

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	15.11.2018	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	27.11.2018	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	06.12.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)	
<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 "Friedhofstraße" für das Gebiet südlich der Brackweder Straße, westlich der Friedhofstraße gemäß § 13a BauGB</p> <p>- Stadtbezirk Senne -</p> <p>Beschluss über Stellungnahmen Satzungsbeschluss</p>	
Betroffene Produktgruppe	
11 09 02 Teilräumliche Planung	
Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen	
Schaffung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss	
Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan	
<p>- Etat des UWB: Einnahmen aus Grundstücksverkauf</p> <p>Überschlägige Kostenschätzung, erstellt auf Basis des Entwurfs:</p> <ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Schmutzwasserentwässerung: ca. 55.000,- € (einschl. MwSt., ohne Bauverwaltungskosten) - Unterhaltung Schmutzwasserentwässerung: ca. 200,- € / Jahr - Ausgaben für Altlastenuntersuchungen und ggf. Beseitigung 	
Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)	
<p>Aufstellungsbeschluss: BV Senne 20.02.2014, TOP 7, StEA 18.03.2014, TOP 28.1, Drucks.-Nr. 6904/2009-2014</p> <p>Entwurfsbeschluss: BV Senne 22.03.2018, TOP 11, StEA 17.04.2018, TOP 20.1, Drucks.-Nr. 6294/2014-2020</p>	
Beschlussvorschlag:	
<p>1. Die Äußerungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) des Baugesetzbuches (BauGB) zum Bebauungsplan Nr. I/S 55 "Friedhofstraße" werden gemäß Anlage A1 zur Kenntnis genommen.</p>	
Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

2. Den Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. I/S 55 "Friedhofstraße" (Ifd. Nr. 1-10) wird gemäß der **Anlage A2 Pkt. 2**
 - stattgegeben (Ifd. Nrn. 2a, 2b, 2c; Landesstraßenbetrieb Straßenbau NRW),
 - nicht stattgegeben (Ifd. Nr. 4b; Landesbetrieb Wald und Holz NRW),
 - als Hinweis zur Kenntnis genommen (Ifd. Nrn. 1a, 1; Polizeipräsidium Bielefeld, 3a, 3b; Bezirksregierung Detmold, 4a; Landesbetrieb Wald und Holz NRW, 5a; Deutsche Telekom Technik GmbH, 6a; Unitymedia NRW GmbH, 7a; Stadtwerke Bielefeld, 8a, 8b; moBiel GmbH, 9a, 9b; Westnetz GmbH, 10a; ExxonMobil Production Deutschland GmbH).
3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen zum Bebauungsplan Nr. I/S 55 werden gemäß der **Anlage A2 Pkt. 3** beschlossen.
4. Der Bebauungsplan Nr. I/S 55 "Friedhofstraße" für das Gebiet südlich der Brackweder Straße, westlich der Friedhofstraße wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
5. Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereit zu halten
6. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die Veräußerung einer ca. 1 ha großen Fläche im Plangebiet entstehen der Stadt Bielefeld (UWB) Einnahmen.

Die Initiative für die vorliegende 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.

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen ggf. Kosten für die Untersuchung und Beseitigung von Altlasten sowie für die Erstellung eines öffentlichen Schmutzwasserkanals.

Die Kosten für die öffentliche Schmutzwasserentwässerung im Plangebiet liegen nach einer überschlägigen Kostenschätzung auf Basis des Entwurfs bei etwa 55.000,- € (inkl. MwSt, ohne Bauverwaltungskosten). Für die Unterhaltung der geplanten öffentlichen Entwässerungseinrichtungen entstehen Folgekosten in Höhe von jährlich 200,- €.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

Am 18.03.2014 (vgl. Drucksachen-Nr. 6904/2009-2014) wurden der **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan Nr. I/S 55 "Friedhofstraße" und der Beschluss zur Durchführung der

frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB gefasst.

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB** konnten die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Bauamt in der Zeit vom 28.04.2014 bis einschließlich 16.05.2014 eingesehen werden. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Im Zeitraum 06.05.2014 bis 17.06.2014 fand die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB** statt.

Die während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Die Äußerungen sind mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung in der **Anlage A1** der Vorlage dargelegt. Aufgrund einer Anregung bezüglich der Sicherung der Erschließung des denkmalgeschützten Bestandsgebäudes im Plangebiet wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. I/S 55 "Friedhofstraße" im Westen erweitert.

