

B

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 58
„Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“**

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

(Planungsstand: September 2018)

Übergeordnete Entwicklungsziele

Mit dem Bebauungsplan I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“ soll, zusammen mit den zeitgleich einzuleitenden Bebauungsplänen I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“ und I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“, ein Beitrag dazu geleistet werden, Eckardtsheim von einem vormaligen „Anstaltsstandort“ zu einer durchmischten Ortschaft zu entwickeln, in der behinderte und nicht behinderte Menschen zusammen leben und arbeiten. Voraussetzung dafür ist die Ergänzung des baulichen Bestandes durch nicht anstaltsgebundene Wohnungsangebote, für die derzeit vor Ort keine Bauflächen zur Verfügung stehen. Damit soll auch ein Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Bielefeld geleistet werden. Zugleich soll der Erhalt der für eine Ortschaft dieser Größenordnung gut ausgebauten Infrastruktur abgesichert werden.

Ein wichtiger Baustein dieser Strategie ist die Erschließung zusätzlicher Flächen für den privaten Wohnungsbau. Dabei sollen die typischen Merkmale der „Eckardtsheimer Parklandschaft“, insbesondere die den Siedlungsraum gliedernden Gehölzbestände und Grünbereiche erhalten und gesichert werden. In einer integrierten Ortsentwicklungsplanung für Eckardtsheim wurden für eine bauliche Weiterentwicklung geeignete Bereiche identifiziert, darunter der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans I/St 58.

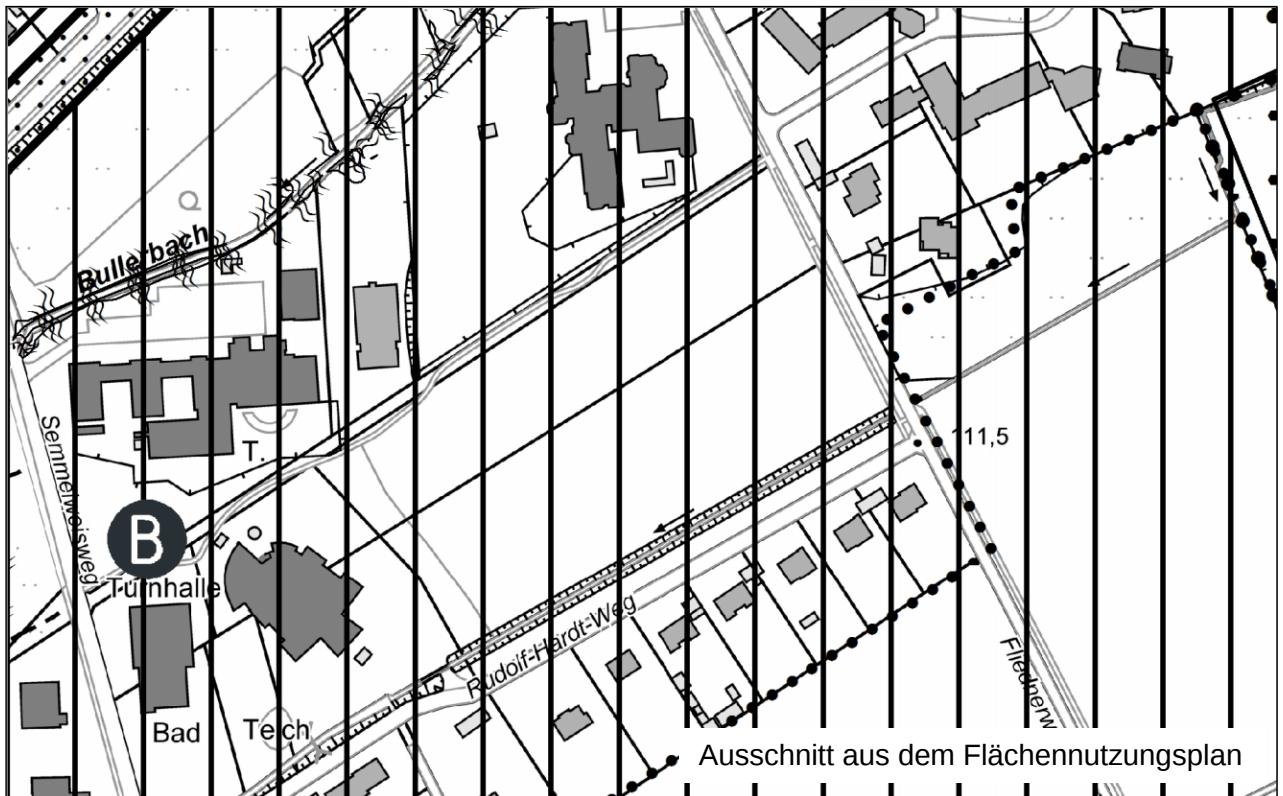
Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich des Grabens 47.01 am Rudolf-Hardt-Weg, zwischen dem Fliednerweg im Osten und der Werkstatt am Bullerbach der Stiftung Bethel im Westen, sowie ein zur Erschließung des Baugebiets auszubauender Abschnitt des Rudolf-Hardt-Wegs. Südlich des Rudolf-Hardt-Wegs erstreckt sich eine Reihe von Wohngebäuden, die für Bethel-Mitarbeiter errichtet wurden. Nördlich grenzen jenseits eines vorhandenen Grünzugs mit Fußweg großflächige Einrichtungen der Altenhilfe der Stiftung Bethel an. Im Nordosten liegen jenseits des Fliednerwegs ein weiterer Standort der Stiftung Bethel, Mitarbeiterwohnhäuser sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bielefeld ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „von Bodelschwingh'sche Anstalten Bethel“ dargestellt. Für den Bereich der Ortsmitte wurde das 198. Änderungsverfahren zum FNP eingeleitet, das parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans abgeschlossen werden soll. Mit dieser Änderung soll die Darstellung für die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich des Rudolf-Hardt-Weges in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Regionalplanungsbehörde.

Das Plangebiet liegt im vorgesehenen Geltungsbereich des 2006 eingeleiteten Verfahrens zum Bebauungsplan I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit (2010) jedoch nicht weiterverfolgt, da eine zeitnahe Klärung aller anstehenden Probleme für das ausgedehnte Plangebiet nicht möglich war. Zur Schaffung von verbindlichem Baurecht wird deshalb jetzt die Aufstellung von einzelnen Bebauungsplänen mit auf aktuelle Projektentwicklungen und deren Erschließung begrenzten Geltungsbereichen weiterverfolgt. Das Bebauungsplanverfahren I/St 42 wird eingestellt.



Der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans I/St 58 ist planungsrechtlich als Außenbereich einzustufen. Zur Schaffung von verbindlichem Baurecht für die geplante Wohnbebauung ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planungskonzept

Für die Planung wird davon ausgegangen, dass in Eckardtsheim regelmäßig Grundstücke zur Bebauung durch Einzelbauherren in eigener Verantwortung nachgefragt werden. Seitens der Stiftung Bethel ist beabsichtigt, die Ackerfläche nördlich des Rudolf-Hardt-Wegs an einen privaten Entwicklungsträger zu veräußern, welcher die Erschließung herstellen und die zu bildenden Grundstücke dann weiterveräußern wird. Ein Vorvertrag hierzu wurde bereits geschlossen.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die künftige Gebietsentwicklung festlegen: Die Bebauung soll sich in das landschaftliche und siedlungsstrukturelle Umfeld einfügen. Sie soll deshalb einen angemessenen Abstand zum Graben 47.01 nördlich des Rudolf-Hardt-Wegs mit seinem begleitenden Gehölzbestand einhalten. Im Nordwesten bleibt der vorhandene Fußweg erhalten und wird in einen Grünzug eingebunden, der zugleich das neue Wohngebiet gegen die angrenzenden Einrichtungen der Altenhilfe abgrenzt. Im Südwesten soll eine Gehölzpflanzung gegen die „Werkstatt am Bullerbach“ der Stiftung Bethel abschirmen, von der nach bisherigem Kenntnisstand jedoch keine das Wohnen wesentlich störenden Emissionen ausgehen. Die Flächen für einen Ausbau des Rudolf-Hardt-Wegs, der Voraussetzung für eine Übernahme in städtische Trägerschaft ist, sind zu berücksichtigen. Im Nordosten wird die Möglichkeit eines Ausbaus des Fliegherwegs offen gehalten. Weiterhin sind Festsetzungen zur Begrünung des Baugebiets selbst vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan soll der Bau von etwa 30-35 Einfamilienhäusern (bei durchschnittlich rund 500 m² großen Grundstücken) und 15-25 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern am südwestlichen Rand des Gebiets ermöglicht werden. Um dabei auch ein Angebot an stark nachgefragtem kostengünstigem Wohnraum sicherzustellen, ist beabsichtigt, vor Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 (1) BauGB zwischen der Stadt und dem Projektentwickler einen Anteil an förderfähigen Wohnungen zu vereinbaren.

Die städtebauliche Konfiguration und die Anordnung der Gebäude werden im weiteren Verfahren festzulegen sein. Dabei sollen notwendige Spielräume für die weitere private Entwicklung gewahrt werden, so dass Parzellierung und Bebauung im Detail der jeweiligen Nachfrage angepasst werden können. Die Notwendigkeit und die Möglichkeiten einer Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen (Plätzen in Kindertagesstätten, Spielplatzflächen) werden im weiteren Verfahren näher bestimmt.

Eine Vorerkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse hat keine schwerwiegenden Einschränkungen der Bebaubarkeit ergeben. Jedoch sind aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers Keller und tief reichende Fundamentierungen in wasserdichter Bauweise auszuführen, Niederschlagswasser kann allenfalls auf Teilflächen vor Ort versickert werden, so dass eine Regenwasserkanalisation erforderlich wird, soweit keine Direkteinleitung in ein Oberflächenwasser möglich ist.

Erschließung

Das Baugebiet soll vom Rudolf-Hardt-Weg aus verkehrlich erschlossen werden. Die genaue Lage der Anbindung ist unter Berücksichtigung der davon berührten Umweltbelange noch festzulegen. Der Rudolf-Hardt-Weg und die Werkhofstraße werden von der Verler Straße bis zum Anbindungspunkt an das neue Wohngebiet auf Kosten der begünstigten Anlieger als öffentliche Straße ausgebaut. Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu realisieren. Einzelne Besucherparkplätze können am Rand der internen Erschließungsstraße eingeordnet werden. Ergänzend wird das Neubaugebiet über Fußwege an den Fliednerweg und an den nördlich begleitenden Grünzug angeschlossen. Die Haltestellen der MoBiel-Buslinie 37 an der Verler Straße und am Semmelweisweg in Höhe des Altenheims Elim sind auf kurzen Wegen erreichbar.

Ein Konzept für den Umgang mit Niederschlagswasser, die Ableitung des Schmutzwassers sowie die sonstige Medienerschließung des Baugebiets wird derzeit erarbeitet.

Finanzielle Auswirkungen

Die Planung geht von einer privaten Projektentwicklung auf einer landwirtschaftlichen Fläche aus, die durch die Stiftung Bethel veräußert wird.

Der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde geschlossen.

Die Erschließungsmaßnahmen sollen durch einen Vertrag gemäß § 124 BauGB den begünstigten Anliegern als Erschließungsträger übertragen werden. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme der nicht beitragsfähigen Kanalbaukosten, die aus dem Etat der Stadtentwässerung bezahlt werden, befreien. Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich durch die vorgesehene städtebauliche Maßnahme insofern nicht.