Anlage

A	**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 „Friedhofstraße“** - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Stadt Bielefeld

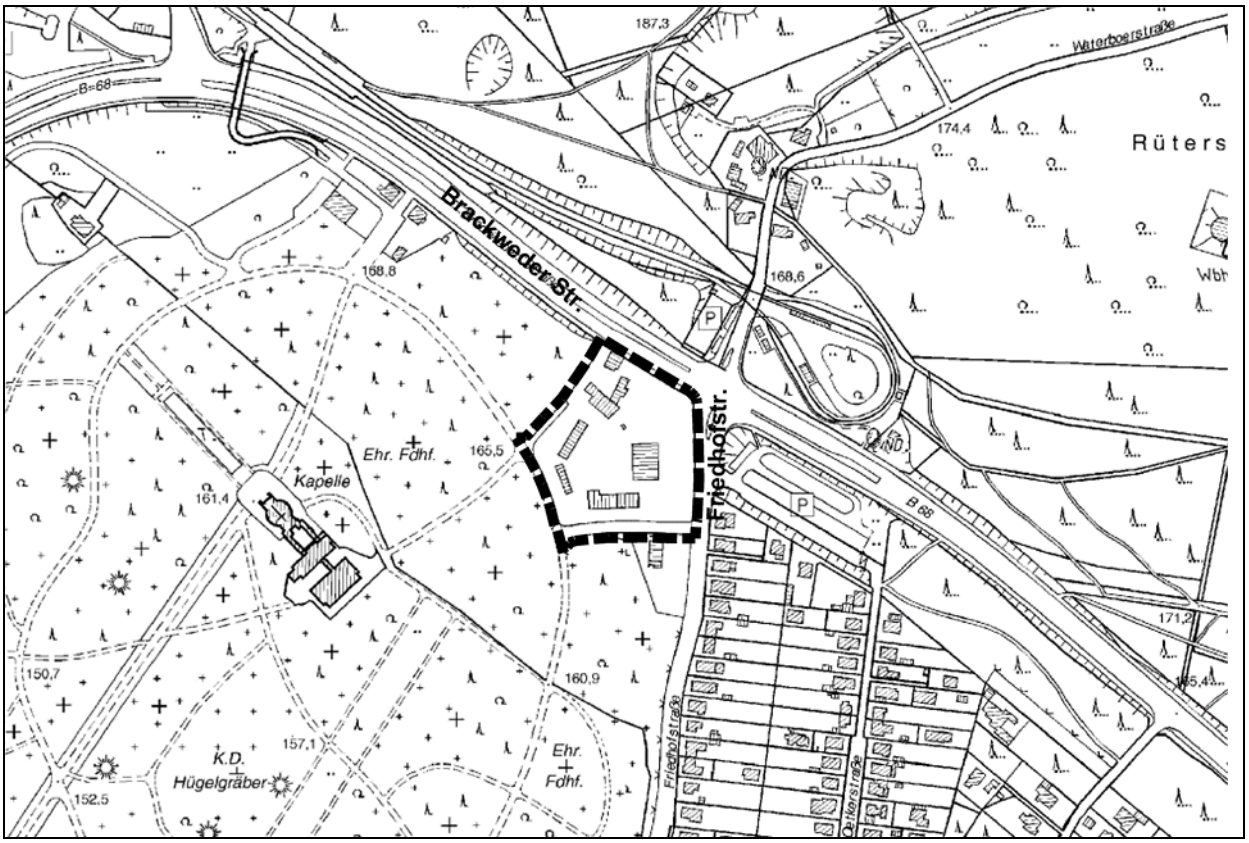
Stadtbezirk Senne

Erstaufstellung des Bebauungsplan Nr.I/S 55

„Friedhofstraße“

Bebauungsplan-Vorentwurf – Plankonzeption
Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