Nach Auswertung der Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

Am 17.04.2018 (vgl. Drucksachenummer 6294/2014-2020) wurde vom Stadtentwicklungsausschuss der **Entwurfsbeschluss** zum Bebauungsplan Nr. I/S 55 "Friedhofstraße" nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Stieghorst am 22.03.2018 gefasst.

Im Rahmen der **öffentlichen Auslegung** des Bebauungsplan-Entwurfs **gem. § 3 (2) BauGB** in der Zeit vom 18.05. 2018 bis einschließlich 18.06.2018 sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB** erfolgte in der Zeit vom 14.05.2108 bis einschließlich 28.06.2018. Von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Wesentlichen Anregungen und Bedenken vorgetragen zu

- der Darstellung von Sichtfeldern am Knoten Brackweder Straße / Friedhofstraße (Straßen NRW),
- gesetzlichen Vorgaben des Straßen- und Wegegesetzes NRW zu Außenwerbeanlagen im Nahbereich von Landesstraßen (Straßen NRW),
- der Prüfung von Maßnahmen zur Reduzierung der Einleitungsmenge von Schmutzwasser in die Kanalisation im Einzugsgebiet der Verbandskläranlage „Obere Lutter“ (Bezirksregierung Detmold)
- der Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen entlang des Zufahrtsweges zum Friedhof (Landesbetrieb Wald und Holz NRW).

Die im vorgenannten Beteiligungszeitraum sowie die nachträglich bis zum 02.08.2018 eingegangenen Anregungen sind in **Anlage A2 unter Punkt 2** ausführlich dargestellt.

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen sind in der **Anlage A2 unter Punkt 3** aufgeführt.

Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie von der Verwaltung vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen haben überwiegend einen klarstellenden, redaktionellen Charakter. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht betroffen. Lediglich zu drei Punkten wurden nach der Konkretisierung des Nutzungs- und Bebauungskonzeptes auch Änderungen im Bebauungsplan und den textlichen Festsetzungen erforderlich:

- Um einem Nutzungskonflikt auf den Wegen des Friedhofs entgegen zu wirken, wurde die Führung des Geh- und Fahrrechtes zum Grundstück Brackweder Straße 86 mit einem neuen Verlauf über das GE_N1 von der Friedhofstraße zum GE_N2 versetzt.
- Um den Ausschluss von Bordellen und bordellähnlichen Betrieben im GE_N1 und GE_N2 sicher zu stellen, wurden die textlichen Festsetzungen um den Punkt 1.5. ergänzt.
- Da das Plangebiet an die freie Strecke der Landesstraße 756 grenzt und sich die neu geschaffenen Baufenster in unmittelbarer Nähe zu einem Denkmal befinden, wurden die Festsetzungen zu Werbeanlagen in den Textfestsetzungen unter den Punkten 11.3 und 11.4 konkretisiert.

Zu diesen Punkten wurden der Grundstückseigentümer und die Investoren, als von der Änderung betroffene Öffentlichkeit, nach § 4a BauGB beteiligt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte ist der Bebauungsplan Nr. I/S 55 "Friedhofstraße" als Satzung zu beschließen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Bielefeld-Senne. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. I/S 55 wird die Grenze des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes für das gesamte Bebauungsplangebiet zurückgenommen.

Örtliche Gegebenheiten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 "Friedhofstraße" liegt im Stadtbezirk Senne, nahe des Brackweder Ortszentrums. Das Plangebiet grenzt südlich an die Brackweder Straße (L 756) und westlich an die Friedhofsstraße. Er umfasst eine ca. 1,2 ha große Teilfläche des Flurstücks 363, Flur 1, Gemarkung Senne, auf dem sich der Werkhof des Sennefriedhofs befindet.

Der Werkhof ist durch eine kleinteilige, 1- bis 2-geschossige Bebauung geprägt und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Im Süden befinden sich vier Gebäude, die eine Werkstatt, Büros, Garagen, Carports sowie eine kleine, nicht mehr genutzte Werkstankstelle des Friedhofs beinhalten.

Hervorzuheben sind die Fachwerkgebäude im nordwestlichen Grundstücksbereich, die ein ehemaliges Kutscherhaus und Nebengebäude (ehemals Wagenremise, Pferdestall, Werkstatt mit Schmiede) umfassen. Das Kutscherhaus steht unter Denkmalschutz.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind fast vollständig versiegelt und dienen zum Teil als Lagerflächen. An der nordöstlichen und der westlichen Ecke des Geltungsbereichs befinden sich aber größere Flächen mit Gehölzbestand.

