

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	20.02.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	18.03.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 "Friedhofstraße" für das Gebiet südlich der Brackweder Straße, westlich der Friedhofstraße gemäß § 13a BauGB

- Stadtbezirk Senne -

Aufstellungsbeschluss

Beschlüsse zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht / Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Etat des ISB: Einnahmen aus Grundstücksverkauf
Ausgaben für Altlastenuntersuchungen und ggf. Beseitigung

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

./.

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/S 55 „Friedhofstraße“ ist für das Gebiet südlich der Brackweder Straße, westlich der Friedhofsstraße (Gemarkung Senne, Flur 1) gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Für die genaue Grenze des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 „Friedhofstraße“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind.
4. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig einzuholen.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten, vorbehaltlich ggf. anfallender Kosten für die Untersuchung und Beseitigung von Altlasten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Investor hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten, mit Ausnahme von Untersuchungen zu Altlasten vollständig zu tragen. Bei der Stadt entstehen Einnahmen durch die Veräußerung einer ca. 1 ha großen Plangebietsfläche.

Der Bebauungsplan wird durch ein Planungsbüro erarbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I/S 55 „Friedhofstraße“ liegt im Westen des Stadtbezirks Senne.

Das Plangebiet umfasst den Werkhof des Sennefriedhofs und ist durch eine kleinteilige, niedriggeschossige Bebauung (Werkhallen, Büros, Garagen usw.) geprägt. Besonders hervorzuheben ist die Fachwerkarchitektur des ehemaligen Kutscherhauses und der dazugehörigen Nebengebäude an der nördlichen Ecke des Plangebietes.

An der nordöstlichen und südwestlichen Ecke befinden sich Flächen mit Baumbestand; die Flächen inmitten des Gebietes sind versiegelt.

Die Umgebung des Plangebietes ist wie folgt geprägt: Östlich grenzt ein Einfamilienhausgebiet an, das nördlich von einem großflächigen Parkplatz gegenüber der Brackweder Straße abgegrenzt ist. Er dient als P+R-Parkplatz für die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 1, die sich an der nordöstlichen Ecke der Kreuzung Brackweder Straße / Friedhofstraße befindet. Im Westen und Süden liegen – durch Friedhofsinterne Wege getrennt – die Bestattungsflächen des Sennefriedhofs. Die Flächen im Norden bestimmen die Waldflächen des Naturparks Teutoburger Wald.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,14 Hektar Größe.

Das Planungsgebiet wird in seinem östlichen Bereich in Teilen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan I/S 36 überdeckt. Er setzt für das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/S 55 befindliche Areal Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest. Durch die Festsetzungen des neuen Bebauungsplans werden die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans in seinem nordwestlichem Bereich ersetzt.

Planungsziele

Für den Betrieb des Sennfriedhofs sind die Flächen und Gebäude des derzeitigen Werkhofes an der Ecke Brackweder Straße / Friedhofstraße künftig nicht mehr erforderlich. Daher soll das Areal an einen privaten Investor veräußert werden.

Ziel ist es, eine Mischung von Wohnen und Gewerbe zu entwickeln mit

- friedhofsnahen Nutzungen im Nordwesten (z. B. Räumlichkeiten für Trauerfeiern im alten Kutscherhaus),
- Wohnen im Süden.

Die Bestandsbebauung im nordwestlichen Bereich (Kutscherhaus und Nebengebäude) soll erhalten und für einen Gastronomiebetrieb umgenutzt werden. Im südlichen Bereich sollen dagegen die Gebäude entfernt und das Areal neu bebaut werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, zur Nachverdichtung im Innenbereich ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. I/ S 55 „Friedhofstraße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Durch die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 „Friedhofstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Um- / Neunutzung der Werkhofs des Sennfriedhofs für gemischte Nutzungen geschaffen werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die geplanten Vorhaben soll im Bebauungsplan Mischgebiet festgesetzt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar.

Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Mit der Anwendung des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ soll der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Ziffer 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ziel ist die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anhang:

- Übersichtsplan / Abgrenzung des Geltungsbereichs

Übersicht der Beschlussvorlage

A

Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 "Friedhofstraße"

- Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Übersichtsplan / Abgrenzung des Geltungsbereichs

