

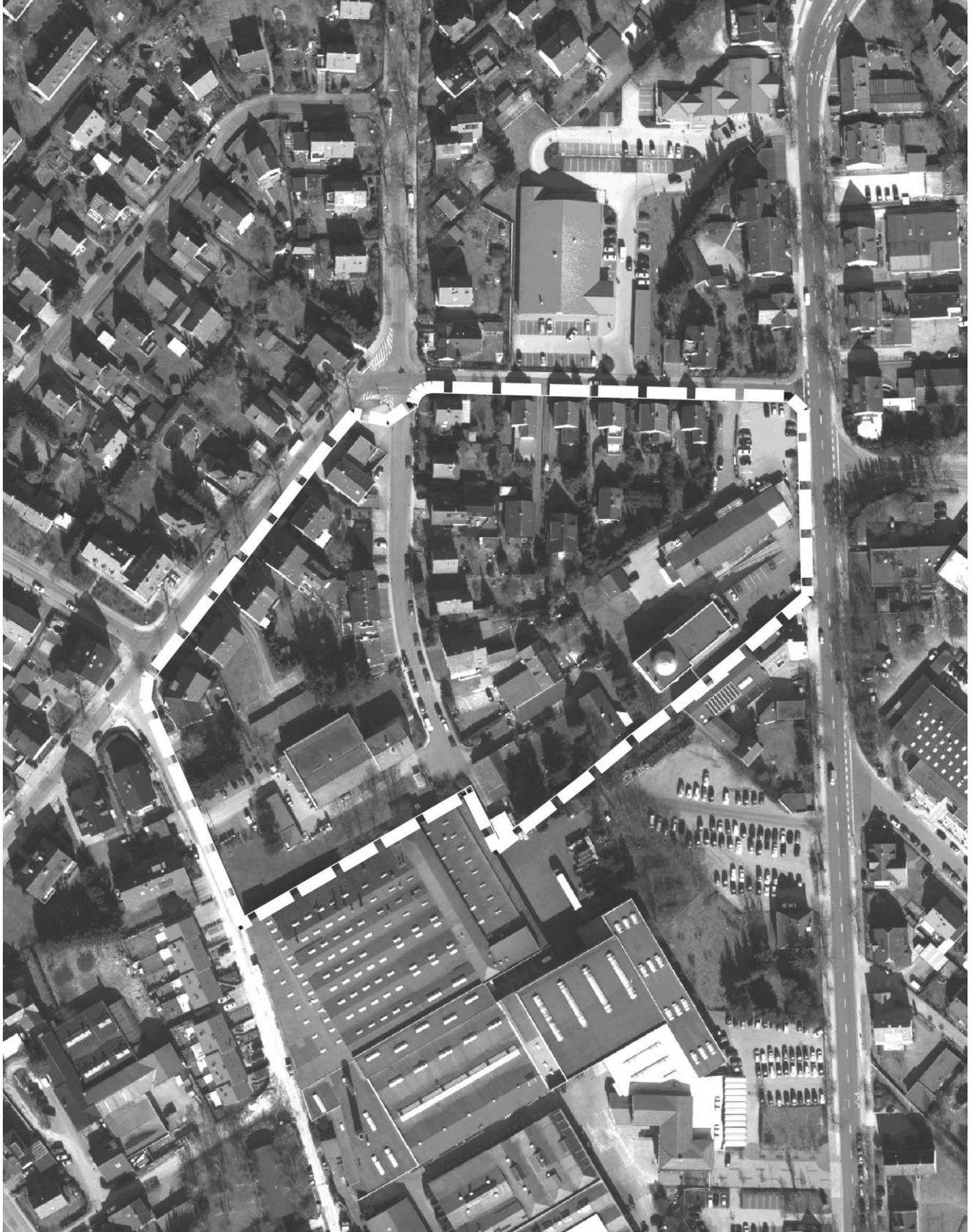
## Anlage

<b>A</b>	<b>Bebauungsplan Nr. I/B73 „Olper Straße“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Abgrenzungsplan (M1:500 i. O. – hier verkleinert)</li><li>– Luftbild als Bestandsplan</li><li>– Nutzungsplan (M1:500 i. O. – hier verkleinert)</li><li>– Planzeichenerklärung zum Nutzungsplan und Signaturen der Katastergrundlage</li><li>– 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</li></ul>
----------	---



