

Anlage:

B

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

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

(Planungsstand: September 2018)

Übergeordnete Entwicklungsziele

Mit dem Bebauungsplan I/St 57 „Mischgebiet am Paracelsusweg“ soll, zusammen mit den zeitgleich einzuleitenden 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 durch nicht anstaltsgebundene Flächenangebote für Wohn- und Mischnutzungen, für die derzeit 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.

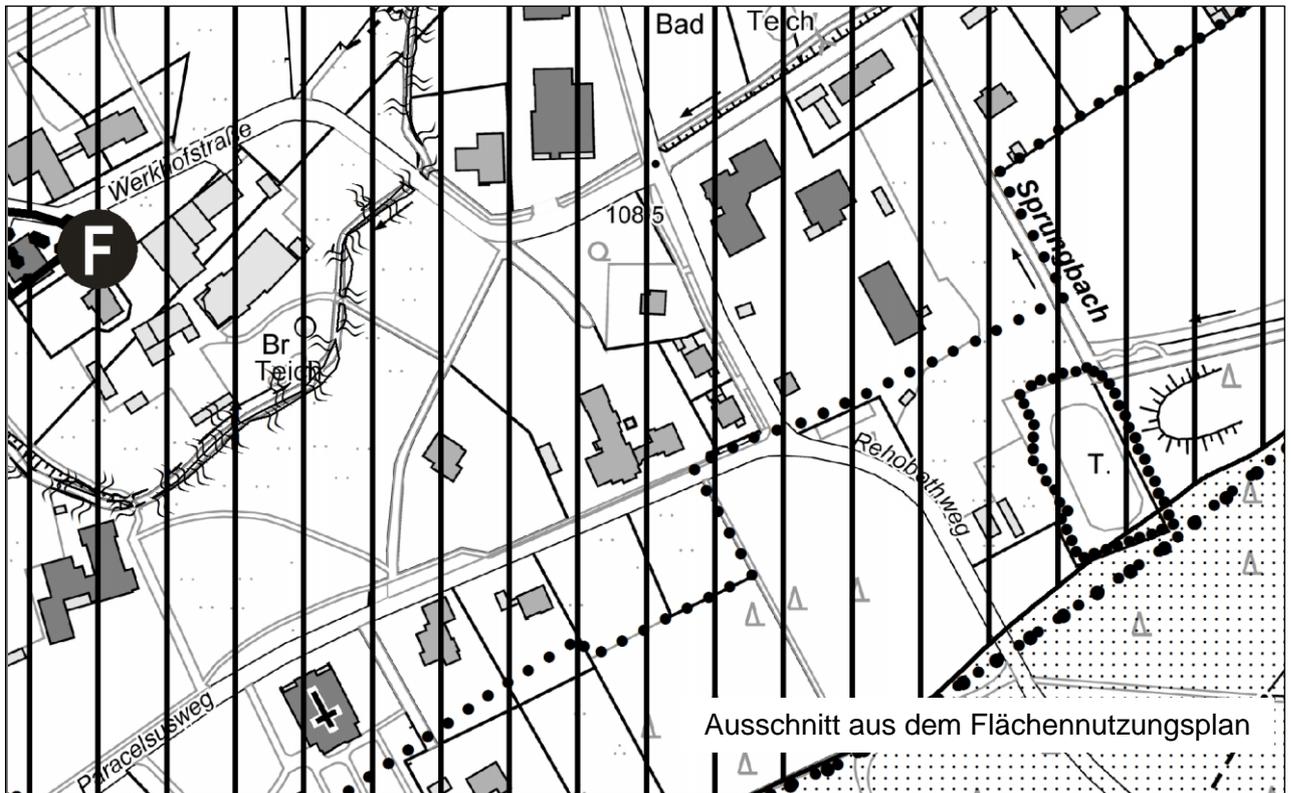
Ein wichtiger Baustein dieser Strategie ist die Erschließung zusätzlicher Flächen für private Bauvorhaben, vor allem, aber nicht nur des Wohnungsbaus. Dabei sollen die typischen Merkmale der „Eckardtsheimer Parklandschaft“, insbesondere die den Siedlungsraum gliedernden Gehölzbestände und Grünbereiche erhalten und gesichert werden. In einer integrierten Ortsentwicklungsplanung für Eckardtsheim wurden für eine bauliche Weiterentwicklung geeignete Bereiche identifiziert, darunter der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans I/St 57.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich umfasst den privatisierten vormaligen Bethel-Standort „Gute Hoffnung“, 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“, in dem eine Ingenieurgesellschaft und eine Praxis für Sprachtherapie ansässig sind, drei Einfamilienhäuser am Semmelweisweg und ein kleines Waldstück an der Werkhofstraße. Ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen wird der Abschnitt der Werkhofstraße zwischen der Brücke über den Dalkebach und der Einmündung in den Semmelweisweg. Im Südosten und Nordwesten grenzen Freiflächen an, die mit ihrem Grünbestand prägend für die „Eckardtsheimer Parklandschaft“ sind. Südwestlich liegen mit Ekehardtskirche, Gemeindehaus und Versammlungsgebäude „Thekoa“, im Norden und Nordosten mit dem Haus „Ophra“ für Menschen mit körperlichen oder geistigen Behinderungen sowie einem Mitarbeiterwohnheim wesentliche Anstaltsstandorte.

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. Nach dem Vorentwurf für diese Änderung (2010) sollte die Darstellung für das Plangebiet in „Wohnbaufläche“ geändert werden. Aufgrund der zwischenzeitlichen Nutzungsentwicklung ist zu prüfen, ob eher eine Darstellung als „gemischte Baufläche“ in Frage kommt. 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 57 ist planungsrechtlich überwiegend als Innenbereich einzustufen. Weil aufgrund der heterogenen Bebauung und Nutzung im Umfeld sichere Beurteilungsgrundlagen für Genehmigungen nach § 34 BauGB fehlen und die Grenze zum Außenbereich nicht sicher zu ziehen ist, 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

Mit der Planung sollen zunächst die Bestandsnutzung (Ärztelhaus, Praxen, Büros, Wohnen) 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. Auch hier bestehen private Planungsabsichten, die jedoch noch zu konkretisieren sind. 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.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Ergänzungsbebauung festlegen: Diese soll sich in ihren Dimensionen (Höhenentwicklung, Länge und Breite der Gebäude) in das landschaftliche und siedlungsstrukturelle Umfeld einfügen. Insbesondere sind der erhaltenswerte Baumgürtel im Nordwesten und größere Einzelbäume auf dem Standort „Neu Aram“ in das Planungskonzept einzubinden. Die Flächen für einen Ausbau der Werkhofstraße als Voraussetzung für eine Übernahme in städtische Trägerschaft sind zu berücksichtigen. Einzelheiten zur Neubebauung werden im weiteren Bebauungsplanverfahren festzulegen sein. Wesentliche Zusatzanforderungen an die Versorgung mit Wohnfolgeeinrichtungen sind nach gegenwärtigem Planungsstand (Seniorenwohnen, büroähnliche Nutzungen) nicht zu erwarten.

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

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 Projektträger als öffentliche Straße ausgebaut. Für die Flächen am Paracelsusweg und am Semmelweisweg, beides Privatstraßen, werden die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch die Stiftung Bethel eingeräumt. Die notwendigen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken zu realisieren. Einige Besucherparkplätze sind am Rand des Paracelsuswegs vorhanden. Die Haltestelle der MoBiel-Buslinie 37 am Semmelweisweg ist in unmittelbarer Nähe erreichbar.

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

Finanzielle Auswirkungen

Die Planung geht von privaten Projektentwicklungen durch die betroffenen Grundstückseigentümer aus.

Einer der Projektträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind, vollständig zu tragen. Er wird dazu den zweiten Eigentümer einbinden. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wurde geschlossen.

Der Ausbau der Werkhofstraße soll 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.