

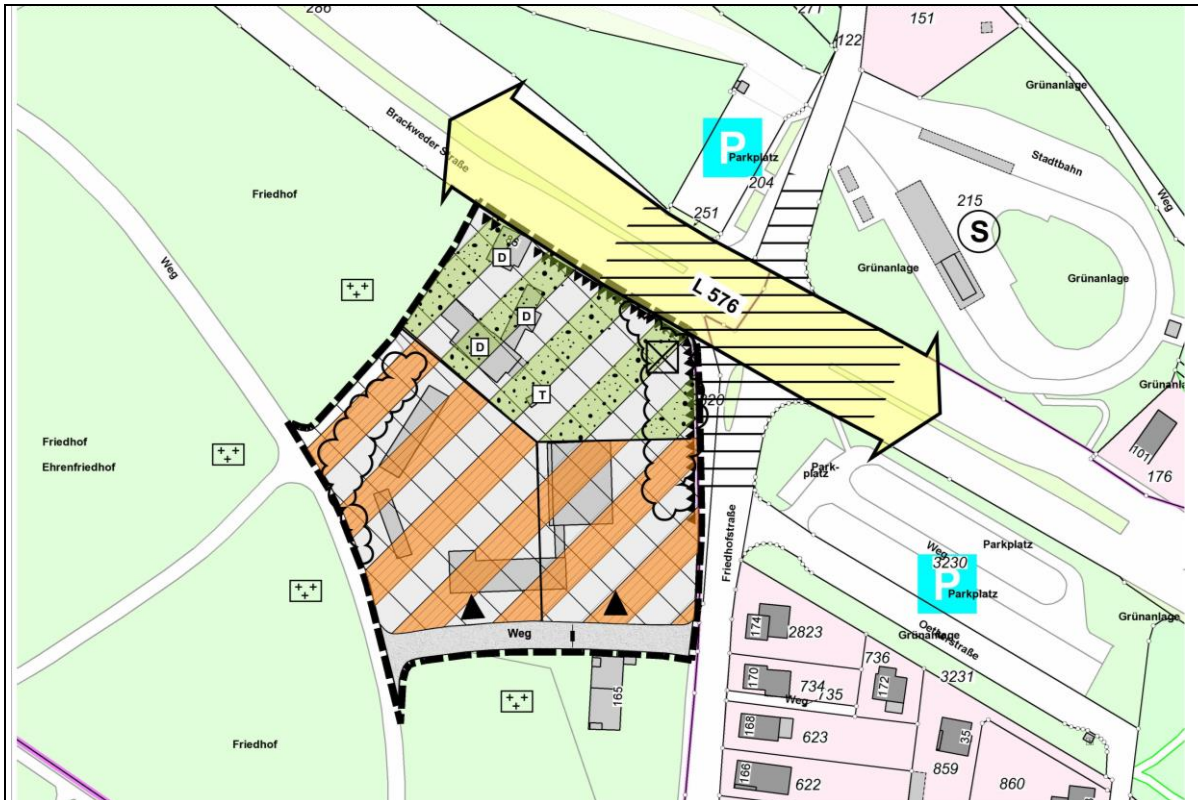
A1
















Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 „Friedhofstraße“

- Auswertung der frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Planungsstand: Februar 2018

Strukturkonzept zum Bebauungsplan-Vorentwurf (ohne Maßstab)



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

1) Auswertung der frühzeitigen Öffentlichkeitbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die Unterlagen über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung konnten vom 28.04.2014 bis einschließlich 16.05.2014 in der Bauberatung des Bauamtes eingesehen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen zum Bebauungsplan Nr. I/S 55 „Friedhofstraße“ keine Stellungnahmen ein.

2) Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind in der Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 06.05.2014 bis einschließlich 17.06.2014 folgende Stellungnahmen vorgetragen worden:

Lfd. Nr.	Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange (Anregungen und Hinweise in inhaltlicher Zusammenfassung)	Abwägungsvorschlag der Verwaltung
1	<p>Polizeipräsidium Bielefeld 21.05.2014</p> <p>Aus kriminalpräventiver und verkehrsplannerischer Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
2	<p>Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Ostwestfalen-Lippe 14.05.2014</p> <p>Es bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
3	<p>Bezirksregierung Detmold 06.06.2014</p> <p>Das landesplanerische Anhörungsverfahren gem. § 34 Landesplanungsgesetz ist noch nicht abgeschlossen. Die Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange erfolgt daher unter dem Vorbehalt eines positiven Ausgangs im landesplanerischen Anhörungsverfahren.</p> <p>Die vorliegenden Unterlagen wurden im Hinblick auf Immissionsschutz (nur Achtungsabstände nach KAS-18), kommunales Abwasser sowie Agrarstruktur und allgemeine Landeskultur geprüft. Bedenken oder Anregungen werden nicht vorgebracht.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Die landesplanerische Zustimmung liegt inzwischen vor.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>4</p>	<p>Deutsche Telekom - Telekom Technik GmbH 25.05.2014</p> <p>Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (Tk-Linien) der Telekom (s. Plan). Ihr Bestand und Betrieb müssen gewährleistet bleiben. Der ungehinderte Zugang sollte jederzeit möglich sein. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Für künftige Erweiterung sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Tk-Linien vorzusehen.</p> <p>Folgende Festsetzung sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1 m für die Unterbringung der Tk-Linien der Telekom vorzusehen.</p> <p>Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude ist die Verlegung neuer Tk-Linien im und außerhalb des Plangebietes erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Tk-Netzes sowie die Koordinierung mit Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, der Telekom Maßnahmen im Plangebiet mindestens 3 Monate vor Baubeginn anzuzeigen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zur Planung von Tk-Linien sowie zur Koordination und weiteren Abstimmung mit der Telekom betreffen nicht das B-Planverfahren, sondern die spätere Ausführungsplanung.</p> <p>Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Hinweise bezüglich der erforderlichen Trassenbreite und der frühzeitigen Anzeige einer Baumaßnahme betreffen nicht das B-Planverfahren, sondern die spätere Ausführungsplanung.</p>
<p>5</p>	<p>Unitymedia Kabel BW 15.05.2014</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Unitymedia. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>6</p>	<p>Stadtwerke Bielefeld - Netzinformationen und Geodaten 10.06.2014</p> <p>Die Stadtwerke vertreten im Rahmen der Bauleitplanung die Belange der Versorgung mit Energie und Wasser. Darüber hinaus handeln sie im Auftrag der Gesellschaft für kommunale Telekommunikation mbH (BITel) als Lizenznehmer gemäß TKG. Diese Belange werden von den beabsichtigten Festsetzungen der Bauleitplanung berührt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

