

## Anlage

**B**

### **198. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld** „Städtebaulich Neuordnung des Kernbereiches Eckardtsheim“

- Änderungsbereich und Inhalt der Änderung mit Zeichenerklärung
- Begründung

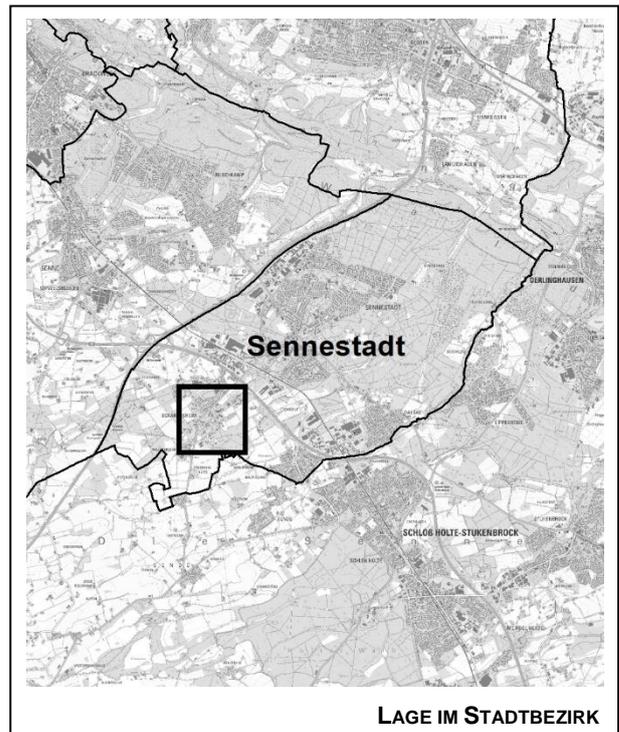
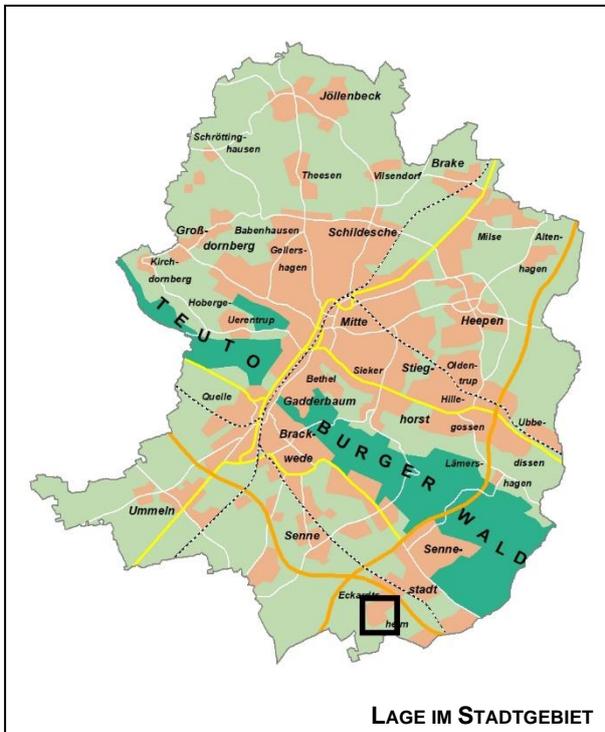
Planungsstand: Abschließender Beschluss März 2021

# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Sennestadt

### 198. Flächennutzungsplan-Änderung „Städtebauliche Neuordnung des Kernbereiches Eckardtsheim“

Abschließender Beschluss



## **Begründung zur 198. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bielefeld**

Mit Beschluss der Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim durch den Rat der Stadt Bielefeld als „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Sitzung am 05.03.2020, wurde das mit Aufstellungsbeschluss vom 01.06.2010 begonnene Verfahren zur 198. FNP-Änderung auf Basis der Ortsentwicklungsplanung fortgeführt. Dies erfolgte mit dem Entwurfsbeschluss zur 198. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Beschluss zur Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB - zeitgleich zu den entsprechenden Beschlüssen zu den drei Bebauungspläne Nr. I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“, Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ und Nr. I/St 58 „Wohngebiet nördlich Rudolf-Hardt-Weg“ - durch den Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 28.01.2020. Der zuletzt genannte Bebauungsplan soll nun vorgezogen zeitgleich mit dem abschließenden Beschluss zur 198. FNP-Änderung als Satzung beschlossen werden.