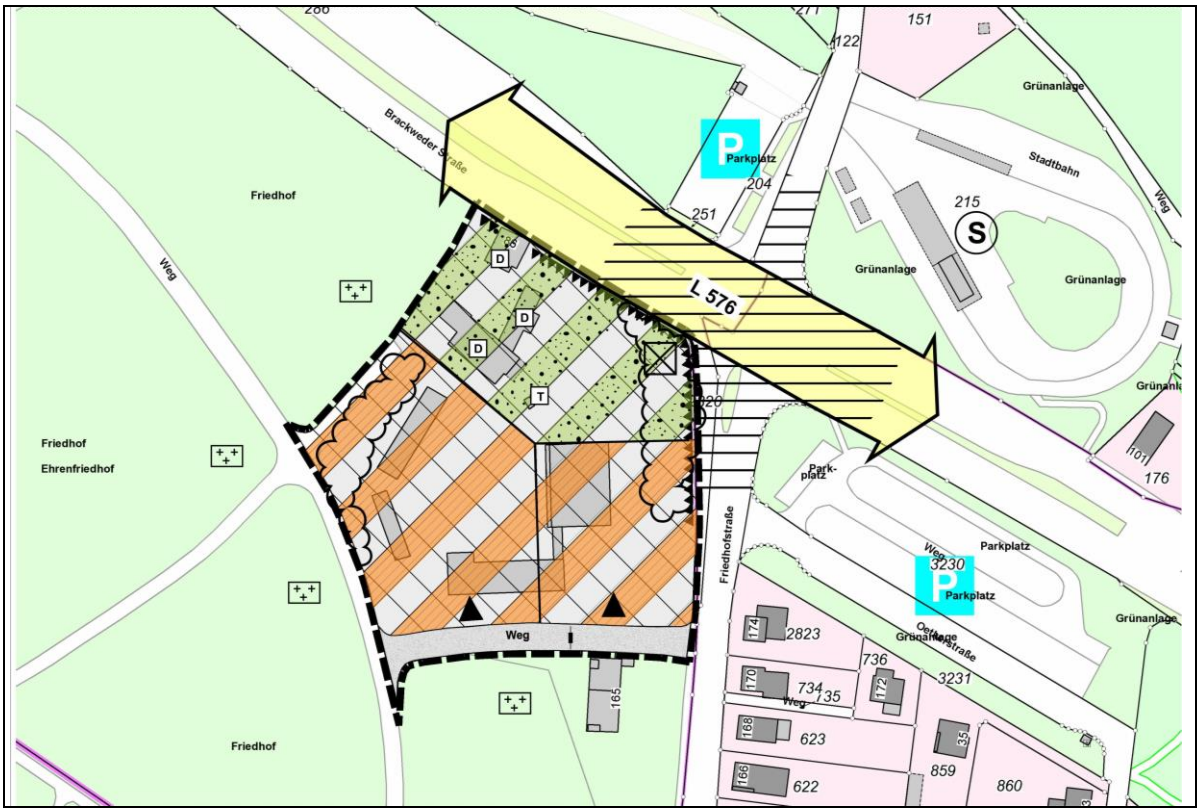
-Vorentwurf-
(Stand 22. Januar 2014)



Bauamt 600.52

Hempel + Tacke GmbH

Strukturkonzept zum Bebauungsplan-Vorentwurf



- Mischgebiet u. a. mit friedhofsnahen Nutzungen
- Mischgebiet mit Wohnen
- Erhaltung denkmalwürdiger Bebauung
- Eckbetonung
- Ehemalige Werktankstelle (Altlasten-verdacht)
- Landesstraße
- Rückstaubereich der Kreuzung
- vorhandene hohe Böschung
- Verkehrsfläche im Bebauungsplan-gebiet
- künftige Gebietserschließung
- Schrankenanlage, Verlegung erforder-lich
- Stadtbahn-Haltestelle
- zu untersuchender Baumbestand
- Friedhof
- Abgrenzung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Inhaltsübersicht

1......**Allgemeines**.....5
2......**Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes**.....5
3......**Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen**.....8
4......**Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**.....10
4.1 Belange der Wirtschaft.....10
4.2 Belange des Wohnens.....10
4.3 Belange des Verkehrs.....10
4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport.....11
4.5 Belange des Gemeinbedarfes.....11
4.6 Belange der Ver- und Entsorgung.....11
4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes.....11
4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.....12
4.9 Belange des Umweltschutzes.....12
4.10 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen.....13
5......**Bodenordnung**.....13
6......**Erschließungsanlagen**.....13
7......**Flächenbilanz**.....13
8......**Kostenschätzung**.....14

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

zum Bebauungsplan Nr. I/S 55 “Friedhofstraße“ für das Gebiet südlich der Brackweder Straße, westlich der Friedhofsstraße.

