

Anlage:

B

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

(Planungsstand: September 2018)

Übergeordnete Entwicklungsziele

Mit dem Bebauungsplan I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“ soll, zusammen mit den zeitgleich einzuleitenden Bebauungsplänen I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ und I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“ 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 Flächenangebote für Wohn- und Mischnutzungen, 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.

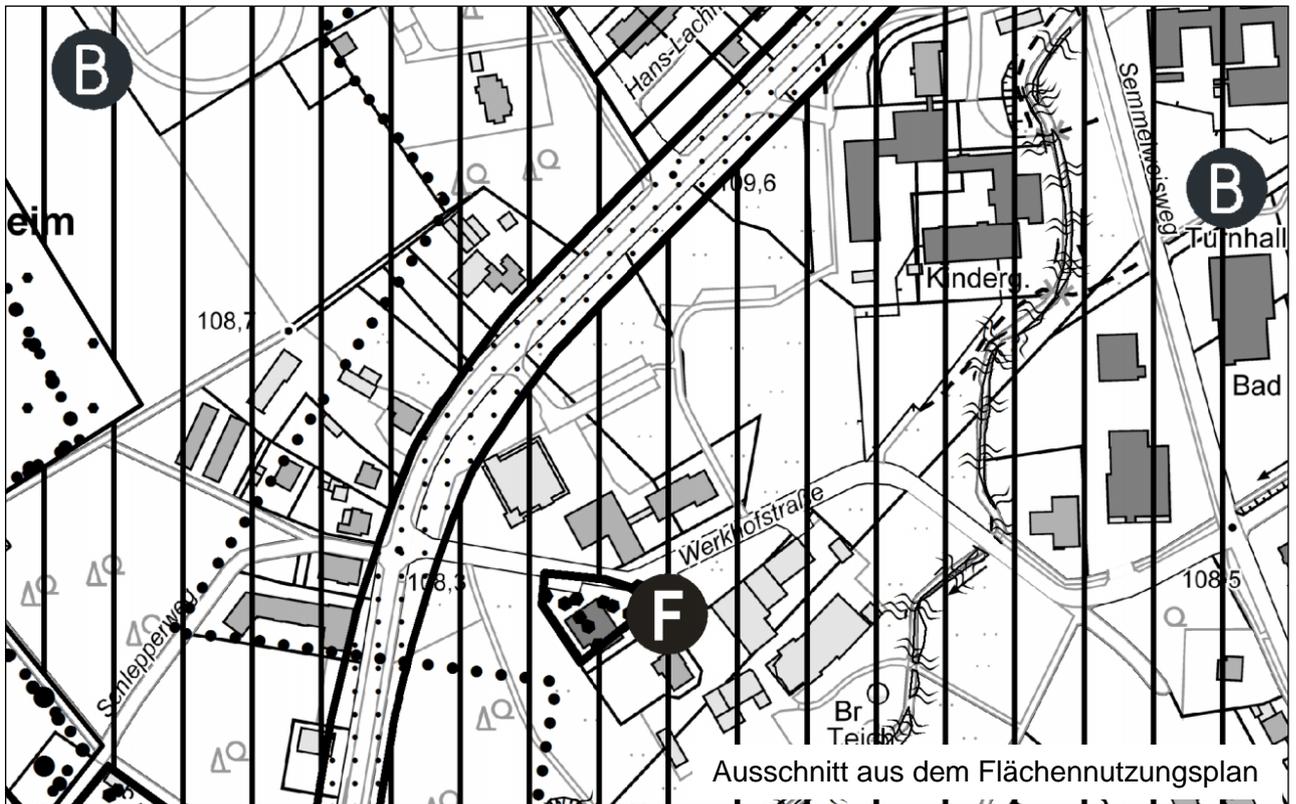
Ein wichtiger Baustein dieser Strategie ist die Erschließung zusätzlicher Flächen für private Bauvorhaben, vor allem, aber nicht nur des Wohnungsbaus. Dabei sollen die typischen Merkmale der „Eckardtsheimer Parklandschaft“, insbesondere die den Siedlungsraum gliedernden Gehölzbestände und Grünbereiche erhalten und gesichert werden. In einer integrierten Ortsentwicklungsplanung für Eckardtsheim, welche parallel zum Bebauungsplanverfahren aktualisiert wird, wurden für eine bauliche Weiterentwicklung geeignete Bereiche identifiziert, darunter der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans I/St 56.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst vormals durch den Kindergarten, der 2001 auf das Nachbargrundstück verlegt wurde, sowie durch einen Bürostandort der Stiftung Bethel („Sennekanzlei“) und den Einzelhandelsmarkt der Ortschaft („CAP-Markt“) genutzte Flächen zwischen Werkhofstraße und Verler Straße. Östlich grenzen der Kindergarten sowie ein Büro- und Wohnstandort der Stiftung Bethel an. Südlich der Werkhofstraße liegen der früher durch Eigenbetriebe der Stiftung genutzte, heute überwiegend leer stehende Werkhof sowie das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr. Nordwestlich der Verler Straße befinden sich Mitarbeiterwohnhäuser mit ihren Gärten sowie zwei kleinere Betriebsflächen. Im Südwesten geht das Plangebiet in die Grünflächen der Eckardtsheimer Parklandschaft über.

