

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Brackwede</b>	05.09.2013	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	17.09.2013	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B 73 "Olper Straße" für das Gebiet östlich der Grabenstraße, südöstlich der Südstraße, südlich der Briloner Straße, westlich der Windelsbleicher Straße und den Bereich beiderseits der Olper Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

**- Stadtbezirk Brackwede -**

### Aufstellungsbeschluss

#### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

Keine

#### Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan Nr. I/ B 73 „Olper Straße“ wird für das Gebiet östlich der Grabenstraße, südöstlich der Südstraße, südlich der Briloner Straße, westlich der Windelsbleicher Straße und den Bereich beiderseits der Olper Straße gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan M 1:500 (im Original) in blauer Farbe eingetragene „Grenze des räumlichen Geltungsbereiches“ verbindlich.
2. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ B 73 „Olper Straße“ soll als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

5. Die in der Beschlussvorlage dargelegten Ausführungen zu den Planungszielen sollen die Grundlage für die Erarbeitung der Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung für die Ertaufstellung des Bebauungsplanes bilden.
6. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13 a (2) Ziffer 2 Satz 3 BauGB im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen voraussichtlich durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

#### Zu 1.)

Bei dem Bereich im Umfeld der Olper Straße handelt es sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der bisher planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt wird.

Vor dem Hintergrund aktueller Bauvorhaben wird aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (vorhandene Nutzungsstrukturen und Grundstücksverhältnisse) für den in Frage stehenden Bereich ein dringendes Planungserfordernis gesehen. Durch die Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ B 73 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung geschaffen werden.

#### Zu 2. und 3)

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

Da die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB gegeben sind, soll der Bebauungsplan Nr. I/ B 73 „Olper Straße“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

#### Zu 4. und 5)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit soll gemäß § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. I/ B 73 „Olper Straße“ zu einem späteren Zeitpunkt durchgeführt werden. Hierzu sollen jedoch die in dieser Vorlage dargestellten Planungsziele weiter konkretisiert werden (Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung). Darüber wird eine eigenständige Beschlussfassung erfolgen.

#### Zu 6.)

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung für südöstlich gelegene Teilflächen des Bebauungsplangebietes zu einem späteren Zeitpunkt anzupassen (von „Gewerblicher Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“).

## Kurzfassung der Planungsziele:

### Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtliche Beurteilung des Bereiches erfolgt derzeit nach § 34 BauGB.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) sind die Grundstücke im nördlichen Planbereich entsprechend der dort vorhandenen Wohngebäude als Wohnbauflächen dargestellt. Die südlichen Flächen sind mit Blick auf ansässige Gewerbebetriebe als gewerbliche Baufläche dargestellt. Aufgrund des Nebeneinanders von Wohn- und Gewerbenutzung enthält der FNP den Hinweis „Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten“.

### Örtliche Gegebenheiten

Die Flächen im Umfeld der Olper Straße sind nahezu vollständig bebaut. Der nördliche Planbereich ist geprägt durch eine überwiegend straßenbegleitende 1-2-geschossige Wohnhausbebauung in Form von freistehenden Einzelhäusern. Westlich des Wendeplatzes der Olper Straße befand sich im südwestlichen Plangebiet eine ehemalige Hausschuhfabrik. Nachdem der Gebäudebestand vorübergehend auch als Werkstätte der v. Bodelschwingschen Anstalten genutzt wurde, stehen die Gebäude (Olper Str. 10) nun schon seit längerer Zeit leer. Östlich des Wendeplatzes sind ein nicht störender Handwerksbetrieb und einzelne Wohngebäude vorhanden. Auf dem Eckgrundstück an der Windelsbleicher Straße befinden sich im östlichen Planbereich die Vatan-Moschee sowie ein Lebensmittelgeschäft für südländische Spezialitäten.

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes grenzt ein großer metallverarbeitender Gewerbebetrieb unmittelbar südlich an das Gelände der ehemaligen Schuhfabrik und prägt den Bereich in besonderem Maße. Dieser Betrieb soll jedoch nicht durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasst werden, da hierfür derzeit kein Planungserfordernis gesehen wird.

Des Weiteren befinden sich nördlich und westlich des Bebauungsplangebietes überwiegend Allgemeine Wohngebiete.

### Planungserfordernis und Planungsziele

Für das Grundstück der ehemaligen Hausschuhfabrik (Olper Str. 10) wurde mit Datum vom 19.07.2013 ein Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung in eine kirchliche Nutzung mit Gebets-, Aufenthalts- und Unterrichtsräumen für eine islamische Religionsgemeinschaft gestellt.

Auf der Rechtsgrundlage des § 34 BauGB wäre eine solche Nutzung bei einer typisierenden Betrachtung als Ausnahme gem. § 8 (3) BauNVO zulässig. Aufgrund der im Regelfall für derartige Nutzungen geltenden Betriebszeiten außerhalb der normalen Arbeitszeiten, sowie der besonderen Publikumsintensität sind Konflikte mit der hier angrenzenden Wohnnutzung zu erwarten.

Ziel der Planung ist deshalb unter Berücksichtigung der Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung, den im FNP als gewerbliche Baufläche dargestellten Standort für eine Nutzung durch Betriebe des produzierenden Gewerbes oder des Dienstleistungssektors mit Gewinnerzielungsabsicht vorzuhalten. D.h., dass die nach § 8 (3) BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht zulässig sein sollen. Aufgrund der Nähe zu den Wohnbaugrundstücken ist eine Beschränkung auf nicht wesentlich störende Betriebe beabsichtigt.

Die durch Wohnnutzungen geprägten Bereiche beiderseits der Olper Straße sollen entsprechend als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet ausgewiesen werden.

Für die östlich des Wendeplatzes gelegenen Flächen einschließlich des Grundstückes Windelsbleicher Straße 50 und 56 wird aufgrund der bereits bestehenden gemischten Nutzungsstruktur die Festsetzung als Mischgebiet für sinnvoll erachtet. Die bestehende Vatan-Moschee wird hiernach ebenso wie die übrigen vorhandenen Nutzungen über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich gesichert.

Durch diese Festsetzungen wird erreicht, dass ein kompletter Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht eintreten wird. Ziel ist jedoch auch die Vermeidung einer Konzentration derartiger Nutzungen mit einem über die nähere Umgebung deutlich hinausgehenden Einzugsbereich an einem dezentralen Standort Brackweddes in der Nähe insbesondere von Wohngebieten.

Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/ B 73 „Olper Straße“ ist deshalb erforderlich, um die Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu schaffen und in diesem Zusammenhang bereits bestehende Nutzungskonflikte zu entschärfen und neue zu vermeiden.

Mit Vorliegen des Aufstellungsbeschlusses besteht die Möglichkeit, Planungssicherungsinstrumente anzuwenden und die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben zurückzustellen.

Im weiteren Verfahren sollen die Festsetzungen konkretisiert und die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in einer gesonderten Beschlussvorlage dargelegt werden.

Moss  
Beigeordneter\_

Bielefeld, den

Anlage: Verkleinerung Abgrenzungsplan (unmaßstäblich)