraße verkehrsgerecht ausgebaut, als Ortsdurchfahrt kaum erkennbar



Rudolf-Hardt-Weg mit dem für die Privatstraßen der Stiftung Bethel typischen Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg, der bei einem Ausbau erhalten bleiben sollte



Übergangsmöglichkeit vom Bus und vom Fahrrad auf die Regionalbahn am Bahnhof Sennestadt

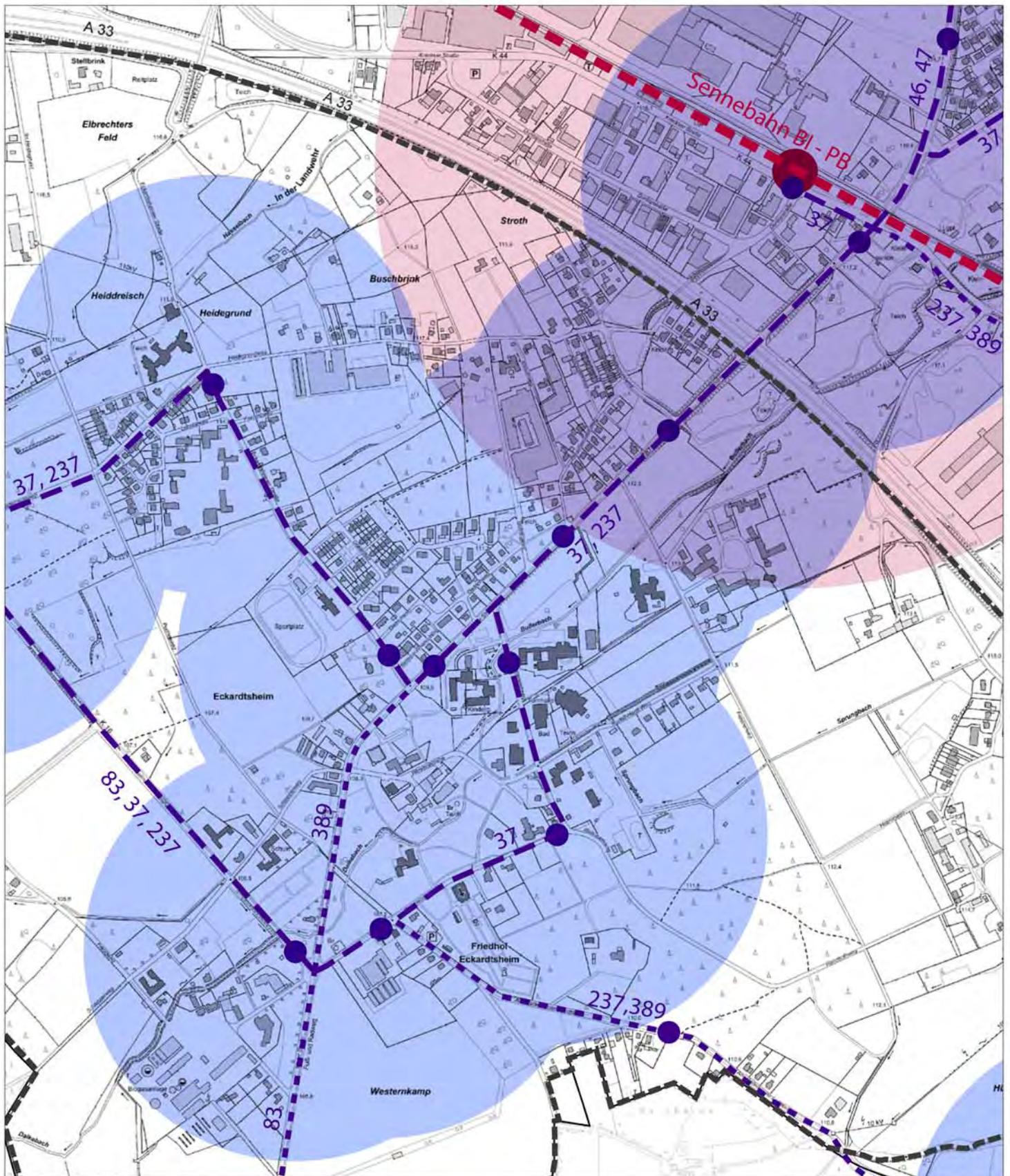


## Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim - Bielefeld

Stand: Juli 2018  
Maßstab: 1:10.000 im Format DIN A4

### 10. Straßen und Wege

- |   |                             |   |                                     |
|---|-----------------------------|---|-------------------------------------|
|  | Bundesautobahn              |  | kombinierter Geh- und Radweg        |
|  | Landesstraße                |  | sonstiger Gehweg/ Fußweg, befestigt |
|  | Kreisstraße                 |  | Feld- und Waldweg                   |
|  | Sonstige öffentliche Straße |   |                                     |
|  | Privatstraße und -weg       |   |                                     |



## Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim - Bielefeld

Stand: August 2018  
Maßstab: 1:10.000 im Format DIN A4

### 11. Öffentlicher Nahverkehr

- Sennebahn (RB74)  
60-Minutentakt (Hauptverkehrszeit 30 Min.)
- Buslinie 37  
30-Minutentakt
- - - weitere Buslinien  
einzelne Fahrten
- Einzugsbereich Bahnhaltestelle  
800 m
- Einzugsbereich Bushaltestelle  
400 m

Eine schnellere Verbindung zum Hauptbahnhof bietet die Umsteigeverbindung über den etwa 1,5 km von der Ortsmitte Eckardtsheim, d.h. in attraktiver Fahrradentfernung, entfernten Regionalbahnhof Sennestadt, der im Stundentakt (in der Hauptverkehrszeit halbstündlich) bedient wird und bis in die späten Abendstunden verkehrt. Die Fahrtzeit von Ortskern Eckardtsheim zum Hauptbahnhof beträgt je nach Lage der Anschlüsse zwischen 30 und 40 min, vom Bahnhof Sennestadt 15 min. Weiterhin bietet die Linie 83 einige wenige Verbindungen von Wilhelmsdorf nach Brackwede (15 min Fahrzeit) und tlw. weiter zum Hauptbahnhof (30 min).

*Schnelle Verbindungen ins Bielefelder Stadtzentrum mit der Sennebahn*

In der Gesamtbetrachtung ist die Angebotsqualität hinsichtlich der Erschließungsdichte als gut, hinsichtlich der Taktung und der Bedienungszeiten allenfalls als befriedigend zu bewerten.

### 2.7.3 Fußgängerverkehr

Trotz der geringen Größe und peripheren Lage des Ortsteils ist in Eckardtsheim ein vergleichsweise hohes Fußgängeraufkommen zu beobachten. Die Gründe dafür dürften vor allem in der relativ großen Tagesbevölkerung (Mitarbeiter und betreute Personen der Teilanstalt, Fachschüler) und den Nutzungsbeziehungen zwischen verschiedenen, überwiegend in Fußwegeentfernung voneinander gelegenen Bereichen liegen. Hinzu kommen, vor allem an Wochenenden, betreute Personen mit ihren Besuchern und sonstige Spaziergänger. Mit dem Rückgang der noch mobilen Anstaltsbevölkerung nimmt die Bedeutung des Fußverkehrs jedoch tendenziell ab.

*Signifikantes Fußverkehrsaufkommen*

Für den Fußgängerverkehr steht ein ausgedehntes Netz von straßenbegleitenden und straßenunabhängigen Wegen und Pfaden zur Verfügung, die alle Teilbereiche der Ortschaft untereinander und mit der offenen Landschaft verknüpfen (s. Karte 10). Jedoch hat der Instandhaltungszustand (Oberflächen, Grünschnitt, Ruhebänke) in den letzten Jahren nachgelassen. Besonders attraktive Wegeverbindungen bestehen im Kernbereich der Ortschaft entlang des Bullerbachs. Die meist einseitigen und relativ schmalen straßenbegleitenden Gehwege werden teilweise von der Fahrbahn durch mit Sträuchern bepflanzte Grünstreifen getrennt und liegen außerhalb der öffentlichen bzw. privaten Straßenparzelle (Fliednerweg, Rudolf-Hardt-Weg, Semmelweisweg, Eckardtsheimer Straße). In den Wohngebieten überwiegen die Mischverkehrsflächen, die bei dem geringen Verkehrsaufkommen unproblematisch sind.

*Dichtes Fußwegenetz*

Die Fußwege entlang der Verler Straße sind wegen der hohen Verkehrsbelastung wenig attraktiv, besonders im Bereich der Autobahnbrücke. Ab Einmündung Kuhloweg stellt ein parallel geführter Fußweg die Verbindung zur Sennestadt, insbesondere zu den nahe gelegenen Schulen und Einkaufsgelegenheiten in der Sennestadt her. Die vor Jahren geplante Weiterführung entlang des Bullerbachs bis zum Semmelweisweg, wo ein innerörtlicher Fußweg anschließt, wurde bisher nicht realisiert. Auch fehlt ein weiterführender Weg parallel zum Dalkebach bis in die Grüne Mitte der Ortschaft und darüber hinaus in die freie Landschaft.

*Aufwertungsbedarf entlang der Verler Straße...*

Die Verbindung für Fußgänger (und Radfahrer) in Richtung Bahnhof bedarf einer Aufwertung, einschließlich der Herstellung eines fehlenden Teilstücks am Kuhloweg.

*...und in Richtung Bahnhof*

Die Überquerbarkeit der die Ortschaft der Länge nach zerschneidenden Verler Straße wird durch Lichtsignalanlagen an der Eckardtsheimer Straße, der Werkhofstraße und der Wilhelmsdorfer Straße erleichtert. Am Semmelweisweg und am Paul-Gerhardt-Weg fehlen geeignete Querungshilfen.

*Vorhandene und fehlende Querungshilfen*

### 2.7.4 Radverkehr

Auch der Radverkehr hat dem Augenschein nach in Eckardtsheim eine vergleichsweise große Bedeutung. Seine Potentiale, die bei einem gut befahrbaren Wegenetz ohne nennenswerte Steigungen und bei geringen bis mittleren Entfernungen erheblich sein dürften, werden jedoch noch nicht ausgeschöpft.

*Hohes Radverkerspotenzial*

Entlang der Verler Straße und der Wilhelmsdorfer Straße, die zugleich Teilstrecken des NRW-Radroutennetzes sind, gibt es einseitige gemeinsame Geh- und Radwege. Im Kernbereich der Ortschaft entspricht die Breite des gemeinsam genutzten Geh- und Radwegs mit ca. 2,2 m jedoch nicht den Anforderungen der ERA. An den

*Radrouten, gemeinsame Geh- und Radwege*

Einmündungen des Schlepperwegs und der Wilhelmsdorfer Straße muss zweimal die Straßenseite gewechselt werden, was zwar aufgrund vorhandener Lichtsignalanlagen sicher möglich, jedoch mit einem empfindlichen Zeitverlust verbunden ist.

Im übrigen Straßennetz ist eine Mitnutzung der Fahrbahn problemlos möglich. Die „BahnRadRoute TeutoSenne“ verläuft als Freizeit- und Themenroute auf Tempo-30-Straßen über Paracelsusweg, Semmelweisweg und Eckardtsheimer Straße.

Das Angebot an Fahrradabstellanlagen ist relativ gut, bedarf jedoch punktuell der Ergänzung. Am Bahnhof Sennestadt wurden kürzlich sowohl offene als auch abschließbare überdachte Fahrradabstellanlagen errichtet, die dem Augenschein nach noch Kapazitätsreserven aufweisen. Die Kombination Zug-Fahrrad wird damit zu einer schnellen und bequemen Alternative zu den Busdiensten mit ihren wesentlich längeren Fahrzeiten in der Verknüpfung mit der Bielefelder Innenstadt.



*Neue Fahrrad-Abstellanlagen am Bahnhof Sennestadt*

## 2.8. Soziale Infrastruktur

### 2.8.1 Schulen

Eckardtsheim gehört – ebenso wie der Ortsteil Heideblümchen – zum Grundschulbezirk der dreizügigen (früher vierzügigen) Hans-Christian-Andersen-Schule, die in einer Entfernung von 2,6 km vom Ortskern und 1,6 km vom nördlichen Rand der Ortschaft in der Sennestadt zwischen Bundesstraße 68 und Vennhofallee liegt. Die Schule ist für die Eckardtsheimer Kinder zu Fuß nicht innerhalb einer zumutbaren Zeitspanne sicher erreichbar. Alle Schüler müssen daher mit Bussen befördert werden; ab einer Entfernung von 2 km, d.h. für den größeren Teil der Ortschaft besteht ein Beförderungsanspruch. Die Lage der Schule an der Peripherie eines weitläufigen Einzugsbereichs und von diesem durch eine stark befahrene Hauptverkehrsstraße getrennt, ist stadträumlich ungünstig.

*Schuleinzugsbereich der H.-C.-Andersen-Grundschule in Sennestadt*

Im Grundschulbezirk der H.-C.-Andersen-Schule sind keine Wohnbauflächenreserven in festgesetzten Bebauungsplänen vorhanden. Sechs Bebauungspläne für zusammen rund 330 Wohneinheiten befinden sich – teilweise schon seit längerer Zeit – im Aufstellungsverfahren, der größte davon für das ehemalige Schillinggelände. Wenn diese sämtlich realisiert werden, ergeben sich rechnerisch maximal 12-13 zusätzliche Schüler pro Jahrgang (Berechnungsgrundlage: bei Neubebauung eine Einwohnerdichte von 2,6 EW/WE und eine Jahrgangsstärke von höchstens 1,5 % im Grundschulalter). Bei freier Grundschulwahl werden derzeit jedoch nur etwa 55 % der Schulanfänger im Einzugsbereich auch an der H.-C.-Andersen-Schule angemeldet. Die hier getroffenen Annahmen sind für die Endfassung des Rahmenplans noch zu überprüfen.

*Absehbar ausreichende Grundschulkapazitäten in Sennestadt*

Unter diesen Voraussetzungen kann für einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum eine ausreichende Grundschulversorgung angenommen werden. Ein in der Rahmenplanung von 1999 noch diskutierter Grundschulstandort in Eckardtsheim erscheint daher unrealistisch. Eine tragfähige und auch längerfristige Prognose der Schülerzahlen und der Schulplätze in Grundschulen muss jedoch der Schulentwicklungsplanung vorbehalten bleiben.

*Ziel eines Grundschulstandorts in Eckardtsheim unrealistisch*

Der Stadtbezirk Sennestadt bietet ein umfassendes Angebot an weiterführenden Schulen in für diese Schularten ausreichend guter Erreichbarkeit. Eine erhebliche Verbesserung der Schulwegsituation, insbesondere zu den in Fahrradentfernung gelegenen Schulen in der Südstadt (Johannes-Rau-Schule [Hauptschule] und Theodor-Heuss-Realschule) und im Zentrum (Hans-Ehrenberg-Gymnasium), würde sich bei Komplettierung der Fuß- und Radwegeverbindung im Bullerbach-Grünzug ergeben.

*Weiterführende Schulen in der Sennestadt*

Im Bereich Eckardtsheim besteht eine Schule für Erziehungshilfe der Stiftung Bethel mit dem sonderpädagogischen Schwerpunkt emotionale und soziale Entwicklung (Sekundarstufe I, 5. bis 10. Klasse) mit Hauptgebäude am Schlepperweg und einer Schulstation in einer intensivpädagogischen Wohngruppe etwa 1 km entfernt im Bereich Neu-Eckehardt. Es werden 85 Kinder und Jugendliche unterrichtet, bei denen in einem Verfahren nach § 13 AO-SF ein sonderpädagogischer Unterstützungsbedarf in diesem Förderschwerpunkt festgestellt wurde.

*Schule für Erziehungshilfe am Schlepperweg*



Die Schule für Ergotherapie im Haus Philippi im äußersten Nordosten der Ortschaft bietet 62 Schulplätze an. Ein ehemaliges Erziehungsheim am Lobetalweg wird nach umfangreichen Umbaumaßnahmen heute als Gästehaus durch Meisterschüler und Auszubildende des Handwerksbildungszentrums Brackwede, Fachbereich Bau, genutzt. Das „Förderzentrum Mensch und Pferd e.V.“ im Haus Thekoa bietet berufsvorbereitende Bildungsmaßnahmen für den Beruf des Pferdepflegers sowie zum Alltagsbegleiter für Senioren an (22 Internatsplätze). Die vorhandenen Bildungsangebote stellen eine wichtige Bereicherung für die Ortschaft dar.

*Sonstige Bildungsangebote in Eckardtsheim*

### 2.8.2 Kinderbetreuung

Die evangelische Kindertagesstätte Eckardtsheim im Haus Nobea im Kernbereich der Ortschaft wird von der Zionsgemeinde (Anstaltskirchengemeinde Bethel) betrieben. Die Einrichtung bietet in zwei kleinen altersgemischten Gruppen (4 Monate bis 6 Jahre) und zwei größeren Gruppen für 3- bis 6-jährige 75 Kindergartenplätze an. Nach Eröffnung der Kita Heideblümchen mit 80 Plätzen wurde im Zuge der Verlegung des Eckardtsheimer Kindergartens im Jahr 2001 an seinen jetzigen, seinerzeit neu ausgebauten Standort die Kapazität von 120 Plätzen (einschließlich einer Hortgruppe) auf 75 Plätze reduziert. Diese sind derzeit nahezu vollständig belegt.

*Kindertagesstätte der Zionsgemeinde*

Die Kitas „Wiesenhummeln“ am Paracelsusweg und „Zauberwald“ am Kuhloweg umfassen jeweils eine Gruppe mit 12 Plätzen. Insgesamt werden damit in Eckardtsheim 99 Kitaplätze angeboten.

*Zwei weitere Kindergruppen*

Es wird jedoch erwartet, dass mit dem Neubau der Kita „Elbeallee“ für 72 Kinder, die im Sommer 2019 eröffnet werden soll und den Platzbedarf im Süden der Sennestadt abdeckt, die Zahl der Anmeldungen von außerhalb der Ortschaft zurückgehen wird. Zugleich geht die örtliche Nachfrage in Eckardtsheim mit fortschreitendem Personalabbau in den Einrichtungen der Stiftung Bethel allmählich zurück. Damit werden voraussichtlich Reserven für die Versorgung eines begrenzten Bevölkerungszuwachses in Eckardtsheim selbst frei. Längerfristig dürfte dies jedoch zur Abdeckung eines wieder zunehmenden Bedarfs nicht ausreichen.

*Freiwerden von Plätzen möglich*

### 2.8.3 Kinderspielplätze

Der etwa 1.700 m<sup>2</sup> große, in die Parklandschaft eingebettete Kinderspielplatz am Freizeit- und Begegnungszentrum wurde durch den Förderverein „Frei-Räume Eckardtsheim“ erst kürzlich mit einem neuen Spiel- und Kletterhaus und einem Wasserspielplatz zu einem attraktiven Angebot für unterschiedliche Altersgruppen ausgebaut, das durch die Angebote im Außenbereich des Freizeitzentrums ergänzt wird. Der Spielplatz liegt günstig zu den Wohngebieten nördlich der Verler Straße. Von Süden her, wo derzeit nur wenige Wohnungen vorhanden sind, kann er über die Lichtsignalanlage an der Einmündung der Eckardtsheimer Straße relativ gefahrlos erreicht werden.

*Gut ausgestatteter zentraler Kinderspielplatz*

In den Bebauungskonzepten für die Wohngebiete Löfflerweg und Lobetalweg sind jeweils Flächen für einen kleinen Spielplatz reserviert, die jedoch nicht für diesen Zweck genutzt werden. Ein kleiner Spielplatz am Kuhloweg hat lediglich örtliche Bedeutung. Die attraktiven Außenanlagen des Kindergartens sind nicht für eine externe Nutzung freigegeben.

*Kaum weitere, wohnungsnah Angebote*

Das bestehende Angebot kann auch in Anbetracht der aufgelockerten Bebauungsstruktur nicht als langfristig und für die Versorgung zusätzlicher Wohnbauflächen ausreichend angesehen werden. Insbesondere fehlen in Teilbereichen Angebote für kleinere Kinder, für die der Weg zum o.g. zentralen Spielplatz nicht zumutbar ist.

*Spielplatzangebot für kleinere Kinder langfristig nicht ausreichend*

### 2.8.4 Sonstige soziale Dienste

Die anstaltsbezogenen sozialen Dienste beinhalten die gesamte Spannweite, die für die Versorgung der verschiedenen Gruppen von betreuten Personen notwendig ist. Außerhalb der Anstalt werden im Untersuchungsgebiet keine weiteren sozialen Dienste angeboten. Eine Öffnung einzelner Einrichtungen für externe Nutzer erscheint jedoch denkbar.

*Möglichkeit der Öffnung anstaltsbezogener sozialer Dienste*



Kita „Nobea“ der Zionsgemeinde



Spielplatz an der Eckardtsheimer Straße



Ortschaftsfest auf dem Gelände des Begegnungs- und Freizeit-zentrums, dahinter der Sportplatz

### 2.8.5 Jugendfreizeit und Kultur

Das Begegnungs- und Freizeitzentrum an der Eckardtsheimer Straße ist eine Einrichtung des Stiftungsbereichs Bethel.regional. Das Angebot an Freizeitmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen zielt jedoch auch auf ein anstaltsexternes Publikum. Das Zentrum nimmt zugleich Funktionen der Jugendbetreuung wahr, die ansonsten in einer Ortschaft dieser Größenordnung nicht angeboten werden können (das nächstgelegene Jugendzentrum befindet sich im Zentrum der Sennestadt). Für die Versorgung einer wachsenden Bevölkerung in einer immer weniger anstaltsgeprägten Lebensumwelt ist damit ein wichtiger Ansatzpunkt vorhanden.

*Begegnungs- und Freizeitzentrum*

Das Zentrum hat mit Angeboten wie dem Eckardtsheimer Weihnachtsmarkt, dem Erntedankfest und der Veranstaltung 'Eckardtsheim mittendrin', mit verschiedenen Kunstausstellungen, Konzerten, Bastel-, Spiel- und Kochangeboten, Veranstaltungsräumen, einer Kegelbahn und einem Bistrobereich mit Biergarten eine wichtige sozial-integrative Funktion für die gesamte Ortschaft und darüber hinaus.

*Vielfältige Angebote*

Auch die Zionsgemeinde mit der Eckardtskirche und dem Gemeindehaus übernimmt neben ihrer seelsorgerischen Arbeit wichtige soziale und kulturelle Funktionen für die Ortschaft. Beispiele dafür sind die Kinder- und Jugendarbeit (KiJu Eckardtsheim) und der Posaunenchor.

*Kinder- und Jugendarbeit der Zionsgemeinde*

### 2.8.6 Sportflächen

Der vorhandene, 15.000 m<sup>2</sup> große Sportplatz am Begegnungs- und Freizeitzentrum steht auch anstaltsexternen Nutzern zur Verfügung. Im Übrigen weist die nahegelegene Sennestadt ein vielfältiges und attraktives Angebot an Sportstätten in erreichbarer Entfernung auf.

*Sportplatz, im Grundsatz auch für externe Nutzer offen*

Die früher für interne und externe Nutzer zugängliche Schwimm- und Sporthalle am Semmelweisweg wurde dagegen mit dem Rückgang besonders der jüngeren und „fitteren“ Anstaltsbevölkerung geschlossen und soll in Kürze abgerissen werden.

*Sport- und Schwimmhalle dauerhaft geschlossen*

## 2.9. Technische Infrastruktur

### 2.9.1 Wasserver- und Entsorgung

Nach Schließung des anstaltseigenen Wasserwerks wird die Wasserversorgung im Untersuchungsbereich heute durch die Stadtwerke Bielefeld sichergestellt.

*Wasserversorgung durch die Stadtwerke*

Der überwiegende Teil von Eckardtsheim ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen, die in den öffentlichen Straßenräumen verlegt ist. Auch der Hauptsammler zum im Jahr 1993 errichteten Klärwerk Sennestadt liegt außerhalb möglicher Baufelder. Viele Anschlussleitungen, die wegen der geringen Dichte des öffentlichen Straßennetzes teilweise größere Längen aufweisen, liegen dagegen weiterhin in der Verantwortlichkeit der Stiftung Bethel.

*Öffentliche Schmutzwasserkanalisation mit langen privaten Anschlüssen*

Das Schmutzwasser wird für den Teilbereich südlich des Dalkebachs bzw. des Bullerbachs über Sammler im Semmelweisweg, im Rudolf-Hardt-Weg und im Parcelsusweg einer Pumpstation am westlichen Ende des Parcelsusweges und von dort der Kläranlage Sennestadt zugeführt. Teile des übrigen Kernbereichs der Ortschaft werden über Kanäle in der Werkhofstraße und in den rückwärtigen Grundstücksbereichen nördlich der Verler Straße über den Schlepperweg ebenfalls zu dieser Kläranlage hin entwässert. Unabhängig davon verläuft südlich des Bullerbachs und dann unter dem Fliednerweg und der Verler Straße der Hauptsammler aus Richtung Sennestadt zur Kläranlage, der u.a. die Schmutzwässer aus den nördlichen und nordöstlichen Wohngebieten aufnimmt.

*Hauptsammler aus Richtung Sennestadt zur Kläranlage*

## 2.9.2 Niederschlagswasser

Die besiedelten Teile des Rahmenplangebiets gehören größtenteils zu den Flächen in Eckardtsheim, für die die Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser der Stiftung Bethel als Eigentümer 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 Kernbereich 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 dort verrohrten ehemaligen „Jordanbach“ anschließt und von dort über das Gewässer Nr. 45.01 an der Wilhelmsdorfer Straße den früheren Klärteichen zugeführt, die in begrenztem Umfang als Rückhaltebecken dienen.

*Beseitigungspflicht tlw. an Bethel übertragen; überwiegend dezentrale Einleitungen in die Gewässer*

Die Versickerung von Regenwasser ist in gewässernahen Bereichen wegen des hohen Grundwasserstandes nur eingeschränkt oder gar nicht möglich. Für die potenziellen Baugebiete im Kernbereich der Ortschaft und westlich der Eckardtsheimer Straße wurden detaillierte Untersuchungen durchgeführt, die dies bestätigen.

*Versickerung in weiten Bereichen nicht praktikabel*



Einleitung von Niederschlagswasser in den Dalkebach

## 2.9.3 Gasversorgung

Die wichtigsten Teilbereiche von Eckardtsheim sind an die Erdgasversorgung angeschlossen oder vom vorhandenen Leitungsnetz aus auf kurzem Wege erreichbar. Unmittelbar östlich des Pertheswegs liegt eine Ferngasleitung (Reglerstation im Waldstück nordwestlich des Schlepperwegs), die bei künftigen Planungen in diesem Bereich zu berücksichtigen ist.