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 teilweise brach liegenden, teilweise für Einzelhandel und Büros genutzten Flächen zwischen Werkhofstraße und Verler Straße in „Gemischte Baufläche“ geändert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Regionalplanungsbehörde.



Das Plangebiet liegt im vorgesehenen Geltungsbereich des 2006 eingeleiteten Bebauungsplans 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 56 ist planungsrechtlich als Innenbereich einzustufen. Weil aufgrund der heterogenen Bebauung und Nutzung im Umfeld sichere Beurteilungsgrundlagen für Genehmigungen nach § 34 BauGB fehlen, ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da es sich um eine Fläche der Innenentwicklung der im Zusammenhang bebauten Ortschaft Eckardtsheim im Sinne des § 13a BauGB handelt, die Schwelle von 20.000 m² Grundfläche (auch in Verbindung mit parallel aufgestellten Bebauungsplänen) nicht überschritten wird, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, soll der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Auf einen Umweltbericht kann damit verzichtet werden; die wesentlichen umweltrelevanten Belange werden im parallel aufgestellten Änderungsverfahren zum FNP sowie der Begründung des Bebauungsplanes abgeprüft.

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 Brachflächen östlich des Einzelhandelsmarkts und nördlich der

Sennekanzlei an einen privaten Entwicklungsträger zu veräußern, der 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. Insbesondere sind der erhaltenswerte Baumgürtel entlang der Verler Straße sowie weitere Altbäume, u.a. im Eingangsbereich der Werkhofstraße, in das Planungskonzept einzubinden. Die Flächen für einen Ausbau der Werkhofstraße als Voraussetzung für eine Übernahme in städtische Trägerschaft sind zu berücksichtigen. Weiterhin sind Festsetzungen zur Begrünung des Baugebiets selbst vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan soll der Bau von 40 bis 50 Wohnungen, überwiegend in Mehrfamilienhäusern 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. Durch Festsetzung eines Mischgebiets soll darüber hinaus der bestehende Einzelhandelsmarkt gesichert und eine begrenzte Erweiterung (unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) ermöglicht werden. Für die Flächen der Sennekanzlei werden derzeit noch nicht absehbare mischgebietstypische Nachnutzungen, z.B. für nicht anstaltsgebundene Büros ermöglicht. Auch in die Neubebauung entlang der Verler Straße werden mindestens in den Erdgeschossen Nutzungen angestrebt, die zu einer Stärkung der zentralen Funktionen des Ortskerns beitragen können.

Die städtebauliche Konfiguration und die Anordnung der neu zu errichtenden Gebäude werden im weiteren Verfahren festzulegen sein. Dabei sollen notwendige Spielräume für die weitere 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 ist aufgrund des Grundwasserstandes eine Muldenversickerung von Niederschlagswasser nur auf Grundlage einzelflächenbezogener vertiefender Prüfungen möglich.

Erschließung

Das Baugebiet soll von der Werkhofstraße aus verkehrlich erschlossen werden. Die für eine Neubebauung verfügbare bisherige Brachfläche soll durch eine Stichstraße von dort aus angebunden werden. Die Werkhofstraße wird von der Verler Straße bis zur Brücke über den Dalkebach, einschließlich der Erschließung des Neubaugebiets, 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 Werkhofstraße und der internen Erschließungsstraße eingeordnet werden. Ergänzend wird das Neubaugebiet durch Fußwege an die Verler Straße und den Kindergartenstandort angeschlossen. Die Haltestellen der MoBiel-Buslinie 37 an der Eckardtsheimer Straße sind damit 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 für den überwiegenden Teil des Plangebiets von einer privaten Projektentwicklung auf einer bisherigen Brachfläche 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.