Das Areal weist ein leichtes Gefälle in südöstlicher Richtung auf und – aufgrund der Dammlage der angrenzenden Straßen – am Nord- und Ostrand steile Böschungen von bis zu 3 m Höhe.

Das Plangebiet wird – ausgehend von der Friedhofstraße - über einen Zufahrtsweg an seinem südlichen Rand erschlossen. Eine Schranke trennt hier das öffentliche Straßennetz von dem friedhofsinternen Wegenetz. Am östlichen Abschnitt des Weges befindet sich ein Besucherparkplatz des Friedhofs; der Parkplatz beinhaltet aber auch Stellplätze von Bewohnern aus dem Umfeld.

Die Umgebung des Plangebietes ist heterogen geprägt: Südöstlich befindet sich ein Einfamilienhausgebiet. Es wird nördlich durch einen großflächigen P+R-Parkplatz von der Brackweder Straße abgegrenzt. Ein weiterer P+R-Parkplatz ist gegenüber dem Plangebiet an der Ecke Waterboerstraße / Brackweder Straße vorhanden. Im Westen und Süden des Geltungsbereichs liegen die Bestattungsflächen des Sennefriedhofs, der sich durch einen reichen Waldbaumbestand auszeichnet. Die Flächen im Norden bestimmen die Waldflächen des Naturparks Teutoburger Wald.

Planungsziele

Mit der Ertaufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung neuer Nutzungen auf den Flächen des Werkhofes des Sennefriedhofs geschaffen werden. Für den Betrieb des Friedhofs sind die Flächen und Gebäude künftig nicht mehr erforderlich. Daher sollen die vorhandenen Gebäude - mit Ausnahme des denkmalgeschützten Kutscherhauses - zurückgebaut und das Areal einer neuen Nutzung und Bebauung zugeführt werden.

Das städtebauliche Konzept, das dem Bebauungsplan Nr. I/S 55 zugrunde liegt, sieht entlang der Brackweder Straße und der Friedhofstraße eine 3- bis 4-geschossige Bebauung mit gewerblichen Nutzungen wie Büros, Praxen, z. B. ein Gesundheitszentrum, vor. In dem von den Straßen zurückliegenden südwestlichen Bereich soll eine 2-geschossige Bebauung mit einer Kindertagesstätte entstehen.

Die äußere Erschließung des Areals ist von der Friedhofstraße sowie von dem Zufahrtsweg zum Sennefriedhof vorgesehen, der das Plangebiet im Süden begrenzt.

Der prägende Baumbestand am südlichen Rand des Plangebietes soll weitgehend erhalten und durch Neupflanzung entlang der friedhofsinternen Wege ergänzt werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ sowie als Landschaftsschutzgebiet dar. Aus diesen Darstellungen des FNP sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes - eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_N) sowie Gemeinbedarfsfläche - nicht entwickelbar.

Zur Umsetzung der o. g. städtebaulichen Zielsetzungen für die Flächen des Werkhofes des Sennefriedhofs ist eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Ziel der Anpassung ist die Darstellung des gesamten Plangebietes als „Gewerbliche Baufläche“. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Kaschel
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

Übersicht der Beschlussvorlage

A1	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 "Friedhofstraße"</p> <p>Auswertung der Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange <p>Planungsstand: Februar 2018</p>
A2	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 "Friedhofstraße"</p> <p>Auswertung der Beteiligungen gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung - Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange - Änderungsvorschläge der Verwaltung <p>Planungsstand: September 2018</p>
B	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 "Friedhofstraße"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan Satzung -- Gestaltungsplan - Bebauungsplan Satzung -- Nutzungsplan - Angabe der Rechtsgrundlagen - Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise <p>Planungsstand: September 2018</p>
C	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 "Friedhofstraße"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung Satzung <p>Planungsstand: September 2018</p>
D	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 "Friedhofstraße"</p> <p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2018 „Friedhofstraße“)</p>
E	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 "Friedhofstraße"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schalltechnisches Gutachten <p>Planungsstand: April 2017</p>
F	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 "Friedhofstraße"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag <p>Planungsstand: Februar 2018</p>
G	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 "Friedhofstraße"</p> <ul style="list-style-type: none"> - FFH-Vorprüfung <p>Planungsstand: Februar 2018</p>
H	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 "Friedhofstraße"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung (Orientierende Untersuchung) inkl. Nachweis der Versickerungsfähigkeit <p>Planungsstand: Oktober 2016</p>
J	<p>Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 "Friedhofstraße"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ergänzende Stellungnahme zur Gefährdungsabschätzung vom 31.10.2016 <p>Planungsstand: Februar 2018</p>