*Ferngasleitung entlang Perthesweg*

## 2.9.4 Leitungsnetz

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 nur zum Teil innerhalb der oder unmittelbar neben den vorhandenen öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Wichtige Leitungskorridore verlaufen vielmehr abkürzend über die Außenanlagen der durch Einrichtungen der Stiftung Bethel genutzten Flächen, durch die Grünflächen in der Ortsmitte oder entlang privater Fußwege.

*Leitungskorridore tlw. abseits der Straßen und Wege*

Längerfristig wird seitens der Stiftung Bethel eine Übergabe der noch in ihrer Verantwortung liegenden 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. Vorbereitend für die schrittweise, nach Möglichkeit im Zusammenhang mit geplanten Bauvorhaben umzusetzenden Leitungsverlegungen wurde eine Bestandsaufnahme des vorhandenen Netzes durchgeführt und ein Vorkonzept erarbeitet.

*Schrittweise Übergabe in städtische Trägerschaft angestrebt*

### 3. Planungsbindungen

#### 3.1. Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold für den Teilabschnitt Bielefeld (rechtskräftig seit 24.9.2004), ist die Ortschaft Eckardtsheim nordwestlich einer un-gefährten Linie Schlepperweg – Werkhofstraße – Bullerbach – Semmelweisweg – Verler Straße (einschließlich bisher unbebauter Flächen zwischen Eckardtsheimer Straße und Perthesweg, östlich des Hauses Heidegrund, zwischen Heidegrundweg und Wohngebiet Löfflerweg sowie am Kuhlweg) als Teil eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) dargestellt (s. Karte 12). 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.

*Allgemeiner Siedlungsbereich*

Für die übrigen, südöstlichen Teile der im Zusammenhang bebauten Ortschaft (einschließlich der Ackerfläche nördlich des Rudolf-Hardt-Wegs und des Guts Wilhelmshof mit Umfeld) 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 (hier der Stiftung Bethel) zu sichern.

*Allgemeiner Siedlungsbereich zweckgebunden für Gesundheitswesen*

Die dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche dürfen durch die Bauleitplanung der Gemeinden nur gemäß dem nachgewiesenen aktuellen Bedarf umgesetzt werden.

Alle weiteren Flächen im Untersuchungsraum werden als Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung, der Freiraum zwischen Eckardtsheim und Heideblümchen außerdem als Teil eines regionalen Grünzugs dargestellt.

*Bereiche für den Schutz der Landschaft, regionaler Grünzug*

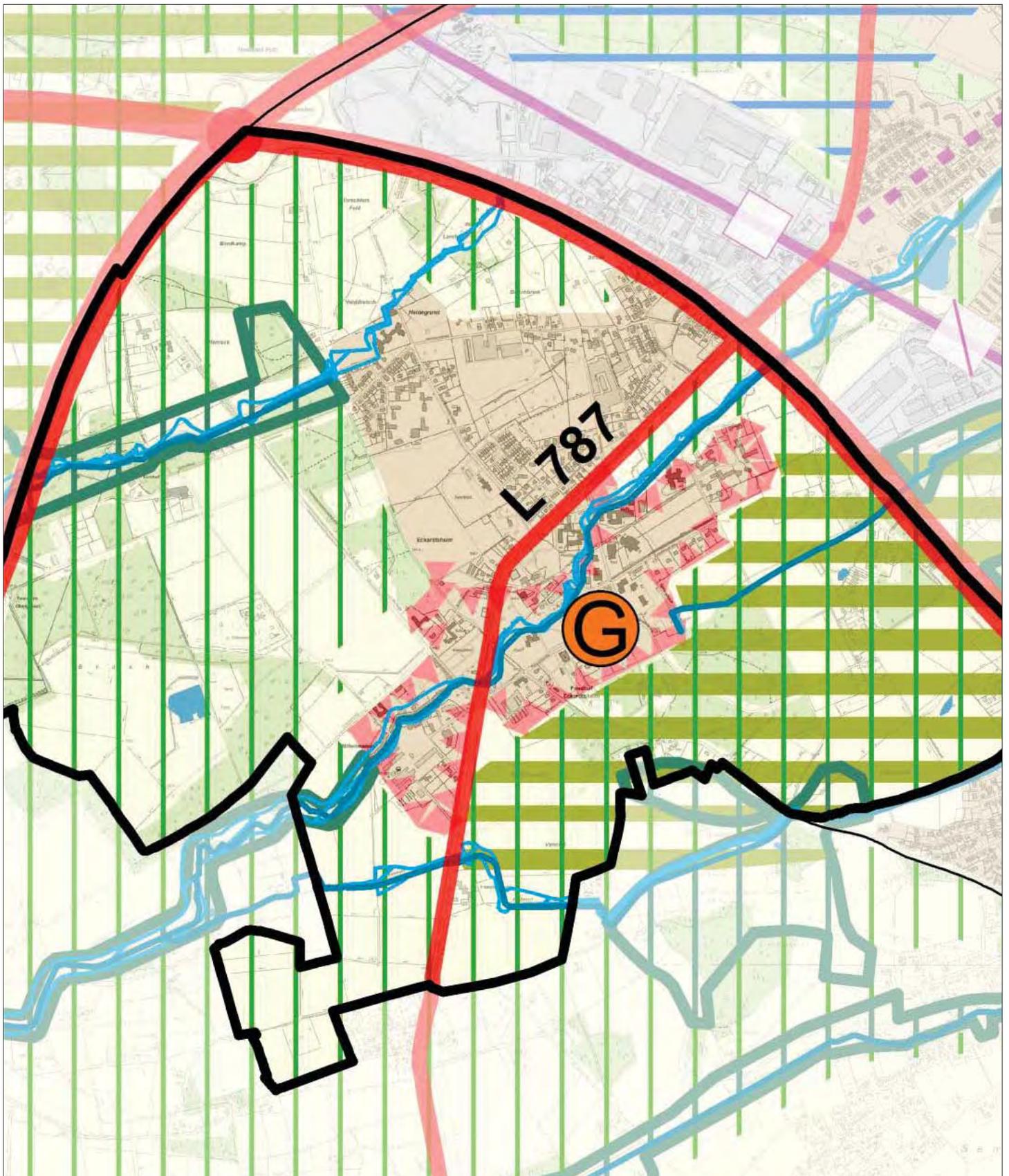
Die Erarbeitung eines neuen Regionalplans für Ostwestfalen-Lippe 2035 ist in Vorbereitung; die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Detmold hat vorab Vorgaben und Standards für gewünschte fachliche Beiträge entwickelt. Die Stadt Bielefeld hat dazu einen neuen Baustein „Fachbeitrag Wohnen für den Regionalplan“ in Bearbeitung genommen. Eine gesamtstädtische Angebotsanalyse der Flächenreserven für Gewerbe wurde seitens der Verwaltung bereits im Rahmen der „Fortschreibung der Gewerbeflächenbedarfsprognose / das Gewerbeflächenkonzept 2035“ vorgelegt und im Stadtentwicklungsausschuss am 27.6.2017 abschließend erörtert (Drucksachen-Nr. 3888/2014-2020); in Eckardtsheim wurden keine Reserven identifiziert. Aufgrund des in der Bedarfsanalyse beschriebenen Bedarfs an Gewerbeflächen werden derzeit seitens der Stadt im gesamten Stadtgebiet weitere Flächen im Hinblick auf ihre Eignung für eine gewerbliche Nutzung betrachtet.

*Vorarbeiten für die anstehende Überarbeitung des Regionalplans*

#### 3.2. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt große Teile des Untersuchungsraums als „Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „von Bodelschwingh'sche Stiftung Bethel“ dar (s. Karte 13). Die ursprünglich noch größere Sonderbaufläche wurde mit der 150. FNP-Änderung für Flächen östlich der Eckardtsheimer Straße 2002 zugunsten einer Darstellung von Wohnbauflächen, für den nordwestlichen Bereich um den Fichtenhof, den Eichenhof und den Lutherhof 2017 mit der 242. FNP Änderung zugunsten von Wald und Landwirtschaftsfläche zurückgenommen. Für ein geplantes Wohngebiet westlich der Eckardtsheimer Straße nördlich des Sportplatzes sollte der FNP im Parallelverfahren zum Bebauungsplan I/St 41 geändert werden (191. FNP-Änderung); wegen unklarer Bedarfslage und schwieriger Bodenverhältnisse wurden die Planungen jedoch nach den frühzeitigen Beteiligungen (2007) nicht weitergeführt.

*Umfangreiche Sonderbauflächen „Bethel“, tlw. bereits zurückgenommen*



## Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim - Bielefeld

### 12. Regionalplan

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)                              |  | Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche   |
|  | ASB für zweckgebundene Nutzungen                                |  | Waldbereiche   |
|  | Einrichtungen des Gesundheitswesens                             |  | Bereiche für den Schutz der Natur (BSN)  |
|  | Nutzungsbereich für industrielle Nutzungen (GIB)                |  | Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE) |
|  | Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr |  | Regionale Grünzüge   |
|  | Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr       |  | Oberflächengewässer  |
|   |   |  | Fließgewässer  |
|   |   |  | Überschwemmungsbereiche  |



Besonders südöstlich der Verler Straße bzw. des Dalkebachs greift die Sonderbaufläche weiterhin weit in den Landschaftsraum und das (temporäre) Landschaftsschutzgebiet hinein und liegt zu großen Teilen auch außerhalb des im Regionalplan dargestellten allgemeinen Siedlungsbereichs. Hier besteht Überprüfungs- und weiterer Änderungsbedarf.

*Weiterer Änderungsbedarf*

Da die gegenwärtigen Darstellungen des Flächennutzungsplans auch im Kernbereich der Ortschaft zwischen Verler Straße und Paracelsusweg nicht mehr den heutigen Planungszielen entsprechen, wurde 2010 die 198. FNP-Änderung eingeleitet. Ziel ist eine differenzierte Darstellung von Wohnbauflächen, gemischten und Sonderbauflächen sowie Grün- und Waldflächen anstelle der bisherigen flächenhaften Darstellung als Sonderbaufläche (s. Karte 13, Nebenkarte). Die FNP-Änderung war Gegenstand der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden, das Verfahren soll jetzt zum Abschluss gebracht werden.

*FNP-Änderung für die Ortsmitte im Verfahren*

Die überwiegend privaten Wohngrundstücke im Nordosten sind – ohne Erweiterungsmöglichkeiten – als Wohnbauflächen, ein überwiegend gewerblich genutzter Bereich (Möbelfabrik, Handwerksbetriebe) einschließlich wohngenutzter Randbereiche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die im Nordostraum vorhandenen größeren unbebauten Flächen sind als Landwirtschaftsfläche, Grünfläche bzw. Wald dargestellt.

*Abgrenzung der gewerblichen Baufläche zu überprüfen*

### **3.3. Bedarf und Angebot an Wohnbauflächen**

#### **3.3.1 Steigender Wohnraumbedarf**

Angesichts der positiven Entwicklungsperspektiven Bielefelds und der erfolgreichen Profilierung als Hochschulstadt ist langfristig von einer anhaltend hohen Wohnungsnachfrage auszugehen. In den Wohnungsmarktberichten 2016 und 2017 und im aktuellen Wohnungsmarktbarometer wird für das Bielefelder Stadtgebiet eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken beschrieben. Nach den mit der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnung der Statistikstelle der Stadt Bielefeld (2017) errechneten voraussichtlichen Veränderungen der Haushaltszahlen entsteht bereits im Zeitraum von 2017 bis 2020 ein erheblicher zusätzlicher Wohnraumbedarf für verschiedene Zielgruppen, insbesondere für Haushalte in der Familiengründungsphase, bei den 45- bis unter 65-jährigen und bei den Hochbetagten. Der Schwerpunkt liegt bei den Ein- und Zweipersonenhaushalten. Unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktanspannung, einer Auswertung der Bautätigkeit der letzten 10 Jahre und weiterer Faktoren ermittelt der Wohnungsmarktbericht 2017 einen rechnerischen Nachhol-, Zusatz- und Ersatzbedarf von 2017 bis 2020 in der Größenordnung von 4.000 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern sowie ca. 1.200 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern. Eine teilräumliche Analyse des Bedarfs wird derzeit im Rahmen einer gesamtstädtischen Wohnraumbedarfsanalyse erarbeitet.

*Gesamtstädtischer Nachhol-, Zusatz- und Ersatzbedarf 2017-20 von rund 5.200 WE*

Um eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung der Bevölkerung zu ermöglichen und Wohnungsengpässe sowie knappheitsbedingte Preissteigerungen in Grenzen zu halten, ist eine Steigerung der jährlichen Bauleistung und der Wohnungsbauförderung anzustreben. Für die Zukunft werden in allen Tätigkeitsfeldern des Wohnungsbaus größere Anstrengungen erforderlich, um zu einer nennenswert höheren Zahl von Fertigstellungen im Wohnungsbau zu kommen.

*Steigerung der Bauleistung erforderlich*

Der Rat der Stadt unterstützt daher mit Beschluss vom 6.7.2017 alle Bemühungen der Verwaltung, Wohnbauflächen zu aktivieren bzw. zu mobilisieren. Ziel ist es, so schnell als möglich weitere Baulandflächen zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Bielefeld ist dabei bestrebt, im Rahmen eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden die Neuversiegelung zu begrenzen und Brach- oder Restflächen, die im Siedlungszusammenhang liegen, vorrangig zu reaktivieren. Mit Ratsbeschluss vom 17.11.2016 wurde das Ziel formuliert, in allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen.

*Weitere Baulandflächen benötigt*

### 3.3.2 Perspektivplan Wohnen

Die Verwaltung erarbeitet derzeit einen „Perspektivplan Wohnen 2020/2035“, der zum Ziel hat, im Sinne einer wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Handlungskonzeption den Masterplan Wohnen mit den Erfordernissen einer markt- und bedarfsgerechten Mobilisierung von Bauland zusammenzuführen und mit den Zielen der Stadtentwicklung in Einklang zu bringen. In diesem Rahmen wird seitens der Verwaltung derzeit eine gesamtstädtische Angebotsanalyse der Flächenreserven für das Wohnen auf Ebene von Flächennutzungsplan und Regionalplan erarbeitet. Ziel der Analyse ist die Identifizierung und Bewertung von Flächenpotenzialen für den Wohnungs- und Eigenheimbau zur Erreichung wohnungs-, stadt- und umweltpolitischer Ziele sowie die Analyse möglicher Hemmnisse und Restriktionen bei der Mobilisierung geeigneter Wohnsiedlungsflächen. Jede erfasste Fläche wurde in einer dezernatsübergreifenden „Arbeitsgruppe Wohnen“ auf der Grundlage umfassender Kriterien hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau bewertet.

*Analyse der Flächenreserven*

In einer Sonderauswertung für den Stadtbezirk Sennestadt wurden die derzeitigen wohnbaulichen Reserven in Bebauungsplanverfahren, im Flächennutzungsplan und im Regionalplan zusammengestellt. In Eckardtsheim sind dies Flächen westlich der Eckardtsheimer Straße bis zum Perthesweg, südlich des Heidegrundwegs (ehem. Gärtnerei), nördlich des Rudolf-Hardt-Wegs und im Bereich Kuhlweg. Sonderbauflächen des Flächennutzungsplans (s.o.), die nicht im allgemeinen Siedlungsbereich des Regionalplans liegen, wurden dabei nicht berücksichtigt.

*Sonderauswertung Sennestadt - Flächenreserven nach aktuellem Planungsstand*

## 3.4. Landschaftsplanung

### 3.4.1 Landschaftsplan Senne

Der gesamte Untersuchungsraum mit Ausnahme der zusammenhängend bebauten Ortsteile liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplans Senne in der Fassung vom 4.12.2006 (3. Änderung) (s. Karten 3 und 14). Dieser ist rechtsverbindlich gegenüber jedermann; die in ihm dargestellten Entwicklungsziele sollen bei allen behördlichen Maßnahmen berücksichtigt werden.

*Rechtsverbindlichkeit*

Übergeordnetes Ziel des Landschaftsplans ist die Erhaltung und Entwicklung einer mit naturnahen Lebensräumen und sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft. Dieses Entwicklungsziel beinhaltet insbesondere die Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur mit ihren prägenden Landschaftsteilen und schutzwürdigen Biotopen sowie die Erhaltung der gliedernden und belebenden Landschaftselemente. Zu den prägenden Landschaftsteilen der Unteren (feuchten) Senne zählen insbesondere die Mittelläufe der Sennebäche mit ihren Talauen sowie die ausgeprägten Moränenrücken. Zu den gliedernden Landschaftselementen zählen insbesondere:

*Erhalt und Entwicklung naturnaher Lebensräume*

- Geländekanten und geologische Aufschlüsse,
- Feuchtwiesen, Kleingewässer (Teiche und Tümpel), natürliche und naturnahe Bachläufe und Quellen,
- Wäldchen, Waldmäntel und -ränder, Feldgehölze, Gehölzstreifen, Hecken, Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume, Ufergehölze, Obstgehölze und Kopfweiden,
- Bodendenkmale und größere Findlinge.

*Prägende und gliedernde Landschaftselemente*

Die prägenden Landschaftselemente sind sowohl für das Landschaftsbild als auch für einen ausgeglichenen Naturhaushalt von großer Bedeutung. Die gliedernden und belebenden Landschaftselemente sowie die schutzwürdigen Biotope tragen entscheidend zur Verbesserung des Landschaftsbildes und zur Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bei.

Weitere Entwicklungsziele sind:

*Weitere Entwicklungsziele*

- Die Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen,



- die Ausstattung der Landschaft für Zwecke des Immissionsschutzes (entlang der Autobahnen A2 und A33),
- der Ausbau der Landschaft für die Erholung, sowie
- die temporäre Erhaltung der Landschaft bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen und die Einbindung der künftigen Siedlungsränder in das Landschaftsbild (auf unbebauten Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind).

Der Landschaftsplan setzt die im öffentlichen Interesse besonders zu schützenden Teile von Natur und Landschaft fest. Im Untersuchungsgebiet sind Teile von Natur und Landschaft als Naturschutzgebiet, als Landschaftsschutzgebiet, als Naturdenkmale und als geschützte Landschaftsbestandteile festgesetzt. (s. Karten 3 und 14)

*Festsetzung der besonders zu schützenden Teile von Natur und Landschaft*

Die Landschaftsschutzgebiete im Landschaftsplan Senne sind gemäß § 21 des damaligen nordrhein-westfälischen Landschaftsgesetzes (LG) festgesetzt:

*Landschaftsschutzgebiet Feuchtsenne*

- a) zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- b) wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes oder
- c) wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

#### 2.2-3 Das Landschaftsschutzgebiet Feuchtsenne

umfasst die Talsandzone, verlandete ehemalige Rinnen und Auenbereiche und periodisch überflutete Talauen sowie die flachen Moränenrücken des Frierichsdorfer Drumlinfeldes.

Schutzzweck: Erhaltung des abwechslungsreich gegliederten Landschaftsraumes mit seinen vielen Wäldchen, Baumreihen, Baumgruppen, Hofeichen und Grünlandflächen; in Teilbereichen zur Wiederherstellung und Verbesserung des Landschaftsbildes wegen der Bedeutung des Gebietes für die Erholung.

##### 2.2-3 A Besondere Verbote:

Zusätzlich zu den allgemeinen Regelungen für das Landschaftsschutzgebiet ist es insbesondere verboten:

- a) auf Brachflächen, Mager- und Trockenrasen und in Feuchtgebieten Erstaufforstungen vorzunehmen sowie Weihnachtsbaum-, Schmuckreisig- und Baumschulkulturen anzulegen,
- b) Grünland (an den typischen Grünlandstandorten der Gewässersysteme und Niederungen der Feuchtsenne) in eine andere Nutzungsart, wie z.B. Acker, Wald, Sonderkultur, Baumschulen, Grabeland, Schmuckreisigkultur umzuwandeln.

#### 2.2-7 Das Temporäre Landschaftsschutzgebiet im Bereich Eckardtsheim

umfasst im Wesentlichen diejenigen Teile des Untersuchungsraums, die außerhalb der geschlossenen Ortslage von Eckardtsheim liegen, jedoch im zum Zeitpunkt der Festsetzung des Landschaftsplans gültigen Flächennutzungsplan als Sonderbaufläche dargestellt waren. Auch hier ist die Landschaft hervorragend durch Wäldchen, Hecken und alte Laubbäume gegliedert. Neben ihrer Bedeutung als Refugium für Tiere sind die (zum Teil 120 Jahre) alten Gehölzbestände für die Gliederung des Ortsbildes und wegen ihrer biologischen Wirkung (wie z.B. Staubfilterung, Wasserverdunstung) unersetzbar.

Schutzzweck: Erhaltung einer mit gliedernden und belebenden Elementen (z.B. Hecken und Baumreihen) herausragend strukturierten Landschaft. Auch dann soll der Baum- und Gehölzbestand soweit als möglich erhalten und in die Ortsbildgestaltung einbezogen werden.

2.2-7 A Die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet tritt mit der Rechtsverbindlichkeit eines nachfolgenden Bebauungsplanes außer Kraft.

*Temporäres LSG im Bereich Eckardtsheim*

Die Naturdenkmale im Landschaftsplan Bielefeld-Senne sind festgesetzt

*Naturdenkmale*

- a) aus wissenschaftlichen, naturgeschichtlichen, landeskundlichen oder erdgeschichtlichen Gründen,
- b) wegen ihrer Seltenheit, Eigenart oder Schönheit.

2.3-21 Naturdenkmal Stieleiche am Fichtenhof. Schutzzweck: Erhaltung einer malerischen Solitäreiche

2.3-55 Naturdenkmal Stieleiche am Haus Heidegrundweg Nr. 67. Schutzzweck: Erhaltung einer malerischen Solitäreiche.

2.3-60 Naturdenkmal Stieleiche am Strothbach nordöstlich Friedrichshütte an der Verler Straße. Schutzzweck: Erhaltung einer das Landschaftsbild prägenden Solitäreiche.

Die geschützten Landschaftsbestandteile im Landschaftsplan Bielefeld-Senne sind festgesetzt:

*Geschützte Landschaftsbestandteile*

- a) zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- b) zur Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes oder
- c) zur Abwehr schädlicher Einwirkungen.

2.4-47 Geschützter Landschaftsbestandteil Hasselbach mit bachbegleitenden Erlen- und Eichengehölzen nördlich und südwestlich von Haus Heidegrund. Schutzzweck: Erhaltung und Pflege eines das Orts- und Landschaftsbild gliedernden, belebenden und wesentlich mitbestimmenden Landschaftsbestandteils.

2.4-50 Geschützte Landschaftsbestandteile Alteichenreihe und Alteichenallee entlang des Schlepperweges. Schutzzweck: Erhaltung und Pflege eines das Orts- und Landschaftsbild gliedernden, belebenden und wesentlich mitbestimmenden Landschaftsbestandteils.

2.4-51 Geschützte Landschaftsbestandteile bachbegleitende Erlen- und Alteichenbestände entlang des Dalkebaches im Bereich des Gutes Wilhelmsdorf. Schutzzweck: Erhaltung und Pflege eines das Orts- und Landschaftsbild gliedernden, belebenden und wesentlich mitbestimmenden Landschaftsbestandteils.

2.4-52 Geschützte Landschaftsbestandteile bachbegleitende Erlen und Alteichenbestände entlang des Strothbaches im Bereich Friedrichshütte. Schutzzweck: Erhaltung und Pflege eines das Orts- und Landschaftsbild gliedernden, belebenden und wesentlich mitbestimmenden Landschaftsbestandteils.

2.4-63 Geschützter Landschaftsbestandteil Alteichenreihe entlang des Behringweges. Schutzzweck: Erhaltung und Pflege eines das Orts- und Landschaftsbild gliedernden, belebenden und wesentlich mitbestimmenden Landschaftsbestandteils.

2.4-64 Geschützter Landschaftsbestandteil Feldhecke an der Nordwestseite des Sportplatzes westlich der Eckardtsheimer Straße. Schutzzweck: Erhaltung und Pflege eines das Orts- und Landschaftsbild gliedernden, belebenden und wesentlich mitbestimmenden Landschaftsbestandteils.

2.4-69 Geschützter Landschaftsbestandteil Alteichenbestand zwischen Schlepperweg und Verler Straße. Schutzzweck: Erhaltung und Pflege eines das Orts- und Landschaftsbild gliedernden, belebenden und wesentlich mitbestimmenden Landschaftsbestandteils.

2.4-70 Geschützter Landschaftsbestandteil Alteichenreihe östlich und Lindenreihe westlich entlang der Wilhelmsdorfer Straße. Schutzzweck: Erhaltung und Pflege eines das Orts- und Landschaftsbild gliedernden, belebenden und wesentlich mitbestimmenden Landschaftsbestandteils.

2.4-71 Geschützter Landschaftsbestandteil Alteichen-, Akazien- und Lindenreihe entlang des Paracelsusweges östlich der Verler Straße. Schutzzweck: Erhaltung und Pflege eines das Orts- und Landschaftsbild gliedernden, belebenden und wesentlich mitbestimmenden Landschaftsbestandteils.

2.4-72 Geschützter Landschaftsbestandteil Kleingewässer Ophra-Teich am Sprungbach südöstlich des Paracelsusweges. Schutzzweck: Erhaltung eines renaturierten Kleingewässers mit Röhrichtbestand sowie zur Erhaltung und Pflege eines das Orts- und Landschaftsbild gliedernden, belebenden und wesentlich mitbestimmenden Landschaftsbestandteils.

2.4-73 Geschützter Landschaftsbestandteil Strothbach und Hülsenstrothbach zwischen Alter Paderborner Landstraße und Lorbeerweg. Schutzzweck: Erhaltung eines weitgehend naturnahen Abschnitts des Strothbach-Mittellaufes und Hülsenstrothbachs mit bachbegleitendem Erlen-Eschenwald, Kleingewässer mit Flach- und Steilufer, Röhrichtsaum und angrenzendem Erlenbestand sowie Erhaltung und Pflege eines das Orts- und Landschaftsbild gliedernden, belebenden und wesentlich mitbestimmenden Landschaftsbestandteils.

2.4-74 Geschützte Landschaftsbestandteile 2 Alteichen südlich Gut Wilhelmsdorf an der Garnheide. Schutzzweck: Erhaltung und Pflege eines das Orts- und Landschaftsbild gliedernden, belebenden und wesentlich mitbestimmenden Landschaftsbestandteils.

Weiterhin gelten eine Reihe von in den letzten Jahren mit öffentlicher Förderung angelegten Biotope (Obstwiesen, Hecken, Ufergehölze) gemäß § 39 LNatSchG auch ohne ausdrückliche Festsetzung im Landschaftsplan als gesetzlich geschützt.

