

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	07.04.2016	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	12.04.2016	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-**

Entwurfsbeschluss

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Schaffung von Planungsrecht

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Die Planungskosten betragen für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag 1.703 €.

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

BV Brackwede vom 05.09.2013, StEA 17.09.2013 Aufstellungsbeschluss, Drucks.-Nr. 6069/2009-2014, BV-Brackwede 27.02.2014, StEA 18.03.2014 Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichbeteiligung, Drucks.-Nr. 6993/2009-2014

Beschlussvorschlag:

1. Der Bebauungsplan 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 wird mit der Begründung gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) als Entwurf beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist mit der Begründung und den umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen. Dies ist ortsüblich bekannt zu machen.
3. Gemäß § 4 (2) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Entwurf des Bebauungsplanes einzuholen.
4. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB angepasst.

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

Finanzielle Auswirkungen:

Die Planungskosten betragen für den Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag 1.703 €.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.) – 3.)

Bisheriger Verfahrensablauf

Der 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. 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 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).

Der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange ist nach erfolgter Beratung in der Bezirksvertretung Brackwede am 27.02.2014 im Stadtentwicklungsausschuss am 18.03.2014 gefasst worden.

Die Unterlagen über die allgemeine Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten gemäß § 3 (1) BauGB vom 13.10.2014 bis einschließlich 31.10.2014 im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. Die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 (1) BauGB. Die öffentliche Unterrichtung der Bürgerinnen und Bürger mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 23.10.2014 im Sitzungssaal des Bezirksamtes Brackwede statt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind zu den allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung Äußerungen vorgebracht worden.

Die Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind in der Anlage A der Vorlage wiedergegeben.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung ist der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet worden.

Zu 4.)

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß §13a BauGB für die südöstlich gelegene Teilfläche des Bebauungsplangebietes angepasst (von „Gewerblicher Baufläche“ in „Gemischte Baufläche“).

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 des genannten Bauvorhabens 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 Gewerbebracher Olper Straße 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 Wohnungsbaugrundstücken ist eine Beschränkung auf nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe beabsichtigt.

Clausen

Bielefeld, den

Oberbürgermeister

Anlagen

A	<p>Bebauungsplan Nr. I/B73 „Olper Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> – Abgrenzungsplan (M1:500 i.O. – hier verkleinert) – Luftbild als Bestandsplan – Nutzungsplan (M:500 i.O. – hier verkleinert) – Planzeichenerklärung zum Nutzungsplan und Signaturen der Katastergrundlage – Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
B	<p>Information über die Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung (beabsichtigte Berichtigung Nr. 3/2016 Olper Straße)</p>
C	<p>Bebauungsplan Nr. I/B 73 „Olper Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nutzungsplan (M1: 500 i.O. – hier verkleinert) – Angabe der Rechtsgrundlagen, textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise, sonstige Hinweise, sonstige Darstellungen zum Planinhalt <p>Entwurfsbeschluss</p>
D	<p>1. Änderung des Bebauungsplans Nr. I /B73 „Olper Straße“</p> <ul style="list-style-type: none"> – Begründung <p>Entwurfsbeschluss</p>