

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Naturschutzbeirat	21.05.2019	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung

Sachverhalt:

Im Folgenden werden die wesentlichen Aussagen und Vorschläge des Gutachters vorgestellt. Das Gesamtgutachten wurde mit der Vorlage 7377/2014-2020 in die Ratsgremien eingebracht und kann bei Bedarf im Ratsinformationssystem abgerufen werden.

(Anmerkung: Der Begriff „Anstalt“ resultiert aus der früheren Namensgebung. Er wurde vom Gutachter so verwendet und findet sich daher im nachfolgenden Sachstandsbericht wieder – obwohl er inzwischen überholt und nicht mehr zeitgemäß ist)

1. Ausgangslage und Zielsetzung der Ortsentwicklungsplanung Eckardtsheim

Die Ortschaft Eckardtsheim wird geprägt durch verstreute, meist landschaftlich integrierte, anstaltsbezogene Nutzung, mitarbeitergebundenes und allgemeines Wohnen sowie kleinere Betriebe. Oberstes Ziel der Ortsentwicklungsplanung ist es, den früheren reinen Anstaltsbereich weiter aus seiner institutionellen Prägung herauszuführen und schrittweise zu einer durchmischten, möglichst eigenständigen Ortschaft zu entwickeln, in der behinderte und nicht behinderte Menschen zusammen leben. Bei einem stetigen Rückgang der Anstaltsbevölkerung aufgrund veränderter Betreuungskonzepte erfordert dieses eine deutliche Zunahme der wohnhaften Bevölkerung in Eckardtsheim, um auch die Tragfähigkeit für ein angemessenes Infrastrukturangebot zu gewinnen. Hierzu sollen zusätzliche Flächen für nicht anstaltsbezogene Wohnungsangebote und Arbeitsplätze geschaffen und damit auch dem gesamtstädtischen Ziel Rechnung getragen werden, attraktives Bauland für den zunehmenden Wohnungsbedarf in Bielefeld bereitzustellen.

Aufgrund der mehr als hundertjährigen Anstaltsgeschichte weist Eckardtsheim in seiner baulichen und landschaftlichen Gestalt sowie seiner sozialen Struktur eine besondere Prägung auf. Die Lage in der Senne und die aus der langjährigen institutionellen Nutzung entstandene „Eckardtsheimer Parklandschaft“ tragen in besonderem Maße zum Charakter der Ortschaft bei. Dies hat insbesondere eine hohe Bedeutung für den Erholungswert und das Landschaftsbild sowie für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Bei einer zukünftigen baulichen Entwicklung sollen vor allem die „grüne Mitte“ der Ortschaft, die Grünbereiche entlang der Bachläufe und die den Siedlungsraum gliedernden Gehölzbestände erhalten und gesichert werden.

Die für einen Ortsteil dieser Größenordnung vergleichsweise gute Grundausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Versorgungs-, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten bedarf im Rahmen eines Umbaus von einer im Wesentlichen anstaltsgebundenen Nutzung zu einem durchmischten Ortsteil langfristig auch deren Ergänzung. Für die Versorgung mit Ware, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten sowie auch für die Identität kommt der „Ortsmitte“ eine besondere Bedeutung zu. Insofern hat eine behutsame bauliche Ergänzung für zentrumsbildende Nutzung, aber auch für Wohnungsangebote Priorität. Im Hinblick auf die

Verkehrsentwicklung ist die Bereitstellung eines attraktiven öffentlichen Nahverkehrsangebotes, die Aufwertung der Fuß- und Radwegeverbindungen ebenso wichtig wie ein verträglicher und konfliktfreier Ausbau des Straßennetzes mit gut gestalteten Straßenräumen.

Um Zersiedlungstendenzen und dem Landschaftsverbrauch entgegenzuwirken hat bei der Ausweisung neuer Baugebiete die Innenentwicklung durch Konversion aufgegebener Anstandsstandorte und Schließung von Lücken in der Siedlungsstruktur Vorrang. Weitere Flächen sollen sich eng an den vorhandenen Siedlungskörper anschließen und einen geschlossenen Ortsrand ausbilden.