	<p>Es wird angeregt, die vorhandene 10.000 Volt Elt-Versorgungsleitung (s. Anlage) gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 13 BauGB als Führung von Versorgungsleitungen darzustellen.</p> <p>Es wird darum gebeten, die vorhandene Sonderabnehmerstation (vgl. Gelbmarkierung und Planzeichen im beigefügten Plan) gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - nachrichtlich festzusetzen.</p>	<p>Den Anregungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die 10.000 Volt Elt-Leitung und die Sonderabnehmerstation liegen knapp außerhalb des Plangebietes.</p>
7	<p>moBiel GmbH 02.06.2014</p> <p>Die Mischnutzung des Werkhofgeländes des Sennfriedhofes für Wohnen und Gewerbe wird begrüßt, da es durch die Stadtbahnendhaltestelle Senne der Linie 1 und die Bushaltestellen der Linien 36, 82 und 135 sowie N6 direkt fußläufig erschlossen wird.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 „Friedhofstraße“ aufgrund der Konkretisierung der Planung durch den Vorhabenträger sowie die Erforderlichkeit der Sicherung eines Ersatzstandortes für eine Kindertagesstätte zwischenzeitlich geändert hat. Statt eines Mischgebiets mit friedhofsnahen Nutzungen und Wohnen sind im Plangebiet nun ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEN) sowie eine Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ vorgesehen.</p>
8	<p>Westnetz GmbH - Regionalzentrum Münster 10.06.2014</p> <p>Im Geltungsbereich befinden sich Versorgungsleitungen (vgl. Planausschnitt). Maßnahmen, die den ordnungsgemäßen Bestand und Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die im Bereich der nun geplanten Gemeinbedarfsfläche und des Gewerbegebietes mit Nutzungseinschränkung bestehenden Leitungen werden - sofern es sich nicht um Hausanschlussleitungen handelt, die mit dem Rückbau der Bestandsbebauung ohnehin entfallen – so verlegt, dass der weitere Betrieb der Leitungen gesichert ist.</p>
9	<p>PLEDOC GmbH 19.05.2014</p> <p>Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der von der PLEDOC GmbH vertretenen Eigentümer bzw. Betreiber.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>10</p>	<p>GASCADE Gastransport GmbH 21.05.2014</p> <p>Die Anlagen der GASCADE und der von ihr vertretenen Anlagenbetreiber sind nicht betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>11</p>	<p>ExxonMobil Production Deutschland GmbH (EMPG) 12.05.2014</p> <p>Vom Planvorhaben ist die Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Nordrhein-Westfalen Nord der Mobil Erdgas-Erdöl GmbH betroffen. Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen. In dem Erlaubnisfeld ist die EMPG verpflichtet, konzes-sionserhaltende Maßnahmen, wie Seis-mik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Diese Rechte und Pflichten sind bei den Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p><u>Dem Hinweis wird gefolgt.</u> Die Information über das Erlaubnisfeld Nordrhein-Westfalen Nord wird unter „Sonstige Hinweise“ in den Bebauungs-plan aufgenommen.</p>
<p>12</p>	<p>Gasunie Deutschland Services GmbH 14.05.2014</p> <p>Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie vertretenen Unternehmen sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>13</p>	<p>E.ON Netz GmbH 12.05.2014</p> <p>Die Planung berührt keine von E.ON wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von E.ON eingeleitet oder beabsichtigt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14</p>	<p>TenneT TSO GmbH 28.05.2014</p> <p>Die Planung berührt keine von TenneT wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von TenneT eingeleitet oder beabsichtigt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>15</p>	<p>Amprion GmbH – Betrieb / Projektierung Leitungen Bestandssicherung 15.05.2014</p> <p>Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen der Amprion. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>16</p>	<p>LWL-Denkmalpflege Landschafts- und Baukultur in Westfalen 10.06.2014</p> <p>Im Geltungsbereich befindet sich das ehemalige Kutscherhaus mit angegliederter Remise und ehemaligen Pferdestall. Die Gebäude erfüllen die Kriterien nach DSchG NRW. Das Verfahren zur Unterschutzstellung ist zzt. noch nicht abgeschlossen.</p> <p>In der Beschlussvorlage der Verwaltung (Drucksachen Nr. 6904/ 2009-2014) und der Begründung zum Strukturkonzept steht, dass die Bestandsbebauung (Kutscherhaus, Remise und Pferdestall) erhalten werden soll. Die Gebäude sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Vorgriff auf die Unterschutzstellung sind die einzelnen Gebäude bereits nachrichtlich als "Erhaltung denkmalwürdiger Bebauung" im Vorentwurf eingetragen. Nach diversen mündlichen und schriftlichen Nachfragen wird nochmals um eine zeitnahe Unterschutzstellung der Häuser gebeten.</p> <p>Gegen eine neue Nutzung und die damit verbundenen baulichen Änderungen bestehen keine Bedenken, wenn sie die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ist das Referat 12, praktische Denkmalpflege, zu beteiligen.</p>	<p>Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Von den benannten Gebäuden ist nur das Kutscherhaus unter Denkmalschutz gestellt worden. Es wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt. Den Belangen des Denkmalschutzes wird durch folgende Festsetzungen Rechnung getragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das inzwischen unter Denkmalschutz gestellte Kutscherhaus wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. • An der Brackweder Straße werden die Baugrenzen für die Neubebauung um 5 m von der Straße zurückgesetzt, sodass ein freier Blick auf das Denkmal erhalten bleibt.