Die vorliegende 198. FNP-Änderung auf einer Fläche von ca. 35 ha hat die teilweise Rücknahme der Darstellung der „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „von Bodelschwingh`sche Stiftungen Bethel“ zugunsten der Darstellung von „Wohnbauflächen“, „Gemischte Bauflächen“, „Gemeinbedarfsflächen“, „Grünflächen“, „Landwirtschaftlicher Flächen“ und „Flächen für Wald“ zum Gegenstand.

### **Planungsanlass und Planungsziel**

Im Süden des Stadtbezirks Sennestadt von Bielefeld umfassen die zusammenhängenden Flächen der von Bodelschwingh`sche Stiftungen Bethel im Ortsteil Eckardtsheim eine Fläche von insgesamt fast 500 ha, die vor allem durch verstreute, meist landschaftlich eingebundene stiftungsbezogene Nutzungen, in Teilbereichen auch durch mitarbeitergebundenes und allgemeines Wohnen geprägt wird. Entsprechend der Entstehungsgeschichte und der besonderen Funktion des Ortsteils ist der städtebauliche Zusammenhang der verschiedenen Teilbereiche untereinander sowie mit der benachbarten Sennestadt nur schwach ausgeprägt, es fehlt eine „Ortsmitte“.

Bereits in den 1990er Jahren zeichnete sich infolge veränderter Rahmenbedingungen für die Arbeit der damaligen Teilanstalt Eckardtsheim ab, dass die in diesem Bereich ausgewiesenen, größtenteils noch un bebauten Sonderbauflächen des FNP für Zwecke der Stiftungen Bethel nur noch in geringem Umfang benötigt werden. Damit ergibt sich die Möglichkeit, Eckardtsheim schrittweise aus der monofunktionalen institutionellen Prägung herauszuführen, und zu einem durchmischten Ortsteil Bielefelds mit einer eigenständigen Funktion und Identität zu entwickeln.

Ziel der Änderung des FNP ist es somit, den früheren Anstaltsbereich Eckardtsheim der Stiftungen Bethel durch neue Wohnungs- und Arbeitsplatzangebote zu einer Ortschaft zu entwickeln, in der behinderte und nicht behinderte Menschen zusammen leben und arbeiten. Damit soll auch ein Beitrag zur Abdeckung des gestiegenen Wohnungsbedarfs der Stadt Bielefeld und insbesondere der Sennestadt geleistet und zugleich der Erhalt der für eine Ortschaft dieser Größenordnung gut ausgebauten Infrastruktur unterstützt werden. Die FNP-Änderung ermöglicht deshalb zusätzliche Flächenangebote für Wohn- und Mischnutzungen, insbesondere im Kernbereich der Ortschaft sowie angelagert an die vorhandenen Baugebiete auf bisher für Zwecke der Stiftungen Bethel reservierten Sonderbauflächen. Zugleich werden typische Elemente der „Eckardtsheimer Parklandschaft“, die bisher im FNP als Sonderbauflächen dargestellt sind, insbesondere die „grüne Mitte“ der Ortschaft, die Grünbereiche entlang der Bachläufe und die den Siedlungsraum gliedernden Gehölzbestände durch die FNP-Änderung erhalten und gesichert.

Im **Ortsentwicklungskonzept Eckardtsheim** werden für die Entwicklung der Ortschaft Ziele und Leitlinien definiert, die zeichnerisch in einem Plankonzept mit den Teilplänen Nutzungs-, Grün- und Verkehrskonzept dargestellt sind. Diese Ziele konkretisiert die 198. FNP-Änderung für den Kernbereich. Zeitgleich zur FNP-Änderung werden für wesentliche Entwicklungsbereiche im Geltungsbereich der 198. FNP-Änderung die o. a. Bebauungspläne I/St 56, I/St 57 und I/St 58 aufgestellt, die Wohn- und Mischgebiete entsprechend den Darstellungen der FNP-Änderung festsetzen und damit die Ziele der FNP-Änderung auf der verbindlichen Ebene der Bauleitplanung konkretisieren.