Der Landschaftsplan Senne sieht innerhalb des Untersuchungsgebietes die folgenden Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen vor:

*Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen*

- 5.1-54a Durchlass „Hasselbach“. Bau einer Querungsmöglichkeit für wandernde, an aquatische Lebensräume gebundene Arten durch Vergrößerung des Straßendurchlasses am Hasselbach (Gewässernummer 44).
- 5.1-56 Sicherheitsstreifen der 220 kV-Leitung östlich der A 2 im Bereich des Rastplatzes "Obergassel". Hier ist eine Heidefläche zu entwickeln.
- 5.1-60 Grünlandflächen südwestlich der ehemaligen Klärteiche Eckardtsheim. Das Grünland ist wiederherzustellen. Die Bewirtschaftung hat sich an derjenigen der angrenzenden Flächen zu orientieren.
- 5.1-61 Ehemalige Klärteiche des Ortsteils Eckardtsheim. Die ehemaligen Klärteiche sind in den unterschiedlichen Stauhöhen permanent mit Wasser zu bespannen, der Gehölzaufwuchs auf dem Teichgrund ist stellenweise zu beseitigen. Zur Verbesserung der Lebens- und Entwicklungsmöglichkeiten von Amphibien im Frühjahr /Frühsommer sind im nördlichen großen Teich Schlenken zu schaffen, um ein Austrocknen zu verzögern.
- 5.1-62 Heiderestbestände im Sicherheitsstreifen der 220 kV-Leitung südöstlich der Klärteichanlage Eckardtsheim. Zur Pflege und Neubegründung von Heidevegetation ist der Strauch- und Baumbewuchs auf der Fläche zu entfernen.
- 5.1-86 Kleingewässer Ophra-Teich in Eckardtsheim. Die Boden- und Bauschuttdeponie SB 590 östlich des Teiches ist vollständig und ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Flächen sind anschließend der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die massiven Verbauungsmaßnahmen am Sprungbach nördlich des Teiches sind zu entfernen und ein naturnahes Bachbett wiederherzustellen.
- 5.1-87 Kleingewässer "Strothbach und Hülsenstrothbach zwischen Paderborner Landstraße und Lorbeerweg". Das Kleingewässer ist durch teilweise Entschlammung, Anlage einer Flachwasserzone und einer buchtenreichen Uferlinie und durch das Entfernen aller baulichen Anlagen als Artenschutzgewässer herzurichten.
- 5.1-87a Amphibienschutzanlage „Alte Paderborner Landstraße“. Bau einer dauerhaften Amphibienschutzanlage mit Leitsteinen, Einfallschächten im Bereich von Zufahrten und Tunnelelementen, beidseitig der Alten Paderborner Landstraße auf einer Länge von ca. 450 Metern.
- 5.1-99 Gewässerschutzstreifen zwischen der Straße Im Heidegrund und dem Verbindungsweg zwischen Eichhof und Fichtenhof.
- 5.1-100 Gewässerschutzstreifen Hasselbach zwischen der Siedlung Heidegrundweg und dem Verbindungsweg zwischen Eichhof und Fichtenweg.
- 5.1-100a Amphibienschutzanlage „Heidegrundweg“. Bau einer dauerhaften Amphibienschutzanlage mit Leitsteinen und Tunnelelementen, beidseitig des Heidegrundweges auf einer Länge von je ca. 300 Metern.
- 5.1-103 Gewässerschutzstreifen Gewässer südlich des Lutherhofes in Eckardtsheim.
- 5.1-107 Gewässerschutzstreifen Dalkebach zwischen Gut Wilhelmsdorf und der Stadtgrenze zum Kreis Gütersloh.
- 5.1-108 Gewässerschutzstreifen Bullerbach zwischen dem Teich südlich der Sender Straße und dem Fliednerweg in Eckardtsheim.
- 5.1-109 Gewässerschutzstreifen Gewässer zwischen der A 33 und dem Fliednerweg in Eckardtsheim.
- 5.1-112 Gewässerschutzstreifen Sprungbach zwischen der A 33 und der Bebauung südlich des Rudolf- Hardt-Weges.
- 5.1-113 Gewässerschutzstreifen Dalkebach zwischen Eckardtsheim und Wilhelmsdorf.
- 5.1-114 Gewässerschutzstreifen Strothbach und Hülsenstrothbach zwischen dem Lorbeerweg und der Alten Paderborner Landstraße.
- 5.1-115 Gewässerschutzstreifen Strothbach zwischen der Stadtgrenze zum Kreis Gütersloh, über Friedrichshütte bis zur Stadtgrenze im Westen zum Kreis Gütersloh. Anlage von beidseitig 3 m breiten nicht oder als extensives Grünland genutzten Gewässerschutzstreifen. Beginn des Streifens ist jeweils an der Böschungsoberkante des Bachlaufes. Auf die Anwendung oder Ausbringung von Düngemitteln, Pestiziden und sonstigen Pflanzenbehandlungsmitteln sowie Umbruch ist zu verzichten. Die ordnungsgemäße forstwirtschaftliche Bodennutzung ist von dieser Festsetzung nicht berührt. Sollten Waldflächen entlang des jeweiligen Baches umgewandelt werden, ist die Anlage des 3 m breiten Streifens wie oben erforderlich. Bei angrenzenden Wegen und Straßen gilt die Festsetzung nur einseitig.
- 5.2-25 5 zweireihige Gehölzstreifen in 2,25 m Breite und je 30 und 50 m Länge an der Ostseite von "Im Heidegrund" auf einer Strecke von 400 m Länge zwischen Elbrechters Weg und Heidreich. Gehölzstreifenabstände ca. 40 m.
- 5.2-34 Ergänzung der Allee an der Südwestseite der Wilhelmsdorfer Straße in 700 m Länge zwischen Pettenkofer Weg und Schlepperweg aus Winterlinden; Baumabstand 10m.

5.2-36 3-reihige Ufergehölzergänzung in 2,0 m Breite und 330 m Länge am Südufer und in 340 m Länge als Ersatz des Pappelbestandes am Nordufer des Seitengrabens vom Dalkebach in Eckardtsheim zwischen Freudweg und Wilhelmsdorfer Straße. Reihenabstand 0,75 m. Pflanzung in die Böschung.

5.2-38 2-reihiges Ufergehölz in 2,25 m Breite und 300 m Länge am Südufer des Gewässers südlich der ehemaligen Klärteiche in Eckardtsheim.

5.2-39 2-reihige Ufergehölzergänzung in 1,25 m Breite und 260 m Länge am Nord- und Südufer des Dalkebaches zwischen Stadtgrenze und Gut Wilhelmsdorf.

5.2-40 3-reihige Ufergehölzpflanzung in 3m Breite am Strothbach. Neupflanzungen westlich der Verler Straße in 430 m Länge am Südufer zwischen der Stadtgrenze im Westen und der Verler Straße im Osten; Ersatzpflanzungen der Pappelreihe westlich der Verler Straße in ca. 170m Länge am Nordufer zwischen Stadtgrenze im Westen und der Verlängerung des Schlepperweges im Osten; Neupflanzungen in ca. 120m Länge am Nordufer östlich der Verler Straße

5.2-54 3 zweireihige Gehölzstreifen in je 80 m Länge und 2,25 m Breite an der Südostseite der Verler Straße zwischen Straße und Fuß- und Radweg.

5.2-63 2-reihiges Ufergehölz in 1,25 m Breite und 300 m Länge am Südufer des Gewässers zwischen Lorbeerweg und Fliederweg

5.2-67 Feldgehölz auf einer ca. 1.800 m<sup>2</sup> großen Fläche oberhalb des Kleingewässers am Hülsenstrothbach südlich von Haus Hebron. Die Pflanzfläche dient als Pufferstreifen gegenüber Nährstoffeintragungen von den landwirtschaftlichen Flächen.

5.2-68 Ersatz der Pappelreihe durch eine Stieleichenreihe in ca. 270 m Länge zwischen dem Fliednerweg und dem Verbindungsweg von Haus Hebron in Richtung Siedlung Heideblümchen.

5.2-69 2-reihiges Ufergehölz in die östliche Böschung des Hülsenstrothbaches in 200 m Länge und 2,5 m Breite entlang des Verbindungsweges zwischen Haus Hebron und der Siedlung Heideblümchen.

5.2-70 4 zweireihige Gehölzstreifen in je 50 m Länge und 2,5 m Breite an der Ostseite der Verler Straße zwischen Paracelsusweg und Friedrichshütte.

5.2-72 3-reihiger Gehölzstreifen in ca. 130 m Länge und 3,5 m Breite zwischen der Streusiedlung an der Alten Paderborner Landstraße und dem Strothbach. Die Pflanzung dient zur Trennung der unter 5.1-88 geplanten Kleingewässer von den landwirtschaftlichen Flächen.

5.2-73 2 dreireihige Gehölzstreifen in je 80 m Länge und 3,5 m Breite östlich der Verler Straße zwischen Friedrichshütte und der Stadtgrenze im Osten.

### 3.4.2 Zielkonzept Naturschutz

Das 2013 durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld veröffentlichte Zielkonzept Naturschutz stellt dar, welche Teile der Stadt für den Arten- und Biotopschutz wichtig sind, wie diese Bereiche vernetzt sind, und welche Naturschutzziele hier verfolgt werden. Anders als der Landschaftsplan entfaltet das Zielkonzept Naturschutz zwar keine Rechtswirkung, liefert aber nachvollziehbare und von planerischen und rechtlichen Vorgaben unbeeinflusste Fachdaten für eine sachorientierte planerische Abwägung bei auftretenden Zielkonflikten.

*Fachdaten für die planerische Abwägung*

Die Flächenbewertungen des Zielkonzepts im Untersuchungsraum sind der Karte 15 zu entnehmen.

### 3.4.3 Planung für den Bullerbach-Grünzug

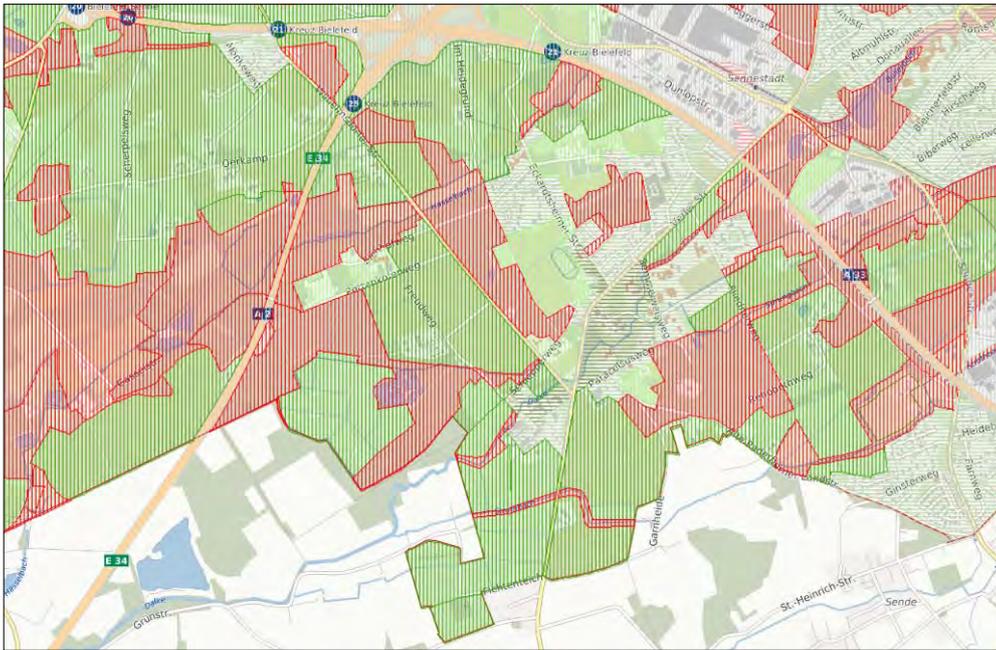
Von der seit vielen Jahren angedachten Grün- und Wegeverbindung entlang des Bullerbachs ist im Untersuchungsraum lediglich eine Verbindung des Autobahndurchlasses am Bachlauf mit der Verler Straße realisiert. Die Weiterführung in den Kernbereich der Ortschaft, wo ein bachbegleitender Fußweg bereits vorhanden ist, wurde nicht umgesetzt, so dass Fußgänger und Radfahrer bis zum Paracelsusweg auf den Geh- und Radweg entlang der vielbefahrenen Landesstraße verwiesen sind.

*Lücken im Uferweg*

## 3.5. Denkmalschutz

Im Untersuchungsraum sind keine Gebäude gemäß § 3 des Nordrhein-Westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) in die Denkmalliste eingetragen.

*Keine eingetragenen Baudenkmale...*



Karte 15  
**Zielkonzept Naturschutz**  
 (2013)



Eckardtsheimer Parklandschaft:  
 „Grüne Mitte“ (oben)  
 Ortsmitte mit Einzelhandel und  
 Dienstleistungen (links)



Dalkebach mit begleitenden Baum-  
 und Gehölzstreifen, im Bereich der  
 Ortsmitte

Eine Reihe von Gebäuden wird jedoch wegen ihrer Bedeutung für die Entwicklung der von Bodelschwingh'schen Anstalten am Standort Eckardtsheim als „erhaltenswerte Bausubstanz“ gemäß § 25 DSchGNW bewertet. Eventuell geplante Maßnahmen sind hier im Vorfeld mit der Unteren Denkmalbehörde abzusprechen. Dabei handelt es sich um folgende Gebäude:

...jedoch erhaltenswerte Bausubstanz

- |                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| - Eichhofstr. 30               | Haus Eichhof (Brandruine)       |
| - Eckardtsheimer Str. 5        | Haus Eskol                      |
| - Paracelsusweg 1              | Haus Thekoa                     |
| - Paracelsusweg 4              | Haus Tanneck                    |
| - Paracelsusweg 6              | Kirche                          |
| - Paracelsusweg 8              | Haus Kuhlo                      |
| - Verler Str. 250              | Wilhelmsdorf (einzelne Gebäude) |
| - Verler Str. 297              | Friedrichshütte                 |
| - Paracelsusweg 7              | Haus Gute Hoffnung              |
| - Alte Paderborner Landstr. 90 | Haus Tannenwald                 |



Erhaltenswerte Bausubstanz: Gemeindehaus „Kuhlo“

Diese Gebäude sind in der Karte 8 "Siedlungsbild" gekennzeichnet.

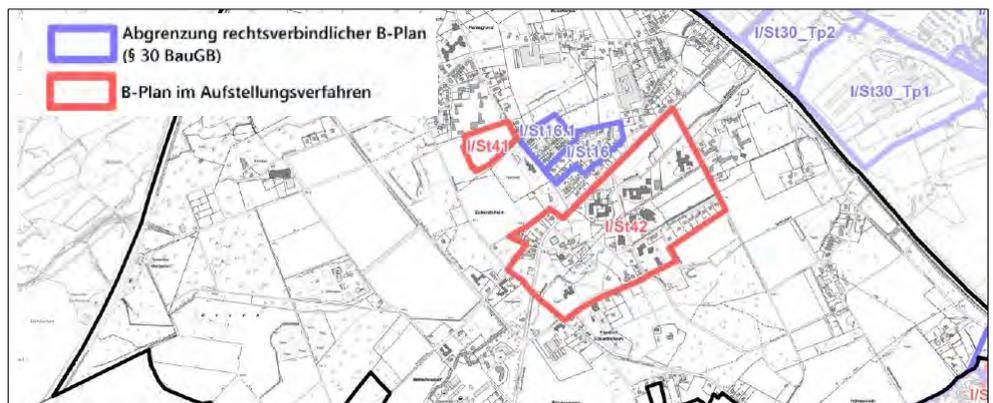
### 3.6. Rahmenplanung Eckardtsheim von 1999

Für den Gesamtbereich Eckardtsheim wurde im Auftrag der damaligen Teilanstalt Eckardtsheim eine Rahmenplanung erarbeitet, deren Ergebnis mit geringen Modifikationen durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss mit seinem Beschluss vom 16.3.1999 als Grundlage für nachfolgende Planungen zur Kenntnis genommen wurde. Wesentliches Ziel der Rahmenplanung war die Entwicklung Eckardtsheims vom Anstaltsstandort zu einer durchmischten Ortschaft eigenständiger Prägung, mit einer gemischten Bebauungsstruktur und zentrenbildenden Nutzungen in der Ortsmitte, einem Basisangebot an Infrastruktureinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen, sowie Einordnung weiterer ergänzender, nicht anstaltsgebundener Wohnungen sowohl im Kernbereich als auch auf Erweiterungsflächen am Rand der Ortschaft. Dabei sollte der parkartig durchgrünte Charakter von Eckardtsheim erhalten und gesichert werden. Der beschlossene Rahmenplan sah eine schrittweise Erweiterung der Ortschaft um 800-1.000 zusätzliche Einwohner vor.

Bestätigung durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss

Im Anschluss an die Rahmenplanung wurde durch die Stiftung Bethel eine Vertiefungsplanung für den Ortskern beauftragt, die u.a. konkrete Vorschläge zur Nachnutzung der hier nach den anstaltsinternen Planungen voraussichtlich frei werden – und seitdem tatsächlich weitgehend frei gewordenen – Flächen entwickeln sollte.

Vertiefungen für den Ortskern



### 3.7. Bebauungsplanung

Auf Grundlage der Rahmenplanung von 1999 wurden seit 2003 drei Bebauungsplanverfahren eingeleitet:

Mit dem Bebauungsplan I/St 16.1 (1. Änderung, festgesetzt 10.2.2003) wurde Planungsrecht für rund 40 Wohneinheiten in Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern im Siedlungsgebiet Gökenfeld nördlich des Löfflerwegs geschaffen. Das Baugebiet ist inzwischen mit Ausnahme eines Grundstücks belegt.

I/St 16.1 nördl. Löfflerweg

Der Bebauungsplan I/St 41 für ein kleines, jedoch erweiterungsfähiges Siedlungsgebiet mit rund 35 Wohneinheiten westlich der Eckardtsheimer Straße, der damaligen

I/St 41 westl. Eckardtsheimer Straße



## Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim - Bielefeld

Maßstab: 1:5.000 im Format DIN A4

### Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete
- Gemischte Wohngebiete
- Sonstige Sondergebiete
- v. Bodenschwingsche Anstalten Bethel

### Maß der baulichen Nutzung

WA	MI	SO	vBAB	Art der baulichen Nutzung
0,4	0,8			Grundflächenzahl (GRZ)
II	O			Anzahl der Vollgeschosse/Bauweise

### Bauweise; Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- Baugrenze
- Umgrenzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen; Nutzung: Freihaltung für in Aussicht genommene Verkehrsflächen

## 16. Bebauungsplan Nr. I/ St 42 "Ortsmitte Eckardtsheim" - Entwurf Stand 10/2010

### Flächen für den Gemeinbedarf

- Flächen für den Gemeinbedarf
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen -Kindergarten-
- Feuerwehr

### Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentlicher Fuß- und Radweg
- privater Anliegerweg

### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

### Grünflächen, Wasserflächen, Waldflächen, Landwirtschaftsflächen

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Parkanlage
- Kinderspielplatz
- Waldflächen
- Wasserflächen
- Landwirtschaftsflächen
- zu erhaltende Bäume
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### Hinweise

- Umgrenzung von überschwemmungsgefährdeten Gebieten

Nachfrage entsprechend überwiegend im Einfamilienhausbau, wurde am 24.2.2007 eingeleitet, jedoch nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nicht weitergeführt. Grund dafür waren einerseits Beschränkungen der Siedlungsentwicklung in Bielefeld durch die Regionalplanung und die seinerzeit geringe Nachfrage nach Wohnbauflächen, andererseits der durch den hohen Grundwasserstand bedingte zusätzliche Gründungsaufwand für Gebäude und Verkehrsflächen, der unter den damaligen Bedingungen die wirtschaftliche Realisierbarkeit des Vorhabens in Frage stellte.

Die Aufstellung des Bebauungsplans I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“ (Aufstellungsbeschluss 25.11.2006) hatte die Neuordnung und Ergänzung der Siedlungs- und Freiflächen im Kernbereich von Eckardtsheim zum Ziel. Der Bebauungsplanentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (2009) lehnte sich in der Abgrenzung der Baugebiete und in den Nutzungszuweisungen an den Rahmenplan von 1999 an. Durch die Verlagerung des Kindergartens und die fortschreitende Aufgabe anstaltsbezogener Nutzungen und Nutzungsabsichten waren jedoch weitere Flächen frei geworden, die im Interesse der Ortschaftsentwicklung, zur Vermeidung langfristiger Brachen und Leerstände sowie zur Stabilisierung des Infrastrukturangebots als Wohn- und Mischgebiete genutzt werden sollten.

*I/St 42 Ortsmitte Eckardtsheim*

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungen wurde der Bebauungsplanentwurf überarbeitet (s. Karte 16) und daraufhin ein weitgehender Konsens zwischen Bethel als Grundstückseigentümer und dem Stadtplanungsamt der Stadt Bielefeld erreicht, sowohl zur Abgrenzung der Baugebiete und der Freiflächen als auch zu Art und Maß der baulichen Nutzung und zu den wesentlichen textlichen Festsetzungen. Nach umfangreichen Bestandsaufnahmen des Zustandes von Straßen, Grünflächen und Leitungen konnte jedoch keine Einigung im Hinblick auf deren Übernahme durch die Stadt erreicht werden, die den Anforderungen an den Zustand der zu übernehmenden Infrastruktur und den wirtschaftlichen Möglichkeiten der Stiftung Bethel gleichermaßen gerecht geworden wäre. Es wurde deshalb beschlossen, anstelle des großflächigen Gesamtplans kleinere Teilpläne für Bereiche weiterzuführen, in denen konkrete Bauabsichten vorliegen, denen dann die damit verbundenen Infrastrukturmaßnahmen zugeordnet werden können.

Aufgrund der regionalplanerischen Beschränkungen der Siedlungsentwicklung bei zugleich erheblichem Zusatzaufwand für Lärmschutzmaßnahmen wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans I/St 42 der Bebauungsplan I/St 33 für rund 100 Wohneinheiten auf autobahnnahen Freiflächen im Bereich Kuhloweg eingestellt. Da sich die Bedarfssituation zwischenzeitlich geändert hat, die Fläche im Siedlungszusammenhang liegt und Möglichkeiten gesehen werden, durch Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. lärmschützende Grundrisse) ohne übermäßigen Aufwand gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen sicherzustellen, wird dieser Bereich im vorliegenden Gutachten als Potentialfläche Nr. 14 erneut zur Diskussion gestellt.

*I/St 33 Kuhloweg*

### **3.8. Zulässigkeit von Vorhaben**

Außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen sind Bauvorhaben im zusammenhängend bebauten Ortsteil nach § 34, im Außenbereich nach § 35 des Baugesetzbuches zu beurteilen. Innerhalb der zusammenhängenden Ortslage erscheint grundsätzlich noch eine Reihe von Lückenschließungen für mischgebietstypische Nutzungen nach § 34 BauGB möglich; eine ggf. abweichende Darstellung im FNP (i.d.R. Sonderbaufläche) ist dabei nicht von Belang; angesichts der heterogenen Bauungs- und Nutzungsstruktur fehlen jedoch teilweise sichere Beurteilungsgrundlagen.

*Innenbereich*

Im Außenbereich, einschließlich der dezentralen Anstandsstandorte, sind – außerhalb des Bestandsschutzes – Genehmigungen nur auf Grundlage von § 35 BauGB möglich, wenn sie sich auf Nutzungen beziehen, die auf einen Außenbereichsstandort angewiesen sind (insbesondere für landwirtschaftliche Zwecke), oder der Nachnutzung, einer begrenzten Erweiterung oder dem Wiederaufbau, z.B. nach Brandschaden, einer die Kulturlandschaft prägenden Bebauung dienen.

*Außenbereich*

### **3.9. Zusammenfassung: Stärken, Schwächen, Herausforderungen, Chancen**

Auf Grundlage der Bestandsanalyse und der Gespräche mit dem Auftraggeber wird die Ausgangssituation in der Ortschaft Eckardtsheim zusammenfassend wie folgt eingeschätzt:

#### **3.9.1 Stärken**

- Hohe landschaftliche Attraktivität im Siedlungsbereich, „Eckardtsheimer Parklandschaft“ mit Bachauen, grüner Mitte, Altbaumbestand
- attraktive, vielfältig ausgestattete landschaftliche Umgebung
- aufgelockerte Siedlungsstruktur
- traditionsreicher Standort mit eigener, besonderer Identität
- Basisangebot an Wohnfolgeeinrichtungen (Einzelhandel, Kinderbetreuung, Freizeit- und Begegnungszentrum, Sportplatz, Spielplatz)
- Präsenz unterschiedlicher Ausbildungsangebote
- vergleichsweise günstige Bodenpreise
- grundsätzlich gegebene Flächenverfügbarkeit, einfache Eigentumsverhältnisse
- interessierte Investoren.

#### **3.9.2 Schwächen**

- immer noch vorherrschende starke „Anstaltsprägung“
- periphere Lage im Stadtraum
- tlw. überalterter oder nicht mehr funktionsgerechter Gebäudebestand
- gering genutzte bzw. brach liegende Grundstücke und Gebäude
- Zerschneidungseffekt durch die vielbefahrene Verler Straße
- tlw. hoher Grundwasserstand
- Erreichbarkeitsdefizite im ÖPNV
- Erschließung durch Privatstraßen und private Leitungsnetze, die sich nur mit erheblichem Kostenaufwand in öffentliche Trägerschaft übergeben lassen
- disperse Verantwortungsstruktur seitens der Stiftung Bethel für die Ortschaft.

#### **3.9.3 Herausforderungen**

- Schließung weiterer Häuser und Einrichtungen der Stiftung Bethel aufgrund von veränderten Betreuungskonzepten und erhöhten rechtlichen Anforderungen
- weiterer Rückgang der Mitarbeiterzahlen und betreuten Personen
- dadurch bedrohte Tragfähigkeit für Einzelhandel, Wohnfolgeeinrichtungen und ÖPNV-Angebot
- Zunahme von brach gefallenen Flächen, Gebäudeleerständen und Zwischennutzungen
- rückläufige Pflegeintensität der Grünflächen
- Beeinträchtigung der besonderen Identität der Ortschaft, Imageverlust.

#### **3.9.4 Zukunftschancen**

- Profilierung als eigenständige Ortschaft besonderer Prägung, mit guten Lebensbedingungen und Infrastrukturangeboten für behinderte und nicht behinderte Bewohner
- attraktive Flächenpotenziale für neue Nutzungen
- Entwicklung als Wohnstandort, Beitrag zum Ausgleich erwarteter Wohnungsdefizite in Bielefeld
- Weiterentwicklung als spezialisierter Arbeits- und Ausbildungsstandort (u.a. Werkstätten, Integrationsbetriebe, Förderschule, Schule für Ergotherapie)
- endogenes Entwicklungspotential für Arbeitsplätze im Dienstleistungs- und Gesundheitsbereich sowie in kleinen innovativen Betrieben.

## **4. Ziele und Leitlinien**

Ausgehend von der Rahmenplanung von 1999 lassen sich unter Berücksichtigung der aktuellen Bestandsanalyse, des wieder zunehmenden Wohnungsbedarfs in Bielefeld, der Planungen der Stiftung Bethel für ihre Einrichtungen in Eckardtshiem und der durch die städtische Verwaltung erarbeiteten Planungsgrundlagen die folgenden allgemeinen Ziele und Leitlinien zur Siedlungs- und Landschaftsentwicklung im Bereich der Ortschaft Eckardtshiem formulieren, die als Ausgangspunkt für das nachfolgend in Kap. 5 beschriebene Planungskonzept dienen sollen.

### **4.1. Funktionale Ergänzungen**

1. Oberstes Ziel ist die Entwicklung Eckardtshiems vom Anstaltsstandort zu einer durchmischten und – soweit es bei dieser Größenordnung möglich ist – eigenständigen Ortschaft. Bei einem stetigen Rückgang der Anstaltsbevölkerung aufgrund von veränderten Betreuungskonzepten erfordert dies eine deutliche Zunahme der in Eckardtshiem wohnhaften Bevölkerung.

2. Das Ziel der Ortschaftsentwicklung setzt die Einordnung ergänzender Nutzungen voraus. Ein wichtiger Konzeptbaustein ist daher die Erschließung zusätzlicher Flächen für nicht anstaltsgebundene Wohnungsangebote und Arbeitsplätze, auch um die Tragfähigkeit für ein angemessenes Infrastrukturangebot zu gewinnen. Damit wird auch dem gesamtstädtischen Ziel Rechnung getragen, attraktives Bauland für den zunehmenden Wohnungsbedarf in Bielefeld bereitzustellen.

3. Diesen Zielen dient auch die Stärkung der Funktion und Identität als eigenständige Ortschaft im Stadtbezirk Sennestadt, durch Entwicklung eines – wenngleich bescheidenen – Zentrums, klarere Ausprägung der Ortseingänge und Ortsränder sowie Einbindung der institutionellen Nutzungen in einen nutzungsgemischten Siedlungskontext.

### **4.2. Wahrung der landschaftlichen und baulichen Prägung**

4. Aufgrund einer mehr als hundertjährigen Anstaltsgeschichte weist Eckardtshiem in seiner baulichen und landschaftlichen Gestalt und seiner sozialen Struktur eine besondere Prägung auf. Diese Prägung ist als Chance zu begreifen und in ihren besonderen Qualitäten sowie als „Imagefaktor“ weiter zu entwickeln.

5. Die Einbettung in die Feuchthandschaft der Senne und die aus der langjährigen institutionellen Nutzung entstandene „Eckardtshiemer Parklandschaft“ tragen in besonderem Maße zum Charakter der Ortschaft bei. Sie haben zugleich eine wichtige Funktion für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, den Erholungswert und das Landschaftsbild. Bei der zukünftigen baulichen Entwicklung sollen insbesondere die „grüne Mitte“ der Ortschaft, die Grünbereiche entlang der Bachläufe und die den Siedlungsraum gliedernden Gehölzbestände erhalten und gesichert werden.

6. Gebäude und Gebäudegruppen, die die verschiedenen Phasen der Anstaltsgeschichte dokumentieren, fügen sich in Eckardtshiem zu einem aufgelockerten Gesamtbild mit vergleichsweise wenigen Störungen zusammen. Diese erhaltenswerten baulichen Strukturen sind – auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen – bei der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen.

### **4.3. Stabilisierung der Infrastruktur, ausgewogene Verkehrsentwicklung**

7. Die für einen Ortsteil dieser Größenordnung vergleichsweise gute Grundausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Versorgungs- und Dienstleistungs- sowie Freizeitangeboten bedarf angesichts des Rückgangs der Patienten- und Beschäftigtenzahlen der Stabilisierung, längerfristig auch der Ergänzung unter Berücksichtigung der angestrebten Bevölkerungsentwicklung.

8. Die Attraktivität Eckardtsheims als Wohn- und Arbeitsort ist nicht zuletzt von einer ausgewogenen Verkehrsentwicklung abhängig. Dazu gehören ein attraktives Angebot im öffentlichen Verkehr und die Aufwertung wichtiger Fuß- und Radwege ebenso wie eine verträgliche und möglichst konfliktfreie Einordnung des notwendigen Kfz-Verkehrs und gut gestaltete Straßenräume.

9. Die Ziele der Ortschaftsentwicklung beinhalten auch die Übergabe der derzeit noch in der Verantwortung der Stiftung Bethel liegenden technischen Infrastruktur (Privatstraßen, Ver- und Entsorgung) in die Trägerschaft der Stadt bzw. der üblichen Leitungsträger. Wegen des hohen Kostenaufwandes soll dies schrittweise im Zusammenhang mit baulichen Entwicklungen erreicht werden.

#### **4.4. Innenentwicklung, Stärkung der Ortsmitte**

10. Um Zersiedlungstendenzen zu begegnen, Infrastrukturkosten zu minimieren und die Erreichbarkeit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu gewährleisten, hat bei der Ausweisung neuer Baupotentiale die Innenentwicklung durch Konversion aufgegebener Anstandsstandorte und Schließung von Lücken in der Siedlungsstruktur Vorrang. Weitere Flächen sollen sich eng an den vorhandenen Siedlungskörper anlagern und einen geschlossenen Ortsrand ausbilden.

11. Für die Versorgung mit Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten sowie auch für die „Identität“ als Ortschaft kommt der Ortsmitte eine besondere Bedeutung zu. Ihre Stärkung durch behutsame bauliche Ergänzungen für zentrenbildende Nutzungen, aber auch für neue Wohnungsangebote, die zu deren besserer Auslastung beitragen, hat insofern Priorität. Nutzungen, die die Zentrumsfunktion stärken können, sollen soweit wie möglich dort konzentriert werden.

#### **4.5. Zukunftsfähigkeit als Teilstandort von Bethel**

12. Tiefgreifende Veränderungen bei der Wahrnehmung der traditionellen Aufgaben der Stiftung Bethel haben zur Freisetzung von früher anstandsgebundenen Flächen und Standorten geführt. Soweit eine interne Umnutzung nicht möglich ist, sollen auch anstands fremde Nachnutzungen planerisch ermöglicht werden, wenn sie städtebaulich und landschaftlich verträglich sind.

13. Die Aufgaben der Stiftung Bethel waren und sind einem steten Wandel unterworfen. Die Planung für die Zukunft muss deshalb ausreichend flexibel sein, um auf das Entstehen neuer Aufgabenfelder angemessen reagieren zu können. Dies erfordert neben der Umnutzung bestehender Standorte auch eine gewisse Flächenvorhaltung über den heute erkennbaren Bedarf hinaus.

## 5. Planungskonzept

### 5.1. Bevölkerungsentwicklung

Die Ziele der Ortschaftsentwicklung setzen eine Zunahme der Anzahl anstaltsunabhängiger Einwohner voraus. Aufgrund des Rückgangs der „Anstaltsbevölkerung“, der sich voraussichtlich weiter fortsetzen wird, ist eine Zunahme der Wohnbevölkerung außerdem notwendig zur besseren Auslastung, und damit zum Erhalt und zur Ergänzung des für eine Ortschaft dieser Lage und Größenordnung relativ großzügigen Angebots an Dienstleistungen und Wohnfolgeeinrichtungen.

*Stabilisierung durch zusätzliche Einwohner*

Die anzustrebende Einwohnerentwicklung bestimmt sich zum einen aus dem gesamtstädtischen und bezirklichen Wohnungsbedarf in Abwägung mit anderen geeigneten Wohnstandorten im Stadtgebiet. Zum anderen lässt sich eine sinnvolle Größenordnung aus den natur- und siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen und Überlegungen zur Tragfähigkeit der örtlichen Infrastruktur ableiten.

Die 1999 beschlossene Rahmenplanung sollte die flächenmäßigen Voraussetzungen für einen Einwohnerzuwachs um maximal 1000 Personen in Eckardtsheim ermöglichen. Die seitdem realisierten Neubauvorhaben (insbesondere im Siedlungsbereich Gökenfeld) sowie einige kleinere Lückenschließungen und Umnutzungen früherer Anstaltsstandorte im Außenbereich haben jedoch bisher nur Wohnraum für etwa 150 Einwohner geschaffen.

*Rahmenplanung 1999: +1000 Einwohner, bisher Wohnungen für 150 Ew realisiert*

Das langfristige Ziel, mit einem Zuwachs um mindestens 1.200 Einwohner unter Einbeziehung des Ortsteils Heideblümchen in den Einzugsbereich die Tragfähigkeit für eine zweizügige Grundschule zu erreichen, erscheint unter den heutigen Rahmenbedingungen nicht mehr realistisch. Die langfristige Auslastung einer zweiten Kindertagesstätte mit 60 Plätzen wäre bei etwa 800 zusätzlichen Einwohnern gegeben (Annahme: 5 Altersjahrgänge à 1,5 % der Wohnbevölkerung, im weiteren Verfahren noch zu überprüfen). Andere Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Infrastrukturangebote in Eckardtsheim (CAP-Markt, Freizeit- und Begegnungszentrum, Sportplatz) haben von ihrem Flächen- bzw. Raumangebot noch Kapazitätsreserven, die es besser auszulasten gilt, wenn ein Abbau der Leistungen vermieden werden soll. Der Ausbau von privaten Straßen und Leitungen in einem Zustand, der ihre Übernahme in öffentliche Trägerschaft ermöglicht, ist nur im Zusammenhang mit ergänzenden Bebauungsoptionen finanziell realisierbar. Die Stabilisierung und Verbesserung des ÖPNV-Angebots ist um so eher erreichbar, je höher der Einwohnerzuwachs ist.

*Auslastung einer angemessenen Infrastruktur*

Die Grenzen einer landschafts- und siedlungsverträglichen Einordnung von Wohnungsbaupotentialen in Eckardtsheim liegen nach den Ergebnissen der vorliegenden Ortsentwicklungsplanung in der Größenordnung von 610 Wohneinheiten, davon 160 auf Potentialflächen, die als langfristige Entwicklungsreserve bei nachgewiesenem Bedarf dargestellt sind. Für einige dieser Flächen ist eine unmittelbare Verfügbarkeit nicht gegeben bzw. ein längerer Planungsvorlauf einzukalkulieren. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung Potentialflächen aus verschiedenen Gründen (z.B. Grundwasserproblematik, erhaltenswerter Baumbestand, Eigentümerinteressen) nicht in voller Größe realisiert werden können. Mittelfristig, d.h. in den kommenden zehn Jahren werden sich daher voraussichtlich nur etwa 350-400 Wohneinheiten für rund 750-900 Einwohner realisieren lassen.

*Verträgliche Einordnung von Wohnungen für 750-900 zusätzliche Einwohner in 10 Jahren möglich*

Unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte erscheint ein Zuwachs um 800 bis 1.000 Einwohner ein aus Sicht der Ortsentwicklung mittelfristig sinnvolles Planungsziel. Ein solcher Zuwachs der Wohnbevölkerung um rund ein Drittel sollte phasenweise über einen längeren Zeitraum hinweg realisiert werden, um Erfahrungen hinsichtlich der konkreten Nachfrage nach Wohnstandorten in Eckardtsheim unter den aktuellen Rahmenbedingungen auf dem Wohnungsmarkt zu gewinnen und um soziale Spannungen bei der Umsetzung zu vermeiden.

*Schrittweise Realisierung in Abhängigkeit von der Nachfrageentwicklung*

## 5.2. Flächen für den Wohnungsbau

### 5.2.1 Auswahl von Potentialflächen

Die angestrebte Bevölkerungsentwicklung ist abhängig von der Entwicklung entsprechend dimensionierter Baugebiete. Die im Nutzungskonzept (s. Karte 17) getroffene Auswahl geeigneter zusätzlicher Flächen für bauliche Nutzungen geht von der Darstellung allgemeiner Siedlungsbereiche im Regionalplan, von den im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen und von den in bereits eingeleiteten oder zur Einleitung anstehenden Bebauungsplänen geplanten Bauflächen aus und berücksichtigt innerhalb dieser Flächenkulisse u.a. die nach aktueller Einschätzung der für Kernaufgaben der Stiftung Bethel langfristig erforderlichen bzw. voraussichtlich aufzugebenden Bauflächen sowie Teilflächen mit hoher landschaftlicher Empfindlichkeit, insbesondere Bereiche, die dem Landschaftsschutz unterliegen.

*Anlehnung an bestehende Planungsvorgaben,...*

Um dem angestrebten Bevölkerungszuwachs Rechnung tragen zu können, ist es jedoch erforderlich, in einigen Bereichen von den Vorgaben aller oder einzelner dieser Planungsgrundlagen abzuweichen; einige stehen ohnehin zur Überarbeitung an (Regionalplan, Flächennutzungsplan). Abweichungen des Nutzungskonzepts von den aktuellen Festlegungen übergeordneter Planungen und diesbezügliche Konflikte werden in Karte 18 dargestellt.

*...jedoch einige Abweichungen erforderlich*

Die für eine bauliche Entwicklung Eckardtsheims in Frage kommenden Flächen wurden im Hinblick auf ihre Eignung und auf vorhandene Nutzungseinschränkungen bewertet. Im generalisierenden Maßstab der Rahmenplanung können dabei jedoch nicht alle Rahmenbedingungen im Detail erfasst und abwägend bewertet werden. Es ist deshalb davon auszugehen, dass auf den nachfolgenden Ebenen der Planungskonkretisierung vorzunehmen sein werden.

*Bewertung der Potentialflächen*

Die in das Nutzungskonzept aufgenommenen Potentialflächen werden in Karte 19 (Luftbild) dargestellt und in der nachfolgenden Tabelle mit ihren wichtigsten Merkmalen zusammengestellt. Die im Folgenden verwendete Nummerierung der Potentialflächen bezieht sich auf diese Karte und Tabelle. Eine nähere Beschreibung der Flächen erfolgt in Form von „Flächensteckbriefen“ im Anhang.

*Flächensteckbriefe im Anhang*

### 5.2.2 Potentialflächen für kurz- bis mittelfristige Realisierung

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Belegung mit 2,6 Personen im Einfamilienhaus- und 2,1 Personen im Geschosswohnungsbau, einem zunehmenden Bedarf insbesondere auch an Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte und einem leichten Rückgang der Belegung in den Bestandswohnungen müssten für einen Zuwachs um 800 Einwohner etwa 360, für einen Zuwachs um 1000 Einwohner etwa 450 zusätzliche Wohnungen gebaut werden.

*Für den angestrebten Einwohnerzuwachs benötigte Flächen*

Planungsrechtlich gesicherte Flächen für zusätzlichen Wohnungsbau sind in Eckardtsheim nicht mehr verfügbar. Der 2006 eingeleitete, aber nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nicht weitergeführte Bebauungsplan I/St 42 „Ortmitte Eckardtsheim sah nach dem letzten Entwurfsstand Flächen für etwa 140 zusätzliche Wohneinheiten vor. Vorentwürfe der potentiellen Investoren für drei aus dem Bebauungsplan I/St 42 herauszulösende Bebauungspläne (Aufstellungsbeschlüsse geplant im Herbst 2018) für die Bereiche

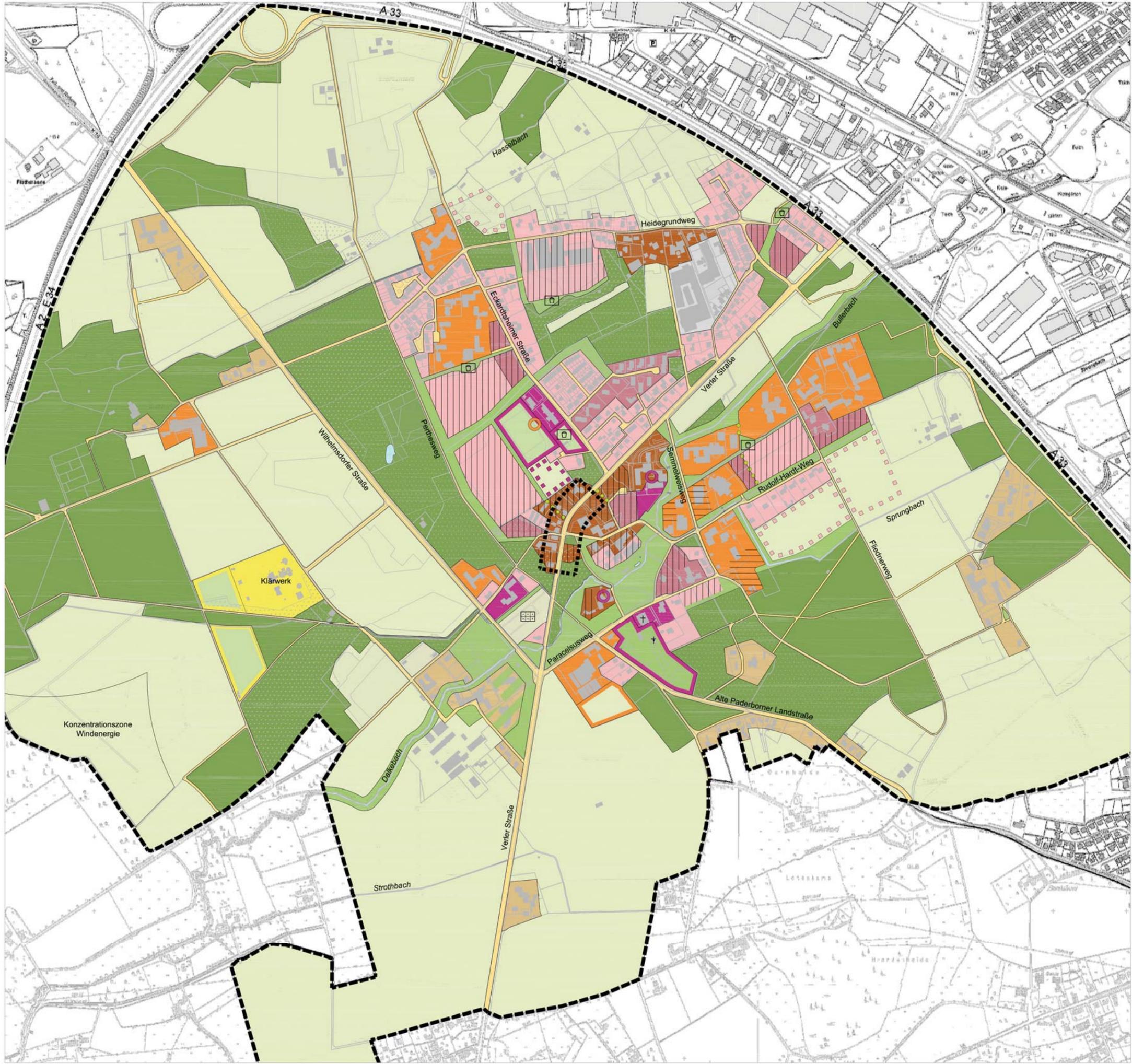
*Potentiale in kurzfristig einzuleitenden Bebauungsplänen*

- 1 ehem. Kindergarten, Werkhofstraße/ Verler Straße,
- 5 Gute Hoffnung, Paracelsusweg und
- 8 Fliednerweg, nördl. Rudolf-Hardt-Weg

zeigen etwa 125 Wohneinheiten, davon etwa 40 Einfamilienhäuser und 90 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (tlw. in gemischt genutzten Gebäuden und in Seniorenwohnhäusern). Der vorliegende Ortsentwicklungsplan übernimmt diese Flächen, zu denen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan I/St 42 im Grundsatz bereits Konsens erzielt wurde.



Potentialfläche 8 mit nördlich begrenztem Fußweg, der in einen Grünzug eingebettet werden soll



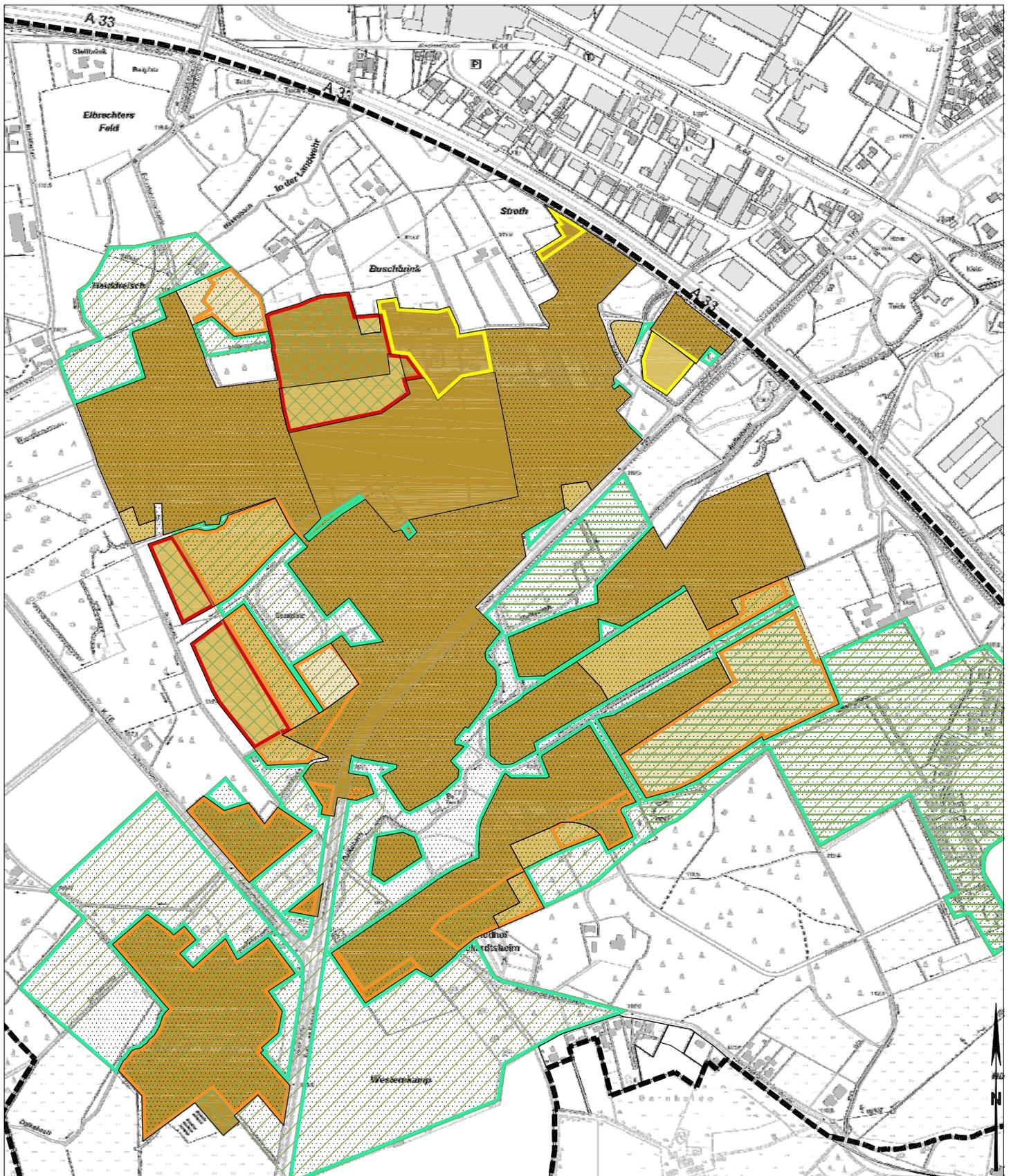
**17. Nutzungskonzept**

- Wohnnutzung geringer Dichte:  
überwiegend Einfamilienhäuser
- Wohnnutzung mittlerer Dichte:  
überwiegend Geschosswohnungsbau, besondere Wohnangebote
- Gemischte Nutzung:  
Wohnen, Büros, nicht störende Gewerbebetriebe
- Bereich zentrumsbildender Nutzungen
- Gewerbliche Nutzung
- Sonderbaufläche für Aufgaben der Stiftung Bethel
- Größere Streulage im Außenbereich  
Beurteilung nach § 35 BauGB
- Überwiegend ortschaftsbezogene Gemeinschaftseinrichtung
- Klärwerk
- Nutzungsalternative/-überlagerung
- Nutzungsfläche mit hohem Grünanteil
- Neuplanungsflächen
- Reserveflächen der Stiftung Bethel
- Langfristige Bebauungsoption bei nachgewiesenem Bedarf
- Wald
- Grünfläche, Ufergrünzug
- Spielplatz
- Grüne Wegeverbindung
- Kleingärten
- Landwirtschaft und sonstige Freiraumnutzung
- Straße und Weg
- Gewässer
- Untersuchungsbereich