	<p>Gegen die geplante Ausweisung als Mischgebiet mit Vorrang zum Wohnen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Bedenken bestehen aber gegen die Abgrenzung bzw. Anbindung an den Sennefriedhof. Im Westen und Süden grenzt die für das Wohnen ausgewiesene Mischgebietsfläche direkt an den Sennefriedhof. Hier sollte im Geltungsbereich ein mindestens 15 m breiter Grün- und Pflanzstreifen festgesetzt werden. Die vorhandenen Bäume und Anpflanzungen sind zu erhalten bzw. zu entwickeln. Im Bebauungsplan sollte darum eine entsprechende Festsetzung aufgenommen werden. Entsprechend ist die Fläche für das MI-Gebiet zurückzunehmen. Diese Änderung ist erforderlich, um den Charakter des Waldfriedhofs in diesem Bereich zu erhalten. (s. auch historische Karte des Sennefriedhofes).</p> <p>Die Aufstellung des B-Plans wird zum Anlass genommen, an die erforderliche Denkmalwert-Prüfung des Sennefriedhofs zu erinnern. Diese ist mit der unteren Denkmalbehörde der Stadt Bielefeld geplant.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Die Gebäudehöhe für die Neubebauung wird so begrenzt, dass diese die Firsthöhe des historischen Kutscherhauses nicht überragt. <p>Der Anregung wird zum Teil gefolgt. Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass sich die Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 "Friedhofstraße" aufgrund der Konkretisierung der Planung durch den Vorhabenträger sowie die Erforderlichkeit der Sicherung eines Ersatzstandortes für eine Kindertagesstätte zwischenzeitlich geändert hat. Statt eines Mischgebiets mit friedhofsnahen Nutzungen und Wohnen, sind im Plangebiet nun ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GE_N) sowie eine Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ vorgesehen.</p> <p>Die Schaffung eines verträglichen Übergangs zwischen dem Friedhof und den neuen Nutzungen wird durch folgende Festsetzungen berücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind die überbaubaren Flächen und im Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkung die Flächen für Stellplätze so weit von der westlichen Grundstücksgrenze zurückgesetzt, dass eine ca. 8 m - 20 m breite Grünfläche entsteht, die einen adäquaten Übergang zu den Grünflächen des Friedhofs schafft. - Des Weiteren werden am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes die prägenden Bestandsbäume als zu erhaltend festgesetzt und so eine optische Trennung zwischen der neuen Nutzungen und dem waldartigem Friedhof erhalten. <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--

<p>17</p>	<p>LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen (Schreiben vom 18.06.2014)</p> <p>Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Archäologisch strukturierte und großräumige Bodendenkmäler wie Siedlungsplätze und Friedhöfe werden nach heutigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.</p> <p>Da aber bisher unbekannte Bodendenkmäler bei Erdarbeiten zum Vorschein kommen können, wird darum gebeten, in die Festsetzungen und evtl. Genehmigungen folgenden Hinweis aufzunehmen: "Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten."</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt. Die Information über das Vorgehen beim Auffinden von kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunden wird unter „Hinweise“ in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
------------------	--	--

3) Ergebnis der Auswertung der Beteiligungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB

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

Die im Rahmen der Verfahren vorgebrachten Anregungen wurden, soweit städtebaulich vertretbar, in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Das Strukturkonzept zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. I/S 55 „Friedhofstraße“ wurde zum Gestaltungsplanentwurf überarbeitet und der Nutzungsplan erstellt.

Nach den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB hat sich die Zielstellung des Bebauungsplanes Nr. I/S 55 „Friedhofstraße“ aufgrund der Konkretisierung der Planung durch den Vorhabenträger sowie die Erforderlichkeit der Sicherung eines Ersatzstandortes für eine Kindertagesstätte geändert.

Im Folgenden sind die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Strukturkonzept zum Vorentwurf aufgeführt:

- Erweiterung des Geltungsbereichs im Westen um den friedhofsinternen Weg und Festsetzung dieser Fläche als Grünfläche „Friedhof“
- Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen (GEN) sowie Gemeinbedarfsfläche „Kindertagesstätte“ anstatt Mischgebiet mit friedhofsnahen Nutzungen
- 3- bis 4-geschossige Randbebauung am Kreuzungsbereich Brackweder Straße / Friedhofstraße, 2-geschossige Bebauung am westlichen Rand des Plangebietes
- zusätzliche Erschließung von der Friedhofstraße
- Festsetzung des östlichen Teils des Friedhofsweges als öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Ausweisung von Flächen für Stellplätze und ein Parkdeck
- Wegfall des Gehölzbestandes am Knotenpunkt Brackweder Straße / Friedhofstraße
- Erhaltung prägender Einzelbäume
- Festsetzung einer Fläche zum Anpflanzen
- nachrichtliche Übernahme nur des Kutscherhauses als Denkmal
- passive Schallschutzmaßnahmen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte