

C

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57
„Mischgebiet am Paracelsusweg“**

Begründung

Stand: Satzung, April 2023

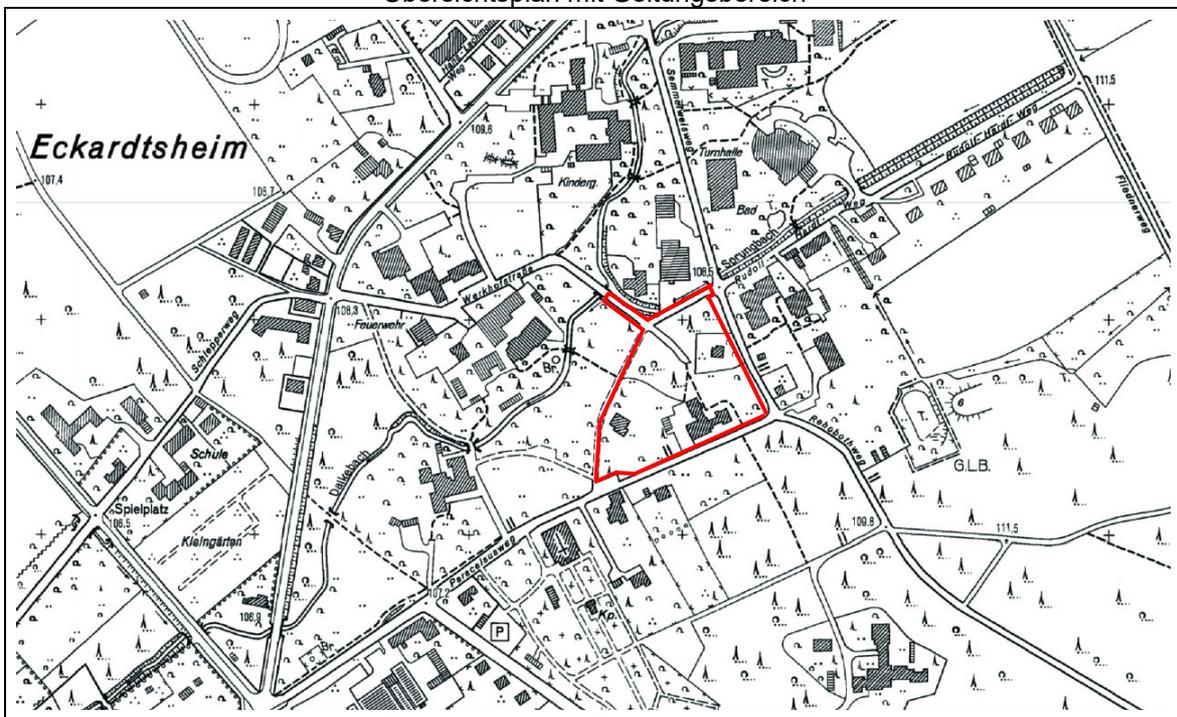
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/St 57

„Mischgebiet am Paracelsusweg“

Begründung

Satzung
April 2023

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Verfasser:
Büro Spath + Nagel, Berlin
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

Bebauungsplan Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ – Begründung

Inhalt

1.	Einführung	C-2
1.1.	Planungsziel und Planungserfordernis	C-2
1.2.	Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans	C-2
2.	Ausgangssituation	C-3
2.1.	Lage und Umgebung des Plangebiets.....	C-3
2.2.	Bebauung und Nutzung	C-3
2.3.	Örtliche Gegebenheiten	C-3
2.4.	Bestehendes Planungsrecht	C-5
2.5.	Eigentumsverhältnisse	C-5
3.	Planungsbindungen	C-5
3.1.	Regionalplan	C-5
3.2.	Flächennutzungsplan	C-6
3.3.	Landschaftsplanung	C-6
3.4.	Denkmalschutz	C-7
3.5.	Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim	C-7
4.	Planungskonzept	C-7
5.	Planungsrechtliche Festsetzungen	C-8
5.1.	Art der baulichen Nutzung	C-8
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	C-9
5.3.	Überbaubare Grundstücksflächen.....	C-10
5.4.	Bauweise	C-10
5.5.	Verkehrsflächen	C-10
5.6.	Grünfestsetzungen.....	C-11
5.7.	Gestaltungsfestsetzungen.....	C-11
6.	Auswirkungen der Planung	C-12
6.1.	Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf und den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen ...	C-12
6.2.	Auswirkungen auf den Verkehr	C-13
6.3.	Auswirkungen auf die Umwelt und das Stadtklima	C-13
6.4.	Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft	C-15
7.	Kosten und Finanzierung	C-16
8.	Verfahren.....	C-16
9.	Vorliegende Gutachten	C-18

1. Einführung

1.1. Planungsziel und Planungserfordernis

Mit dem Bebauungsplan I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ soll, zusammen mit den zeitgleich eingeleiteten Bebauungsplänen I/St 56 „Mischgebiet nördlich der Werkhofstraße“ 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 Flächenangebote für Wohn- und Mischnutzungen, für die derzeit vor Ort keine Bauflächen zur Verfügung stehen. Die Möglichkeit einer ergänzenden Bebauung auf Grundstücken zwischen Werkhofstraße und Paracelsusweg soll einen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs und zum Erhalt der für eine Ortschaft dieser Größenordnung gut ausgebauten Infrastruktur leisten.

Diese Planungsziele sind auch in der durch den Rat der Stadt Bielefeld in der Sitzung am 5.3.2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch abschließend beschlossenen Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim niedergelegt und wurden – daraus abgeleitet – auch in der 198. FNP-Änderung „Städtebauliche Neuordnung des Kernbereiches Eckardtsheim“ aufgenommen.

Bei der Entwicklung des Plangebiets sollen die typischen Merkmale der „Eckardtsheimer Parklandschaft“, insbesondere die den Siedlungsraum gliedernden Gehölzbestände und Grünbereiche erhalten und gesichert werden. Weiterhin wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, die bisher im Eigentum der Stiftung Bethel liegende Werkhofstraße in die Trägerschaft der Stadt Bielefeld. Dazu ist es erforderlich, die bisher zu eng dimensionierte private Verkehrsfläche zu erweitern und als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen.

Die genannten Planungsziele lassen sich unter den bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (s. Kapitel 2.4) nicht in der angestrebten Differenzierung und Qualität umsetzen. Insbesondere könnten Fehlentwicklungen durch eine ungeordnete, unmaßstäbliche oder unzureichend erschlossene Bebauung, durch Beseitigung von ortsbildprägenden Vegetationsbeständen oder durch eine unausgewogene Nutzungsverteilung eintreten. Aus diesen Gründen ist die Aufstellung des Bebauungsplans I/St 57 erforderlich. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt; zu den Voraussetzungen und Folgewirkungen dieser Verfahrensweise s. Kapitel 8.

Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Planung von Seniorenwohnungen auf dem Grundstück Paracelsusweg 7 durch den Eigentümer.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I/St 57 entsprechend dem Aufstellungsbeschluss vom 27.11.2018 wird im Norden durch die Werkhofstraße, im Osten durch den Semmelweisweg, im Süden durch den Paracelsusweg und im Nordwesten durch den Fußweg zwischen Paracelsusweg und Werkhofstraße begrenzt. Ebenfalls einbezogen wird der Abschnitt der Werkhofstraße zwischen der Brücke über den Dalkebach und der Einmündung in den Semmelweisweg. Er umfasst eine Fläche von rund 1,6 ha mit den Flurstücken 1466, 1467, 1469, 1524, 1525, 1526, 1531, 1532, 1552 und 1553 in der Gemarkung Sennstadt, Flur 12.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage und Umgebung des Plangebiets

Eckardtsheim liegt in der Feuchtsenne am äußeren Stadtrand von Bielefeld im Süden des Stadtbezirks Sennestadt. Das Plangebiet des Bebauungsplans I/St 57 liegt am südöstlichen Rand des Kernbereichs der Ortschaft. Der aufgelockerte Siedlungszusammenhang wird hier geprägt durch den Grünraum zwischen Dalkebach und Paracelsusweg, durch zentrale Einrichtungen und Infrastruktur- und Betreuungseinrichtungen sowie Mitarbeiterwohnungen der Stiftung Bethel.

Nördlich der Werkhofstraße grenzen ein Wohnheim und die frühere, heute fremdgenutzte „Senneküche“ an. Östlich des Semmelweiswegs liegen die Gebäude der Betreuungseinrichtung „Ophra“ auf einem großzügigen, parkartig gestalteten Grundstück. Südlich des Semmelweiswegs gehen offene Rasenflächen in ein größeres Waldstück über, daneben befinden sich ein kleineres Wohnhaus sowie das Gemeindehaus der Zionsgemeinde und die Eckardtskirche. Nordöstlich grenzt der bereits genannte zentrale Grünraum an das Plangebiet an, jenseits davon liegen wiederum Einrichtungen der Stiftung Bethel.

2.2. Bebauung und Nutzung

Der Geltungsbereich umfasst den privatisierten vormaligen Bethel-Standort „Gute Hoffnung“ (Paracelsusweg 7), der heute für Praxen des Gesundheitswesens und für eine Kindergruppe genutzt wird, einschließlich von derzeit brach liegenden 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, drei Einfamilienhäuser am Semmelweisweg und ein kleines Waldstück an der Werkhofstraße.

2.3. Örtliche Gegebenheiten

Topographie

Das Plangebiet ist annähernd ebenflächig, die mittlere Geländehöhe liegt bei 108-109 m über NHN. Lediglich im Bereich des nordöstlichen Gehölzstreifens fällt das Gelände mit einer bis zu 1 m hohen Böschung zum Fußweg an der Grenze des Geltungsbereichs ab.

Boden und Grundwasser

Eine Erkundung der Grundwasserverhältnisse (*DenkerUmwelt April 2009*) hat für die Teilbereiche des Plangebiets, in denen eine Ergänzungsbebauung ermöglicht werden soll, einen Grundwasser-Flurabstand von 1,5-2,7 m gezeigt, überwiegend ist der Flurabstand jedoch geringer als 1,5 m, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist. Da das Gebiet zu großen Teilen bereits bebaut ist, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Bebaubarkeit grundsätzlich in Frage steht.

Flora, Fauna, Artenschutz

Im Nordosten des Plangebiets liegt ein kleines Waldstück mit mehreren alten Eichen und dichtem Unterwuchs, in das durch den Bebauungsplan nicht eingegriffen wird. Die nordwestliche Geltungsbereichsgrenze wird im nördlichen Abschnitt durch einen schmalen, unterschiedlich dichten Baum- und Gehölzgürtel begleitet, der das Grundstück „Gute Hoffnung“ und einen Teil des Grundstücks „Neu Aram“ zur „Grünen Mitte“ von Eckardtsheim hin abgeschirmt; weiter südlich setzt sich dieser Gehölzgürtel auf der Freifläche außerhalb des Geltungsbereichs bis zum Paracelsusweg fort. Auch beiderseits der Grundstücksgrenzen zwischen „Gute Hoffnung“ und „Neu Aram“ findet sich ein dichter Bestand von großen Einzelbäumen, der das Gesamtgebiet gliedert.

Abseits dieser Baumgruppen befinden sich auf beiden Grundstücken einige größere Einzelbäume, die zum parkartigen Charakter des Gebiets beitragen.

Die offenen Freiflächen des Plangebiets sind überwiegend mit Rasen eingesät oder brach liegend. Sie wurden gutachterlich auf das Vorhandensein von Magergrünland untersucht (NZO GmbH, Sept. 2019), entsprechende Magerkeitszeiger wurden jedoch nicht in einer Anzahl festgestellt, die eine Einstufung als im Sinne des § 42 NatSchG NRW gesetzlich geschütztes Biotop begründen. Die nicht überbauten Flächen der Einfamilienhausgrundstücke am Semmelweisweg und die Vorgartenzone von „Gute Hoffnung“ sind als Ziergärten angelegt.

Um Konflikte mit besonders und streng geschützten Arten durch entsprechende Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen ausschließen zu können und wurde die ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß der Handlungsempfehlungen der Ministerien für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz erarbeitet (Artenschutzfachbeitrag, NZO GmbH, September 2019). Dazu wurden die vorhandenen Biotopstrukturen auf eine mögliche Nutzung durch planungsrelevante Arten begutachtet. Ferner wurde im Frühjahr 2019 eine Brutvogelkartierung sowie im Sommer 2019 eine Zauneidechsenkartierung und eine Fledermausuntersuchung durchgeführt.

Im Plangebiet wurden keine planungsrelevanten Brutvogelarten und keine Zauneidechsen nachgewiesen. Mit Bezug auf das Vorkommen von Fledermäusen sind – trotz vergleichsweise geringer Aktivität – aus artenschutzrechtlicher Sicht dagegen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich (s. Kapitel 6.3). Unter Beachtung dieser Maßnahmen stehen dem Vorhaben artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

Verkehrerschließung

Das Plangebiet wird derzeit über den Semmelweisweg und den Paracelsusweg, in untergeordnetem Umfang auch durch die Werkhofstraße erschlossen. Dabei handelt es sich um Privatstraßen im Eigentum der Stiftung Bethel, mit den Eigentümern der durch Bethel veräußerten Grundstücke wurden vertragliche Vereinbarungen zur Nutzung dieser Straßen getroffen. Die Straßen sind mit einer Schwarzdecke befestigt, die Fahrbahnbreite liegt jeweils bei etwa 4,5 m, die etwa 1,5 m breiten, einseitigen Gehwege sind im Semmelweisweg und im Paracelsusweg durch einen schmalen Grünstreifen von der Fahrbahn abgesetzt.

Eckardtsheim wird tagsüber in einem Rundkurs im 30-Minuten-Takt durch die Buslinie 37 (zeitweise auch 237) der Stadtwerke Bielefeld in Richtung Sennestadt bedient. Die Haltestelle „Semmelweisweg“ (Richtung Sennestadt) liegt unmittelbar am Rand des Plangebiets. Die Fahrtzeit zum Sennestadtring beträgt etwa 11 min. Ins Bielefelder Zentrum (Haltestelle Jahnplatz) beträgt die Fahrtzeit über den Sennstädter Bahnhof mit der Regionalbahn RB 74 (Sennebahn) nur rund 35-40 Minuten. Der Bahnhof Sennestadt wird von der Linie 37 in nur 5 Minuten Fahrtzeit vom „Semmelweisweg“ direkt angebunden. Seit November 2019 verkehrt im Sennstädter Stadtgebiet als Ersatz für den AST-Verkehr der flexible On-Demand-Kleinbusverkehr „Anton“ in den Abendstunden und sonntags ganztägig, der per App oder Telefon buchbar ist.

Ver- und Entsorgung

Bedingt durch die Entstehungsgeschichte der früheren Teilanstalt Eckardtsheim und die besonderen Eigentumsverhältnisse verlaufen die Leitungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie die Kanäle zur Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser nicht durchweg im Bereich der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sondern teils seitlich neben den Straßenparzellen oder abkürzend über die Grundstücke.