**Ortsentwicklungsplanung  
Eckardtshiem - Bielefeld**

Stand: September 2018  
Maßstab: 1:10.000 im Format DIN A3

**SPATHNAGEL**  
BÜRO FÜR STÄDTEBAU | UND STADTFORSCHUNG

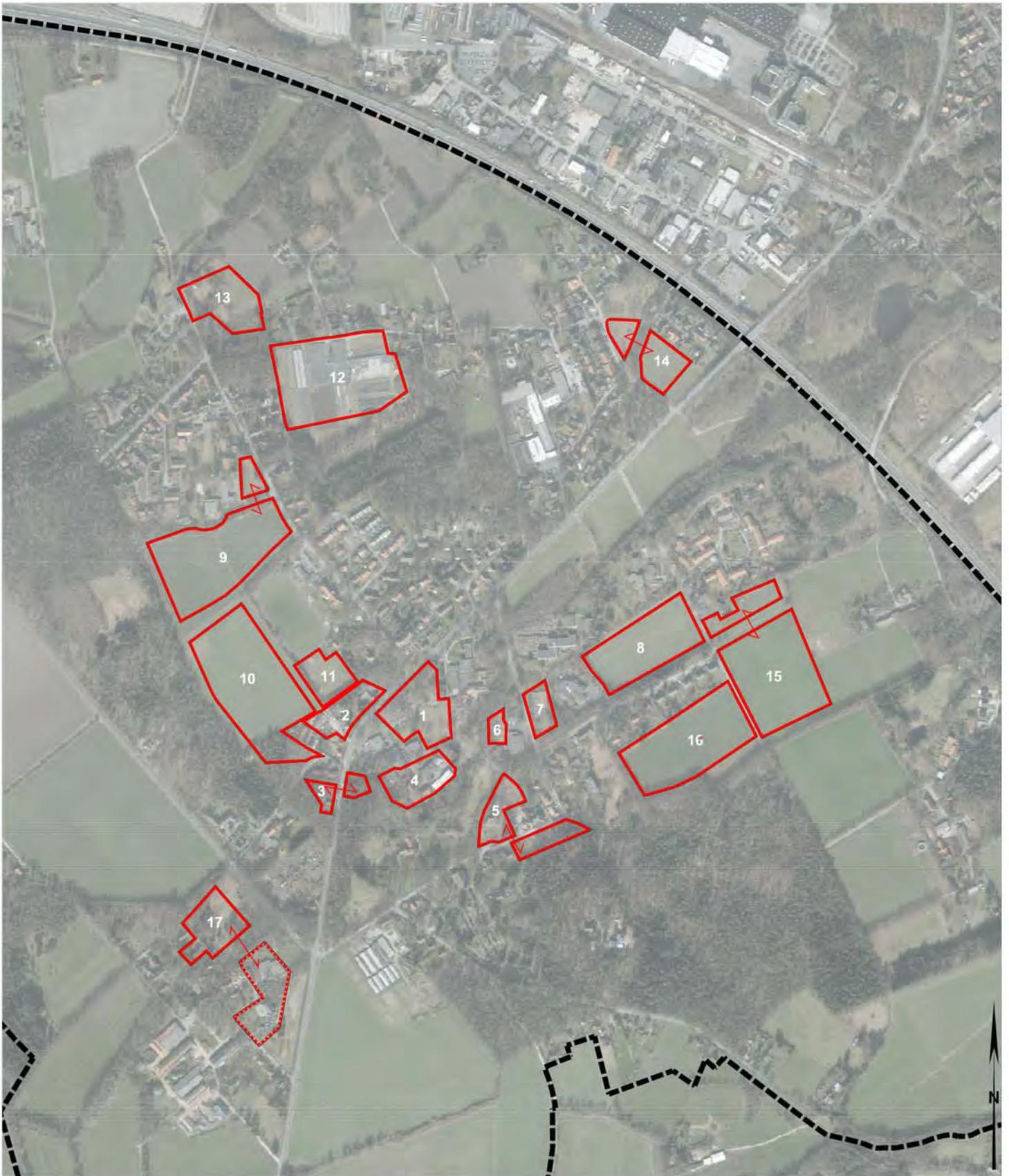


## Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim - Bielefeld

Stand: September 2018  
Maßstab: 1:10.000 im Format DIN A4

### 18. Abweichungen von übergeordneten Planungen - Regionalplan, Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

- |   |   |   |                               |   |   |
|---|---|---|-------------------------------|---|---|
|  | Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan (FNP)  |  | Bebaute Fläche, Bestand       |  | Baufläche des Flächennutzungsplans, nicht in die Rahmenplanung übernommen |
|  | Landschaftsschutzgebiet - Feuchtsenne (nur dargestellt im Bauflächenbereich)  |  | Potentialfläche (kurzfristig) |  | Baufläche der Rahmenplanung, nicht im Flächennutzungsplan dargestellt     |
|  | Temporäres Landschaftsschutzgebiet (nur dargestellt im Bauflächenbereich)   |  | Potentialfläche (langfristig) |  | Baufläche der Rahmenplanung, im Landschaftsschutzgebiet (LSG)             |
|  | Bereich für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung gem. Regionalplan (nur dargestellt im Bauflächenbereich) |   |                               |  | Baufläche der Rahmenplanung, im LSG und nicht im FNP dargestellt          |



## Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim - Bielefeld

Stand: Juli 2018  
Maßstab: 1:10.000 im Format DIN A4

### 19. Potenzialflächen

6 Potenzialfläche mit Nr.  
(s. Flächensteckbriefe)

- |   |  |    |   |
|---|--|----|---|
| 1 | ehem. Kindergarten, Werkhofstr./Verler Str.  | 10 | Perthesweg Süd, westl. Sportplatz           |
| 2 | Ortsmitte Nord, Verler Str.                  | 11 | Bolzplatz, südl. Sportplatz                 |
| 3 | Ortsmitte Süd, Verler Str.                   | 12 | ehem. Gärtnerei, südl. Heidegrundweg        |
| 4 | Bereich Werkhof, Werkhofstr.                 | 13 | östl. Haus Heidegrund, Eckhardtsheimer Str. |
| 5 | Bereich Gute Hoffnung, Paracelsusweg         | 14 | Kuhloweg                                    |
| 6 | westl. ehem. Zentralküche                    | 15 | östl. Fliednerweg                           |
| 7 | ehem. Sport- und Schwimmhalle                | 16 | Sprungbach, westl. Fliednerweg              |
| 8 | Fliednerweg, nördl. Rudolf-Hardt-Weg         | 17 | nördl. Wilhelmsdorf                         |
| 9 | Perthesweg Nord, westl. Eckhardtsheimer Str. |    |   |

**Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim – Potentialflächen**

Nr.	Bezeichnung/ Lage	Eigentümer	Aktuelle Nutzung	Größe (brutto) in ha	Geplante Nutzung	Baufläche (m <sup>2</sup> ) netto*	Dichte Annahme (GRZ/GFZ)	BGF (m <sup>2</sup> )	Anzahl Wohneinheiten**	Bemerkungen
1	Ehem. Kindergarten, Werkhof-/ Verler Str.	Bethel, Verkauf an privat	Ungenutzt	1,58	MI, WA	10.900	0,3/0,6	6.500	46	1/St 42: M Testentwurf Werretal ca. 40 WE
2	Ortsmitte Nord, Verler Straße	Bethel	Gewerbe, Gärten	0,61	MI	4.900	0,3/0,6	2.400	13	1/St 42: M, Verkehrsfläche Testentwurf 1/St42 Gestaltungskonz.
3	Ortsmitte Süd, Verler Straße	Bethel	Wald	0,45	MI	3.600	0,3/ 0,6	2.200	12	1/St 42: M Testentwurf 1/St42 Gestaltungskonz.
4	Bereich Werkhof, Werkhofstraße	Bethel	Lager	0,97	MI	8.200	0,3/0,5	3.300	24	1/St 42: M; Testentwurf Vertiefung Ortsmitte bei Aufgabe Werkhof: 23 WE
5	Bereich Gute Hoffnung, Paracelsusweg	Privat, Bethel	ungenutzt, Gärten	1,36	WA	6.100	0,25/0,4	2.100	17	1/St 42: WA; Entwurf für Teilfläche liegt vor (Seniorenwohnen)
6	Westl. ehemalige Zentralküche	Bethel	ungenutzt	0,22	SO	2.200	0,4/0,6	1.300	0	Eignung für Lagergebäude, techn. Infrastruktur o.ä., Bethel
7	Ehem. Sport- und Schwimmhalle	Bethel	Gebäude-Leerstand	0,46	SO	3.900	0,3/0,6	2.300	0 (20)	Eignung für besondere Wohnnutzung Bethel
8	Fliednerweg, nördlich. Rudolf-Hardt-Weg	Bethel, Verkauf an privat	Acker	2,18	WA überw. Efh	16.400	0,3/0,5	8.200	57	1/St 42: WA Testentwurf Werretal ca. 55 WE
9	Perthesweg Nord, westl. Eckardtsh. Str.	Bethel	Acker	3,65	WA	27.400	0,25/0,4	11.000	76	1/St 41; Testentwurf 1/St41 Gestaltungskonzept.: 69 WE
10	Perthesweg Süd, westlich Sportplatz	Bethel	Acker	3,95	WA	29.600	0,25/0,4	11.800	84	Annahme: Auf der südl. Teilfläche Mehrfamilienhäuser
11	Bolzplatz, südlich Sportplatz	Bethel	Sport, Wiese	0,78	offen	6.600	(0,3/0,5)	(3.300)	(24)	Nutzung abhängig von Entwicklung Gemeinbedarf/ Regenrückhaltung
12	Ehem. Gärtnerei, südl. Heidegrundweg	Privat	ungenutzt	3,40	WA	27.200	0,3/0,5	13.600	94	Annahme: überwiegend Einfamilienhäuser
13	Östl. Haus Heidgrund, Eckardtsheimer Str.	Bethel	ungenutzt	1,37	WA	10.300	0,25/0,4	4.100	27	Annahme: Einfamilienhäuser
14	Kuhloweg	Privat, Bethel	Acker, Wiese	1,05	WA/MI	8.400	0,3/0,5	4.200	28	Gemischte Bebauung, auch Mehrfamilienhäuser
15	Östl. Fliednerweg	Bethel	Acker	3,68	WA	27.600	0,25/0,4	11.000	74	Einfamilienhäuser
16	Sprungbach, westl. Fliednerweg	Bethel	Acker	2,92	WA	21.900	0,25/0,4	8.800	58	Einfamilienhäuser
17	Nördlich Wilhelmsdorf	Bethel	ungenutzt	1,88	Grün, Ausgleichsfläche	keine	-	0	0	Zzgl. 2 ha bei Aufgabe weiterer Bethel-Nutzungen südl. Dalkebach
	<b>Summe</b>								<b>610</b> <b>***</b>	davon <b>159</b> langfristige Entwicklungsoption bei entsprechender Bedarfsentwicklung

\* Annahme: abhängig von Erschließungs- und Eingrünungserfordernissen 75-85 % der Brutto-Potentialfläche = Netto-Baufläche

\*\* Annahme: Einfamilienhäuser 150 m<sup>2</sup> BGF, Geschosswohnungen 120 m<sup>2</sup>, in dargestellten gemischten Bauflächen Abzug von 1/3 der Geschossfläche für Nicht-Wohnnutzungen

\*\*\* Es ist davon auszugehen, dass im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung Teile der Potentialflächen aus verschiedenen Gründen (z.B. Grundwasserproblematik, erhaltenswerter Baumbestand) nicht in voller Größe realisiert werden können oder ganz ausfallen. Andererseits bestehen außerhalb der Potentialflächen noch vereinzelte Verdichtungsmöglichkeiten.

Als weitere Potentialflächen der Innenentwicklung mit Mischnutzungscharakter zeigt das Nutzungskonzept die Bereiche

*Weitere Innenentwicklungsflächen*

- 2 Ortsmitte Nord, Verler Straße
- 3 Ortsmitte Süd, Verler Straße, und
- 4 Werkhof, Werkhofstraße

mit rund 50 möglichen zusätzlichen Wohneinheiten

Hinzu kommen die folgenden Abrundungsflächen am Rand der Ortschaft:

*Abrundungsflächen*

- 9 Perthesweg (Nord), westl. Eckardtsheimer Straße
- 10 Perthesweg (Süd), westl. Sportplatz
- 12 ehem. Gärtnerei, südl. Heidegrundweg
- 14 Kuhloweg

mit zusammen rund 275 möglichen Wohneinheiten.

Zusätzliche Wohnungen auf verstreut gelegenen Außenbereichsflächen, z.T. ehemalige Bethel-Standorte, sind in dieser Aufstellung nicht berücksichtigt, da eine Nutzungsintensivierung dort nicht Planungsziel ist und sie allenfalls im Rahmen der Zulässigkeit nach § 35 BauGB einen kleinen Beitrag zur Abdeckung des Wohnungsbedarfs leisten könnten.

*Keine Berücksichtigung von Streulagen im Außenbereich*

Innerhalb der Ortschaft ist über die o.g. Standorte hinausgehend eine Umnutzung des Gebäudebestandes oder Nachnutzung aufgegebener Anstaltsflächen (z.B. der Sport- und Schwimmhalle) grundsätzlich denkbar. Eine Festlegung auf eine allgemeine Wohnnutzung sollte hier jedoch noch nicht erfolgen, um andere Nutzungsalternativen, insbesondere für zzt. noch nicht absehbare Aufgaben der Stiftung Bethel, offen zu halten

*Keine Berücksichtigung von Vorhalteflächen für die Stiftung Bethel*

Die Abschätzung, wie viele Wohneinheiten auf den Potentialflächen des Rahmenplans gebaut werden können, geht von lage- und ortstypischen Bebauungsformen und -dichten aus, wie sie etwa in den Wohngebieten Lobetalweg und Löfflerweg realisiert wurden oder sonst umgebungsprägend sind. Angenommen wird eine Bebauung mit maximal zwei Geschossen (+ Dach), einem hohen Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern, einigen Reihen- und Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern vor allem im Kernbereich der Ortschaft sowie in besonderen Lagen (z.B. Eck- und Eingangssituationen), mit Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,25-0,3 und Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,4-0,6.

*Annahmen zur Bebauungsdichte*

Die so ermittelten Werte wurden für einige größere Potentialflächen anhand von Testentwürfen überprüft (s. Karte 22). Diese dienen der Veranschaulichung einer möglichen Bebaubarkeit; sie sind nicht im Detail durchgearbeitet und überprüft und stellen – ebenso wie die o.g. Dichteannahmen – keine Planungsbindung dar. Für kleinere Lückenschließungen wurde – ausgehend einer zweigeschossigen (+ Dach) offenen Bauweise – die erreichbare Wohnungszahl nach Lage der örtlichen Verhältnisse geschätzt. Auf Flächen mit Mischgebietscharakter wurde ein Drittel der so abgeschätzten Bruttogeschossflächen für Nicht-Wohnnutzungen abgezogen.

*Testentwürfe*

Aufgrund der Lage Eckardtsheims an der äußeren Peripherie der Stadt dürfte ein großer Teil des auf den Potentialflächen möglichen Wohnungszuwachses in Form von Eigenheimen nachgefragt werden. Daneben ist aber auch ein Anteil an Wohnungen im Geschosswohnungsbau wünschenswert, zur Deckung der wachsenden Nachfrage durch Ein- und Zweipersonenhaushalte, zur Integration von Wohngruppen, die aus dem Anstaltsbereich in bewohnergemischte Häuser ausgelagert werden, aber auch, um Flächenpotentiale im Bereich des Ortskerns zu nutzen, wo sich etwas größere Baukörper besser in das Ortsbild und in die Parklandschaft einfügen.

*Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau*

In der Summe bieten die im Nutzungskonzept ausgewiesenen Wohnungsbaupotentiale Raum für etwa 450 zusätzliche Wohneinheiten. Bei einer vollständigen Realisierung dieser Potentiale (die erfahrungsgemäß unwahrscheinlich ist) würde damit unter den erläuterten Annahmen Wohnraum für rund 1000 zusätzliche Einwohner geschaffen.

### 5.2.3 Langfristige Entwicklungsreserven

Als langfristige Bebauungsoptionen für den Wohnungsbau, u.a. als „Reserve“ falls einige der o.g. Flächen nicht oder nicht in dem angenommenen Umfang realisiert werden können, oder um eine derzeit noch nicht abschätzbare Bedarfsentwicklung abzudecken, wurden drei weitere im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen dargestellte Bereiche in das Nutzungskonzept des Ortsentwicklungsplans aufgenommen:

13 östl. Haus Heidegrund, Eckardtsheimer Straße

15 östl. Fliednerweg

16 Sprungbach, westl. Fliednerweg

Durch Darstellung dieser Optionen im Rahmenplan soll gezeigt werden, wie mit begrenzten Eingriffen in Natur und Landschaft eine langfristige Entwicklungsreserve gesichert werden kann. Diese Flächen können bei einer ortstypischen Bebauungsdichte zusammengenommen etwa 160 Wohneinheiten für rund 400 Einwohner aufnehmen. Ihre Sicherung durch Bebauungspläne ist gegenwärtig nicht sinnvoll, jedoch sollte bei allen Planungen ihre mögliche spätere Entwicklung berücksichtigt werden (z.B. durch entsprechende Dimensionierung der technischen Infrastruktur und Freihaltung von Korridoren für die Verkehrsanbindung). Soweit die Flächen im gültigen Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, sollten sie auf dieser vorbereitenden Ebene auch weiterhin als solche dargestellt bleiben. Soweit sie nicht als allgemeine Siedlungsbereiche im Regionalplan dargestellt sind, sollten sie bei der anstehenden Überarbeitung in dessen Flächenkulisse aufgenommen werden (s. Karte 18).

Die genannten Wohnungsbaupotentiale sind in der Tabelle der Potentialflächen mit ihrer geschätzten Kapazität zusammengestellt. Im Anhang finden sich „Flächensteckbriefe“ zu den einzelnen Flächen (Lage und Größe, Kurzbeschreibung, bisherige Planungen, Nutzungsbeschränkungen), jeweils mit einem Luftbildausschnitt sowie der Darstellung im Nutzungskonzept und einer kurzen Erläuterung dazu (Bebauung und Nutzung, Umsetzungsschritte, Priorität).

*Drei Reserveflächen am Ortsrand...*

*...für weitere etwa 160 Wohneinheiten*

*Flächensteckbriefe im Anhang*

## 5.3. **Grün- und Freiflächen**

### 5.3.1 Eckardtsheimer Parklandschaft, Bachauen

Das Grünkonzept der Rahmenplanung (s. Karte 20) beruht im Wesentlichen auf den vorhandenen landschaftlichen Elementen, die das Ortsbild von Eckardtsheim als durchgrünter Wohn- und Anstandsstandort an der Peripherie des Bielefelder Stadtgebiets in der Feuchtsenne prägen. Diese Qualitäten sollen durch die Ortsentwicklungsplanung nicht in Frage gestellt, sondern bei der anstehenden Verdichtung und Erweiterung der Ortschaft erhalten und entwickelt werden.

Charakteristisch für Eckardtsheim sind die Bachauen des Bullerbachs, des Sprungbachs und des Dalkebachs mit ihrem Uferbegleitgrün. Diese werden in ihrer landschaftlichen Breite erhalten und sollten wegen ihrer übergeordneten Bedeutung zumindest im ortsnahen Bereich in öffentliche Trägerschaft übernommen werden. Neu ausgewiesene Baugrundstücke und Verdichtungspotentiale im Ortskern sollen einen Abstand von mindestens 10 m, die Bebauung selbst einen Abstand von mindestens 15 m vom Gewässerrand (Böschungsoberkante) halten, wo die landschaftliche Bestandssituation dies erfordert, auch mehr.

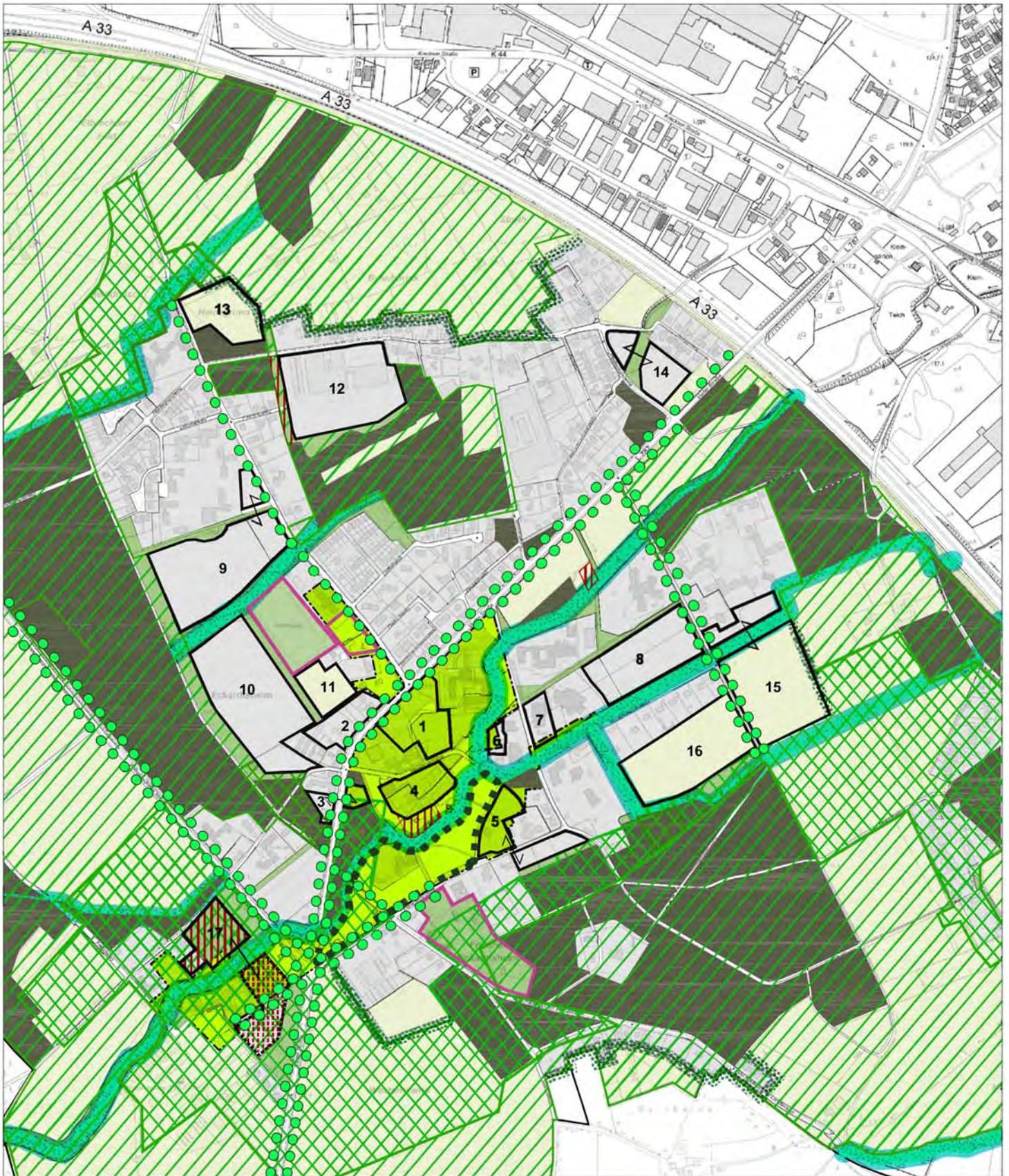
Von besonderer Bedeutung für die Annäherung an die Ortschaft von der Sennestadt her ist die Bachaue des Bullerbachs, die in umgekehrter Richtung den Blick auf den Teutoburger Wald freigibt. Vor einer „Verwaldung“ dieses Bereichs, z.B. zur Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen, wird abgeraten. Gerade die Offenheit der Landschaft mit ihren Ausblicken auf Gehölzgruppen und Einzelbäume vor dem Hintergrund des bachbegleitenden Gehölzstreifens ist prägend für die besondere Qualität der Bachaue. Dies schließt eine streckenweise Abpflanzung der Verler Straße, insbesondere der Anrampung zur Autobahnbrücke, nicht aus, jedoch sollten auch hier Sichtfenster offen gehalten werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung sollte weiterhin möglich bleiben und auch bei den Planungen für einen Fußweg am Bachlauf berücksichtigt werden.

*Erhalt und Nutzung vorhandener landschaftlicher Qualitäten*

*Berücksichtigung der Bachläufe und Ufergehölze*

*Offenhaltung der Bullerbach-Aue*





## Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim - Bielefeld

Stand: August 2018  
Maßstab: 1:10.000 im Format DIN A4

### 20. Grünkonzept

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Umsetzung der Entwicklungsziele im LSG<br>(Maßnahmen nicht gesondert dargestellt)           |  | Gemeindebedarfsflächen mit hohem<br>Grünanteil                                     |
|  | Einbeziehung von Flächen im bisher<br>"temporären" in das "reguläre" LSG                    |  | Eingrünung der Ortsränder  |
|  | Erhalt und Entwicklung von Gewässer-<br>randstreifen mit abschnittswisen<br>Gehölzbeständen |  | Allee, Straßenbegleitgrün  |
|  | Einbindung der Bebauung in die<br>„Eckardtsheimer Parklandschaft“                           |  | Potentialflächen mit Nummer  |
|  | Erhalt und Entwicklung der „Grünen Mitte“   |  | Mögliche Flächen für Ausgleichsmaß-<br>nahmen                                      |
|  | Sonstige örtliche Grünzüge und<br>Grünverbindungen  |  | Wald   |
|   |   |  | Landwirtschaftsflächen   |
|   |   |  | Siedlungsbereiche und Potentialflächen<br>(ohne langfristige Entwicklungsoptionen) |

Die vorgeschlagene Verdichtung des Ortskerns muss sich in die „Eckardtsheimer Parklandschaft“ mit ihren offenen Freiflächen und markanten Großbäumen einordnen. Der Kernbereich dieser Parklandschaft zwischen Paracelsusweg und Dalkebach wird als „Grüne Mitte“ im Rahmenplan von ergänzender Bebauung freigehalten und sollte weiterhin seiner Funktion als Ortschaftspark entsprechend gepflegt und gestaltet werden. Aufgrund der historischen und funktionalen Bedeutung für die Einrichtungen der Stiftung Bethel und der Zionsgemeinde (u.a. Weihnachtsmarkt) soll dieser Bereich weiterhin als private Grünfläche bewirtschaftet werden.

*Einordnung neuer Bebauungen in die Eckardtsheimer Parklandschaft, Erhalt der „Grünen Mitte“*

Für die Verdichtung im Bereich der Ortsmitte beiderseits der Verler Straße werden Bauformen vorgeschlagen, die sich entlang der Straße zu einem geschlossenen Siedlungsbild zusammenfügen, jedoch durch geringe Längenausdehnung und offene Bauwiche Einblicke und Durchblicke ermöglichen. Wichtig sind auch hier die Einbettung in die vorhandene Vegetation, unter Berücksichtigung insbesondere des Altbaumbestandes südlich der Straße, eine Höhenentwicklung deutlich unterhalb der Baumkronen und eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen, die soweit wie möglich auf markante Einfriedungen verzichten sollte.

*Offene bauliche Ergänzungen in der Ortsmitte*

Innerorts würde eine beidseitige Baumpflanzung entlang der Verler Straße wesentlich zur Einbindung dieser Verkehrsschneise in das Ortsbild beitragen (s. Kap. 5.7.2). Entlang der Eckardtsheimer Straße als „Rückgrat“ der neuen Wohngebiete im Norden der Ortschaft wird eine einseitige Baumreihe vorgeschlagen.

*Baumpflanzungen entlang der Verler Straße*

### 5.3.2 Eingrünung neuer Baugebiete

Das Neubaugebiet nördlich des Rudolf-Hardt-Wegs wird begrenzt durch einen den Graben 47.01 begleitenden Gehölzstreifen im Süden, der erhalten und aufgewertet werden soll, sowie durch den von einer jungen Baumreihe begleiteten Fußweg im Norden, der in eine Grünverbindung eingebettet wird. Dort sollten unter Inanspruchnahme kleiner Teile der benachbarten Bauflächen Flächen für einen Kinderspielplatz eingeordnet werden. Im Planungskonzept ist außerdem eine Fußwegeverknüpfung des Baugebiets mit dem Bullerbach-Grünzug vorgesehen.

*Potentialfläche 8*

Die im Nutzungskonzept dargestellten Baugebiete Nr. 9 und 10 westlich der Eckardtsheimer Straße und des Sportplatzes sollen durch Grünzüge gerahmt und gegliedert werden. Vorgeschlagen wird ein Grünzug entlang des Pertheswegs, der diesem seine Qualität als übergeordneter Fußweg in dem „Grünen Kreuz“ belässt, das durch den Bullerbach/ Dalkebach einerseits und den Verlauf der alten Landstraße zwischen Brackwede und Paderborn andererseits definiert wird. Zugleich dient der Grünstreifen am Perthesweg als Abstand zum Waldrand sowie zur Einbindung eines zeitweise wasserführenden Grabens. Bei der Gestaltung ist der Verlauf einer übergeordneten Gasleitung mit Schutzabständen zu berücksichtigen.

*Potentialflächen 9 und 10*



Grünzug entlang des Pertheswegs, rechts die Potentialfläche10

Am Nordrand des Neubaugebiets ist die begrünte Böschung zum Bethel-Standort Neu-Eckehardt zu erhalten, am Südrand sollte der ansatzweise vorhandene Weg eingegrünt und nach Osten zur Eckardtsheimer Straße verlängert werden. Entlang des Sportplatzes wird ein Grünstreifen vorgeschlagen, der zugleich durch Geländemodellierung Funktionen des Lärmschutzes übernehmen kann. Das Gebiet wird intern gegliedert durch das in Ost-West-Richtung verlaufende Gewässer Nr. 45.01, dessen Randbereiche freigehalten und mit Gehölzen bepflanzt werden sollen, die sich östlich der Eckardtsheimer Straße entlang des Wohngebiets Löfflerweg bis zum dortigen Wäldchen fortsetzen.

*Potentialfläche 12*

Bei Bebauung der aufgegebenen Gärtnerflächen südlich des Heidegrundwegs ist ein angemessener Abstand zu den angrenzenden Wald- bzw. Gehölzgürteln einzuhalten; hier könnte ein Kinderspielplatz eingeordnet werden. Im Übrigen weist die Fläche keine erhaltenswerten Grünstrukturen auf, große Teilflächen sind derzeit versiegelt.

Im Baugebiet Kuhloweg ist der durch alte Eichen geprägte Grünstreifen in Verlängerung der Fußgängerbrücke zur Autobahn von besonderer Bedeutung. Eine abkürzende Durchwegung sollte sich hier anlagern. Das vorhandene Wäldchen an der Verler Straße ist aus Sicht der übergeordneten Grünkonzeption verzichtbar, auf-

*Potentialfläche 14*

grund der Immissionssituation und der Erfordernisse des Waldausgleichs wird auf eine Ausweisung als Bebauungsoption jedoch verzichtet.

Bei einer Konkretisierung für die als langfristige Option dargestellten Potentialflächen östlich des Hauses Heidegrund sowie beiderseits des Fliednerwegs bis zum Sprungbach sind breite Grünstreifen entlang der Gewässer sowie eine klare Ausbildung und Eingrünung der Ortsränder zu berücksichtigen.

*Potentialflächen 13, 15, 16*

Die Erschließungsstraßen in den neuen Baugebieten sollten mindestens einseitig von einer Baumreihe begleitet werden.

*Straßenbäume an den Erschließungsstraßen*

### 5.3.3 Erhalt der Landschaftsstrukturen im Außenbereich

Wesentlich für den Untersuchungsraum außerhalb des engeren Siedlungsbereichs ist der Wechsel von offenen Landwirtschaftsflächen, gegliedert durch Baumreihen und Gehölzstreifen, und kleineren und größeren Waldstücken. Auch aus landschaftlicher Sicht sollten deshalb die offenen Äcker und Wiesen rund um die Ortschaft weiter bewirtschaftet und damit in ihrer kulturlandschaftlichen Prägung erhalten werden. Weder eine Aufforstung noch eine Ausweitung pflegeintensiver Parkanlagen erscheint hier sinnvoll. Dies gilt – wie bereits ausgeführt – auch für die Bullerbach-Aue. Bei allen Maßnahmen ist die Wirtschaftlichkeit der örtlichen Landwirtschaftsbetriebe in die Überlegungen einzubeziehen.

*Erhaltung der Kulturlandschaft*

Weiterhin ist außerorts eine Ergänzung der vorhandenen Straßenbaumreihen entlang der Verler Straße und der Wilhelmsdorfer Straße zu einer durchgehend beidseitigen Alleebaumpflanzung anzustreben. Wo eine Baumreihe innerhalb des Straßenlandes nicht möglich ist, sollte sie am Rand der angrenzenden Grundstücke gepflanzt werden, die zu großen Teilen im Eigentum der Stiftung Bethel liegen.

*Alleebaumpflanzungen*

### 5.3.4 Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Eine nach dem Bielefelder Modell bilanzierte Ausgleichskonzeption ist nicht Gegenstand der vorliegenden Ortsentwicklungsplanung, sondern im Rahmen der Bauleitplanung zu bearbeiten. Dabei ist u.a. zu klären, für welche neuen Baugebiete oder Teile davon Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten können (Innenentwicklung) und insofern kein Ausgleichserfordernis auslösen.

*Innenentwicklungsflächen und ausgleichspflichtige Eingriffe*

Bei ausgleichspflichtigen Eingriffen kann durch eine durchgrünte Gestaltung und äußere Eingrünung der neuen Baugebiete auf bisher monostrukturierten Ackerflächen bereits ein gewisser Ausgleich erreicht werden. Durch Entsiegelung großflächig versiegelter Flächen im Bereich des Werkhofs, der Gärtnerei am Heidegrundweg und – bei Aufgabe bisheriger Nutzungen – nordöstlich von Wilhelmsdorf können weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Nicht zuletzt können Baumpflanzungen entlang der Verler Straße und der Wilhelmsdorfer Straße sowie an Erschließungsstraßen und auf privaten Grundstücken auf das Ausgleichserfordernis angerechnet werden. Soweit dies nicht ausreicht, sind weitere strukturverbessernde Maßnahmen auf äußeren Landwirtschaftsflächen, die sich zu großen Teilen im Eigentum der Stiftung Bethel befinden, denkbar. Dabei sind die Eigenheit und die besonderen Qualitäten des Landschaftsbildes zu beachten. Auch die Rodung von naturfernen jüngeren Fichtenbeständen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen, könnte in Abhängigkeit von der Folgenutzung, als Ausgleichsmaßnahme dienen.

*Mögliche Ausgleichsmaßnahmen*

### 5.3.5 Berücksichtigung des Landschaftsplans

Die vorliegende Ortsentwicklungsplanung bezieht die Inhalte des Landschaftsplans „Senne“ als Vorgaben ein. Jedoch werden folgende Teilflächen des „temporären Landschaftsschutzgebiets im Bereich Eckardtsheim“ für bauliche Nutzungen vorgeschlagen (s. Karte 18): Die Potentialflächen 3, 5, 9 und 10, jeweils in Teilbereichen, sowie die langfristigen Bebauungsoptionen 13, 15 und 16. Der temporäre Charakter war dadurch begründet, dass eine Konkretisierung der Flächennutzungsplanung noch abgewartet werden und eine spätere Entwicklung der Flächen landschaftsplannerisch begleitet werden sollte. Im Landschaftsplan ist ausdrücklich festgelegt (Punkt 2.2-7 A), dass „die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet ... mit der Rechtsverbindlichkeit eines nachfolgenden Bebauungsplanes außer Kraft“ tritt.

*Inanspruchnahme von Flächenvorhaltungen im „temporären LSG“*

In zwei besonders gelagerten Fällen werden darüber hinausgehend LSG-Flächen außerhalb des temporären Landschaftsschutzgebiets in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich zum Einen um den westlichen Randstreifen des geplanten Wohngebiets westlich der Eckardtsheimer Straße und des Sportplatzes (Potentialflächen 9 und 10), eine offene Ackerfläche, deren Bebaubarkeit den von Bodelschwingh'schen Anstalten seitens der Stadt bereits im Zusammenhang mit der Abtretung von Flächen für das Klärwerk Sennestadt zugesichert worden war. Die Fläche stellt eine sinnfällige Abrundung der Ortschaft dar und erweitert ein schmales, kaum selbständig bebaubares Baugebiet des FNP westlich des Sportplatzes. Ein 20 m breiter Grünstreifen entlang des Pertheswegs wird weiterhin freigehalten. Zum Anderen handelt es sich um die Flächen der ehemaligen Gärtnerei südlich des Heidegrundwegs (Potentialfläche 12), die großflächig durch Glashäuser versiegelt und von der freien Landschaft durch die Bebauung nördlich des Heidegrundwegs abgetrennt ist. Auch hier kann mit relativ geringen Eingriffen in Natur und Landschaft den Zielen der Ortschaftsentwicklung Rechnung getragen werden. Eine Biotopverbindung am westlichen Rand der Fläche wird im Nutzungskonzept berücksichtigt.

*Inanspruchnahme von Flächen im „regulären“ LSG*

Außerhalb des vorhandenen Siedlungsbereichs und seiner vorgeschlagenen Erweiterungen geht das Grünkonzept von den Inhalten des Landschaftsplans Senne und den darin enthaltenen Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen aus (s. Karte 14). Im Gegenzug zur Inanspruchnahme von Flächen unter „temporärem“ Landschaftsschutz können voraussichtlich erheblich größere Flächen des temporären Landschaftsschutzgebiets, die für Zwecke der Stiftung Bethel oder der Siedlungsentwicklung absehbar nicht mehr benötigt werden, in den Status eines „regulären“ Landschaftsschutzgebiets überführt und dadurch langfristig als Freiräume gesichert werden (Prüfauftrag).

*Überführung von Flächen aus dem temporären in das reguläre LSG*

## 5.4. Wohnfolgeeinrichtungen

### 5.4.1 Schulen

Die Notwendigkeit für eine Grundschule wird in Eckardtsheim kurz- bis mittelfristig nicht gegeben sein, solange in der Sennestadt ausreichende Schulkapazitäten vorhanden sind bzw. geschaffen werden können. Auf die Ausweisung eines in der Rahmenplanung von 1999 noch diskutierten Grundschulstandortes wird deshalb verzichtet. Sollte sich bei entsprechender Bevölkerungsentwicklung langfristig dennoch ein Bedarf ergeben, kann davon ausgegangen werden, dass durch Nachnutzung weiterer dann möglicherweise entbehrlicher Bethel-Standorte geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Für den Besuch weiterführender Schulen wird auch zukünftig das Schulangebot in der Sennestadt maßgeblich sein.

*Flächenvorhaltung für einen Grundschulstandort nicht erforderlich*

Bei einem Zuwachs an Bevölkerung in Eckardtsheim wird die Verbesserung der Schulwege-Verbindungen, sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch für Fußgänger und Radfahrer immer wichtiger. Eine Schlüsselstellung haben hier die Komplettierung der straßenunabhängigen Wegeverbindung entlang des Bullerbachs unter der Autobahn hindurch in die Südstadt sowie eine an den Schulwegebedarf angepasste Busbedienung.

*Gute Verbindungen zu den Schulen in der Sennestadt gewährleisten*

Der Standort der Förderschule am Schlepperweg einschließlich der Außenstandorte sollte weiterhin gesichert werden. Gleiches gilt für die Schule für Ergotherapie.

*Vorhandene Schulangebote sichern*

### 5.4.2 Kindergärten

Unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen, die z.T. Seniorenwohnungen bzw. relativ kleine Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vorsehen, wird ein Zusatzbedarf von 19-25 Plätzen abgeschätzt (Annahme: 100 Wohneinheiten, maximal 250 Bewohner, Jahrgangsstärke von 1,5-2,0 %, fünf Kita-Jahrgänge), der mit der Haushaltsentwicklung in den Neubauwohnungen erst nach und nach zu erwarten ist. Die hier getroffenen Annahmen sind für die Endfassung des Rahmenplans noch zu überprüfen.

*Zusatzbedarf durch neue Wohnbauvorhaben*

Mit der Eröffnung der Kita „Elbeallee“ für 72 Kinder im Sommer 2019, einem absehbaren weiteren Rückgang der Mitarbeiterzahlen in Bethel-Einrichtungen und der allmählichen „Alterung“ der in den 1990er und 2000er Jahren durch junge Familien

*Begrenzte Kapazitätsreserven*

neu bezogenen Wohngebiete in Eckardtsheim werden voraussichtlich in der Kita „Nobea“ der Zionsgemeinde und möglicherweise auch in den beiden kleineren Kinderbetreuungseinrichtungen Plätze frei. Die Anzahl der zum Zeitpunkt der Fertigstellung der drei Baugebiete, für die jetzt ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden soll, d.h. frühestens 2021 verfügbaren Plätze lässt sich derzeit nicht belastbar abschätzen. Bis zum Vorliegen weiterer Erkenntnisse kann jedoch davon ausgegangen werden, dass zumindest in der Anfangsphase der Neubebauung die Platzzahlen noch ausreichen werden.

Mittel- bis längerfristig werden die vorhandenen Kapazitäten jedoch nicht ausreichen, um den bei Umsetzung der in Kap. 5.2 dargestellten Wohnungsbaupotenziale entstehenden Bedarf abzudecken. Es sind deshalb rechtzeitig Möglichkeiten einer Erweiterung der Platzkapazitäten zu prüfen und planerisch zu berücksichtigen. Dafür werden zwei Alternativen zur Diskussion gestellt:

*Alternativen für eine Kapazitätserweiterung*

1. Unmittelbar nördlich angrenzend an den vorhandenen Kindergarten „Nobea“ sind im Haus „Jericho“/„Tarsus“ der Stiftung Bethel größere Gebäudeflächen und auch zugeordnete Grundstücksfreiflächen frei geworden bzw. können durch Umschichtung der vorhandenen Nutzungen frei gemacht werden. Ob diese wirtschaftlich für eine Nutzung als Kita umgebaut werden können, und wie ein Zusammenwirken mit der vorhandenen Kita (z.B. funktionale Arbeitsteilung, gemeinsame Nutzung der Außenflächen) organisiert werden kann, bleibt zu prüfen.

*Erweiterung/ Ergänzung der Kita der Zionsgemeinde...*

2. Südlich des Sportplatzes wird eine etwa 7.800 m<sup>2</sup> große Fläche als Bolzplatz/ Kleinspielfeld wenig genutzt. Hier könnte, z.B. am östlichen Rand, eine 2.000 m<sup>2</sup> große Fläche für einen zweiten Kita-Standort abgeteilt werden, ohne die gegenwärtigen Nutzungsmöglichkeiten oder auch die Möglichkeit der Einordnung eines Regenrückhaltebeckens oder anderer Infrastruktureinrichtungen auszuschließen. Die Fläche grenzt an den vorhandenen Kinderspielplatz und an das Begegnungs- und Freizeitzentrum und ist aus dem gesamten nördlichen Teil von Eckardtsheim und insbesondere aus den neu geplanten Wohngebieten Perthesweg und Heidegrundweg mit zusammen bis zu 600 Einwohnern günstig zu erreichen.

*...oder Kita-Neubau südlich des Sportplatzes*

Denkbar ist in der zeitlichen Abfolge zunächst eine Inanspruchnahme ggf. freier werdender Plätze in der Kita „Nobea“, dann deren Erweiterung/ Ergänzung auf angrenzenden Flächen zur Abdeckung des südlich der Verler Straße entstehenden Zusatzbedarfs und schließlich der Neubau einer Kita im Randbereich des Bolzplatzes zur Abdeckung des Bedarfs aus den (vorhandenen und neuen) Wohngebieten nördlich der Verler Straße. Bis zur Klärung und zeitlichen Einordnung der real entstehenden Bedarfe, die vertiefende Untersuchungen der Fachämter unter Einbindung der Stiftung Bethel voraussetzt, sollten in der Ortsentwicklungsplanung und in der Flächendisposition beide Standortalternativen offen gehalten werden.

*Vertiefende Untersuchungen erforderlich*

### 5.4.3 Kinderspielplätze

Der vorhandene, etwa 2.500 m<sup>2</sup> große Kinderspielplatz südlich des Freizeitheims an der Eckardtsheimer Straße bietet nach der erst kürzlich erfolgten Aufwertung durch den Verein „FreiRäume“ attraktive Spielmöglichkeiten sowohl für jüngere als auch für ältere Kinder. Die Fläche liegt günstig im Zentrum der Ortschaft und zu den Wohnungsbauflächen und -potentialen nördlich der Verler Straße und kann durch ältere Kinder selbständig erreicht werden. Für konkurrierende Angebote für ältere Kinder wird auch bei dem angestrebten Bevölkerungswachstum kein Bedarf gesehen, eher sollte der vorhandene Standort noch weiter ausgebaut werden. In der Planung sollte eine Wegeverbindung mit dem zukünftigen Wohngebiet Perthesweg sowie das Zusammenwirken mit einer möglichen zweiten Kindertagesstätte am Standort „Bolzplatz“ berücksichtigt werden.

*Erhalt und ggf. Ausbau des vorhandenen Spielplatzes*

Für jüngere Kinder (Altersgruppe 1-6 Jahre) sollten im Zusammenhang mit den Neubauvorhaben ergänzende wohnungsnähere Angebote geschaffen werden (Ansatz: 2,7 m<sup>2</sup>/ Einwohner). In der vorliegenden Ortsentwicklungsplanung werden dafür an vorhandene bzw. geplante Grünzüge angelagerte Flächen am Rand der Wohngebiete Perthesweg, Heidegrundweg und Fliednerweg vorgeschlagen. Die Standorte sind im Nutzungskonzept durch ein Symbol markiert. Weiterhin sind nach den rechtlichen Erfordernissen private Kinderspielplätze in die Neubauvorhaben einzuordnen.

*Spielplätze für kleinere Kinder in guter Zuordnung zu den neuen Wohngebieten*



Kita „Nobea“ (oben)  
mit Erweiterungs-/ Ergänzungspotential (links)



Bolzplatz/ Kleinspielfeld;  
eine Teilfläche könnte bei Bedarf  
für einen zweiten Kita-Standort  
genutzt werden



Im Umfeld des Einzelhandelsmarktes  
und der Sennekanzlei ist noch  
Platz für ergänzende zentren-  
bildende Nutzungen

#### 5.4.4 Jugendfreizeit, Kultur, Sport

Bei diesen Wohnfolgeeinrichtungen sind ausreichende Flächen bzw. Räume mit dem Begegnungs- und Freizeitzentrum an der Eckardtsheimer Straße, seinen Außenbereichen und dem angrenzenden Sportplatz im Grundsatz bereits vorhanden. Im Nutzungskonzept wird eine mögliche (und tlw. bereits bestehende) Doppelnutzung symbolisch dargestellt. Ziel muss es sein, diese Angebote langfristig auszulasten und ihre Attraktivität für die Allgemeinheit auszubauen. Bis eine entsprechende Nachfrage aus der Ortschaft heraus sich entwickelt haben wird, wird die Stiftung Bethel hier noch längere Zeit in der finanziellen und organisatorischen Verantwortung stehen.

*Nutzung des vorhandenen Freizeit- und Begegnungszentrums mit Sportplatz*

Stärker spezialisierte Sport- und Freizeitangebote werden weiterhin in der Senne- stadt aufgesucht werden. Auch aus diesem Grund müssen die Verbindungen dorthin aufgewertet werden.

#### 5.4.5 Einzelhandel und Dienstleistungen

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot in Eckardtsheim ist für eine Ortschaft dieser Größenordnung relativ gut, jedoch nicht vollständig ausgelastet. Die mit der Ortsentwicklungsplanung vorgeschlagene Bevölkerungsentwicklung wird dieses Angebot stützen, jedoch – bei gleichzeitigem Rückgang der „Anstaltsbevölkerung“ – kaum größere Erweiterungen zulassen. Insbesondere werden sich die für einen Einzelhandelsmarkt üblicher Größenordnung erforderlichen Kundenzahlen in der Ortschaft selbst und auch unter Berücksichtigung des Durchgangsverkehrs auf der Verler Straße kaum einstellen, zumal in einer Fahrtfernung von weniger als 10 Minuten mehrere großflächige Märkte erreichbar sind.

*Kein signifikantes Potential für zusätzlichen Einzelhandel*

Kleinere Ergänzungen können in den im Plan ausgewiesenen Gebieten gemischter Nutzung im Ortskern Platz finden, soweit sich entsprechende Investoren finden. Eine Genehmigungsfähigkeit nach § 34 BauGB ist in einigen Fällen bereits gegeben, für den Bereich zwischen Verler Straße, Werkhofstraße und Kindergarten soll ein Bebauungsplan mit Mischgebietsfestsetzungen in Kürze eingeleitet werden. Darin sollte u.a. eine maßvolle Erweiterung des CAP-Marktes ermöglicht werden, z.B. durch Auslagerung der Bistro-Funktion aus der gegenwärtigen Verkaufsfläche. Die Schwelle der Großflächigkeit dürfte hier nicht erreicht werden. Weiterhin sollte angestrebt werden, dass in der vorhandenen wie in der Neubebauung ein mischgebietstypischer Anteil von Nicht-Wohnnutzungen realisiert wird, insbesondere in den Baufeldern entlang der Verler Straße. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt, das derzeit fortgeschrieben wird, ist zu beachten.

*Kleinere Ergänzungen auf den gemischten Bauflächen möglich*

### 5.5. **Flächen für Arbeitsplätze**

Mit immer noch etwa 720 Arbeitsplätzen in den Einrichtungen der Stiftung Bethel, rund 150 sonstigen Arbeitsplätzen und 430 Plätzen in Werkstätten für Behinderte leistet Eckardtsheim einen im Bezug zur Bevölkerungszahl hohen Beitrag zur Arbeitsplatzversorgung im Bielefelder Süden. Ein wichtiges Ziel der räumlichen Planung im Hinblick auf die Zukunft der Ortschaft Eckardtsheim als Arbeitsort liegt deshalb darin, der Stiftung Bethel die Rahmenbedingungen und Entwicklungsflächen zu sichern, die notwendig sind, um die vorhandenen Hilfeangebote optimal weiterführen und neue Angebote entsprechend den wechselnden Bedarfslagen entwickeln zu können. Das Nutzungskonzept sieht hierfür ausreichende Flächen vor.

*Dominanz von Bethel als Arbeitgeber abbauen*

Um der Dominanz eines einzigen Arbeitgebers entgegenzuwirken, ist es darüber hinaus sinnvoll, in begrenztem und verträglichem Umfang Möglichkeiten für die Ansiedlung zusätzlicher Arbeitsplätze anzubieten.

Dabei sollte vor allem auf die besonderen Stärken des Standorts abgestellt werden: das landschaftlich attraktive Umfeld am Rand eines wichtigen Oberzentrums, eine hohe Kompetenz und ein gutes Image im sozialen und gesundheitlichen Bereich mit entsprechenden Ausbildungsmöglichkeiten, die Anwesenheit eines potentiellen Großabnehmers für bestimmte Waren und Dienstleistungen vor Ort, und nicht zuletzt mit dem speziellen Erfahrungshintergrund der Bethel-Mitarbeiter und dem spezifischen Arbeitskräftepotential der Werkstätten. Im Hinblick auf allgemeine gewerbliche Nutzungen weist Eckardtsheim dagegen keine besondere Standortgunst auf.

*Auf Stärken des Standorts aufbauen*

Aufgrund der genannten Faktoren wird das endogene Entwicklungspotential Eckardtsheims vor allem im Bereich der Dienstleistungen, sowie von kleinen innovativen Betrieben, u.a. im Gesundheits- und Sozialwesen gesehen. Hierfür sind insbesondere Gebäude und Grundstücke in guter Verkehrslage beiderseits der Verler Straße geeignet. In zweiter Linie kommen Standorte in Frage, die für die Anstaltsnutzung nicht mehr benötigt werden, jedoch aus geschichtlichen Gründen bzw. wegen ihrer umnutzungsfähigen Bausubstanz erhaltenswert sind und relativ kostengünstig angeboten werden können. Voraussetzung ist ein marktgerecht aufbereitetes Angebot an solchen Flächen.

Im Ortskern beiderseits der Verler Straße können kleinere nicht wesentlich störende Entwicklungen für Dienstleistungsbetriebe und Büros unproblematisch eingeordnet werden. Die dafür geeigneten Flächen werden im Rahmenplan für gemischte Nutzungen ausgewiesen, da – vor allem in den oberen Geschossen – auch Wohnungen zulässig sein sollten:

- 1 Ehem. Kindergarten (Teilfläche an der Verler Straße)
- 2 Ortsmitte Nord, Verler Straße
- 3 Ortsmitte Süd, Verler Straße
- 4 ehem. Werkhof, Teilfläche an der Werkhofstraße oder als Alternative zur Entwicklung als Wohnstandort

Auch hier ist die Voraussetzung jeder Entwicklung ein hinsichtlich Grundstückszuschnitt, Vergabekonditionen und Planungsrecht überschaubares und marktfähiges Angebot, das professionell entwickelt werden muss.

Auch in den geplanten Wohngebieten sollten sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen und freie Berufe i.d.R. nicht ausgeschlossen werden (d.h. keine Festsetzung von reinen Wohngebieten).

Weiterhin sind in einigen vorhandenen Streulagen im Außenbereich, einschließlich Gut Wilhelmsdorf, auch Arbeitsplätze in nicht unerheblicher Zahl angesiedelt. Die Darstellung im Nutzungskonzept: „Größere Streulagen im Außenbereich – Beurteilung nach § 35 BauGB“ soll darauf hinweisen, dass es hier um eine Sicherung und ggf. Umnutzung des Bestandes, nicht um bauliche Erweiterungen geht, und dass die Art der Nutzung vor allem aus den baulichen und landschaftlichen Gegebenheiten abzuleiten ist.

Angesichts der Anzahl der in Eckardtsheim bereits vorhandenen Arbeitsplätze, der landschaftlichen Rahmenbedingungen und der unmittelbaren Nachbarschaft eines ausgedehnten Gewerbegebietes nördlich der Autobahn A33 ist die Ausweisung eines konventionellen Gewerbegebietes in Eckardtsheim aus der örtlichen Situation heraus nicht begründbar. Die in Frage kommenden Flächen zwischen Wilhelmsdorfer Straße und Klärwerk sowie südlich der Gärtnerei am Paracelsusweg sind in ihrer Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild problematisch, da sie den äußeren Stadtrand von Bielefeld weiter gegen die offene Sennelandschaft verschieben und wichtige Eingangssituationen nach Eckardtsheim und in das Bielefelder Stadtgebiet empfindlich stören würden; beide haben zudem eine Schlüsselstellung für die Wirtschaftlichkeit des örtlichen Landwirtschaftsbetriebs. Die Notwendigkeit der Ausweisung eines Gewerbegebietes könnte sich jedoch aus der gesamtstädtischen Bedarfslage ergeben, wenn andere, geeignetere Flächen im Stadtgebiet nicht mehr verfügbar gemacht werden können. Zur Abdeckung des prognostizierten Bedarfs an weiteren gewerblichen Bauflächen werden derzeit seitens der Stadt im gesamten Stadtgebiet Flächen auf ihre potentielle Eignung für eine gewerbliche Nutzung geprüft.

## 5.6. Flächen für Kernaufgaben der Stiftung Bethel

Die Geschichte der von Bodelschwingh'schen Anstalten ist gekennzeichnet durch eine fortwährende Weiterentwicklung und Umstrukturierung des Leistungsangebots auf den vorhandenen Flächen unter stetiger Umnutzung und Ergänzung des Gebäudebestandes. Es ist davon auszugehen, dass dies auch in Zukunft so bleiben wird. Der Trend hin zu kleineren, dezentralen Einrichtungen kann sich nicht unbegrenzt fortset-

*Endogenes Entwicklungspotential aufgreifen*



*Potentiale im Ortskern nutzen*

*Keine reinen Wohngebiete ausweisen*

*Entwicklung von Standorten im Außenbereich begrenzen*

*Ausweisung eines Gewerbegebietes?*

*Offenheit für neue Anforderungen und Betreuungsfelder*

zen, und neue Betreuungsfelder werden sich entwickeln. Bei der Realisierung neuer Angebote hat die Umnutzung vorhandener Standorte und Gebäude Priorität; es ist absehbar, dass hier auch zukünftig Flächen frei werden (s. Kap. 2.6.3).

Möglicherweise werden sich jedoch nicht alle Flächenbedarfe funktional und wirtschaftlich auf diese Weise abdecken lassen. Es ist deshalb weiterhin sinnvoll, eine Flächenreserve für im Einzelnen noch nicht benennbare anstaltsbezogene Nutzungen vorzuhalten. Der Umfang der vorzuhaltenden Flächenreserven ist empirisch nicht bestimmbar. Er sollte jedoch in einem realistischen Verhältnis zum genutzten Bestand stehen und kann nach gegenwärtigem Kenntnisstand erheblich geringer angesetzt werden, als noch im Rahmenplan von 1999 angenommen.

*Flächenreserven für Aufgaben der Stiftung Bethel*

Bei der Auswahl der weiterhin für Anstaltszwecke vorzuhaltenden Flächenreserven wurden u.a. die folgenden Gesichtspunkte berücksichtigt:

- Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft;
- räumliche Konzentration im Kernbereich der Ortschaft, d.h. Verzicht auf Außenstandorte;
- Möglichkeit der Ergänzung vorhandener Standorte;
- vertretbare Flächen-Vorhaltekosten, auch im Sinne entgangener anderweitiger Nutzungsmöglichkeiten der Fläche.

Auf der Grundlage dieser Kriterien schlägt der Rahmenplan vor, über die derzeit genutzten Standorte hinaus die folgenden Flächen als „Zukunftsreserve“ für Kernaufgaben der von Bodelschwingh'schen Anstalten zu sichern:

- westl. ehem. Zentralküche, Semmelweisweg (Potentialfläche 6)
- ehem. Sport- und Schwimmhalle, Semmelweisweg (Potentialfläche 7)
- südl. Haus Ophra, Paracelsusweg/ Rudolf-Hardt-Weg

Viele dezentral organisierte Aufgaben der Stiftung Bethel lassen sich verträglich in der Mischung mit anderen Nutzungen, insbesondere mit allgemeinem Wohnen realisieren. Zu ihrer planungsrechtlichen Sicherung bedarf es keiner gesonderten Gebietsausweisung, sondern allenfalls bestimmter Vorkehrungen zum Abbau von Vorhalten.

*Angebote der Behindertenhilfe auch in Mischung mit Wohnen*

## 5.7. Verkehr

### 5.7.1 Öffentlicher Verkehr

Das im Grundsatz ausreichende, jedoch im Hinblick auf die Fahrmöglichkeiten in den Schwachverkehrszeiten weniger zufriedenstellende Angebot des öffentlichen Nahverkehrs in Eckardtsheim wird durch den Rückgang der Zahl der betreuten Personen und Beschäftigten in Einrichtungen der Stiftung Bethel tendenziell weniger ausgelastet. Seine Stabilisierung und Verbesserung setzt daher zuallererst eine Erhöhung der Nutzerzahlen voraus. Die neuen Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen, die mit kleinen Ausnahmen durchweg im 400-Meter-Einzugsbereich einer Bushaltestelle liegen, können dazu beitragen. Die Führung der Buslinie 37 in einer Schleife durch die Ortschaft und ihre Verknüpfung mit dem Bahnhof und dem Zentrum der Sennestadt sind auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtet und sollten beibehalten werden. Mit fortschreitender Einwohnerentwicklung sollte geprüft werden, ob zusätzliche Fahrten in den Schwachverkehrszeiten angeboten werden können.

*Stabilisierung des Busangebots durch Einwohnerentwicklung*

Die Fuß- und Radwegeverbindungen von Eckardtsheim zum Bahnhof sollten aufgewertet werden. Dazu gehören eine direkte Verbindung vom Paul-Gerhardt-Weg zur Fußgängerbrücke über die Autobahn sowie die Anlage eines Gehwegs am Heidegrundweg, wenigstens soweit die räumlichen Verhältnisse dies zulassen. Im Nahbereich des Bahnhofs (Dieselstraße) könnten Maßnahmen im öffentlichen Raum (Gehwege, Straßenbäume) dazu beitragen, den Weg zum Zug angenehmer zu gestalten.

*Aufwertung der Fuß- und Radwege zum Bahnhof*

### 5.7.2 Verler Straße

Die Ortsdurchfahrt der Verler Straße stellt eine empfindliche Störung und Zerschneidung des Weichbildes von Eckardtsheim dar, weniger wegen der absoluten Verkehrsbelastung als durch den autoorientierten, unangepasste Geschwindigkeiten begünstigenden Ausbaustandard. Beginn und Ende des innerörtlichen Abschnittes sind baulich nicht definiert und für Autofahrer schwer nachvollziehbar. Der Straßenausbau zeigt Merkmale von Außerortsstraßen und nimmt auf ortschaftsbezogene funktionale und gestalterische Anforderungen keine Rücksicht.

*Zerschneidung der Ortsmitte abmildern*

Innerhalb des angebauten Bereichs ist deshalb eine Neugestaltung entsprechend den heute fachlich kaum noch umstrittenen und gerade in Nordrhein-Westfalen vielfach erprobten Standards für Ortsdurchfahrten geboten. Dazu gehören ein Wechsel wichtiger Gestaltungsmerkmale (z.B. Fahrbahnbreite und -befestigung, Beleuchtung, Begrünung), der Verzicht auf typische Merkmale von Außerortsstraßen, eine Markierung der Ortseinfahrten sowie angemessene Nutzungsbedingungen für Fußgänger und Radfahrer. Der folgende Planungsvorschlag soll dafür als Diskussionsgrundlage dienen.

*Ortsdurchfahrt umbauen*

Der Vorschlag sieht für den innerörtlichen Bereich eine Längsgliederung der Fahrbahn vor, mit einem 4,5 m breiten asphaltierten Mittelbereich und je 1,0 m breiten, mit Betonsteinen gepflasterten Fahrbahnseitenstreifen, die von größeren Fahrzeugen im Begegnungsfall als Ausweichstreifen genutzt werden können, während sich der Pkw-Verkehr auf der Asphaltfahrbahn konzentriert (und damit einen größeren Abstand zu den Gehwegen hält. Damit verringert sich die Fahrbahnbreite insgesamt von gegenwärtig 7,0 auf 6,5 m. Nach den einschlägigen Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen ist an zweistreifigen Fahrbahnen und Tempo 50 eine Breite von 6,5 m die Regel, bei geringer Begegnungshäufigkeit von Linienbus- oder Schwerlastverkehr genügt sogar eine Fahrbahnbreite von 6,0 m. Die Längsgliederung und Reduzierung der Fahrbahnfläche soll zu einer Reduzierung des Geschwindigkeitsniveaus beitragen und die optische Dominanz der Fahrbahn verringern.

*Optische Dominanz der Fahrbahn reduzieren*

Zweites Element des Umbaukonzeptes ist eine Verbreiterung der Seitenräume auf je 4,5 m. Dies ermöglicht die Herstellung beidseitiger Geh- und Radwege in der durch die ERA empfohlenen Mindestbreite von 2,5 m, die von der Fahrbahn durch 2 m breite Pflanzstreifen abgesetzt sind. Diese können der Versickerung des Regenwassers dienen und abschnittsweise Stellplätze aufnehmen – auch dies ein Merkmal innerörtlicher Straßen. Im Übrigen sind sie gegen unberechtigtes Überfahren durch Holzpfosten o.ä. abzusichern.

*Seitenräume verbreitern*

Auf beiden Straßenseiten wird damit die Möglichkeit zur Pflanzung von Straßenbäumen geschaffen, wie sie bis zur in den 1970er Jahren durchgeführten Straßenverbreiterung vorhanden waren. Die Bäume tragen zur Qualität des Straßenbildes bei, setzen die Geh- und Radwege gegen die Fahrbahn ab und lenken – besonders in der markanten Kurve im Ortszentrum – den Blick. Wo vorhandene Großbäume neben der Straße mit ihrer Traufe weit in den Straßenraum hineinragen, kann die Reihe der Straßenbäume unterbrochen werden.

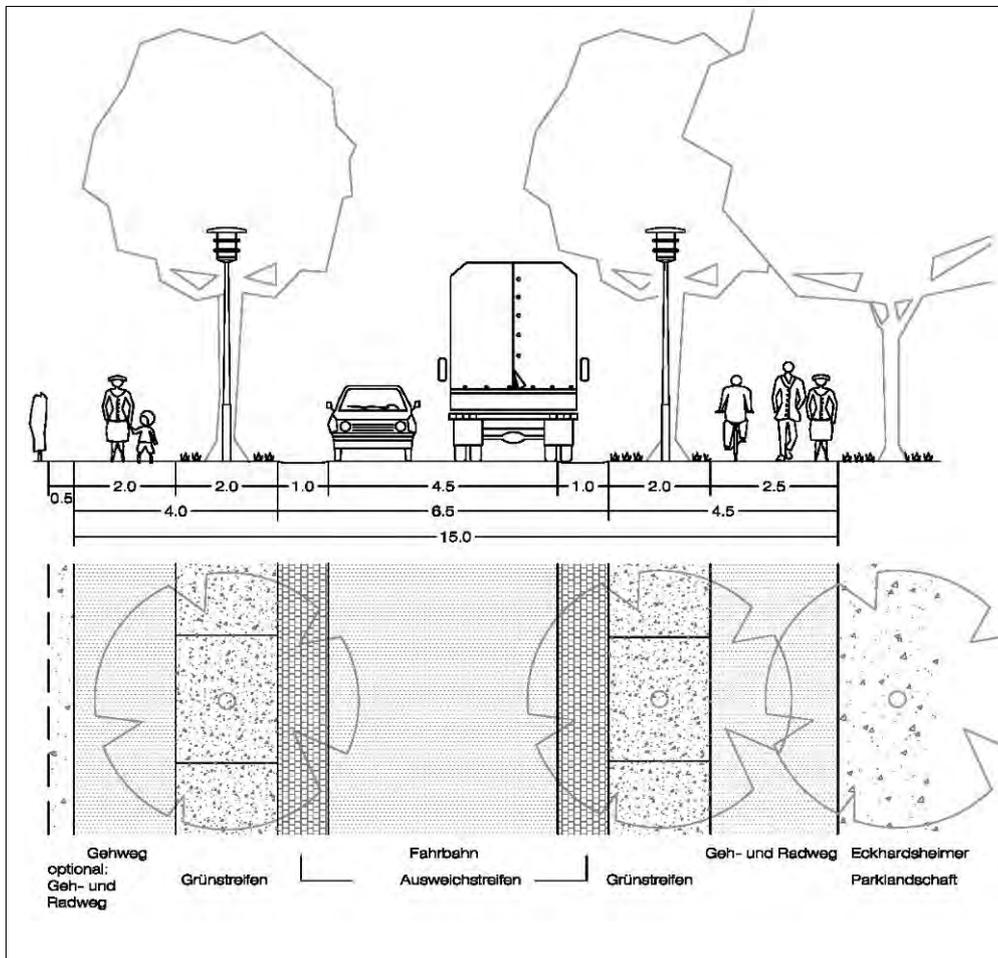
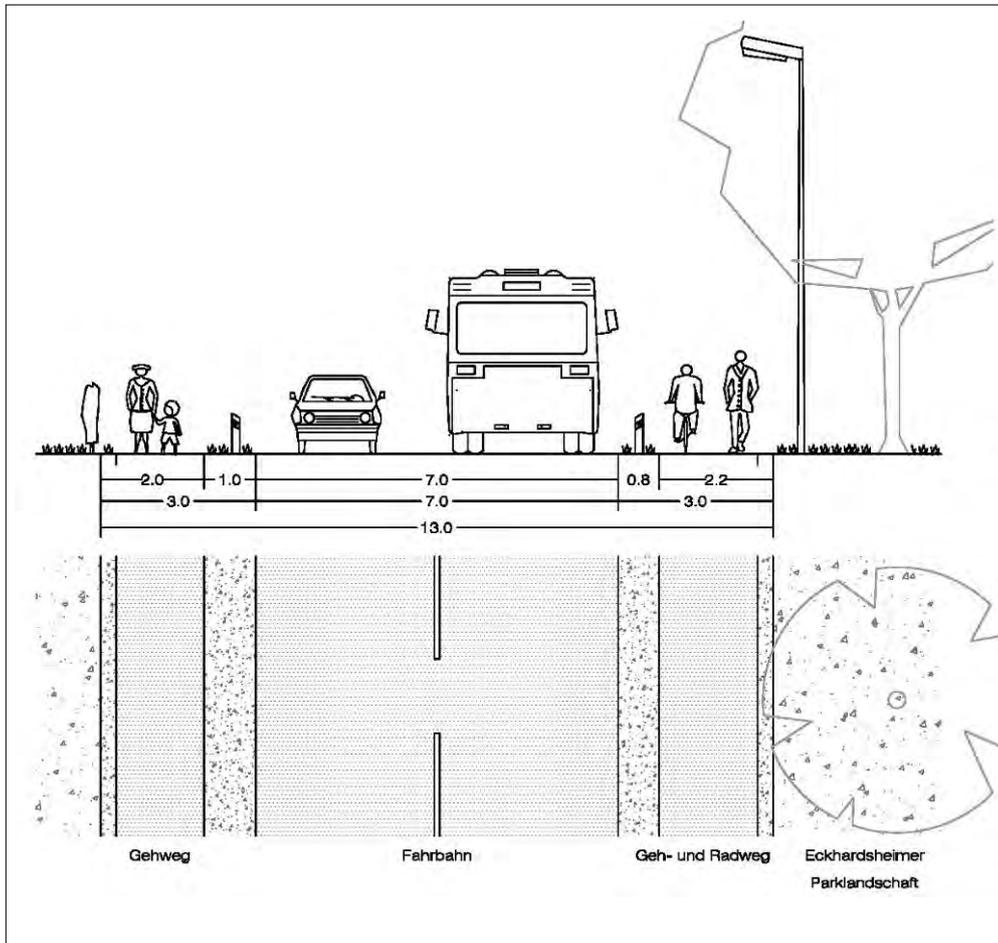
*Straßenbäume ergänzen*

Das vorgeschlagene Straßenprofil setzt auf beiden Straßenseiten die Abtretung eines maximal 1,25 m breiten Vorgartenbereichs an den Straßenbaulastträger voraus. Dies sollte – auch vor einer abschließenden Entscheidung über den Straßenumbau – bei allen Planungen auf den Grundstücken berücksichtigt werden. Der abzutretende Streifen befindet sich überwiegend im Eigentum der Stiftung Bethel. Sofern der Radverkehr auch künftig allein auf der südöstlichen Straßenseite geführt werden soll, kann der abzutretende Streifen auf der nordwestlichen Straßenseite reduziert werden, da dort dann angesichts der niedrigen Fußgängerfrequenz eine geringere Gehwegbreite von 1,5-2,0 m als ausreichend angesehen werden kann.

*Inanspruchnahme von privaten Grundstücksstreifen*

Die genannten Veränderungen des Straßenprofils sollten ergänzt werden durch einen Verzicht auf Markierungen und Herausnahme der Leitpfosten (als typische Merkmale von Außerortsstraßen) sowie – bei einer allfälligen Erneuerung der Straßenbeleuchtung – durch auf den Maßstab der Ortschaft und der Fußgänger bezogene Leuchten mit niedrigerem Lichtpunkt, die beidseitig in die Grünstreifen zwischen den Bäumen eingeordnet werden können.

*Auf typische Merkmale von Außerortsstraßen verzichten*



Nördlich der Ortsdurchfahrt sollten Merkmale entfallen, die den kurzen Straßenabschnitt vom südlichen Ortsausgang der Sennestadt bis zum nördlichen Ortseingang nach Eckardtsheim gestalterisch als Außerortsstraße kennzeichnen, auch wenn die Straße als solche rechtlich gewidmet bleibt. Dieser Abschnitt ist fast durchgehend mindestens einseitig angebaut. Der Ausbaustandard und das Gefälle von der Autobahnbrücke in die Wohngebiete hinein verführen dazu, hier trotz Tempo-50-Beschilderung auf eine höhere Geschwindigkeit zu beschleunigen, die in der Ortsdurchfahrt Eckardtsheim dann nicht wieder abgebremst wird.

*Nördliche Ortseinfahrt entschleunigen*

Die Eingangsbereiche im Norden und Süden der Ortschaft sollten deutlicher markiert und geschwindigkeitsdämpfend umgebaut werden (s. Karte 21). Für den von Norden kommenden Verkehr sollte der Eintritt in die Ortsdurchfahrt am Paul-Gerhardt-Weg, in Verbindung mit dem Ortseingangsschild und der Bushaltestelle durch einen Fahrbahnteiler (Mittelinsel) markiert werden, der als Querungshilfe in der Fußwegrelation Wohngebiet nördl. Rudolf-Hardt-Weg – Bushaltestelle – Paul-Gerhardt-Weg dient. Ein weiterer Fahrbahnteiler als Querungshilfe wird unmittelbar westlich des Semmelweiswegs vorgeschlagen, zur Geschwindigkeitsdämpfung, als Querungshilfe für die Fußwegeverbindung Semmelweisweg – Siedlung Löfflerweg und als Überleitung in den umzubauenden Straßenabschnitt im Ortskern. Langfristig bei Realisierung der Bauoptionen beiderseits des Fliegerwegs wird zu prüfen sein, ob auch an dessen Einmündung in die Verler Straße bauliche Maßnahmen (z.B. Abbiegespur, zusätzliche Bushaltestelle) erforderlich werden.

*Markierung und Gestaltung der Eingangsbereiche der Ortschaft*

Für den von Süden kommenden Verkehr erscheint der Umbau des Knotens Verler Straße / Wilhelmsdorfer Straße / Paracelsusweg zu einem Kreisverkehr ein geeignetes Instrument der Geschwindigkeitsdämpfung. Bei der entwurflichen Ausgestaltung ist darauf zu achten, dass neben der Leistungsfähigkeit für den Kfz-Verkehr auch die Belange des öffentlichen Verkehrs (Bushaltestelle Wilhelmsdorf) sowie des Fußgänger- und Radverkehrs, u.a. in der Verbindung zwischen Wilhelmsdorf und der Ortschaft Eckardtsheim, berücksichtigt werden.

*Umbau des Knotens Wilhelmsdorfer Straße zum Kreisverkehr*

Ergänzend sollte etwa in Höhe des Ortseingangsschildes, südlich des Gebäudes der ehemaligen Sparkasse, ein Fahrbahnteiler (Mittelinsel) angelegt werden, der den Ortseingang markiert, zum umgebauten Straßenprofil des Ortskerns überleitet und zugleich als Querungshilfe für den Wanderweg im Zuge der alten Paderborner Landstraße östlich der Kleingärten dient.

*Mittelinsel am südlichen Ortseingang*

Ergänzend zu den genannten Maßnahmen im Straßenraum soll beiderseits der Kreuzung Verler Straße / Schlepperweg / Werkhofstraße durch eine lückenschließende straßenbegleitende Bebauung der Eindruck einer beidseitig angebauten innerörtlichen Straße verstärkt werden, wobei jedoch der vorhandene Altbestand zu berücksichtigen sein wird.

*Ergänzung der straßenbegleitenden Bebauung*

### 5.7.3 Übriges Straßennetz

Bei dem gesamten übrigen innerörtlichen Straßennetz handelt es sich um Wohn- oder anstaltsinterne Straßen ohne übergeordnete Bedeutung, aber mit einem relativ hohen Anteil an mobilitätsbehinderten Nutzern. Hier soll zum Schutz der Fußgänger und Radfahrer weiterhin durchweg Tempo 30 gelten.

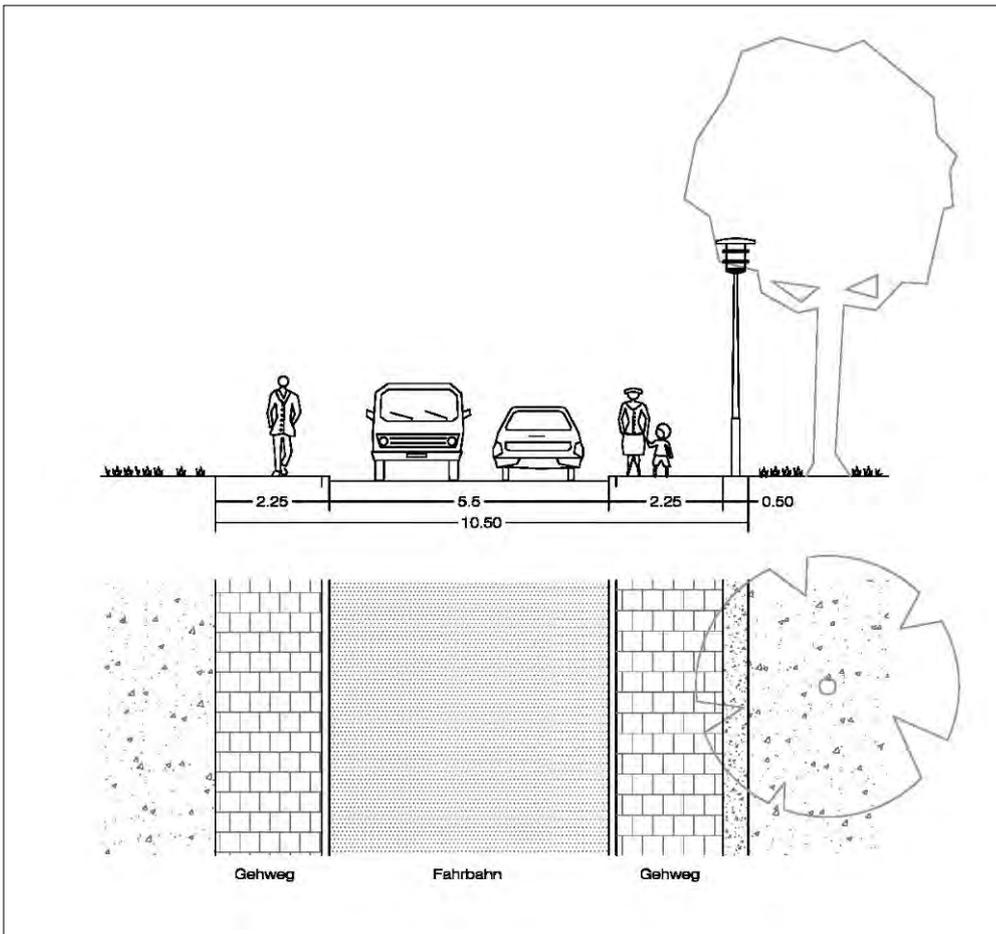
*Tempo 30*

An wichtigen Querungsstellen sowie in längeren Straßenabschnitten ohne Gehwege sollten zusätzliche geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen geprüft werden, insbesondere in der Eckardtsheimer Straße und im Heidegrundweg mit ihrer vergleichsweise hohen Durchfahrtsbelastung bei gleichzeitig erhöhter Bedeutung für den Fußgänger und Radverkehr innerhalb der Ortschaft bzw. in Richtung Bahnhof.

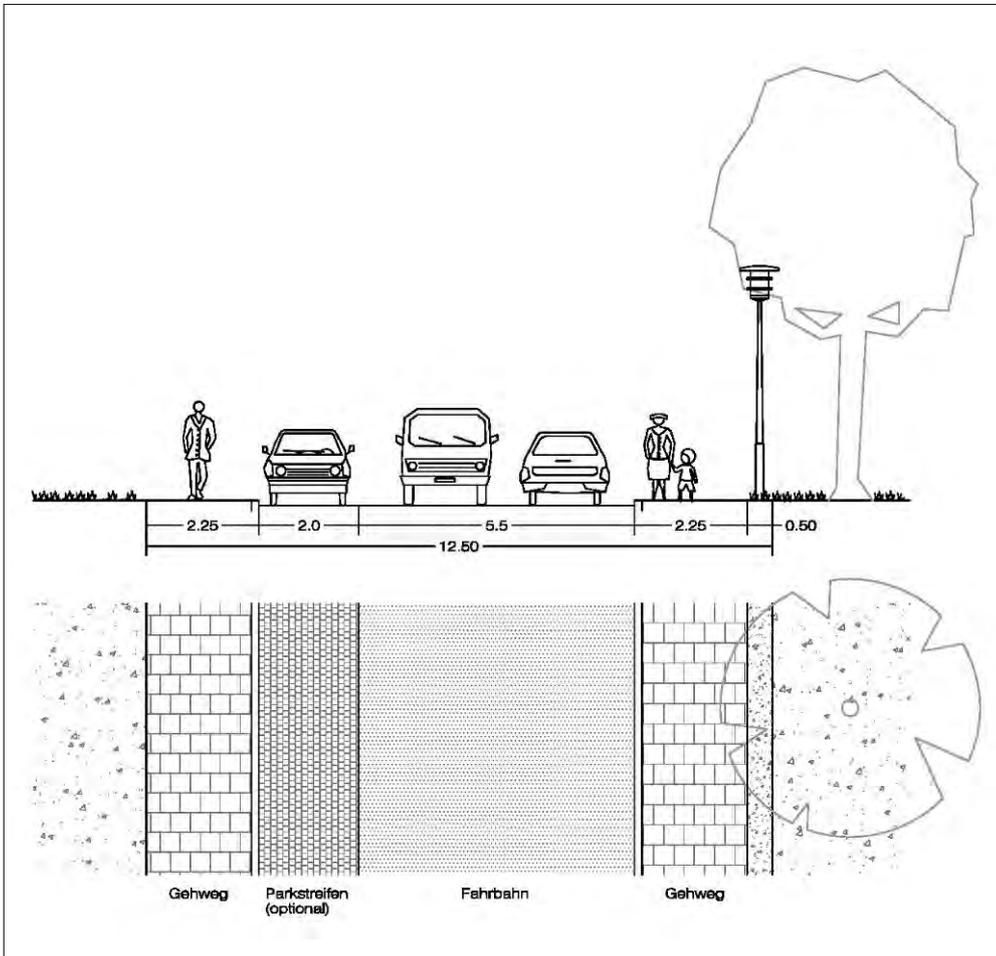
*Geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen*

Die Stiftung Bethel verfolgt das Ziel, die Privatstraßen in ihrer Verantwortung schrittweise in die Trägerschaft der öffentlichen Hand zu übergeben. Voraussetzung dafür ist die Herstellung der Straßen, einschließlich der Entwässerung, nach den mit der Stadt zu vereinbarenden Standards. In einem ersten Schritt ist der Ausbau der Werkhofstraße zur Erschließung der Baufelder 1 (ehem. Kindergarten), 4 (Werkhof) und 5 (Gute Hoffnung) und ihrer Weiterführung über den Rudolf-Hardt-Weg bis zur Zufahrt in das Baufeld 8 vorgesehen.