-Stadtbezirk Senne -

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

1. Allgemeines

Gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) soll der Bebauungsplan Nr. I/S 55 “Friedhofstraße“ für das Gebiet südlich der Brackweder Straße, westlich der Friedhofsstraße aufgestellt werden.

Seit dem 01.01.2007 besteht gemäß § 13a BauGB die Möglichkeit, für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung dienen, ein beschleunigtes Planverfahren durchzuführen.
Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll der Bebauungsplan Nr. I/S 55 “Friedhofstraße“ gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I/S 55 “Friedhofstraße“ liegt im Stadtbezirk Senne nahe des Ortszentrums von Brackwede. Der Geltungsbereich grenzt südlich an die Brackweder Straße(L 576) und westlich an die Friedhofsstraße an.

Der Geltungsbereich der Erstaufstellung umfasst eine Fläche ca. 1,14 ha, mit dem Werkhof des Sennefriedhofs (ca. 1,0 ha) sowie angrenzenden friedhofsinternen Wegen (ca. 0,14 ha) auf dem Flurstück 328, Flur 1, Gemarkung Senne.

Der Werkhof ist durch eine ein- bis dreigeschossige Bebauung geprägt. Hervorzuheben sind die Fachwerkgebäude im nordwestlichen Bereich, bestehend aus dem ehemaligem Kutscherhaus und Nebengebäuden (ehemals Wagenremise, Pferdestall, Werkstatt mit Schmiede). Das Kutscherhaus ist 1912 errichtet worden und bildet ein bauliches Pendant zu dem ca. 350 m nordwestlich an der Brackweder Straße liegenden Gärtnerhaus des Sennefriedhofs. Im Südteil des Geltungsbereichs befinden sich vier Gebäude neueren Datums (Werkhallen, Büros, Garagen), die überwiegend mit Flachdächern versehen sind, sowie eine kleine Werktankstelle.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sind fast vollständig versiegelt und dienen zum Teil als Lagerflächen. Am östlichen und westlichenRand des Geltungsbereichs befindet sich dichterer Baumbestand.

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

Die Erschließung des Areals erfolgt – ausgehend von der Friedhofstraße – über friedhofsinterne Wege, die an der Süd- und Westgrenzedes Geltungsbereichs verlaufen. Vom südlichenWeg aus ist eine kleine Parkplatzanlage für Besucher des Friedhofsan der Südostecke des Plangebietes erreichbar. Die friedhofsinternen Wege sind durch eine Schranke vom öffentlichen Straßennetz getrennt.

Auf der Nordostseite der Kreuzung Brackweder Straße / Friedhofstraße liegt die Haltestelle Senne der Stadtbahnlinie 1, die hier in einer Wendeschleife endet, sowie eine Bushaltestelle. Eine zweite befindet sich direkt vor dem Plangebiet an der Brackweder Straße.

Die Umgebung des Plangebietes ist wie heterogen geprägt: Östlich grenzt ein Wohngebiet mit Einfamilienhäusern an. Nördlich davon existiert ein großflächiger Parkplatz zur Andienung der nördlich gelegenen Stadtbahnhaltestelle sowie des Sennefriedhofs. Im Westen und Süden des Geltungsbereichs schließen die Bestattungsflächen des Sennefriedhofs an, der sich durch einen reichen Waldbaumbestand auszeichnet. Die Flächen im Norden bestimmen die Waldflächen des Naturparks Teutoburger Wald.

Weitere Einzelheiten sind dem Luftbild zu entnehmen.

Abbildung 1: Luftbild

Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst, Stand Luftbild: 2011

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof und als Landschaftsschutzgebiet dar. Für die im Plangebiet angestrebte gemischte Nutzung wird im Bebauungsplan die Festsetzung eines Mischgebietes erforderlich. Der Bebauungsplan ist somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, kann gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Von dieser Möglichkeit soll Gebrauch gemacht werden. Ziel der Anpassung ist die Darstellung einer „Gemischten Baufläche“. Der Flächennutzungsplan soll gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes

Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst: 2014

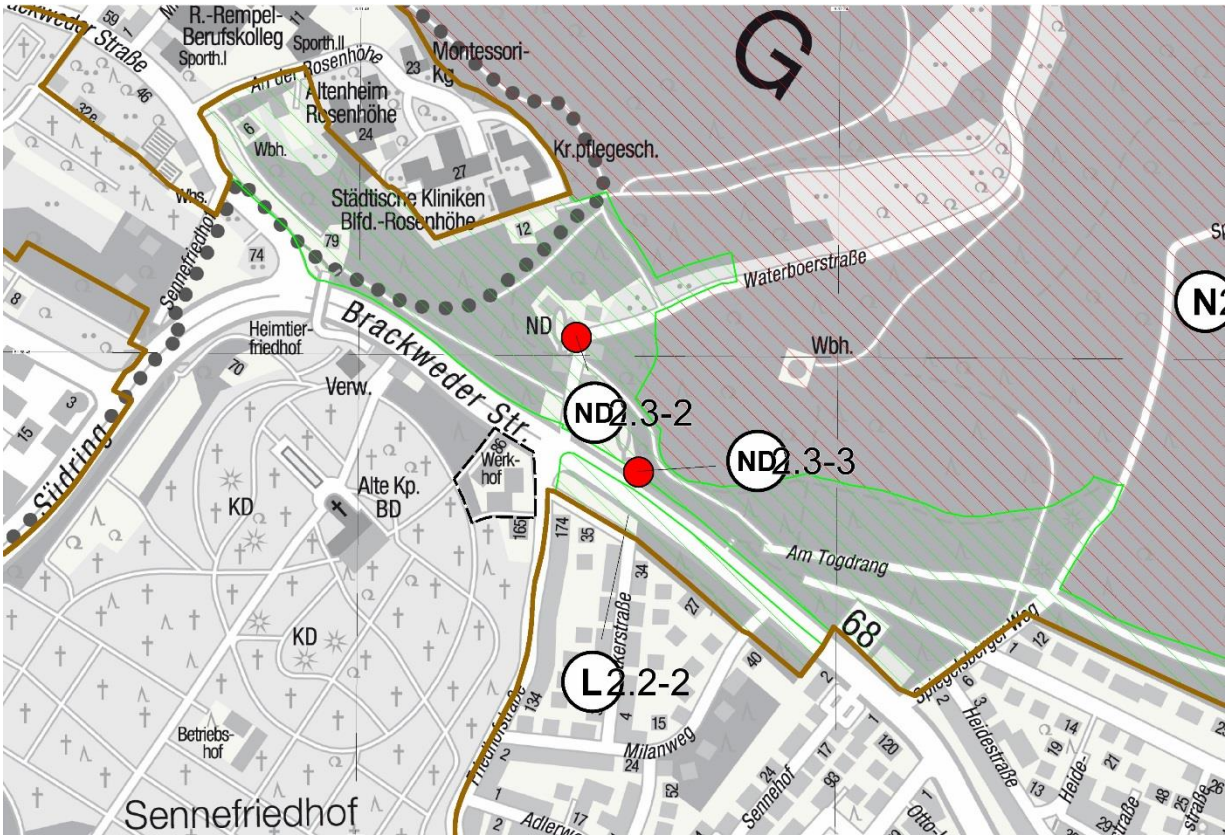
Bebauungsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplans I/S 55 wird im seinem östlichen Bereich überdeckt vom Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes I/S 36, der dort öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festsetzt. Diese Festsetzung wird durch die des neuen Bebauungsplans ersetzt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Landschaftsplan Bielefeld-Senne. Schutzgebiete sind jedoch nur außerhalb des Bebauungsplangebietes zu finden. Festsetzungen sind im Landschaftsplan für diesen Bereich auch nicht getroffen. Unter den Entwicklungszielen wird für den Sennefriedhof insgesamt die Erhaltung des Landschaftsraums vorgesehen.

Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan(Schutzgebiete) mit Abgrenzung des Plangebietes



Quelle: Stadt Bielefeld, Online Kartendienst: 2014

4. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Belange der Wirtschaft

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets im Sinne des § 6 BauNVO im Bebauungsplan soll der Standortgunst, die sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Brackweder Straße und an einem Stadtbahnhaltepunkt ergibt, Rechnung getragen und für das Gebäudeensemble des Kutscherhauses eine wirtschaftliche Nach- / Neunutzung ermöglicht werden.
Neben der Wiedernutzung des erhaltenswerten Gebäudeensembles sollen am Standort mischgebietstypische gewerbliche Nutzungen – u. a. auch friedhofsnahe Nutzungen – angesiedelt werden.

4.2 Belange des Wohnens

Die gute Verkehrsanbindung in Richtung der Bielefelder Innenstadt und des Ortszentrums von Brackwede und Senne einerseits, das freiflächengeprägte Umfeld andererseits machen den Standort auch für eine Wohnnutzung attraktiv.
Wohnnutzung ist jedoch nur im südlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen, schwerpunktmäßig in dem Friedhof zugewandten südwestlichen Bereich entfernt vom lärmbelasteten Straßenkreuzungsbereich.

4.3 Belange des Verkehrs

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Plangebiets soll über die Friedhofstraße sowie über den friedhofsinternen Weg am Südrand des Plangebietes erfolgen, da die Brackweder Straße und die Friedhofstraße aufgrund der Dammlage der Straßen sowie der Lage des Geltungsbereichs an der Straßenkreuzung (Rückstaubereich) nicht zur Erschließung herangezogen werden können. Der am Westrand des Geltungsbereichs verlaufende Weg soll als friedhofsinterne Erschließung erhalten und nicht durch öffentlichen Verkehr zum bzw. vom Plangebiet belastet werden.

Die innere Erschließung soll über private Verkehrsflächen gewährleistet werden.

Ruhender Verkehr

Der erforderliche Stellplatzbedarf soll direkt auf den geplanten Grundstücken nachgewiesen werden. Ein Teil der geplanten Stellplätze soll auch von den Friedhofsbesuchern mitgenutzt werden können.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz ist über die Endstation der Stadtbahnlinie 1 und die Bushaltestellen an der Waterboerstraße sowie der Brackweder Straße in fußläufiger Erreichbarkeit gewährleistet. Über die Stadtbahnlinie 1 besteht die Anschlussmöglichkeit in Richtung Innenstadt. Die Bushaltestellen werden von drei Buslinien angefahren: Linie 36 (Senne - Schillingshof - Windelsbleiche - Brackwede – Sieker), Linie 82 (Brackwede - Senne-

stadt - Dalbke - Stukenbrock) und Linie 135 (Senne-Buschkamp-Sennestadthaus-Sennestadt).
Die Buslinien verkehren werktags und samstags gleich: Linie135 im 10-Minuten-Takt, Linie 36 im Halbstunden- und Linie 82 im Stundentakt. An Sonn- und Feiertagen fährt der Bus 135 viertelstündlich, Bus 36 im Stunden- und Bus 82 im 2-Stundentakt.

Damit weist das Plangebiet eine gute Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz auf.

4.4 Belange von Freizeit, Erholung und Sport

Der Sennefriedhof dient ebenso wie die nördlich angrenzenden Waldflächen einer Erholungsnutzung. Die Fläche des Geltungsbereichs war aber aufgrund seiner bisherigen Nutzung als Werkhof der Erholungsnutzung entzogen.

4.5 Belange des Gemeinbedarfes

Es wird davon ausgegangen, dass durch die geplante neue Wohnbebauung kein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergärten) hervorgerufen wird.

4.6 Belange der Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser und Elektrizität kann durch den Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz in der Brackweder Straße und der Friedhofstraße sichergestellt werden.

Entwässerungssystem

Das Plangebiet ist derzeit an die öffentliche Trennwasserkanalisation angeschlossen. In der Friedhofstraße verlaufen Regen- und Schmutzwasserkanäle.

Im weiteren Verfahren soll geprüft werden inwieweit an die vorhandene Kanalisation angeschlossen werden kann und ob das Plangebiet die Voraussetzungen für eine ortsnahe Einleitung des Regenwassers im Sinne des § 55 WHG erfüllt.