#### **Entwicklung aus dem Regionalplan 2004**

Für den Kernbereich der Ortschaft Eckardtsheim beabsichtigt die Stadt Bielefeld mit der 198. FNP-Änderung (die Ziele der o. a. Ortsentwicklungsplanung konkretisierend) auf einer Fläche von ca. 35 ha die (teilweise) Rücknahme der Darstellung von „Sonderbauflächen“ zugunsten der Darstellung von „Wohnbauflächen“, „Gemischten Bauflächen“, „Gemeinbedarfsfläche“, „Grünflächen“, „Landwirtschaftlichen Fläche“ und „Flächen für Wald“. Im Planbereich der 198. FNP-Änderung verbleiben weiterhin „Sonderbauflächen“ mit der Zweckbestimmung „von Bodelschwingh´schen Stiftungen Bethel“ in einer Größe von ca. 6,4 ha.

Die zusammenhängenden Flächen der Stiftungen Bethel umfassen in der Ortschaft Eckardtsheim insgesamt fast 500 ha. Davon ist ein ca. 60 ha großer Bereich südöstlich der Verler Straße im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold für den Teilabschnitt Bielefeld (rechtskräftig seit 24.9.2004) als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt, der zweckgebunden Einrichtungen des Gesundheitswesens vorbehalten werden bzw. die Entwicklung der jeweiligen Einrichtung (hier der von Bodelschwingh´schen Stiftungen Bethel) sichern soll.

Die Zweckbindung der ASB Fläche im Regionalplan wird mit der geplanten 198. FNP Änderung grundsätzlich beibehalten:

- Die geplante FNP-Darstellung von „Gemischter Baufläche“ beidseits der Verler Straße bzw. der o. a. Bebauungsplan I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“ liegt außerhalb des Bereichs für zweckgebundene Nutzungen im Regionalplan.
- Für die geplante Darstellung der Bauflächen im FNP im Bereich des Rudolf-Hardt-Weges und des Paracelsusweges ist gemäß des Nutzungskonzeptes der Ortsentwicklungsplanung (siehe Karte 17) auch die Realisierung besonderer Wohnangebote vorgesehen. Der Bereich der geplanten Baufläche im Bereich des Paracelsusweges bzw. des o. a. Bebauungsplanes I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ umfasst an Bestandsnutzungen u. a. den vormaligen Bethel-Standort „Gute Hoffnung“, der heute für Praxen des Gesundheitswesens und eine Kindergruppe genutzt wird, sowie den vormaligen Bethel-Standort „Neu-Aram“, in dem eine Praxis für Sprachtherapie ansässig ist. Damit ist trotz geänderter Eigentumsverhältnisse weiterhin die Zweckbindung zu den Einrichtungen des Gesundheitswesens gegeben.
- Im Bereich der geplanten FNP-Darstellung einer „Wohnbaufläche“ am Rudolf-Hardt-Weg sind südlich des Weges lediglich die bestehenden und im Eigentum der von Bodelschwingh´schen Stiftungen Bethel befindlichen Wohngebäude einbezogen. Nördlich des Weges sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/St 58 „Wohngebiet nördlich des Rudolf-Hardt-Weges“ sowohl Angebote im Einfamilien- als auch im Mehrfamilienhausbau geschaffen werden. Damit wird gleichzeitig der Maßgabe des Rates der Stadt Bielefeld Rechnung getragen, wonach in allen neu aufzustellenden Bebauungsplänen grundsätzlich 25% der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorzusehen sind.