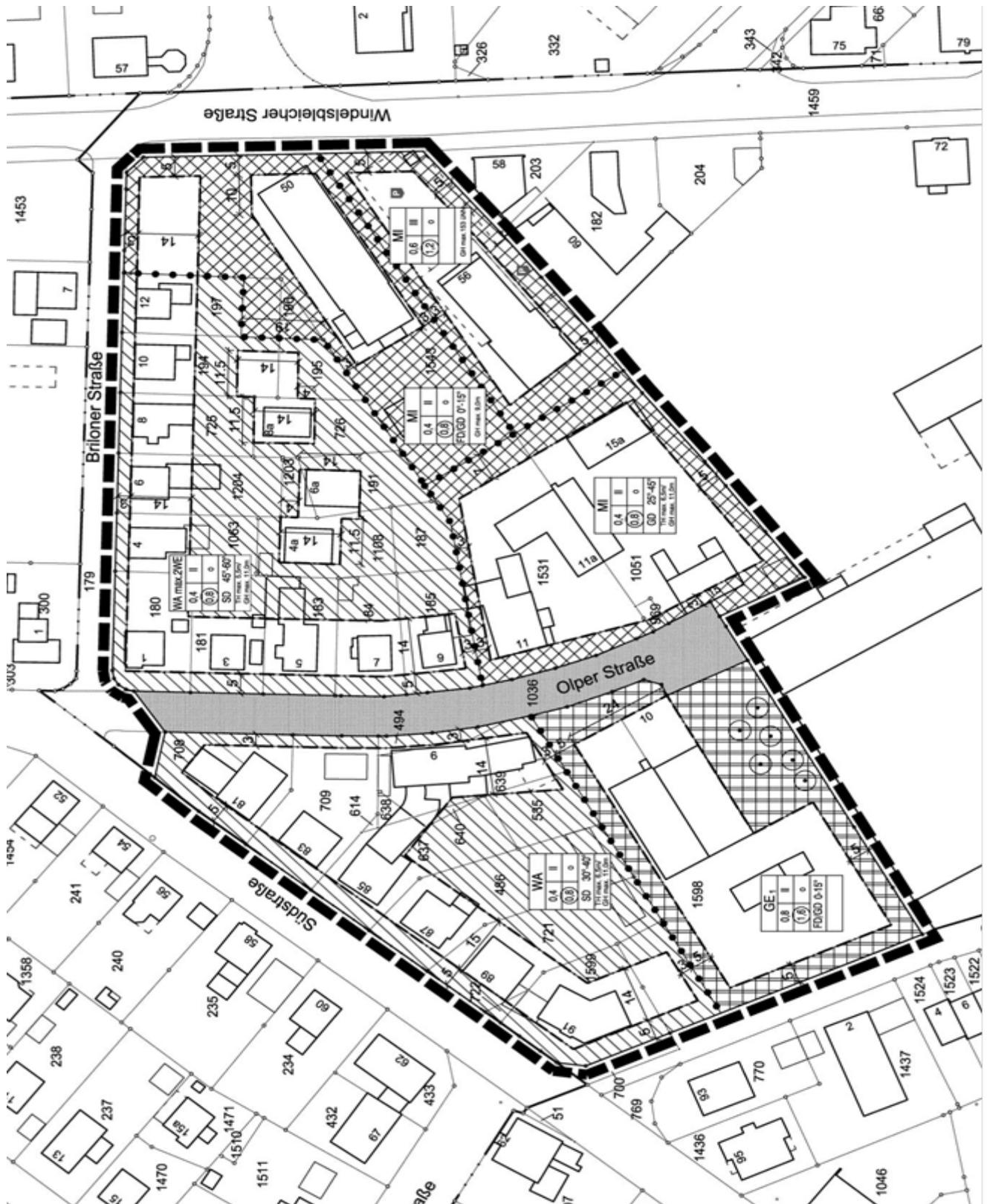
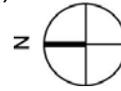
**Luftbild als Bestandsplan**

Planungsstand: Vorentwurf Februar 2014 (o. M.)



**Nutzungsplan**

Planungsstand: Vorentwurf Februar 2014 (M 1:500 i. O – hier verkleinert)



### **Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**

Die Unterlagen über die allgemeine Ziele und Zwecke der Planung nebst Auswirkungen konnten vom 13.10.2014 bis einschließlich 31.10.2014 im Bauamt und im Bezirksamt Brackwede eingesehen werden. 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 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B73 „Olper Straße“ zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung sind folgende nach Themenbereichen geordnete und mit der jeweiligen Stellungnahme der Verwaltung aufgeführten Äußerung vorgebracht worden. Im Anschluss an die Bürgerversammlung sind schriftliche Äußerungen mit Unterschriftenlisten eingereicht worden.

- Keine weitere Moschee unweit der Vatan Moschee.

In der Nachbarschaft zur Vatan Moschee sollte keine weitere Moschee planungsrechtlich zulässig sein.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Anlass für die Planung war der Antrag auf Vorbescheid der Hicret Moschee. Eine kirchliche Nutzung u.a sollte durch den Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Nicht störendes Gewerbe ist an dieser Stelle zulässig.

- Es wird gefragt wem das Gebäude gehört.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Aus Datenschutzgründen dürfte dies nicht bekannt gegeben werden. Ein Teilnehmer äußerte sich, dass er zum Vorstand der Hicret Moschee gehöre und dieser das Grundstück gehöre.