Das Plangebiet gehört zu den Flächen in Eckardtsheim, für die die Beseitigungspflicht für Niederschlagswasser der Stiftung Bethel übertragen wurde. Das Niederschlagswasser wird bisher über einen privaten Kanal der Stiftung Bethel in den Dalkebach eingeleitet. An diesen Kanal, der quer durch das Plangebiet außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verläuft, sind alle Gebäude im Plangebiet sowie das östlich außerhalb des Plangebiets gelegene Haus Ophra der Stiftung Bethel angeschlossen. Entsprechende Vereinbarungen zwischen der Stiftung Bethel und den privaten Grundstückseigentümern waren getroffen. Eine gültige Einleitungsgenehmigung liegt nach Auskunft des Umweltamtes nicht mehr vor.

Künftig wird die Abwasserbeseitigungspflicht für das Baugebiet bei der Stadt Bielefeld liegen (s. dazu Kap. 6.4).

Das Schmutzwasser wird im Trennsystem über einen öffentlichen Kanal im Fahrbahnbereich von Paracelsusweg und im Semmelweisweg der Kläranlage Sennestadt zugeführt.

Leitungen für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung sowie der Deutschen Telekom liegen – soweit sie nicht unmittelbar der Erschließung der Grundstücke dienen – innerhalb der Straßenparzellen des Semmelweiswegs und des Paracelsuswegs.

2.4. Bestehendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans I/St 57 ist planungsrechtlich als Innenbereich einzuordnen und grundsätzlich bebaubar. Die für die Beurteilung von Bauvorhaben maßgebliche Umgebung wird durch Einfamilienhäuser, Einrichtungen der Behindertenhilfe, Gesundheits- und Infrastruktureinrichtungen und kleinere gewerbliche Nutzungen geprägt, die sich nach Art und Maß der Nutzung und Lage der Bebauung auf den Grundstücken erheblich voneinander unterscheiden. Da aufgrund dieser heterogenen Bebauung und Nutzung in der maßgeblichen Umgebung sichere Grundlagen für die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB fehlen, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt.

2.5. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke „Gute Hoffnung“ und „Neu Aram“ sowie zwei Einfamilienhausgrundstücke am Semmelweisweg sind in privates Einzeleigentum übergegangen. Der nordöstliche Teil des Plangebiets mit dem bereits genannten Waldstück und einem weiteren Einfamilienhaus sowie die Fläche der Werkhofstraße liegen im Eigentum der Stiftung Bethel.

3. Planungsbindungen

3.1. Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Detmold für den Teilabschnitt Bielefeld (rechtskräftig seit dem 24.9.2004), ist das Plangebiet als Teil eines Allgemeinen Siedlungsbereichs für zweckgebundene Nutzungen (Einrichtungen des Gesundheitswesens) dargestellt. Diese Raumkategorie soll den unter die Zweckbindung fallenden Nutzungen vorbehalten bleiben. Das für die Umsetzung der Ziele der im Verfahren befindlichen FNP-Änderung (s.u.) und somit auch des vorliegenden Bebauungsplans erforderliche regionalplanerische Anpassungsverfahren gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) ist mit positivem Ergebnis abgeschlossen.

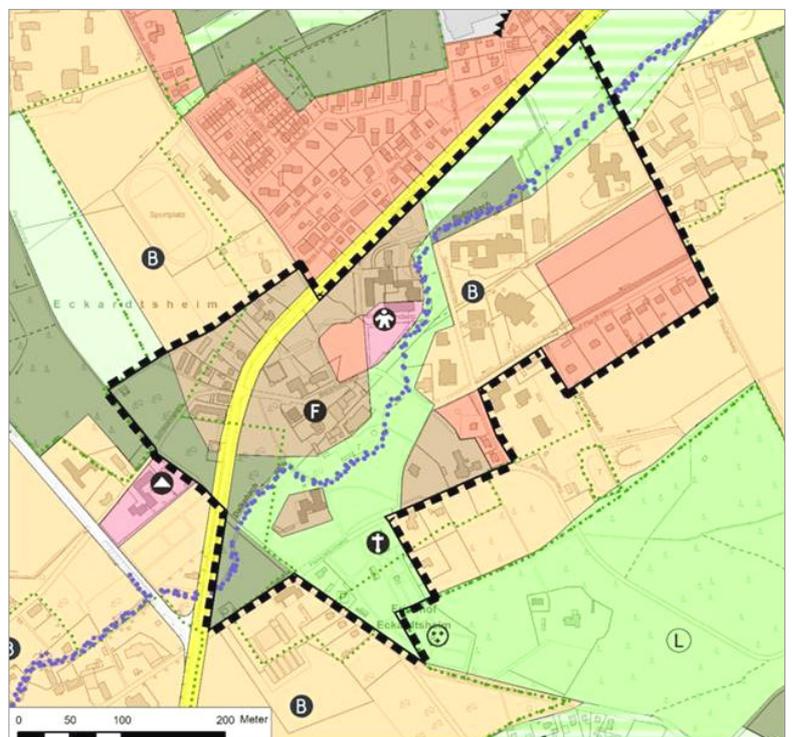
Zurzeit wird der Regionalplan für die Planungsregion Ostwestfalen-Lippe neu aufgestellt (Regionalplan OWL). Er liegt derzeit als Entwurf (Stand Erarbeitungsbeschluss 05.10.2020) vor, und gilt als sonstiges Erfordernis der Raumordnung nach § 3 (1) Nr. 4 ROG. Die in Aufstellung befindlichen Ziele der Raumordnung sind damit gemäß § 4 (1) Satz 1 ROG in Abwägungs- oder Ermes-

sensentscheidungen 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.

3.2. Flächennutzungsplan

Für den Bereich der Ortsmitte Eckardtsheim, einschließlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans I/St 57, wurde das 198. Änderungsverfahren zum FNP abgeschlossen. Mit dieser Änderung wurde die Darstellung für das Plangebiet von „Sonderbaufläche Bethel“ in „Gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ geändert. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3.3. Landschaftsplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Senne in der Fassung vom 4.12.2006 (3. Änderung).

Das 2013 durch das Umweltamt der Stadt Bielefeld veröffentlichte Zielkonzept Naturschutz stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans I/St 57 eine „hohe Schutzfunktion Siedlungsbereich“ dar, begründet durch die Lage innerhalb der so genannten Eckardtsheimer Parklandschaft. Das Zielkonzept Naturschutz entfaltet zwar keine Rechtswirkung, liefert aber eine Grundlage für eine sachorientierte planerische Abwägung bei auftretenden Zielkonflikten.

3.4. Denkmalschutz

Im Plangebiet und seinem engeren Umfeld sind keine Gebäude gemäß § 5 des Nordrhein-Westfälischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW) in die Denkmalliste eingetragen. Die Gebäude „Neu Aram“ und „Gute Hoffnung“, die um 1900 errichtet wurden und somit zu den ältesten erhaltenen Baulichkeiten des Bethel-Standorts Eckardtsheim gehören, werden als „erhaltenswerte Bausubstanz“ bewertet.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 16 und 17 DSchG NRW die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.5. Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim

Für den Gesamtbereich Eckardtsheim wurde im Auftrag der Stiftung Bethel eine Rahmenplanung erarbeitet, deren Ergebnis durch den Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss in seinem Beschluss vom 16.03.1999 zur Kenntnis genommen wurde, mit der Maßgabe, dass diese Eingang in die städtischen Planungen finden soll. Aufgrund des Zeitablaufs und der zwischenzeitlichen Entwicklung der Rahmenbedingungen wurde diese Planung überarbeitet. Zum Vorentwurf der überarbeiteten Ortsentwicklungsplanung wurde eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die daraufhin weiter überarbeitete Ortsentwicklungsplanung wurde durch den Rat der Stadt Bielefeld in der Sitzung am 5.3.2020 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch abschließend beschlossen. Wesentliches Ziel ist weiterhin die Entwicklung Eckardtsheims vom vormaligen „Anstaltsstandort“ zu einer durchmischten Ortschaft eigenständiger Prägung. Für das Gebiet des Bebauungsplans I/St 57 schlägt der Rahmenplan eine Wohnnutzung mittlerer, entlang des Semmelweiswegs geringer Dichte vor.

Das Grünkonzept des Rahmenplans sieht eine Einbindung in die Eckardtsheimer Parklandschaft unter Erhalt des prägenden Gehölzbestandes vor. Das Verkehrskonzept schlägt eine Übernahme der Werkhofstraße, längerfristig auch des Semmelweiswegs und des Paracelsuswegs in städtische Trägerschaft mit verbreiteter Fahrbahn und Gehwegen vor.

4. Planungskonzept

Mit der Planung 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 eine Bebauung entlang des Paracelsuswegs durch zwei sich hinsichtlich Art und Maß der Nutzung in die Umgebung einfügende Neubauten ermöglicht werden.

Die Bestandsbebauung, insbesondere die prägenden frühen Anstaltsgebäude sollen erhalten bleiben. Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Ergänzungsbebauung soll sich in ihren Dimensionen (Höhenentwicklung, Länge und Breite der Gebäude, Lage auf den Grundstücken) in das landschaftliche und siedlungsstrukturelle Umfeld einfügen. Zur gestalterischen Vereinheitlichung des Ortsbildes und hier insbesondere der Dachlandschaft sollen in Anlehnung an die vorhandene und umgebende Bebauung Schrägdächer mit roten oder rotbraunen Tonziegeln oder Dachsteinen eingedeckt werden.

Durch Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie durch Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und des Nutzungsmaßes in den einzelnen Baufeldern soll ein weitgehender Erhalt des ortsbildprägenden Gehölzbestandes und eine Einfügung der Bebauung in die Umgebung erreicht werden. Insbesondere werden die erhaltenswerten Gehölzgürtel entlang der Grundstücksgrenzen sowie weitere Altbäume, die den parkartigen Charakter des Gebiets prägen, in das Planungskonzept eingebunden. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen und Nutzungsmaße wird gewährleistet, dass ausreichende Freiflächen für die Bewohner und sonstigen Nutzer erhalten bleiben.

Die rückwärtigen Flächen am Standort „Gute Hoffnung“ sollen über eine Erweiterung der bestehenden Zufahrt von der Werkhofstraße aus verkehrlich erschlossen werden. Diese wird bis zur Verler Straße im Zusammenhang mit diesem sowie einem weiteren Bauprojekt nördlich der Werkhofstraße auf Kosten der Begünstigten als öffentliche Straße ausgebaut. Für die Flächen am Paracelsusweg und am Semmelweisweg, beides Privatstraßen, werden die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte weiterhin durch die Stiftung Bethel eingeräumt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet

Der Bebauungsplan setzt für die Grundstücke Paracelsusweg 5 und 7 ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO fest. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (s.u.) allgemein zulässig. Die Festsetzung dient u.a. der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Nutzungen (Ärztelhaus, Praxen, Kindertagesgruppe, Büros), die das Angebot an Arbeitsplätzen und Versorgungseinrichtungen in Eckardtsheim sinnvoll ergänzen. Dies gilt auch für die künftige Nutzung der durch den Bebauungsplan ermöglichten ergänzenden Bebauung. Durch die geplanten Seniorenwohnungen wird auch der für ein Mischgebiet konstitutive Wohnanteil gewährleistet.

Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sollen im Kernbereich der Ortschaft konzentriert werden und würden sich mit ihrem Erscheinungsbild und ihrem Verkehrsaufkommen nicht in diesen noch durch Altbauten der Gründungsperiode geprägten Teil von Eckardtsheim einfügen. Auch Vergnügungsstätten, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären mit dem Ortsbild, dem vorhandenen, zur Erhaltung festgesetzten Baumbestand und der Leistungsfähigkeit der Straßenerschließung nicht vereinbar. Überdies wird an dieser Stelle auch kein Bedarf gesehen.

Im Mischgebiet MI1 sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauGB). Damit soll ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnnutzungen und anderen im Mischgebiet zulässigen Nutzungen gewährleistet und die Vereinbarkeit mit den benachbarten gewerblichen Nutzungen sichergestellt werden. Bei Realisierung einer Wohnnutzung ist ein Beitrag zur Versorgung mit öffentlichen Kinderspielplatzflächen vertraglich zu vereinbaren. Bei der Beurteilung von Bauvorhaben in den Mischgebieten MI1 und MI2 ist in Hinblick auf ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnnutzungen und gewerblichen Nutzungen die Gesamtheit beider Teile des Mischgebiets zugrunde zu legen.

Allgemeines Wohngebiet

Die Grundstücke entlang des Semmelweiswegs werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen mit Ausnahme von Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetrieben allgemein zulässig. Generell zulässig sind auch Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO. Die Ausnahme wird damit begründet, dass Störungen des Wohnens vermieden werden sollen und dass die ausgeschlossenen Nutzungen auf die festgesetzten Mischgebiete

im Ortskern (Bebauungsplan Nr. I/St 56) und im Plangebiet selbst verwiesen werden sollen. Ein Bedarf für die ausgeschlossenen Nutzungen, der über die Flächenverfügbarkeit in diesen Mischgebieten hinausgeht, wird in Eckardtsheim auch langfristig nicht gesehen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ebenfalls ausgeschlossen, da sie mit der geplanten Verkehrserschließung nicht vereinbar sind und mit Störungen der Wohnnutzung verbunden wären.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt auf Grundlage der §§ 16-20 BauNVO das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der zulässigen Zahl der der Vollgeschosse sowie der Traufhöhe und der Firsthöhe fest.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,25 im Mischgebiet MI1 und 0,3 im Mischgebiet MI2 und im allgemeinen Wohngebiet berücksichtigt die in § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerte, schöpft diese jedoch nicht aus, da der parkartig durchgrünte Charakter dieses Teils der Ortschaft erhalten bleiben soll und in erheblichem Umfang erhaltenswerte Baumbestände zu berücksichtigen sind, für die im Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festgesetzt wird. Zugleich soll damit die Versiegelung der Grundstücke und damit auch die Menge des abzuleitenden Niederschlagswassers begrenzt werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl wird im Mischgebiet MI1 mit 0,5 festgesetzt. Damit wird der Bestandsbebauung Rechnung getragen und eine zweigeschossige Ergänzungsbebauung ermöglicht, die mit der Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite des Paracelsuswegs korrespondiert. Die GFZ von 0,9 im Mischgebiet MI2 berücksichtigt das größere Bauvolumen des Hauses „Gute Hoffnung“, das im rückwärtigen Bereich durch dreigeschossige Baukörper vergleichbarer Höhenentwicklung ergänzt werden soll. Im allgemeinen Wohngebiet wird die Geschossflächenzahl mit 0,6 festgesetzt, mit dem Ziel, dort bei einer – derzeit nicht absehbaren – Neubebauung maximal zweigeschossige Baukörper zu ermöglichen

Anzahl der Vollgeschosse, Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Traufhöhen (TH) und der Firsthöhen (FH) für die Baufelder der Bestandsgebäude „Neu Aram“ und „Gute Hoffnung“ entsprechen der vorhandenen Situation und geben dem Ziel Ausdruck, diese ortsbildprägenden Gebäude in ihrem gegenwärtigen Erscheinungsbild zu erhalten. Die Traufhöhen sind auf NHN bezogen, das aktuelle Geländeniveau liegt im Mittel bei 109 m über NHN. Im Mischgebiet MI1 sowie im allgemeinen Wohngebiet werden für die Baufelder am Paracelsusweg und am Semmelweisweg zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Oberhalb der entsprechend festgesetzten Traufhöhe von 115,5 m ü. NHN (=ca. 6,5 m über Gelände) ist innerhalb der festgesetzten Oberkante von 120,0 m (= ca. 111 m ü. NHN) noch ein Schrägdach mit bis zu etwa 45° Neigung möglich, sofern dadurch kein weiteres Vollgeschoss entsteht (d.h. gem. BauO NRW darf über maximal 75% der Fläche des obersten Vollgeschosses eine Raumhöhe von 2,30 m erreicht werden).

Im Mischgebiet MI2 ist für die geplante Neubebauung innerhalb der festgesetzten Firsthöhe von 121 m ü. NHN (= ca. 12,0 m über Gelände) drei Vollgeschossen noch ein flach geneigtes (bis ca. 25°) Dach möglich, wie es auch bei anderen Neubauten in Eckardtsheim realisiert wurde, welches jedoch kein Vollgeschoss aufnehmen kann. Die Höhenentwicklung der Neubauten bleibt damit deutlich unterhalb der Firsthöhen der benachbarten Altbauten und weit unterhalb der Höhen des die Gebäude in der Fernsicht von außen abschirmenden, zu erhaltenden Baumbestandes. Damit ist die Einfügung in das Ortsbild gewährleistet.

5.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden auf der Grundlage von § 23 BauNVO durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gebäude oder Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die Baukörperfestsetzung für die Häuser „Neu Aram“ und „Gute Hoffnung“ wird damit begründet, dass diese wegen ihrer historischen Bedeutung und ortsbildprägenden Gestalt erhalten werden sollen; begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten werden im Bereich von „Gute Hoffnung“ berücksichtigt, nicht jedoch für das zu allen Seiten ortsbildwirksame Haus „Neu Aram“. Die Lage und die Größe der festgesetzten Baufelder für eine Ergänzungsbebauung sind durch die Bestandsgebäude und den erhaltenswerten Baumbestand bestimmt, so dass auch diesbezüglich relativ enge Festsetzungen getroffen werden. Eine mögliche Ergänzungsbebauung auf dem Grundstück Paracelsusweg 5 („Neu Aram“) soll sich auf den Straßenraum des Paracelsuswegs und die gegenüberliegende Bestandsbebauung orientieren und einen angemessenen Abstand zum Altbau halten. Die Ausrichtung des für die rückwärtige bauliche Ergänzung auf dem Grundstück Paracelsusweg 7 („Gute Hoffnung“) ausgewiesenen Baufeldes nach Südwesten soll u.a. die Erschließung von der Werkhofstraße her, den Erhalt des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes und eine optimale Belichtung der geplanten Seniorenwohnungen gewährleisten. Im allgemeinen Wohngebiet wird die Bebauung – orientiert am Bestand – straßenseitig hinter einer mindestens 4,0 m breiten Vorgartenzone konzentriert.

5.4. Bauweise

Der Bebauungsplan setzt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung § 22 BauNVO die Bauweise fest. Für das allgemeine Wohngebiet wird die offene Bauweise festgesetzt und die Bebauung – orientiert am Bestand – auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt. Für das Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind wie in der offenen Bauweise seitliche Grenzabstände einzuhalten; zusätzlich wird die maximale Gebäudelänge auf 25 m begrenzt. Damit soll die Entwicklung eines Ortsbildes unterstützt werden, das durch Einzelbaukörper ortstypischer Größenordnung geprägt ist, mit Zwischenräumen, die Einblicke in das Gebietsinnere und Durchblicke auf die Grünbereiche ermöglichen. Das Haus „Gute Hoffnung“ mit seiner größeren Längenausdehnung, das jedoch durch Gliederung in zwei durch einen zurückgesetzten Verbindungsbau in Abschnitte vergleichbarer Länge gegliedert ist, genießt in dieser Form Bestandschutz. Auf Grundlage von § 23 Abs. 3 BauNVO wird ergänzend festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Vordach, Windfang, Treppenhaus) die Baugrenzen auf einer Länge von maximal einem Drittel der Länge der jeweiligen Gebäudeseite um maximal 1,5 m überschreiten dürfen. Damit werden geringfügige, die Fassaden gliedernde Gebäudevorsprünge ermöglicht, wie sie z.B. für das Haus „Gute Hoffnung“ typisch sind.

5.5. Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die öffentliche Verkehrsfläche der Werkhofstraße in einer Breite von 8,0 m fest, die durch Straßenbegrenzungslinien abgegrenzt wird. Dies ermöglicht die Einordnung einer 5,5 m breiten Fahrbahn und eines einseitigen Gehwegs. Die im Gestaltungsplan dargestellte Aufteilung des Straßenraums verdeutlicht die Planungsabsicht, ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans, sondern im Rahmen des konkreten Straßenentwurfs abzustimmen und festzulegen. Im angrenzenden Bebauungsplan I/St 56 wird die Straßenverkehrsfläche für eine Weiterführung des Ausbaus der Werkhofstraße mit 5,5 m breiter Fahrbahn und einem einseitigen Gehweg bis zur Verler Straße festgesetzt, wo der Anschluss an das übergeordnete Straßennetz gewonnen wird.

Die derzeit privaten Verkehrsflächen des Semmelweiswegs und des Paracelsuswegs liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Eine zu einem späteren Zeitpunkt ggf. angestrebte Verbreiterung kann zur jeweils gegenüberliegenden Straßenseite hin erfolgen.

5.6. Grünfestsetzungen

Wald und Flächen mit Erhaltungsbindungen, Erhaltung von Einzelbäumen

Die Bebauung soll sich in das landschaftliche und siedlungsstrukturelle Umfeld einfügen. Prägend für die „Eckardtsheimer Parklandschaft“ sind nicht nur die großzügigen öffentlichen und privaten Grünflächen, sondern auch die Freiflächen und Gehölzbestände innerhalb der bebauten bzw. für eine Bebauung vorgesehenen Grundstücke. Um diesen Charakter zu bewahren, werden wesentliche für das Ortsbild und in ihrer Biotopfunktion bedeutende Teilflächen des Plangebiets gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18b als Wald festgesetzt bzw. auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern belegt. Diese Bindungen betreffen die Gehölzgürtel entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze sowie beiderseits der westlichen und der östlichen Grenze des Grundstücks Paracelsusweg 7. Sie setzen sich jeweils zusammen aus einer Abfolge großer Einzelbäume, überwiegend Eichen, Ahorne und Akazien, die jeweils einen fast durchgehenden Kronenschluss bilden. Außerdem werden sechs Eichen, die allein schon aufgrund ihrer Größe wesentlich zum parkartigen Charakter des Bereichs beitragen, mit einer Erhaltungsbindung belegt. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Aufgrund des erheblichen Umfangs der Erhaltungsbindungen wird auf Festsetzungen zu weiteren Baumpflanzungen auf den Grundstücken verzichtet. Eine Begrünung bzw. Bepflanzung von Teilen der Baugrundstücke ist im Übrigen durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit § 8 Abs. 1 der BauO NRW sichergestellt.

Zur gestalterischen Einbindung in die Straßenräume, zur Sicherung eines „grünen Sockels“ für die Bebauung und zur Begrenzung der Versiegelung sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen (bzw. ihrer gradlinigen seitlichen Verlängerungen) (Vorgartenzone) in einer Tiefe von mindestens 5,0 m als Vegetationsfläche anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Es darf maximal ein Drittel der Grundfläche der Vorgartenzone befestigt werden. Im Übrigen sind lose Material- und Steinschüttungen sowie wasserundurchlässige Materialien und Sperrschichten unzulässig. Außer für Zufahrtsflächen ist in der Vorgartenzone nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

5.7. Gestaltungsfestsetzungen

Auf der Grundlage des § 89 BauO NRW wird im Bebauungsplan zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes eine örtliche Bauvorschrift zur Gestaltung von Dachflächen in den Bebauungsplan integriert: Dachflächen mit einer Größe von mehr als 25 m² sind als Schrägdächer auszubilden, d.h. als Dächer, die auf mindestens zwei einander gegenüberliegenden Seiten eine Dachneigung von zwischen 20° und 48° aufweisen. Dachflächen mit einer Neigung von mehr als 20° (auch kleiner als 25 m²) sind mit roten oder rotbraunen Tonziegeln oder Dachsteinen einzudecken; die Verwendung von glänzend glasierten Materialien zur Dacheindeckung ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass sich die Neubebauung in die Dachlandschaft der auf dem Grundstück vorhandenen und der umgebenden Bebauung einfügt, die durch rot eingedeckte Schrägdächer geprägt ist, und insofern ein harmonisches Siedlungsbild erreicht wird. Aufgrund der im Übrigen wenig einheitlichen Bebauung im prägenden Umfeld wird auf weitere Gestaltungsfestsetzungen verzichtet.

6. Auswirkungen der Planung

6.1. Auswirkungen auf den Wohnungsbedarf und den Bedarf an Wohnfolgeeinrichtungen

Der Bebauungsplan I/St 57 ermöglicht im Mischgebiet MI2 den Bau von etwa 12 zusätzlichen Wohnungen, die als Seniorenwohnungen geplant und vermietet werden sollen. Im Mischgebiet MI1 können weitere etwa 8 Wohnungen ausnahmsweise zugelassen werden, sind derzeit jedoch nicht geplant.

Bei einer angenommenen durchschnittlichen Belegung – unter Berücksichtigung der Seniorenwohnungen – mit maximal 3 Personen pro Wohnung ist eine Bevölkerungszunahme um ca. 36 Personen zu erwarten. Angesichts der bestehenden Planungsabsichten wird die Zahl der Kinder, die aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans neu hinzukommen, sehr gering sein. Da der Bebauungsplan die Investoren jedoch diesbezüglich nicht bindet, ist nicht auszuschließen, dass – ggf. längerfristig – ein Bedarf an Kinderspielplatzflächen in der rechnerischen Größenordnung von 108 m² entsteht. Der Investor im Mischgebiet MI2 hat sich vertraglich verpflichtet, eine angemessene Ausgleichszahlung zu leisten. Bei Realisierung einer Wohnbebauung im Mischgebiet MI1 kann die dort erforderliche Genehmigung einer Ausnahme an die Bereitschaft zu einer entsprechenden Ausgleichszahlung gebunden werden. Standorte für – im Zusammenhang mit weiteren Planungen im Süden der Sennestadt voraussichtlich erforderliche – zusätzliche Plätze in Kindertagesstätten und in Grundschulen wurden durch die Stadt Bielefeld geprüft, der Beitrag des Plangebiets zu dem entsprechenden Bedarf ist jedoch sehr gering.

Sozialer Wohnungsbau und Baulandstrategie

Der Bielefelder Wohnungsmarkt bleibt in vielen Segmenten deutlich angespannt. Am stärksten betrifft dies weiterhin das öffentlich geförderte bzw. untere Mietpreissegment. Diese Entwicklung wird sich gemäß Wohnungsmarktbericht 2017 bis 2020 kaum entspannen. Zur langfristigen Sicherung von preisgünstigem Mietwohnraum in Bielefeld soll in allen noch zu beschließenden Bebauungsplänen künftig grundsätzlich ein Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten im Rahmen des öffentlich geförderten sozialen Mietwohnungsbaus mit langfristiger Mietbindung vorgesehen werden. Dieser Beschluss unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, die das Leitbild der sozialen Mischung beinhaltet. Der soziale Wohnungsbau wird dadurch gleichmäßig über das Stadtgebiet verteilt, statt ihn an einer Stelle konzentriert vorzusehen. Darüber hinaus werden alle Marktteilnehmer/-innen gleichbehandelt, da die Quote bei jedem Bebauungsplan umzusetzen ist.

Die Umsetzung der Quote von mindestens einem Viertel der vorgesehenen Wohneinheiten für den geförderten Mietwohnungsbau wird für das Mischgebiet MI2 durch einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt und dem Projektentwickler gewährleistet. Im Mischgebiet MI1 sind Wohnungen im Rahmen der Gebietsgliederung nur ausnahmsweise zulässig.

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 11.07.2019 den Beschluss zur Umsetzung der sogenannten Baulandstrategie gefasst (Drucksachen Nr. 8656/2014-2020). Der vorliegende Bebauungsplan fällt unter die Planungen, die nicht unter die Baulandstrategie fallen, da er sich zum maßgeblichen Stichtag bereits im Verfahren befand (Anlage 3 der Baulandstrategie). Im vorliegenden Fall wurde der Aufstellungsbeschluss am 27.11.2018 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst.

Jugendfreizeit, Kultur, Sport, Angebote für Senioren

Bei diesen Wohnfolgeeinrichtungen sind ausreichende Flächen bzw. Räume mit dem Begegnungs- und Freizeitzentrum an der Eckardtsheimer Straße, seinen Außenbereichen und dem angrenzenden Sportplatz und Kleinspielfeld im Grundsatz bereits vorhanden und infolge des Rückgangs der Personenzahl in Einrichtungen der Stiftung Bethel nicht mehr voll ausgelastet. Die mit den Bebauungsplänen I/St 56, I/57 und I/St 58 verfolgte bauliche Entwicklung soll u.a. dazu beitragen, diese Angebote langfristig auszulasten und ihre Attraktivität für die Allgemeinheit auszubauen. Stärker spezialisierte Sport- und Freizeitangebote werden weiterhin in der Sennestadt aufgesucht werden.

6.2. Auswirkungen auf den Verkehr

Mit der festgesetzten Breite der Straßenverkehrsfläche der Werkhofstraße, die die Einordnung einer 5,5 m breiten Fahrbahn und eines einseitigen Gehwegs ermöglicht, schafft der Bebauungsplan die flächenmäßige Voraussetzung, die Verkehrsbedingungen sowohl für Fußgänger als auch für den Kfz-Verkehr gegenüber der Bestandssituation zu verbessern. Gesonderte Radverkehrsanlagen sind bei Tempo 30 nicht erforderlich. Die Kosten für den Straßenausbau übernehmen die Begünstigten auf der Grundlage vertraglicher Vereinbarungen. Soweit die Verkehrserschließung über die Privatstraßen Semmelweisweg und Paracelsusweg erfolgt, bestehen diesbezüglich vertragliche Vereinbarungen mit der Stiftung Bethel zur Mitnutzung dieser Straßen, die im Falle der Realisierung einer Zusatzbebauung auf dem Grundstück Paracelsusweg 5 ergänzt werden können.