Hier beabsichtigen die von Bodelschwing'schen Stiftungen einen Teil der Wohnungen für die Versorgung der zu betreuenden Personen vom Eigentümer anzumieten, da das Bundesteilhabegesetz (BTHG) die Unterstützung von Menschen mit Behinderungen auf eine neue gesetzliche Grundlage stellt. Danach ist dem Leitgedanken des BTHG mit dem Versorgungsgrundsatz „ambulant vor stationär“ und dem Ziel der Stärkung der Inklusion Rechnung zu tragen. Bei den Angeboten für Einfamilienhäuser kann aufgrund der Lage davon ausgegangen werden, dass diese auch von Mitarbeitenden der Stiftungen nachgefragt werden, die ein Interesse an arbeitsplatznahen Wohnangeboten haben. Somit ist die regionalplanerische Zweckbindung auch in diesem Bereich gewahrt.

Mit Schreiben vom 22.07.2019 wurde seitens der Bezirksregierung mitgeteilt, dass gegen die 198. FNP-Änderung keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht bestehen.

### **Regionalplan-Entwurf 2020**

Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen, aber noch nicht nach § 1 (4) BauGB bindend. Nach dem Entwurf des Regionalplans OWL soll der gesamte Siedlungsbereich Eckardtsheim und somit auch der Geltungsbereich der 198. FNP-Änderung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) mit der Zweckbestimmung „Integratives Quartier“ (IQ) festgelegt werden. Mit dem neuen Planzeichen und einer erweiterten Zweckbestimmung wird der veränderten Ausrichtung im Rahmen der Inklusion Rechnung getragen, die mit der bisherigen Zweckbestimmung „Einrichtungen des Gesundheitswesens“ nicht mehr zutreffend erfasst wurde. Denn die bestehende räumliche und funktionale Separation der Einrichtungen von der sonstigen Stadtgesellschaft ist i. d. R. nicht mehr zeitgemäß. In diesem Sinne sollen auch im Zuge der Umsetzung des Bundesteilhabegesetzes u. a. inklusiv ausgerichtete Wohnangebote für Menschen mit und ohne Behinderung geschaffen werden.

Eine Vereinbarkeit mit den Zielen der Raumordnung wäre somit auch künftig gegeben. Weitere geänderte regionalplanerische Zielvorgaben, die im vorliegenden Planungsfall zu berücksichtigen wären, enthält der Regionalplan-Entwurf nicht.

### **Verkehrliche Anbindung, ÖPNV**

Die übergeordnete Straßenerschließung von Eckardtsheim erfolgt durch die Verler Straße (Landesstraße 787), die das Rückgrat der Ortschaft bildet. Die Anbindung des Plangebiets an die Verler Straße erfolgt derzeit über den Rudolf-Hardt-Weg mit seiner Verlängerung über die Werkhofstraße sowie über den Fliednerweg, die sämtlich als Privatstraßen im Eigentum der Stiftungen Bethel liegen.

Der Ortsteil Eckardtsheim wird tagsüber im 30-Minuten-Takt durch die Buslinie 37 (zeitweise auch 237) der Stadtwerke Bielefeld in Richtung Sennestadt bedient. Die Haltestelle am Semmelweisweg in Höhe des Altenheims Elim (stadteinwärts) liegt etwa 260 m, die Haltestelle Kuhloweg (beide Richtungen) etwa 650 m vom Zentrum des Plangebiets entfernt (bei Realisierung der im o. a. Ortsentwicklungsplan vorgeschlagenen direkten Wegeverbindung wäre alternativ die Haltestelle Paul-Gerhardt-Weg in etwa 350 m Entfernung erreichbar). Die Fahrtzeit zum Sennestadtring beträgt etwa 11-13 min, mit zweimaligem Umsteigen nach Brackwede knapp 40 min, ins Stadtzentrum Bielefeld bis zu 50 min. In den Abendstunden ab 20 Uhr wird ein Anruf-

Sammeltaxi-Dienst angeboten. Eine schnellere Verbindung zum Bielefelder Hauptbahnhof bietet die Umsteigeverbindung über den etwa 1,2 km vom Plangebiet entfernten, d.h. mit dem Fahrrad gut erreichbaren Regionalbahnhof Sennestadt, der in der Hauptverkehrszeit halbstündlich bedient wird, und bis in die späten Abendstunden verkehrt. Die Fahrtzeit zum Hauptbahnhof vom Bahnhof Sennestadt beträgt 15 min.