2. Planungsgrundlagen

Die Planungsgrundlagen (Gebietsentwicklungsplan, Flächennutzungsplan, Landschaftsplan, schutzwürdige Biotope und Stadtbiopte und das Zielkonzept sind den Anlagen 1 bis 5 sowie der Anlage 9 zu entnehmen.

3. Flächen für Wohnungsbau

Unter den oben genannten Gesichtspunkten ergeben sich 16 Potenzialflächen für eine bauliche Weiterentwicklung des Ortsteils Eckardtsheim (**siehe Anlagen 4 und 5**). Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten ist der Tabelle **Anlage 6** zu entnehmen.

Für die Fläche 1 „ehemaliger Kindergarten, Werkhofstraße/Verler Straße“, Fläche 5 „Bereich Gute Hoffnung, Paracelsusweg“ und Fläche 8 „Fliednerweg, nördlich Rudolf-Hardt-Weg“ wird derzeit die frühzeitige Behördenbeteiligung im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführt. Geplant sind ca. 120 Wohneinheiten, davon 40 Einfamilienhäuser und 80 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Weitere Potenzialflächen der Innenentwicklung mit Mischnutzungscharakter sind die Fläche 2 „Ortsmitte Nord, Verler Straße“, die Fläche 3 „Ortsmitte Süd, Verler Straße“ und die Fläche 4 „Werkhof, Werkhofstraße“ mit zusammen ca. 49 möglichen Wohneinheiten.

Bei der Fläche 9 „Perthesweg Nord, westlich Eckardtsheimer Straße“, der Fläche 10 „Perthesweg Süd, westlich Sportplatz“, der Fläche 12 „ehemalige Gärtnerei, südlich Heidegrundweg“ und der Fläche 14 „Kuhloweg“ handelt es sich um Abrundungsflächen am Rande der Ortschaft mit rund 282 Wohneinheiten.

Innerhalb der Ortschaft ist zudem eine Umnutzung oder Nachnutzung der Fläche 6 „westlich ehemaliger Zentralküche und der Fläche 5 „ehemalige Sport- und Schwimmhalle“ grundsätzlich denkbar. Eine Festlegung auf eine allgemeine Wohnnutzung sollte hier nicht erfolgen, um andere Nutzungsalternativen, insbesondere für zurzeit noch nicht absehbare Aufgaben der Stiftung Bethel offen zu halten.

Die Fläche 13 „östlich Haus Heidegrund, Eckardtsheimer Straße“, die Fläche 15 „östlich Fliednerweg“ und die Fläche 16 „Sprungbach, westlich Fliednerweg“ stellen langfristige Bebauungsoptionen für den Wohnungsbau dar. Diese im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen dargestellten Flächen stellen derzeit Reserveflächen dar, die dann in Anspruch genommen werden können, wenn die vorher genannten Flächen nicht oder nicht in dem angenommenen Umfang realisiert werden können. Bei voller Ausnutzung der Flächen können hier ca. 159 Wohneinheiten geschaffen werden. Ihre Sicherung durch Bebauungspläne wird zum gegenwärtigen Zeitpunkt als nicht sinnvoll angesehen. Jedoch sollte bei allen Planungen die Dimensionierung der technischen Infrastruktur für eine mögliche spätere Entwicklung berücksichtigt werden und die planungsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen des Flächennutzungsplanes beibehalten und im Regionalplan soweit noch nicht geschehen geschaffen werden.

4. Straßenkonzept, Rad- und Fußwegekonzept

Das vorhandene Straßennetz bzw. die übergeordnete Erschließung der neuen Baugebiete soll durch entsprechende Ausbaumaßnahmen an die zukünftige bauliche Entwicklung und Nutzung angepasst werden. Hierzu soll die Verler Straße durch entsprechende Maßnahmen zu einer Ortsdurchfahrt umgebaut werden. Dies soll durch entsprechende Fahrbahnbreiten, Fahrbahnbefestigungen, Beleuchtung, Begrünung, Querungshilfen mit Lichtsignalanlagen erreicht werden. Im Bereich des Knotenpunkts Verler Straße, Wilhelmsdorfer Straße und Paracelsusweg wird die Schaffung eines Kreisverkehrs vorgeschlagen.

Die vorhandenen, derzeit im Eigentum von Bethel befindlichen Straßen Werkhofstraße, Rudolf-Hardt-Weg, Paracelsusweg, Semmelweisweg und Fliednerweg sollen an die Stadt Bielefeld übergeben und hierzu entsprechend der Standards der Stadt Bielefeld ausgebaut werden. Die zukünftige Ausbaubreite liegt zwischen 10,50 m ohne Parkstreifen und 12,50 m mit einem Parkstreifen.

Eckardtsheim weist gute Ausgangsvoraussetzungen für ein attraktives und in wichtigen Teilbereichen straßenunabhängiges Fuß- und Radwegenetz mit Verbindungen in die offene Landschaft auf. Dieses Netz sollte auf einigen für den Netzzusammenhang wichtigen Teilstrecken entsprechend dem Fuß- und Radwegekonzept (**siehe Anlage 8**) schrittweise aufgewertet bzw. ergänzt werden. Straßenbegleitend ist die wichtigste Maßnahme die Aufwertung des gemeinsamen Geh- und Radwegs entlang der südöstlichen Seite der Verler Straße in seinem innerörtlichen Abschnitt. Südlich der Kreuzung Werkhofstraße/ Schlepperweg sollte das kurze Teilstück auf der Ostseite bis zur Wilhelmsdorfer Straße ergänzt werden, um die Notwendigkeit zu vermeiden, auf diesem 350 m langen Abschnitt zweimal die Straßenseite wechseln zu müssen. Daneben werden kleinere Ergänzungen des an sich guten Wegenetzes vorgeschlagen, z.B. für einen Abschnitt der Alten Paderborner Landstraße und deren Verbindung mit dem Paracelsusweg, die als Wanderweg ausgewiesen, jedoch in der Örtlichkeit kaum wahrnehmbar ist. Die straßenbegleitenden, typischerweise durch einen Grünstreifen von der Fahrbahn getrennten Gehwege sind überwiegend sehr schmal und sollten bei baulichen Maßnahmen auf ein Maß von 1,5-2,0 verbreitert werden.

Parallel zur Verler Straße sollte unter Nutzung vorhandener Teilstrecken die seit langem geplante Fußgänger- und Radwegeverbindung entlang des Bullerbachs in Richtung Sennestadt angelegt bzw. aufgewertet werden. Damit würde vor allem die Erreichbarkeit der Schulen, der Einkaufsgelegenheiten und der sonstigen Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote in der Sennestadt verbessert. Zugleich ist diese Verbindung mit ihren neu anzulegenden Verlängerungen parallel zum Dalkebach in die Grüne Mitte der Ortschaft und weiter nach Westen auch für die Freizeitnutzung attraktiv.

Auch die Verbindungen in Richtung Bahnhof Sennestadt sollten für den Fußgänger- und Radverkehr aus den Siedlungsgebieten von Eckardtsheim gestalterisch und funktional aufgewertet werden. Dies betrifft vor allem die bislang fehlende direkte Verbindung zwischen dem Paul-Gerhardt-Weg und der Fußgängerbrücke über die Autobahn sowie den Heidegrundweg, der auf Teilabschnitten, die dafür breit genug sind, einen separaten Gehweg erhalten sollte.

Bei der Planung neuer Baugebiete sind attraktive Wegebeziehungen zu wichtigen Zielen innerhalb der Ortschaft von vornherein einzuplanen. Das Wegekonzept sieht entsprechend die Einbindung der Vorhaben auf den Potentialflächen 8 (nördl. Rudolf-Hardt-Weg), 9 und 10 (Perthesweg Nord und Süd), und 12 (südl. Heidegrundweg) in das Fuß- und Radwegenetz vor.