Aufgrund des sehr geringen durch die Bebauung neu generierten Verkehrs, dem ein langfristiger Rückgang des Anstaltsverkehrs gegenübersteht, kann davon ausgegangen werden, dass der Anschlussknoten an die Verler Straße und diese Straße selbst das zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen ohne weitere Maßnahmen aufnehmen können.

6.3. Auswirkungen auf die Umwelt und das Stadtklima

Vegetationsbestand

Die Bebauung soll sich in das landschaftliche und siedlungsstrukturelle Umfeld einfügen. Deshalb werden erhaltenswerte Gehölzgürtel und Einzelbäume in das Planungskonzept eingebunden und mit einer Erhaltungsbindung belegt. Mindestens 4 m, zum Paracelsusweg hin überwiegend 6 m breite Vorgartenzonen werden von Bebauung freigehalten und sind gemäß BauO NRW zu begrünen. Die überbaubaren Grundstücksflächen und die Nutzungsmaße werden so festgesetzt, dass die Flächenversiegelung auf ein mit dem Planungsziel der Ortschaftsentwicklung vereinbartes Maß begrenzt wird.

Aufgrund der Größe und Lage der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Erhaltungsbindungen für als besonders wertvoll eingeschätzte Baumgruppen und Einzelbäume erfordert die Umsetzung des Bebauungsplans keine Eingriffe in den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand. Die Grünlandflächen im Plangebiet wurden auf das Vorkommen von nach § 42 LNatSchG NRW geschütztem Magergrünland untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass auf den Flächen keine geschützten Biotope anzunehmen sind.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind (soweit sie nicht gesetzlich geschützte Biotope oder artenschutzrechtliche Verbotstatbestände betreffen) als vor der planerischen Entscheidung zulässig und müssen nicht ausgeglichen werden.

Die vorhandene Waldfläche wird im Bebauungsplan gesichert. Im Übrigen liegt das Plangebiet im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Auch bei Vorliegen einer Waldeigenschaft von weiteren Gehölzen (für die keine Anhaltspunkte vorliegen) wären eine Genehmigung seitens der Forstbehörde und ein Waldausgleich nicht erforderlich (§ 43 (1) LFoG NW).

Umweltfreundliche Energieversorgung, Energieeinsparung

Die Stadtwerke Bielefeld Bielefeld GmbH empfiehlt, die Raumwärmeversorgung durch den Einsatz von Wärmepumpen sicherzustellen. Seitens des Umweltamtes der Stadt wird eine Bauweise im Passivhausstandard empfohlen, um CO₂-Emissionen einzusparen. In Anbetracht der geringen Größe des Plangebiets wird in Abwägung mit den Belangen der Eigentümer von diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan jedoch abgesehen. Der Eigentümer des Grundstücks im Mischgebiet MI2 versichert, eine nachhaltige und energiesparende Bauweise zu planen, die die Anforderungen des gültigen Gebäudeenergiegesetzes übertrifft.

Für den Einsatz von Photovoltaik bieten die Baukörper im Plangebiet wegen der Verschattung durch teilweise sehr hohe Laub- und Nadelbäume wenig günstige Voraussetzungen. Eine diesbezügliche Verpflichtung wird in den Bebauungsplan nicht aufgenommen, da der Erhalt dieses Baumbestandes ausdrückliches Planungsziel ist, um die Einbindung der Neubebauung in die Eckardtsheimer Parklandschaft zu gewährleisten.

Stadtklima

Das Plangebiet wird auch künftig trotz Klimawandel und geplanten Nachverdichtungen günstige bioklimatische Bedingungen aufweisen. Aufgrund der im Westen, Osten und vor allem im Süden anschließenden größeren Grünbereiche ist auch künftig von einer insgesamt immer noch günstigen Durchlüftung und einem intakten bodennahen Luftaustausch auszugehen. Auch nachts ist keine starke Wärmebelastung zu erwarten. Die im Norden an der Werkhofstraße und inmitten des Plangebiets gelegenen gehölz- und baumbestandenen Grünflächen, die zu großen Teilen planungsrechtlich gesichert werden, dienen tagsüber als schattenspendender Aufenthaltsraum und fördern nachts den kühlenden Luftaustausch mit dem übrigen Plangebiet und seiner Umgebung. Eine weitere Verbesserung der Durchlüftungsbedingungen durch eine Südwest-Nordost-Ausrichtung der neuen Gebäude wird in Abwägung mit dem zu erhaltenden Baumbestand und den Anforderungen der Erschließung sowie der Belichtung und Besonnung der Wohnungen im Bebauungsplan nicht verfolgt.

Aufgrund des mäßigen Verkehrsaufkommens und der guten Durchlüftungssituation ist nicht von einer Überschreitung der Luftschadstoff-Grenzwerte nach der 39. BImSchV auszugehen.

Artenschutz

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf besonders oder streng geschützte Arten wurden durch einen Artenschutzfachbeitrag ermittelt (NZO September 2018). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit Bezug auf Brutvogelarten und Zauneidechsen keine Auswirkungen zu erwarten sind, die Vermeidungsmaßnahmen erforderlich machen würden. Mit Bezug auf das Vorkommen von Fledermäusen sind aus artenschutzrechtlicher Sicht folgende Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen: Die Rodung von Gehölzen mit Höhlen sowie der Gehölzschnitt an Höhlenbäumen müssen in der Zeit vom 15. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Unmittelbar vor einer Rodung sind die betroffenen Gehölze von erfahrenen Fachleuten auf Nutzung durch Fledermäuse zu kontrollieren. Als Fledermausquartiere potenziell geeignete Baumhöhlen sind vor Rodung durch geeignete Fledermausquartiere im Verhältnis 1:3 zu ersetzen, so dass ein ausreichendes Höhlenangebot dauerhaft gesichert ist. Dazu sind im nahen Umfeld geeignete Ersatzquartiere an Bäumen aufzuhängen. Unter Beachtung dieser Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Pla-

nungsvorhaben nicht ausgelöst. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten ist ausgeschlossen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Die genannten Maßnahmen werden als Hinweis in das Textblatt des Bebauungsplans aufgenommen. Da nicht feststeht, welche Bäume gerodet werden und bis zum Zeitpunkt der Rodung artenschutzrechtlich relevante Änderungen eintreten können, werden im Bebauungsplan keine diesbezüglichen Festsetzungen getroffen.

6.4. Auswirkungen auf die Wasserwirtschaft

Zum Bebauungsplan wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet (SM Ingenieurplan, März 2021). Da eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse nicht umsetzbar ist, ist zur Ableitung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers die Verlegung von öffentlichen Regenwasserkanälen in der Werkhofstraße und im Semmelweisweg vorgesehen, mit Einleitungsstellen in den Dalkebach und in den Sprungbach.

