Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	27.02.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	18.03.2014	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 -**

Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Brackwede 05.09.2013, TOP 10 und StEA 17.09.2013, TOP 18.2, 6069/2009-2014 (Aufstellungsbeschluss)

Beschlussvorschlag:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. I/B 73 „Olper Straße“ soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

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

Finanzielle Auswirkungen:

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 nach vorheriger Beratung der Bezirksvertretung Brackwede am 05.09.2013 den Beschluss zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. VB 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 gefasst.

Gleichzeitig wurde beschlossen, die Ertaufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen und die dargelegten Planungsziele weiter zu konkretisieren (Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung), um auf dieser Grundlage die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zu einem späteren Zeitpunkt durchzuführen.

Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 12.10.2013 in den Bielefelder Tageszeitungen.

Kurzfassung der Planungsziele:

Rechtsgrundlagen

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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den nördlichen Planbereich Wohnbaufläche und für den südlichen Bereich bis zur Windelsbleicher Straße gewerbliche Baufläche dargestellt.

Hier ist bereits ein Abwägungserfordernis hinsichtlich Nutzungsbeschränkungen und Immissionsschutz gekennzeichnet.

Bestandssituation / Planungsziele

Der Bereich südlich der Briloner Straße und südöstlich der Südstraße wird geprägt durch freistehende 1- und 2-geschossige Wohngebäude. Die Vatan-Moschee und ein Lebensmittelladen für südländische Spezialitäten befinden sich an der Windelsbleicher Straße. Im Umfeld des Wendeplatzes der Olper Straße sind neben Wohnnutzungen auch ein Handwerksbetrieb und eine Gewerbebrache vorhanden, für die im Sommer 2013 die Änderung eines gewerblichen Gebäudes in eine kirchliche Nutzung mit Gebets-, Aufenthalts- und Unterrichtsräumen für eine weitere islamische Religionsgemeinschaft beantragt wurde. Der südliche Planbereich wird im Übrigen durch einen an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden metallverarbeitenden Gewerbebetrieb geprägt. Insgesamt sind in dem Gebiet deutliche städtebauliche Defizite erkennbar.

Vor dem Hintergrund aktueller Bauvorhaben wird hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (vorhandene Nutzungsstrukturen und Grundstücksverhältnisse) ein dringendes Planungserfordernis gesehen um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen und Nutzungskonflikte zu entschärfen.

Unter Berücksichtigung des Erscheinungsbildes sollen die durch Wohnnutzung geprägten Bereiche als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden. Im südöstlichen Bereich werden die bestehenden Nutzungsarten durch die beabsichtigten Festsetzungen und die Ausweisung als Mischgebiet planungsrechtlich gesichert.

Für Grundstücksflächen der Gewerbebranche Olper Str. 10 soll unter Berücksichtigung der Lage und der Vorgaben des Flächennutzungsplans ein Gewerbegebiet mit Nutzungseinschränkungen ausgewiesen werden. Die Fläche soll künftig Betrieben des produzierenden Gewerbes oder des Dienstleistungssektors mit Gewinnerzielungsabsicht vorbehalten werden. Daher sollen die nach § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen nicht zulässig sein (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten).

Aufgrund der Nähe zu den Wohnbaugrundstücken ist eine Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe beabsichtigt.

Vor dem Hintergrund der dargelegten Planungsziele ist die aktuell beantragte Nutzungsänderung für das Grundstück Olper Str. 10 mit den beabsichtigten künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/B 73 nicht zu vereinbaren, da u. a. Anlagen für kirchliche bzw. kulturelle Zwecke, die ohnehin in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen werden sollen.

Nach Vorliegen des Aufstellungsbeschlusses wurde inzwischen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, Planungssicherungsinstrumente anzuwenden.

Mit Bescheid vom 14.10.2013 wurde die Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens „Nutzungsänderung in eine kirchliche Nutzung mit Gebets-, Aufenthalts- und Unterrichtsräumen für eine islamische Religionsgemeinschaft“ auf der Grundlage des § 15 (1) BauGB bis zum 13.10.2014 ausgesetzt.

Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage des in dieser Vorlage dargestellten Vorentwurfes zum Bebauungsplan Nr. I/B 73 „Olper Straße“ soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

A	<p>Bebauungsplan Nr. I/B 73 „Olper Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abgrenzungsplan (M 1:500 i. O. – hier verkleinert) – Luftbild als Bestandsplan (o. M.) – Nutzungsplan (M 1:500 i. O. – hier verkleinert) – Planzeichenerklärung zum Nutzungsplan und Signaturen der Katastergrundlage <p>Planungsstand: Vorentwurf Februar 2014</p>
----------	--

B	Bebauungsplan Nr. I/B 73 „Olper Straße“ – Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung Planungsstand: Vorentwurf Februar 2014
----------	---