### **Derzeitige Flächennutzungsplan-Darstellungen und reale Flächennutzungen**

Der wirksame FNP stellt den Änderungsbereich - bis auf den als „Gemeinbedarfsfläche“ ausgewiesenen Standort der Feuerwehr - als „Sonderbaufläche - von Bodelschwingh`sche Stiftungen Bethel“ dar.

Der Änderungsbereich ist in seinem nördlichen bzw. nordöstlichen Teil durch die großflächigen Einrichtungen der von Bodelschwingh`schen Stiftungen Bethel geprägt. Der beiderseits der Verler Straße - zwischen Eckardtsheimer Straße und Perthesweg - gelegene Teil ist dagegen durch eine Mischung von zentralen Einrichtungen der von Bodelschwingh`schen Stiftungen Bethel, Wohnnutzungen, Dienstleistungs- und Einzelhandelseinrichtungen, gewerblichen Nutzungen sowie Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Feuerwehr) gekennzeichnet. Südöstlich des Rudolf-Hardt-Weges besteht eine Wohnsiedlung geringer Dichte. Zwischen Paracelusweg und Alter Paderborner Landstraße befinden sich die Eckardtskirche sowie der anschließende Eckardtsheimer Friedhof. Die neben den Auen von Bullerbach und Dalkebach und der innerörtlichen Eckardtsheimer Parklandschaft vorhandenen Freiflächen sind überwiegend offene Acker- und Grünlandflächen bzw. bewaldet.

### **Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung**

Art und Lage der vorgesehenen FNP-Änderung gehen aus dem beigefügten FNP-Ausschnitt hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:

<b>Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung</b>	<b>bisher</b>	<b>künftig</b>
„Wohnbaufläche“	---	5,6 ha
„Gemischte Baufläche“	---	7,9 ha
„Gemeinbedarfsfläche“	0,1 ha	0,6 ha
„Sonderbaufläche“ (von Bodelschwingh`sche Stiftungen Bethel)	34,0 ha	6,4 ha
„Straßennetz I. und II. Ordnung“	1,0 ha	1,0 ha
„Grünfläche“	---	7,7 ha
„Landwirtschaftliche Fläche“	---	2,1 ha
„Fläche für Wald“	---	3,8 ha
<b>Gesamt</b>	<b>35,1 ha</b>	<b>35,1 ha</b>

### **Wohnbauflächen nördlich und südlich des Rudolf-Hardt-Weges**

Die bestehende Wohnsiedlung südlich des Rudolf-Hardt-Weges soll künftig entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als „Wohnbaufläche“ dargestellt werden. Ebenso soll die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche nördlich des Rudolf-Hardt-Weges in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes geschaffen und damit der erheblichen Nachfrage nach Wohnraum in Bielefeld Rechnung getragen werden. Mit der Neubebauung soll die Lücke im Siedlungszusammenhang zwischen den zweigeschossigen ehemaligen Mitarbeiterwohnhäusern am Rudolf-Hardt-Weg und am Fliednerweg und den zwei- bis dreigeschossigen Einrichtungen der Stiftungen Bethel im Norden und Westen ortsbildverträglich geschlossen werden.

Mit dem o. a. Bebauungsplan I/St 58 wird der Bau von bis zu etwa 35 Einfamilienhäusern und – im Übergang zur westlich anschließenden Bestandsbebauung – 15 bis 20 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermöglicht – entsprechend des Ratsbeschlusses vom 25.06.2015 bezüglich der langfristigen Sicherung von bezahlbarem Mietwohnungsraum – auch öffentlich geförderter Mietwohnungsbau.

### **Gemischte Bauflächen beiderseits der Verler Straße**

Der aufgelockerte Siedlungszusammenhang wird hier geprägt einerseits durch die geradlinig den Ortskern durchschneidende Verler Straße, andererseits durch zentrale Einrichtungen der Ortschaft sowie Büro- und Betreuungsbereiche der Stiftungen Bethel und einzelne Wohngebäude, im Südosten auch durch die Bachaue von Bullerbach und Dalkebach. Nördlich der Verler Straße befindet sich ein Bereich mit Wohngebäuden (ehemalige Mitarbeiterwohnungen der Stiftungen Bethel) und einzelnen kleinen Gewerbebetrieben. Südlich der Werkhofstraße liegen der früher durch Eigenbetriebe der Stiftungen Bethel genutzte, heute überwiegend leerstehende bzw. temporär für Lagerzwecke genutzte Werkhof sowie das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr. Im Südosten und Südwesten befindet sich die „Grüne Mitte“ der Eckardtsheimer Parklandschaft. Im Nordosten liegen die Freiflächen des Kindergartens der Zionsgemeinde sowie das Haus „Jericho“ der Stiftungen Bethel, das neben Büronutzungen auch einen Bereich für betreutes Wohnen umfasst.

Große Teile des Plangebiets waren bis 2001 durch den Kindergarten der Ortschaft mit seinen Freiflächen belegt und liegen seit dessen Verlegung auf das Nachbargrundstück und Abriss der Baulichkeiten brach. Die frühere private Zuwegung ist noch vorhanden und dient u.a. der Erschließung des neuen Kindergartens. Der Bereich westlich dieser Zuwegung wird durch einen Bürostandort der Stiftungen Bethel („Sennekanzlei“), den Einzelhandelsmarkt der Ortschaft („CAP-Markt“) sowie zugeordnete Nebenflächen, Freiflächen und Stellplätze eingenommen. Die von Bebauung freien Flächen entlang der Verler Straße, hinter der Sennekanzlei und südlich der Werkhofstraße sind als Gehölzgürtel bzw. als Rasenflächen mit Einzelbäumen angelegt.

Mit dem o. a. Bebauungsplan I/St 56 soll insbesondere der Bau von rund 50 Wohnungen, überwiegend in kleinen Mehrfamilienhäusern, ermöglicht werden. Durch Festsetzung eines Mischgebiets soll außerdem der bestehende Einzelhandelsmarkt gesichert und eine begrenzte Erweiterung (unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit) ermöglicht werden. Für die Flächen der Sennekanzlei sollen derzeit noch nicht absehbare mischgebietstypische Nachnutzungen, z.B. für Büros ermöglicht werden. Auch in der Neubebauung entlang der Verler Straße werden – mindestens in den Erdgeschossen der an den Einzelhandelsmarkt angrenzenden Bauflächen – Nutzungen angestrebt, die zu einer Stärkung der zentralen Funktionen des Ortskerns beitragen können. Die Fläche des ehemaligen Kindergartens soll dagegen überwiegend dem Wohnen vorbehalten werden.

Entsprechend den bereits real vorhandenen Nutzungen bzw. um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer Gemischter Nutzungen zur Stärkung des zentralen Bereiches zu schaffen, soll der Kernbereich von Eckardtsheim im Bereich Verler Straße daher künftig überwiegend als „Gemischte Baufläche“ im FNP dargestellt werden. Die Fläche des ehemaligen Kindergartens wird dagegen künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Die im Kernbereich vorhandene Feuerwehr gegenüber der Sennekanzlei soll aufgrund ihrer geringen Flächengröße künftig nur durch ein entsprechendes Planzeichen gekennzeichnet werden. Der an den Kernbereich angrenzende Kindergarten soll als „Gemeinbedarfsfläche“ mit entsprechendem Planzeichen dargestellt werden.

### **Gemischte Bauflächen Paracelsusweg**

Der Bereich umfasst den privatisierten vormaligen Bethel-Standort „Gute Hoffnung“ (Paracelsusweg 7), der heute für Praxen des Gesundheitswesens und für eine Kindergruppe genutzt wird, einschließlich derzeit brach liegender Flächen im rückwärtigen Grundstücksbereich, den ebenfalls privatisierten vormaligen Bethel-Standort „Neu-Aram“ (Paracelsusweg 5), in dem eine Ingenieurgesellschaft und eine Praxis für Sprachtherapie ansässig sind, sowie drei Einfamilienhäuser am Semmelweisweg und ein kleines Waldstück an der Werkhofstraße.

Mit dem o. a. Bebauungsplan I/St 57 sollen zunächst die Bestandsnutzungen gesichert werden. Weiterhin soll auf noch ungenutzten Teilflächen eine ergänzende Bebauung ermöglicht werden, die sich in den gemischten Nutzungskontext einfügt. Auf den rückwärtigen Flächen des Standorts „Gute Hoffnung“ besteht die Planungsabsicht des Eigentümers für den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Seniorenwohnungen, für die in Eckardtsheim ein dringender Bedarf gesehen wird. Am Standort „Neu Aram“ soll die Bebauung entlang des Paracelsuswegs durch zwei sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung in die Umgebung einfügende Neubauten ergänzt werden. Die Bestandsbebauung, insbesondere die prägenden frühen Anstaltsgebäude sollen erhalten bleiben.

Entsprechend den bereits real vorhandenen Nutzungen bzw. um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer Gemischter Nutzungen zur Stärkung des zentralen Bereiches zu schaffen, soll der Bereich nördlich Paracelsusweg künftig überwiegend als „Gemischte Baufläche“ im FNP dargestellt werden. Der östliche Teilbereich wird dagegen entsprechend der real vorhanden Nutzung künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

### **Verbleibende Sonderbauflächen**

Der verbleibende Sondernutzungsbereich der von Bodelschwingschen Stiftungen Bethel soll als Sonderbaufläche beibehalten werden - unter Ausklammerung der Auen von Bullerbach und Dalkebach.

### **Freiflächendarstellungen**

Die vorhandene Parklandschaft im Eckardtsheimer Kernbereich trägt mit ihren großzügigen Rasenflächen und Großbäumen wesentlich zum Charakter des Stadtteils bei. Sie hat eine bedeutende Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und weist einen hohen Erholungswert auf. Typische Elemente der „Eckardtsheimer Parklandschaft“, die bisher im FNP als Sonderbauflächen dargestellt sind, insbesondere die „grüne Mitte“ der Ortschaft, die Grünbereiche entlang der Bachläufe und die den Siedlungsraum gliedernden Gehölzbestände sollen durch die FNP-Änderung erhalten und gesichert werden.

Entsprechend sollen im FNP

- die bestehenden Freiflächen entlang des Bullerbachs (westlich des Semmelweiswegs) und des Dalkebachs, die Freiflächen im Bereich der Eckardtskirche mit dem Eckardtsheimer Friedhof sowie die Flächen, die das Haus Thekoa umgeben, künftig als „Grünflächen“ statt bisher „Sonderbauflächen“ dargestellt werden
- die Freiflächen entlang des Bullerbachs zwischen Semmelweisweg und Fliednerweg statt bislang als „Sonderbaufläche“ künftig als „Fläche für Wald“, „Grünfläche“ und „Landwirtschaftliche Fläche“, letztere versehen mit dem Hinweis auf „Geeignete Erholungsräume“, dargestellt werden und
- die Freiflächen nördlich und südlich des Schlepperwegs bis an den Dalkebach bzw. an den Paracelsusweg heran entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als „Flächen für Wald“ statt bisher als „Sonderbaufläche“ ausgewiesen werden.

Die Eckardtskirche am Paracelsusweg soll auf Grund der geringen Größe der von ihr in Anspruch genommenen Fläche nicht als „Gemeinbedarfsfläche“ dargestellt, sondern nur durch ein entsprechendes Planzeichen gekennzeichnet werden.

### **Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 bzw. § 2 a BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung, in der auch artenschutzrechtliche Belange betrachtet werden, wurden in einem Umweltbericht dargelegt und bilden einen gesonderten Teil der Begründung. Die 198. FNP-Änderung geht über die drei o. a. Bebauungspläne hinaus, daher wurde im Rahmen der FNP-Änderung ein eigenständiger Umweltbericht erarbeitet.

Der vorliegende Umweltbericht geht im Ergebnis davon aus, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der untersuchten Schutzgüter auf Ebene des FNP zu erwarten sind. Eine weitergehende Betrachtung potenzieller Wirkungen auf die Schutzgüter ist Gegenstand der folgenden Planungs- und Zulassungsverfahren. Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist davon auszugehen, dass mögliche Verstöße gegen die Zugriffsverbote im Zusammenhang mit aus dem FNP entwickelbaren Bebauungsplänen durch Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vermieden werden können.

Ein Bedarf an Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen ergibt sich auf Ebene des FNP nicht.

### **Hinweise**

Die 198. FNP-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft den Teilplan Flächen. Änderungen des Erläuterungsberichtes zum FNP ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

**STADT BIELEFELD**

**198.  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

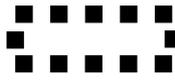
Städtebauliche Neuordnung des  
Kernbereiches Eckardtsheim

PLANBLATT 1

**WIRKSAME FASSUNG**

**TEILPLAN FLÄCHEN**



 Geltungsbereich  
der 198. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**

**198.  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

Städtebauliche Neuordnung des  
Kernbereiches Eckardtsheim

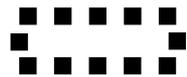
PLANBLATT 2

**ÄNDERUNG**

**TEILPLAN FLÄCHEN**

**Abschließender Beschluss**



 Geltungsbereich  
der 198. FNP-Änderung

Zeichenerklärung siehe Planblatt 3



**STADT BIELEFELD**

**198.  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-  
ÄNDERUNG**

**PLANBLATT 3**

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**Darstellungen**

-  Wohnbauflächen
-  Gemischte Bauflächen
-  Gewerbliche Bauflächen
-  Sonderbauflächen
-  Gemeinbedarfsflächen
-  Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
-  Straßennetz I. und II. Ordnung  
(überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
-  Straßennetz III. Ordnung  
(für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
-  Trassenverlauf unbestimmt
-  Bahnanlage
-  Stadtbahn mit Station
-  Flächen für den ruhenden Verkehr
-  Grünflächen
-  Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche
-  Landwirtschaftliche Flächen
-  Flächen für Wald
-  Naturbestimmte Flächen
-  Wasserflächen
-  Fließgewässer
-  Bodenschätze
-  Flächen für Abgrabungen
-  Flächen für Aufschüttungen
-  Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
-  Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
-  Einzelrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung  
Immissionsschutz beachten

**Kennzeichnungen**

-  Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
-  Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

**Zweckbestimmungen**

-  von Bodelschwinger'sche Stiftungen Bethel
-  Universität
-  Hochschuleinrichtung
-  Einrichtungen für gesundheitliche und Soziale Zwecke
-  Dienstleistungseinrichtung
-  Sonstiges Sondergebiet
-  Konzentrationszone Windenergie
-  Verkehrssicherheitszentrum
-  Wochenendhausgebiet
-  Campingplatz
-  Messe, Ausstellung, Beherbergung
-  Wohnen in kulturlandschaftsprägender Hofanlage
-  Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
-  Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
-  Großflächiger Großhandel
-  Warenhaus
-  Möbelmarkt / Einrichtungshaus
-  Baumarkt
-  Gartencenter
-  Post
-  Verwaltung
-  Polizei
-  Feuerwehr
-  Krankenhaus
-  Kindergarten
-  Schule
-  Jugendeinrichtung
-  Fürsorgeeinrichtung
-  Alteneinrichtung
-  Kirchliche Einrichtung
-  Kulturelle Einrichtung
-  Sporthalle
-  Hallenbad
-  Freizeitanlage
-  Forstamt
-  Freibad
-  Parkanlage
-  naturbelassenes Grün
-  Kleingärten
-  Friedhof
-  Golfplatz
-  Sportanlage
-  Landeplatz Windelsbleiche
-  Parkfläche
-  Müllbeseitigungsanlage (Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)

**Nachrichtliche Übernahmen**

-  Sanierungsgebiet nach BauGB
-  Landschaftsschutzgebiet
-  Naturschutzgebiet
-  Naturpark
-  Überschwemmungsgebiet
-  Hochwasserabflussgrenze
-  Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
-  Wasserschutzzone II, IIIA, IIIB

**Hinweise**

-  Geeignete Erholungsräume
-  Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
-  Option Straßenverbindung