

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Senne</b>	22.03.2018	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	17.04.2018	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

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

**- Stadtbezirk Senne -**

**Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

### **Entwurfsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

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

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

Aufstellungsbeschluss: BV Senne 20.02.2014, TOP 7,  
StEA 18.03.2014, TOP 28.1, Drucks.-Nr. 6904/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss vom 18.03.2014 im Westen um den friedhofsinternen Weg erweitert. Für die genaue Abgrenzung ist die Eintragung im Nutzungsplan im Maßstab 1:1.000 verbindlich.
2. Der Bebauungsplan Nr. I/S 55 "Friedhofstraße" für das Gebiet südlich der Brackweder Straße, westlich der Friedhofsstraße wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
3. Der Bebauungsplanentwurf ist mit dem Text der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes einzuholen.
5. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

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

### 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 (UWB) entstehen Einnahmen durch die Veräußerung einer ca. 1 ha großen Fläche im Plangebiet.

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

### 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 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 Zeitraum 06.05.2014 bis 17.06.2014 fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 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 – unter Berücksichtigung der Änderungen aufgrund der Konkretisierung der Planung durch den Vorhabenträger sowie die Erforderlichkeit der Sicherung eines Ersatzstandortes für eine Kindertagesstätte - der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Vorentwurf sind in der **Anlage A1** unter **Punkt 3** zusammengefasst.

Zum Entwurf wurden ein schalltechnisches Gutachten, eine Artenschutzprüfung und eine FFH-Vorprüfung durchgeführt sowie eine Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung des Geländes auf schädliche Bodenveränderungen erstellt.

Der Bebauungsplan ist nunmehr als Entwurf zu beschließen und gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB einzuholen.

### 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 Erstaufstellung 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<sub>N</sub>) sowie Gemeinbedarfsfläche - nicht entwickelbar.

Zur Umsetzung der o. g. städtebaulichen Zielsetzungen für die Flächen des Werkhofs 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.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

**Übersicht der Beschlussvorlage****A1****Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 "Friedhofstraße"****Auswertung der Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB**

- Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
- Auswertung der frühzeitigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Planungsstand: Februar 2018

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

- Bebauungsplan Entwurf -- Gestaltungsplan
- Bebauungsplan Entwurf -- Nutzungsplan
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

Planungsstand: Februar 2018

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

- Begründung Entwurf

Planungsstand: Februar 2018

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

Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 1/2018 „Friedhofstraße“)