5. Grünkonzept

Das Grünkonzept der Rahmenplanung (**siehe Anlage 9**) beruht im Wesentlichen auf den vorhandenen landschaftlichen Elementen, die das Ortsbild von Eckardtsheim als durchgrünter Wohn- und Anstaltsstandort prägen. Diese Qualitäten sollen durch die Ortsentwicklungsplanung nicht in Frage gestellt, sondern bei der anstehenden Verdichtung und Erweiterung der Ortschaft erhalten und entwickelt werden.

Charakteristisch für Eckardtsheim sind die Bachauen des Bullerbachs, des Sprungbachs und des Dalkebachs mit ihrem Uferbegleitgrün. Diese werden in ihrer landschaftlichen Breite erhalten und sollten wegen ihrer übergeordneten Bedeutung zumindest im ortsnahen Bereich in öffentliche Trägerschaft übernommen werden. Neu ausgewiesene Baugrundstücke und Verdichtungspotentiale im Ortskern sollen einen Abstand von mindestens 10 m, die Bebauung selbst einen Abstand von mindestens 15 m vom Gewässerrand (Böschungsoberkante) halten, wo die landschaftliche Bestandssituation dies erfordert, auch mehr.

Die vorgeschlagene Verdichtung des Ortskerns muss sich in die „Eckardtsheimer Parklandschaft“ mit ihren offenen Freiflächen und markanten Großbäumen einordnen. Der Kernbereich dieser Parklandschaft zwischen Paracelsusweg und Dalkebach wird als „Grüne Mitte“ im Rahmenplan von ergänzender Bebauung freigehalten und sollte weiterhin wegen seiner Funktion als Ortschaftspark entsprechend gepflegt und gestaltet werden. Aufgrund der historischen und

funktionalen Bedeutung für die Einrichtungen der Stiftung Bethel und der Zionsgemeinde (u.a. Weihnachtsmarkt) soll dieser Bereich weiterhin als private Grünfläche bewirtschaftet werden.

Für die Verdichtung im Bereich der Ortsmitte beiderseits der Verler Straße werden Bauformen vorgeschlagen, die sich entlang der Straße zu einem geschlossenen Siedlungsbild zusammenfügen, jedoch durch geringe Längenausdehnung und offene Bauweise Einblicke und Durchblicke ermöglichen. Wichtig sind auch hier die Einbettung in die vorhandene Vegetation, unter Berücksichtigung insbesondere des Altbaumbestandes südlich der Straße, eine Höhenentwicklung deutlich unterhalb der Baumkronen und eine gärtnerische Gestaltung der Freiflächen, die so weit wie möglich auf markante Einfriedungen verzichten sollte. Eine beidseitige Baumpflanzung innerörtlich entlang der Verler Straße würde wesentlich zur Einbindung dieser Verkehrsschneise in das Ortsbild beitragen. Entlang der Eckardtsheimer Straße als „Rückgrat“ der neuen Wohngebiete im Norden der Ortschaft wird eine einseitige Baumreihe vorgeschlagen.

6. Eingrünung neuer Baugebiete

Das Neubaugebiet nördlich des Rudolf-Hardt-Wegs (Potenzialfläche 8) wird begrenzt durch einen den Graben 47.01 begleitenden Gehölzstreifen im Süden, der erhalten und aufgewertet werden soll, sowie durch den von einer jungen Baumreihe begleiteten Fußweg im Norden, der in eine Grünverbindung eingebettet wird. Dort sollten unter Inanspruchnahme kleiner Teile der benachbarten Bauflächen Flächen für einen Kinderspielplatz eingeordnet werden. Im Planungskonzept ist außerdem eine Fußwegeverknüpfung des Baugebiets mit dem Bullerbach-Grünzug vorgesehen.

Die im Nutzungskonzept dargestellten Baugebiete Nr. 9 und 10 westlich der Eckardtsheimer Straße und des Sportplatzes sollen durch Grünzüge gerahmt und gegliedert werden. Vorgeschlagen wird ein Grünzug entlang des Pertheswegs, der diesem seine Qualität als übergeordneter Fußweg belässt. Zugleich dient der Grünstreifen am Perthesweg als Abstand zum Waldrand sowie zur Einbindung eines zeitweise wasserführenden Grabens. Am Nordrand des Neubaugebiets ist die begrünte Böschung zum Bethel-Standort Neu-Eckehardt zu erhalten, am Südrand sollte der ansatzweise vorhandene Weg eingegrünt und nach Osten zur Eckardtsheimer Straße verlängert werden. Entlang des Sportplatzes wird ein Grünstreifen vorgeschlagen, der zugleich durch Geländemodellierung Funktionen des Lärmschutzes übernehmen kann. Das Gebiet wird intern gegliedert durch das in Ost-West-Richtung verlaufende Gewässer Nr. 45.01, dessen Randbereiche freigehalten und mit Gehölzen bepflanzt werden sollen, die sich östlich der Eckardtsheimer Straße entlang des Wohngebiets Löfflerweg bis zum dortigen Wäldchen fortsetzen.

Bei Bebauung der aufgegebenen Gärtneireiflächen südlich des Heidegrundwegs ist ein angemessener Abstand zu den angrenzenden Wald- bzw. Gehölzgürteln einzuhalten; hier könnte ein Kinderspielplatz eingeordnet werden. Im Übrigen weist die Fläche keine erhaltenswerten Grünstrukturen auf, große Teilflächen sind derzeit versiegelt.

Im Baugebiet Kuhloweg (Potenzialfläche 14) ist der durch alte Eichen geprägte Grünstreifen in Verlängerung der Fußgängerbrücke zur Autobahn von besonderer Bedeutung. Eine abkürzende Wegeverbindung sollte sich hier anlagern. Das vorhandene Wäldchen an der Verler Straße ist aus Sicht der übergeordneten Grünkonzeption verzichtbar, aufgrund der Immissionssituation und der Erfordernisse des Waldausgleichs wird auf eine Ausweisung als Bebauungsoption jedoch verzichtet.

Bei einer Konkretisierung für die als langfristige Option dargestellten Potentialflächen östlich des Hauses Heidegrund (Potenzialfläche 13) sowie beiderseits des Fliednerwegs bis zum Sprungbach (Potenzialflächen 15 und 16) sind breite Grünstreifen entlang der Gewässer sowie eine klare Ausbildung und Eingrünung der Ortsränder zu berücksichtigen.

Die Erschließungsstraßen in den neuen Baugebieten sollten mindestens einseitig von einer Baumreihe begleitet werden.

7. Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

Bei ausgleichspflichtigen Eingriffen kann durch eine durchgrünte Gestaltung und äußere Eingrünung der neuen Baugebiete auf bisher monostrukturierten Ackerflächen bereits ein gewisser Ausgleich erreicht werden. Durch Entsiegelung großflächig versiegelter Flächen im Bereich des Werkhofs, der Gärtnerei am Heidegrundweg und - bei Aufgabe bisheriger Nutzungen - nordöstlich von Wilhelmsdorf können weitere Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stehen. Nicht zuletzt können Baumpflanzungen entlang der Verler Straße und der Wilhelmsdorfer Straße sowie an Erschließungsstraßen und auf privaten Grundstücken auf das Ausgleichserfordernis angerechnet werden. Soweit dies nicht ausreicht, sind weitere strukturverbessernde Maßnahmen auf äußeren Landwirtschaftsflächen, die sich zu großen Teilen im Eigentum der Stiftung Bethel befinden, denkbar. Dabei sind die Eigenheit und die besonderen Qualitäten des Landschaftsbildes zu beachten. Auch die Rodung von naturfernen jüngeren Fichtenbeständen, die das Landschaftsbild beeinträchtigen, könnte in Abhängigkeit von der Folgenutzung, als Ausgleichsmaßnahme dienen. Die derzeit als Sondergebiet im Gebietsentwicklungsplan und im Flächennutzungsplan dargestellten Fläche 17 „Nördlich Wilhelmsdorf“ kann gem. des Gutachtens zukünftig als Grünfläche bzw. als Ausgleichsfläche genutzt werden.

Der Beirat wird um ein Votum gebeten!

Erste Beigeordnete

Anja Ritschel

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.