*Übergabe von Privatstraßen in städtische Trägerschaft*



Werkhofstraße, zwischen Verler Straße und Sennekanzlei  
Planungsvorschlag  
(Maßstab ca. 1:150)



Werkhofstraße, zwischen Sennekanzlei und Bullerbachweg  
Planungsvorschlag  
(Maßstab ca. 1:150)

Für die Werkhofstraße wird unter Berücksichtigung der Anforderungen der Stadt ein Profil mit einer 5,5 m breiten Fahrbahn und einem 2,25 m breiten Gehweg auf der südlichen Straßenseite vorgeschlagen. Eine Engstelle im Bereich der Brücke über den Dalkebach wird in Kauf genommen. Auf der nördlichen Straßenseite sollte der vorhandene Gehweg mindestens bis zur Einmündung der Stichstraße, die die nördlich angrenzende Potentialfläche 1 erschließen soll, besser noch bis zur Einmündung des den Bullerbach begleitenden Fußwegs fortgeführt werden und der Fußverkehr dort sicher auf den südlichen Gehweg übergeleitet werden. Vor der Sennekanzlei wäre das Parken auf Längsaufstellung umzustellen, bei Bedarf können auch in anderen Abschnitten Parkbuchten eingeordnet werden, soweit die Platzverhältnisse dies zulassen.

*Ausbau Werkhofstraße*

Im Rudolf-Hardt-Weg wird eine Fahrbahnbreite von 4,5 m gefordert, mit einer Verbreiterung auf 6 m im Bereich von gelegentlichen Ausweichstellen (z.B. vor den Garagen östl. Haus Ophra), oder aber eine – aufwändiger zu realisierende – durchgehende Breite von 5,5 m. Der für Eckardtsheim typische Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Gehweg sollte erhalten und nötigenfalls zu Lasten der anliegenden Grundstücke geringfügig auf etwa 1,5 m verbreitert werden. Die informellen Parkmöglichkeiten im Gehölzstreifen auf der Seite des Grabens 47.01 sollten durch Parkstände auf den Grundstücken ersetzt werden.

*Ausbau Rudolf-Hardt-Weg (Teilabschnitt)*

Bei Realisierung der im Nutzungskonzept als „langfristige Entwicklungsoptionen“ dargestellten Wohnbauflächen 15 und 16 sollte auch für den Fliednerweg eine Übernahme in die Trägerschaft der öffentlichen Hand erfolgen, zusammen mit dem dann noch fehlenden Abschnitt des Rudolf-Hardt-Wegs. Auch für den Fliednerweg wird eine Verbreiterung der Fahrbahn auf 5,5 m und des Gehwegs auf 2,0 m gefordert. Dies ist im vorhandenen Straßenprofil möglich.

*Langfristig: Ausbau Fliednerweg,...*

Der Paracelsusweg und der Semmelweisweg werden weiterhin vorrangig Erschließungsfunktionen für Einrichtungen der Stiftung Bethel und nur in geringem Umfang externen Anliegerverkehr übernehmen. Ihre Übergabe in städtische Trägerschaft hat insofern eine geringere Priorität, es sei denn, die Durchführung des Linienbusverkehrs (in einer Richtung) über diese Straßen würde einen Ausbau erfordern.

*...ggf. auch Paracelsusweg und Semmelweisweg*

Am Heidegrundweg sollte im Zusammenhang mit der Realisierung der Wohnbebauung auf der Potentialfläche 12 (ehem. Gärtnerei) ein Gehweg bis zur Bushaltestelle an der Eckardtsheimer Straße angelegt werden und die Fahrbahn in diesem Abschnitt auf ein Maß von 5,5 m verbreitert werden; die dafür erforderliche Fläche ist im Bebauungsplan zu sichern. Soweit die Platzverhältnisse dies zulassen, ist auch in westlicher Richtung die Anlage eines Gehwegs wünschenswert; bei Beibehaltung der Mischverkehrsfläche sollten geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen erwogen werden.

*Anlage eines Gehwegs am Heidegrundweg*

Die Erschließung der neuen Wohngebiete erfolgt durch Stichstraßen, die als Mischverkehrsflächen und Ausweisung als verkehrsberuhigte Bereiche eine Breite von mindestens 5,5 m erhalten. Bei Einordnung einer einseitigen Straßenbaumreihe, die auch als Ausgleichsmaßnahme sinnvoll ist, und der ohnehin erforderlichen Parkstände für Besucher sollte eine Breite von mindestens 6,75 m vorgesehen werden. Soweit eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist, sind auch dafür entsprechende Flächen vorzusehen; dies ist in den Baugebieten Nr. 8 und 9 nicht der Fall, für die übrigen Potenzialflächen liegt eine Prüfung der Versickerungsmöglichkeit nicht vor.

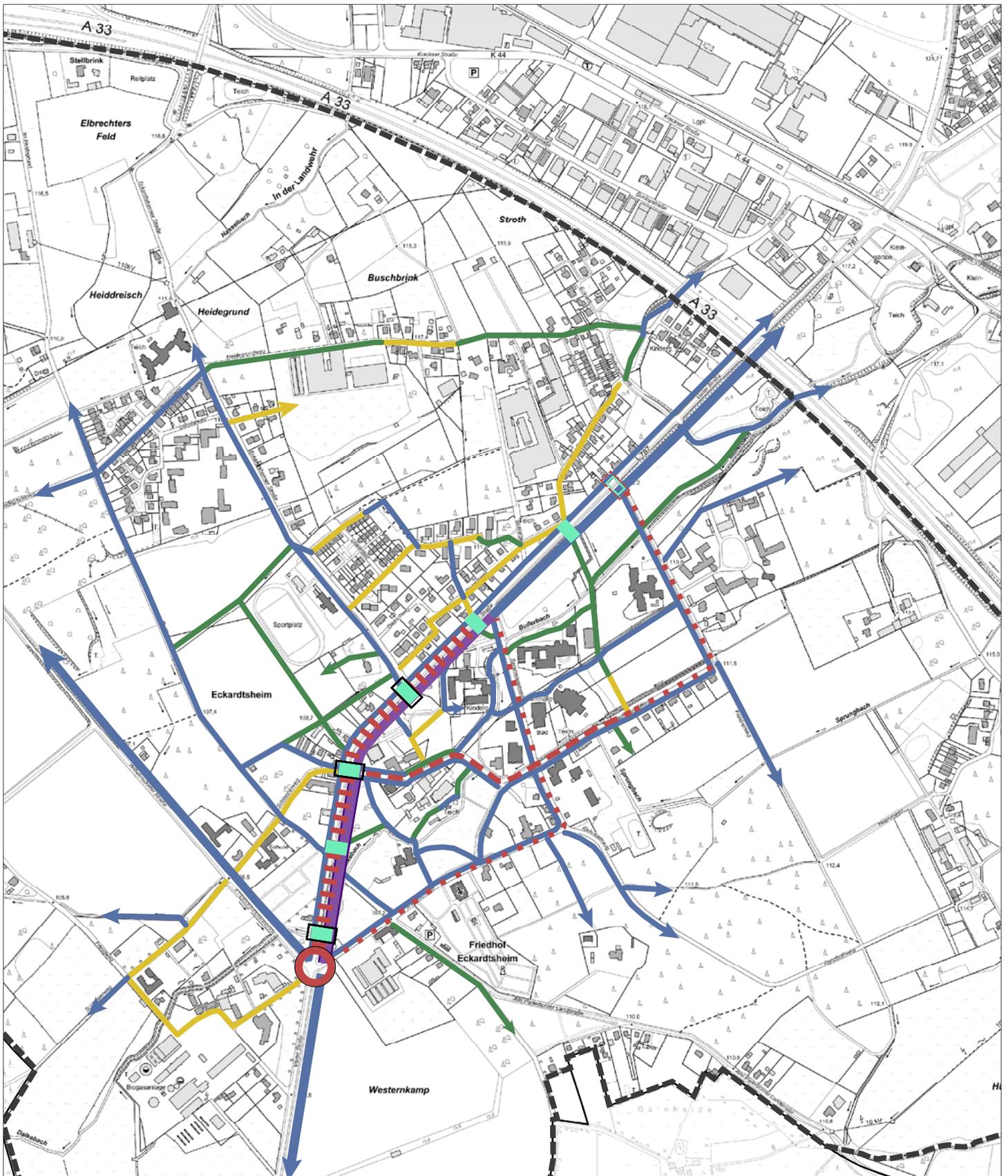
*Stichstraßen in neuen Wohngebieten*

Für das Baufeld 8 soll geprüft werden, ob eine gemeinsame Zufahrt mit der Werkstatt am Bullerbach realisiert werden kann, um einen Eingriff in die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen am Rudolf-Hardt-Weg zu vermeiden.

#### 5.7.4 Fuß- und Radwege

Eckardtsheim weist gute Ausgangsvoraussetzungen für ein attraktives und in wichtigen Teilbereichen straßenunabhängiges Fuß- und Radwegenetz mit Verbindungen in die offene Landschaft auf. Dieses Netz sollte auf einigen für den Netzzusammenhang wichtigen Teilstrecken entsprechend dem Fuß- und Radwegekonzept (s. Karte 21) schrittweise aufgewertet bzw. ergänzt werden. Angesichts der gegebenen Entfernungsstruktur kommt dabei dem Radverkehr eine wichtige Rolle zu.

*Aufwertung und Ergänzung des vorhandenen Netzes*



## Ortsentwicklungsplanung Eckardtshiem - Bielefeld

Stand: August 2018  
Maßstab: 1:10.000 im Format DIN A4

### 21. Fuß- und Radwege - Konzept

-  Verbreiterung/Neuanlage gemeinsamer Fuß- und Radweg Verler Straße
-  Erhalt, ggf. Aufwertung
-  Neuanlage
-  Mischverkehrsfläche (Netzschluss)
-  Querungshilfe mit Lichtsignalanlage
-  Querungshilfe ohne Lichtsignalanlage/ Markierung Ortseingang (Neuanlage)

### Straßen - Konzept

-  Umbau der Verler Straße, innerorts
-  Übernahme in städtische Trägerschaft, kurzfristig
-  Übernahme in städtische Trägerschaft, mittel- / langfristig
-  Kreisverkehr (Neuanlage)
-  Langfristig bei Erfordernis Umbau des Knotens

Straßenbegleitend ist die wichtigste Maßnahme die Aufwertung des gemeinsamen Geh- und Radwegs entlang der südöstlichen Seite der Verler Straße in seinem innerörtlichen Abschnitt; alternativ könnten auch beidseitig gemeinsame Geh- und Radwege in 2,5 m Breite angelegt werden, die sich jedoch außerorts nicht fortsetzen würden (s. Kap. 5.7.2). Südlich der Kreuzung Werkhofstraße/ Schlepperweg sollte das kurze Teilstück auf der Ostseite bis zur Wilhelmsdorfer Straße ergänzt werden, um die Notwendigkeit zu vermeiden, auf diesem 350 m langen Abschnitt zweimal die Straßenseite wechseln zu müssen.

*Geh- und Radwege entlang der Verler Straße*

Daneben werden kleinere Ergänzungen des an sich guten Wegenetzes vorgeschlagen, z.B. für einen Abschnitt der Alten Paderborner Landstraße und deren Verbindung mit dem Paracelsusweg, die als Wanderweg ausgewiesen, jedoch in der Örtlichkeit kaum wahrnehmbar ist. Die straßenbegleitenden, typischerweise durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennten Gehwege sind überwiegend sehr schmal und sollten bei baulichen Maßnahmen auf ein Maß von 1,5-2,0 m (in Abhängigkeit vom potentiellen Nutzeraufkommen) verbreitert werden.

*Ergänzung und Verbreiterung der straßenbegleitenden Gehwege*

Parallel zur Verler Straße sollte unter Nutzung vorhandener Teilstrecken die seit langem geplante Fußgänger- und Radwegeverbindung entlang des Bullerbachs in Richtung Sennestadt angelegt bzw. aufgewertet werden. Damit würde vor allem die Erreichbarkeit der Schulen, der Einkaufsgelegenheiten und der sonstigen Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote in der Sennestadt verbessert. Zugleich ist diese Verbindung mit ihren neu anzulegenden Verlängerungen parallel zum Dalkebach in die Grüne Mitte der Ortschaft und weiter nach Westen auch für die Freizeitnutzung attraktiv.

*Komplettierung der Wegeverbindung entlang von Bullerbach und Dalkebach*

Auch die Verbindungen in Richtung Bahnhof Sennestadt sollten für den Fußgänger- und Radverkehr aus den Siedlungsgebieten von Eckardtsheim gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Dies betrifft vor allem die bislang fehlende direkte Verbindung zwischen dem Paul-Gerhardt-Weg und der Fußgängerbrücke über die Autobahn sowie den Heidegrundweg, der auf Teilabschnitten, die dafür breit genug sind, einen separaten Gehweg erhalten, im übrigen durch geschwindigkeitsdämpfende Maßnahmen verkehrsberuhigt werden sollte.

*Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindung zum Bahnhof*

Bei der Planung neuer Baugebiete sind attraktive Wegebeziehungen zu wichtigen Zielen innerhalb der Ortschaft von vornherein einzuplanen. Das Wegekonzept sieht entsprechend die Einbindung der Vorhaben auf den Potentialflächen 8 (nördl. Rudolf-Hardt-Weg), 9 und 10 (Perthesweg Nord und Süd), und 12 (südl. Heidegrundweg) in das Fuß- und Radwegenetz vor. Die internen Verbindungen innerhalb dieser Baugebiete sind im Rahmen der Detailplanung zu konkretisieren.

*Einbindung der Neubaugebiete in das Wegenetz*

#### 5.7.5 Berücksichtigung von Verkehrslärm

Gegen die Lärmbelastung durch zwei Autobahnen, die trotz vorhandener Lärmschutzwände die Wohnruhe in großen Teilen von Eckardtsheim und damit die Attraktivität als Wohnstandort im Grünen empfindlich beeinträchtigen, sind auf der Ebene der Rahmenplanung keine Handlungsmöglichkeiten gegeben. Eine Wohnbebauung in den besonders betroffenen Randbereichen der Potentialflächen 12 (Heidegrundweg), 13 (östlich Haus Heidegrund) und 14 (Kuhloweg) ist nur unter entsprechenden Lärmschutzauflagen (Ausrichtung und Grundrissgestaltung der Gebäude, baulicher Lärmschutz) möglich.

*Auflagen zum Lärmschutz für eine Bebauung im Einwirkungsbereich der Autobahnen...*

An der Verler Straße sind Belange des Lärmschutzes gegen andere Belange abzuwägen. Bei einer gegebenen bzw. prognostizierten Verkehrsbelastung von 5.000 Kfz/24 h und Begrenzung des Geschwindigkeitsniveaus auf tatsächliche 50 km/h erscheint die Belastungssituation durch eine geeignete Grundrissgestaltung und andere Maßnahmen an den Gebäuden zu bewältigen, so dass schwerwiegende Eingriffe in das Ortsbild, wie sie Lärmschutzwälle oder -mauern darstellen würden, vermieden werden können.

*...und der Verler Straße*

Genauere Aussagen zum Lärmschutz setzen jedoch eine einzelflächenbezogene Prüfung auf Grundlage eines Immissionsgutachtens voraus.

## 5.8. Gestaltungskonzept

Aufgrund einer mehr als hundertjährigen Anstaltsgeschichte weist Eckardtsheim in seiner baulichen und landschaftlichen Gestalt eine besondere Prägung auf. Diese Prägung ist als Chance zu begreifen und in ihren besonderen Qualitäten sowie als „Alleinstellungsmerkmal“ weiter zu entwickeln.

*Bauliche und landschaftliche Prägung als Alleinstellungsmerkmal*

Gebäude und Gebäudegruppen, die teils noch die bäuerliche Ursprungsbebauung, insbesondere aber die verschiedenen Phasen der Anstaltsgeschichte dokumentieren, fügen sich in Eckardtsheim zu einem aufgelockerten und freundlichen Gesamtbild mit vergleichsweise wenigen Störungen zusammen. Die Ortsentwicklungsplanung geht davon aus, dass diese erhaltenswerten baulichen Ensembles – auch wenn sie nicht im engeren Sinne denkmalwert sind – bei der weiteren Entwicklung der Ortschaft berücksichtigt werden. Dazu gehören:

*Berücksichtigung qualitätvoller Bauensembles*

- Der Bereich um die „Grüne Mitte“ der Ortschaft am Paracelsusweg, mit Kirche, Versammlungsgebäude und Internat Thekoa, Gemeindehaus Kuhlo, sowie den Häusern Neu-Aram und Gute Hoffnung,
- die Kurve der Verler Straße mit der ehemaligen Poststelle an der Einmündung des Schlepperwegs (Haus „Erfolg“) und den nördlich anschließenden Mitarbeiterwohnhäusern,
- der alte Kernbereich von Wilhelmsdorf,
- Teile der weiteren Außenstandorte Eichhof (Brandruine), Friedrichshütte, Tannenwald, Hebron und Alt-Rehoboth,
- verstreute kleinere Gebäude aus der bäuerlichen Periode (u.a. am Heidegrundweg)
- einige ältere Mitarbeiterwohnhäuser.

Weniger durch ihre Baulichkeiten als durch deren Ensemblewirkung und Gruppierung um einen zentralen Freiraum haben auch die Standorte Neu-Eckehardt im Norden und Kana/Mahanaim/Philippi (ehemalige Frauenhäuser) im äußersten Nordosten der Ortschaft erhaltenswerte Qualitäten, die bei baulichen Änderungen und Ergänzungen zu berücksichtigen sind.

Neben der Bewahrung vorhandener Qualitäten ist die Einbindung der Anstaltsnutzungen mit ihren besonderen Bauformen in einen kleinmaßstäblicheren Siedlungskontext eine der wesentlichen Gestaltungsaufgaben für die zukünftige Entwicklung der Ortschaft. Eine solche städtebauliche und landschaftliche Vermittlungsaufgabe stellt sich insbesondere zwischen den anstaltstypischen Bauformen von Elim, Rehoboth und Werkstatt am Bullerbach und der Potentialfläche 8 (nördl. Rudolf-Hardt-Weg). Bei den Standorten Heidegrund und Neu-Eckehardt ist das Thema der siedlungsstrukturellen Integration von Anstaltsstandorten dagegen bereits weitgehend gelöst, auch hier sind jedoch kleinere bauliche Ergänzungen zur besseren Einbindung der Anstaltsgebäude in ihr Umfeld noch sinnvoll.

*Gestalterische Einbindung großmaßstäblicher Anstaltsnutzungen*

Die vorgeschlagene maßvolle Verdichtung entlang der Verler Straße dient zugleich einer stärkeren baulichen Ausprägung der Ortsmitte. Dies soll u.a. erreicht werden durch eine lockere Reihung von auf den Straßenraum bezogenen Einzelgebäuden, die Durchblicke auf die dahinterliegenden Grünräume zulässt. Im Sinne einer besseren Erkennbarkeit von Eckardtsheim als Ortschaft auch für Besucher und Durchfahrende sollte der besonderen Bedeutung gerade dieses Bereichs durch eine qualitätsvolle Architektur und Landschaftsgestaltung Rechnung getragen werden.

*Bauliche Ausprägung der Ortsmitte*

Die Wahrnehmbarkeit des Ortskerns kann weiter verbessert werden durch eine auch bauliche Verdeutlichung der Eingangssituationen im Norden und im Süden durch eine ergänzende, möglichst beidseitige Bebauung südlich der Einmündung der Werkhofstraße und im Bereich des Hauses „Jericho“, die durch Maßnahmen der Straßengestaltung unterstützt werden sollte.

*Verdeutlichung der Eingangssituationen*

Zur offenen Landschaft hin sind klare Ortsränder zu entwickeln, die durch Eingrünung, Höhenentwicklung der Bebauung und Materialwahl auf die Blickbeziehungen von außen auf die Ortschaft Rücksicht nehmen. Dies gilt für den nördlichen Ortsrand entlang des Heidegrundwegs ebenso wie für die geplanten Neubaugebiete am Perthesweg und nördlich des Rudolf-Hardt-Wegs sowie für die langfristigen Bebau-

*Klare Ortsränder*

ungsoptionen am östlichen und nördlichen Rand der Ortschaft (Flächen 13, 15 und 16). Ansätzen einer „Zerfaserung“ insbesondere des nördlichen Ortsrandes durch Bebauung von Einzelgrundstücken oder hinteren Trenngrundstücken außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereichs ist entgegenzuwirken.

Von besonderer Bedeutung für den Siedlungscharakter und die Gestaltqualitäten von Eckardtsheim ist die Einbettung in die Feuchthandschaft der Senne und die aus der langjährigen institutionellen Nutzung entstandene Eckardtsheimer Parklandschaft im Ortskern. Bei der Nutzung der ergänzenden und neuen Baupotentiale, die im Rahmenplan vorgeschlagen werden, sind deshalb neben Gesichtspunkten der baulichen Gestaltung stets auch Gesichtspunkte der landschaftlichen Einbindung zu berücksichtigen. Die in Kap. 5.3 dargestellten Ziele und Maßnahmen des Grünkonzepts sind deshalb zugleich wichtige Gestaltungselemente.

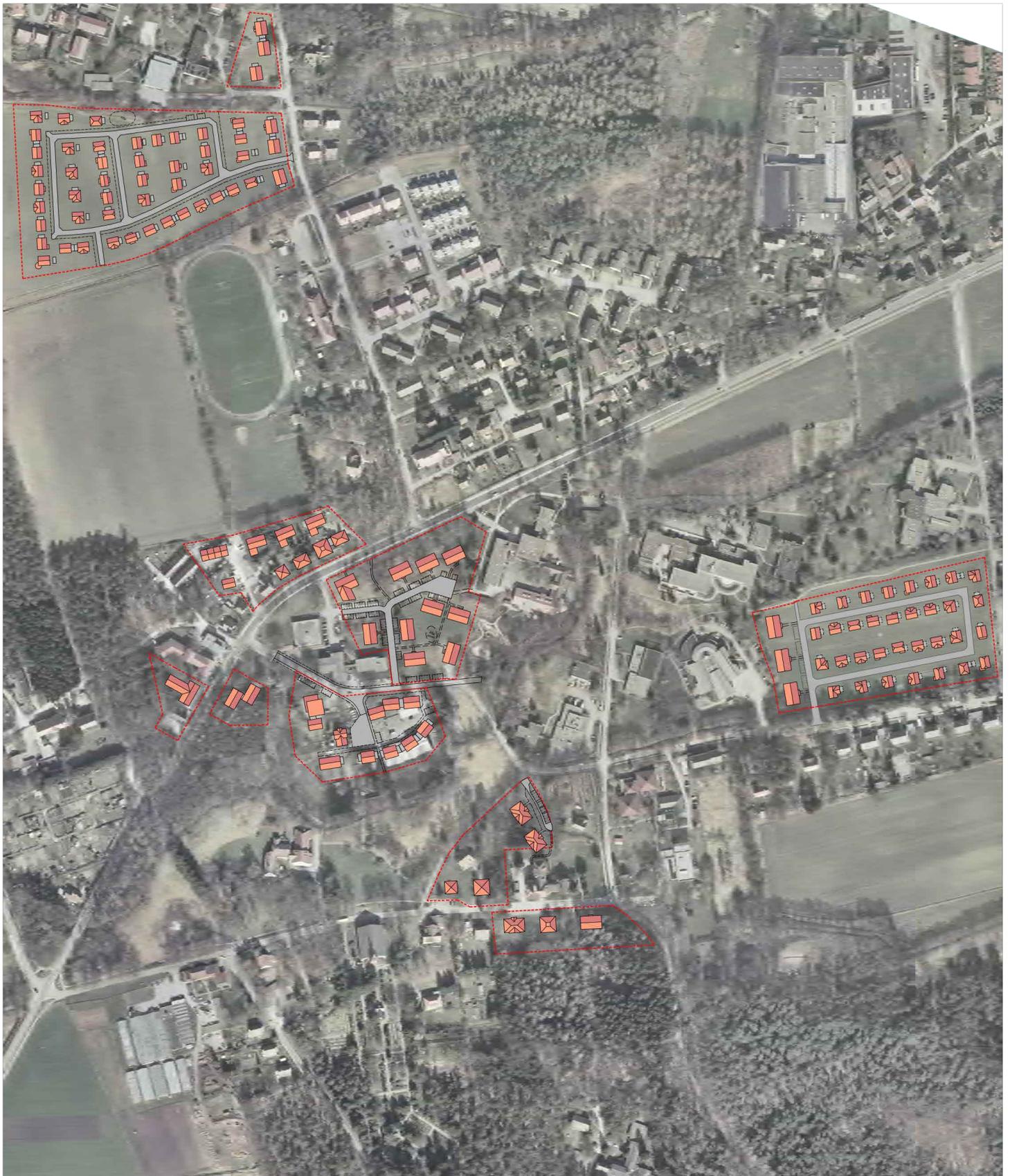
*Landschaftliche Einbindung*

Von zentraler Bedeutung für das Siedlungsbild von Eckardtsheim ist nicht zuletzt das Erscheinungsbild der gegenwärtig verkehrsfunktional gestalteten Verler Straße. Der in Kap. 5.7.2 dargestellte Vorschlag für eine Umgestaltung des Straßenraums ist deshalb ebenfalls ein wichtiges Element des Gestaltungskonzepts.

*Umgestaltung  
der Verler Straße*

Eine Möglichkeit der baulich-räumlichen Umsetzung der Gestaltungsziele wird in Karte 22 (Testentwürfe) in einer der Maßstabsebene der Rahmenplanung angemessenen Generalisierung gezeigt. Die Darstellung dient lediglich der Veranschaulichung der Planung und soll andere Möglichkeiten der baulichen Umsetzung nicht ausschließen.

*Bauliche Umsetzung  
der Gestaltungsziele auf Neu-  
bauflächen*



**Ortsentwicklungsplanung  
Eckardtsheim - Bielefeld**

**22. Testentwürfe für Potentialflächen im Bereich der Ortsmitte**

Stand: Juli 2018  
Maßstab: 1:5.000 im Format DIN A4