Die Abwasserbeseitigungspflicht wird künftig bei der Stadt Bielefeld liegen. Es werden Hausanschlüsse in der Werkhofstraße und im Semmelweisweg angeboten. Der Anschluss erfolgt mit privaten Sammelleitungen, für die folgende vertragliche Regelungen erforderlich sind:

Für das Grundstück Paracelsusweg 5 wurde ein Durchleitungsrecht über das Grundstück Paracelsusweg 7, das an den o.g. Regenwasserkanal angeschlossen wird, durch Grunddienstbarkeit gesichert. Zur Klarstellung wird gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB das Grundstück Paracelsusweg 7 (Flurstücke 1526 und 1469) mit einem Leitungsrecht für die Niederschlagsentwässerung zugunsten der Eigentümer des Grundstücks Paracelsusweg 5 (Flurstück 1532) belastet. Die genaue Lage der Leitung ist in Abhängigkeit von der Konkretisierung des Bauvorhabens auf dem Grundstück Paracelsusweg Nr. 7 und der vorhandenen Lücken im erhaltenswerten Gehölzbestand zu bestimmen. Eine Regenrückhaltung ist nicht vorgesehen. Von einer zentralen Behandlung des Niederschlagswassers wird abgesehen, da aufgrund der Flächennutzung nur mit einer unerheblichen Belastung des Gewässers gerechnet werden muss.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in den Dalkebach und den Sprungbach ist ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der zuständigen Behörde zu stellen. Mit dem Bau der Einleitungsstellen darf erst nach Vorliegen der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Ein diesbezüglicher Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung von Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann über die im Semmelweisweg und im Parcelsusweg vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanäle abgeleitet werden.

7. Kosten und Finanzierung

Die Planung geht von privaten Projektentwicklungen auf bisher unbebauten Grundstücksteilflächen aus. Die Grundstückseigentümer sind bereit und in der Lage, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens verbunden sind, vollständig zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde geschlossen.

Durch die Neuerrichtung von Wohneinheiten und damit verbundenen Zuwachs an Schülerzahlen aus dem Gebiet ist mit ca. 550 € Schülerbeförderungskosten pro Jahr zu rechnen. Des Weiteren entstehen Folgekosten für den Unterhalt des zu errichtenden Kinderspielplatzes.

Die Erschließungsmaßnahmen sind durch einen städtebaulichen Vertrag den begünstigten Anliegern als Erschließungsträger übertragen und die ausgebaute Straßenverkehrsfläche werden kostenfrei an die Stadt Bielefeld übergeben. Dadurch kann sich die Stadt Bielefeld im Rahmen ihrer gesetzlichen Ermächtigungen von den Erschließungsaufwendungen mit Ausnahme von ggf. erforderlichen, 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.

8. Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld hat am 27.11.2018 beschlossen, den Bebauungsplan I/St 57 aufzustellen und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der in den Beschlussvorlagen dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchzuführen. Zeitgleich wurde das Bebauungsplanverfahren I/St 42 „Ortsmitte Eckardtsheim“ für einen wesentlich über das aktuelle Plangebiet hinausgreifenden Geltungsbereich eingestellt.

Da es sich bei dem Bebauungsplan I/St 57 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 und 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, wird der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Auf einen Umweltbericht kann damit verzichtet werden; die wesentlichen umweltrelevanten Belange werden in der Begründung des Bebauungsplans geprüft und abgewogen.

Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in Form eines öffentlichen Erörterungstermins im Haus „Thekoa“ der Stiftung Bethel am 31.01.2019 durchgeführt. Dabei wurden die Ziele und Zwecke der Planung im Zusammenhang mit den gleichzeitigen Planungen für die Bebauungspläne I/St 56 und I/St 58 in Eckardtsheim und der Ortsentwicklungsplanung erläutert. An der Veranstaltung nahmen rund 60 Bürgerinnen und Bürger teil. Ihre Diskussionsbeiträge bezogen sich ins-

besondere auf die Art und den Umfang der geplanten Bebauung, auf Fragen des Lärmschutzes und auf den Zeithorizont der Planung. Die Unterlagen zum Bebauungsplan lagen außerdem im Zeitraum vom 21. Januar bis zum 8. Februar im Bauamt der Stadt Bielefeld, im Bezirksamt Sennestadt sowie im Internet zur öffentlichen Einsichtnahme aus. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen keine schriftlichen Stellungnahmen ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Dienststellen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 15.02.2019 über die Ziele und Zwecke der Planung und den vorgesehenen Geltungsbereich informiert und zur Stellungnahme aufgefordert. Im Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde ein Gutachten zum Artenschutz beauftragt. Die Untersuchungsergebnisse sowie die planrelevanten Inhalte der Stellungnahmen der Behörden wurden unter Berücksichtigung der davon berührten Belange in den Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung eingearbeitet.

Im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde das Gutachten zum Artenschutz ergänzt und ein Konzept zum Ausbau der Werkhofstraße erarbeitet. Änderungen der Planung ergaben sich dadurch nicht.

Entwurfsbeschluss

Der Bebauungsplan wurde – nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt – am 28.1. 2020 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Grundlage für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und für die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB als Entwurf beschlossen.

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen lag gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB vom 25. Mai bis einschließlich 26. Juni 2020 im Foyer des Technischen Rathauses zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Weiterhin konnten die Unterlagen während des Offenlegungszeitraums auch im Internet unter www.bielefeld.de in der Rubrik "Planen Bauen Wohnen" eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 23.4.2020 mit Fristsetzung zum 5.6.2020 um Stellungnahme zur dem Schreiben beigefügten Planung gebeten. Die im Zuge der Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen und die von der Verwaltung daraufhin vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem beschlossenen Entwurf von Planzeichnung und Begründung sind der Anlage A2 zu entnehmen. Eine textliche Festsetzung zur Gestaltung von Vorgartenflächen wurde ergänzt. Auf Grundlage des zwischenzeitlich erarbeiteten Entwässerungskonzepts wurden in einem Teilabschnitt der Werkhofstraße die geplanten Regenwasserkanäle eingetragen. Unter den textlichen Festsetzungen wurden Hinweise zur Gehölzschutzfrist, zur Überflutungsvorsorge und zur Kampfmittelbeseitigung ergänzt. Die genannten Änderungen betreffen keine Grundzüge der Planung, sie erfordern jedoch eine erneute öffentliche Auslegung des Plans.

Erneuter Entwurfsbeschluss

Der Bebauungsplan I/St 57 wurde – nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Sennestadt – am 1.2.2022 durch den Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung als Grundlage für die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erneut als Entwurf beschlossen.

Erneute öffentliche Auslegung

Der erneute Entwurf des Bebauungsplans I/ St 57 lag mit den geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen, der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauGB vom 25. Februar bis einschließlich 28. März 2022 im Foyer des Technischen Rathauses zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Weiterhin konnten die Unterlagen während des Offenlegungszeitraums auch im Internet unter www.bielefeld.de in der Rubrik Stadt.Entwicklung, Unterpunkt Planen, eingesehen werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.2.2022 über die erneute öffentliche Auslegung informiert und um Stellungnahme zur geänderten Planung gebeten.

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung wurde durch textliche Festsetzung ein Leitungsrecht zur Entwässerung des Grundstücks Paracelsusweg 5 über das Grundstück Paracelsusweg 7 eingefügt. Da diesbezüglich bereits eine Grunddienstbarkeit vorliegt, hat diese Ergänzung lediglich klarstellenden Charakter. Weitere im Rahmen der erneuten Offenlage vorgebrachte Anregungen wurden durch redaktionelle Korrekturen und Aktualisierung der Begründung berücksichtigt. Damit waren keine Änderungen der Planung verbunden. Die Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen wurden statt auf Straßenniveau auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Eine inhaltliche Änderung ist damit nicht verbunden.

9. Vorliegende Gutachten

Artenschutzfachbeitrag NZO GmbH, September 2019

Begutachtung von Grünlandflächen, NZO GmbH, September 2018

Büro Spath+Nagel, Berlin, im April 2023

In Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.52