4.7 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Das Orts- und Landschaftsbild des Geltungsbereichs wird im Wesentlichen bestimmt durch folgende Aspekte:
- der Lage am Rand des Sennefriedhofs, eines typischen Waldfriedhofs in der Heidelandschaft der Senne, mit einem großer Baumanteil,
- der Lage an einem Entrée des Friedhofs (Nebeneingang mit Parkplätzen),
- denkmalwürdige Gebäude (Kutscherhaus mit Nebengebäuden),
- einer kleinteiligen Wohnbebauung im östlichen Umfeld,
- der Lage am Knoten einer stark befahrenen Straße (L576).

Die denkmalwürdigen Gebäude sollen daher erhalten und im Bebauungsplan nachrichtlich als Denkmal übernommen werden.

Um den Übergang vom Siedlungsbereich zum landschaftlich geprägten Bereich zu schaffen und die geplante Bebauung an die erhaltenswerten Bestandsgebäude anzupassen, ist eine niedriggeschossige Bebauung vorgesehen. Lediglich an der Ecke Brackweder Straße / Friedhofstraße soll eine bauliche Betonung entstehen.

4.8 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes sind bis dato keine Denkmäler oder Denkmalbereiche gemäß §§ 3-5 Denkmalschutzgesetz NRW vorhanden. Für das Kutscherhaus und die dazugehörigen Nebengebäude ist jedoch ein Unterschutzstellungsverfahren eingeleitet worden.

4.9 Belange des Umweltschutzes

Artenschutz

Der Sennefriedhof ist ein wichtiges Rückzugsgebiet für Pflanzen und Tiere. Daher werden Angaben zum Vorkommen geschützter Arten für das Plangebiet im weiteren Verfahren geprüft und sollen bis zum Entwurfsbeschluss vorliegen. Im Zuge des Rückbaus eines Teils der baulichen Anlagen soll im weiteren Verfahren eine spezielle Artenschutzprüfung durchgeführt werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist darzulegen, ob ggf. die Verbote des § 44 BNatSchG betroffen sind.

Bodenschutz

Bei den Flächen im Plangebiet handelt es sich in weiten Teilen um bereits baulich genutzte undversiegelte Flächen. Durch die Festsetzung eines Mischgebietes kommt es somit zu keiner Neuinanspruchnahme bislang baulich ungenutzter Flächen.
Daher sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten. Damit wird dem sorgsamen Umgang mit Grund und Boden und damit den Belangen des Bodenschutzes Rechnung getragen.

Bodenbelastungen / Altlasten

Im Bereich der Werktankstelle und der angrenzenden Werkhallen können aufgrund der vorhergehenden Nutzungen Altlasten vorhanden sein. Im weiteren Verfahren wird untersucht, ob Altlasten vorhanden sind.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Laut Stadtklimaanalyse Bielefeld ist der Sennefriedhof eine hochklimaempfindliche innerstädtische Grünfläche und bildet eine Kaltluftschneise mit mäßigem Kaltluftabflusspotenzial. Aufgrund der Inanspruchnahme bereits baulich genutzter Flächen des Friedhofs und der geplanten kleinteiligen niedriggeschossigen Bebauung sind Beeinträchtigungen des Klimas und der Luft nicht zu erwarten.

Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirkt der Verkehrslärm der im Norden angrenzenden Brackweder Straße (L 576), der Stadtbahnlinie sowie der großflächigen Parkplatzanlage zwischen Friedhofs- und Oetkerstraße ein. Im weiteren Verfahren sollen die Auswirkungen durch eine schalltechnische Untersuchung sowie der evtl. erforderliche Umfang von Schallschutzmaßnahmen ermittelt werden.
Von der künftigen Nutzung im Plangebiet werden voraussichtlich keine über die bisherige Belastung durch den Werkhof hinausgehende Lärmbelastungen ausgehen.

4.10 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 “Friedhofstraße“ als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Im Zielkonzept Naturschutz ist das Plangebiet aus der Darstellung „Naturschutzvorranggebiet“ ausgenommen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 1,14 ha
Mischgebietsfläche	ca. 1,00 ha
Verkehrsfläche	ca. 0,14 ha

8. Kostenschätzung

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf. Ggf. entstehen Kosten für die Untersuchungen 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.

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