- Es entstehen Parkplatzprobleme und Lärmimmissionen

#### Stellungnahme der Verwaltung

Die für eine Moscheenutzung errechneten 52 Stellplätze sind im allgemeinen Wohngebiet wegen der zu erwartenden Immissionen nicht verträglich Neben einem erheblichen Verkehrsaufkommen sowohl mit Lärmimmissionen vor 6.00 als auch nach 22.00 Uhr muss gerechnet werden. Nicht störendes Gewerbe an dieser Stelle z.B. Bürogebäude mit wenigen Mitarbeitern (Softwareunternehmen) oder Pflegedienst würde weniger Lärm verursachen. Ein Gewerbebetrieb kann alles Mögliche sein z.B. auch eine Lagerhalle mit nur einem Mitarbeiter vor Ort. Im weiteren Planverfahren wird die Lärmimmissionssituation untersucht werden.

- Es wird der Hinweis gegeben, das die Zuwegung über die Grabenstraße ohne vorhandene Gehwege und offizielle Parkflächen für solch ein Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt und gerade für ältere Menschen und Kindern äußerst gefährlich ist.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Städtische Dienststellen werden im Bebauungsverfahren beteiligt.

Die Erschließung des Gebäudes Olper Straße 10 wird weiterhin über die Olper Straße und nicht über die Grabenstraße erfolgen. Die Grabenstraße verfügt über keinerlei Gehwege und ist recht schmal. Der Einmündungsbereich zur Südstraße wurde vor kurzem auf eine Breite von 5,50 m zurückgebaut. Die Olper Straße verfügt über beidseitige Gehwege und eine ausreichende

Fahrbahnbreite von 7,00 m. Sie ist deshalb für die Erschließung um eine vielfaches besser geeignet. Der genannte Einmündungsbereich befindet sich nicht im Plangebiet.

- Es sind auch positive Äußerungen gekommen, wie das genannte Grundstück für die neue Moschee an der Olper Straße ist groß genug um in einem ruhigen Umfeld ein Gemeindeleben für Muslime darzustellen, oder die plante Moschee ist fußläufig gut zu erreichen. Die Moscheenutzung ist als Puffer zwischen vorhandenen Gewerbe und vorhandenes Wohngebiet zu sehen. Durch Pflegedienst, Softwareunternehmen, Spedition etc. wäre am Montag bis Samstag ein größeres Verkehrsaufkommen mit Lärmimmissionen zu rechnen. Außerdem wären die Kinder der Mitglieder Gemeinde Hicret an der Grabenstraße deutlich sicherer, weil der Autoverkehr am alten Standort sehr gefährlich ist. Der neue Standort der Moschee an der Grabenstraße ist sinnvoll als Abschirmung, weil die Firma Sachs Montag bis Samstag starke Lärmimmissionen von sich gibt. Die Hicret Moschee würde Rücksicht auf die neuen Nachbarn im Plangebiet und in guter Atmosphäre leben wollen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Ergänzend zu den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird auf folgendes hingewiesen:

Entsprechend den Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung und unter Berücksichtigung des Bedarfes an Flächen für die Gewerbeansiedlung soll das Grundstück Olper Straße 10 als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Zu berücksichtigen ist die Lage an der Nahtstelle zu den in der Nachbarschaft gelegenen Wohnnutzungen.

Die Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes besteht darin, der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben zu dienen. Die im Bebauungsplan beabsichtigte Beschränkung auf Vorhaben, die das Wohnen nicht wesentlich stören hat im Ergebnis zur Folge, dass nur solche gewerblichen Nutzungen zulässig sind, die auch in einem Mischgebiet zulässig wären; selbstständige Wohnnutzungen sind jedoch entsprechend der allgemeinen Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes nicht zulässig. Mit für das benachbarte Wohnen unzulässig hohen Immissionen aufgrund einer gewerblichen Nutzung gem. Festsetzung des Bebauungsplanes ist deshalb nicht zu rechnen. Durch die nunmehr vorgesehene Ausweisung eines Mischgebietes im Anschluss an das festgesetzte Gewerbegebiet für die noch unbebauten Teilflächen im Übergang zum nördlich angrenzenden Wohngebiet wird ein städtebaulich geordneter Übergang gewährleistet.

Demgegenüber ist die geforderte Moscheenutzung durch die Hicret-Gemeinde aufgrund des Nutzungsspektrums unter den Begriffen „Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke“ einzuordnen. Derartige Nutzungen wären im Gewerbegebiet nur als Ausnahme zulässig und sollen entsprechend den oben genannten städtebaulichen Vorgaben des Flächennutzungsplanes ausgeschlossen werden. Dies betrifft folgerichtig auch die nur ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

Aufgrund des mit dem Antrag auf Vorbescheid vorgelegten Nutzungskonzeptes der Moschee-Gemeinde ist in starkem Maße von publikumsintensiven Nutzungen zu Zeiten am Wochenende, zur Feierabendzeit und in der Nacht auszugehen mit der Folge von Belästigungen der Wohnnachbarschaft.

Mit unzumutbaren Geräuschen als Folge des Besucherverkehrs ist zu rechnen. Der in der Planung überschlägig ermittelte Stellplatzbedarf nach den Richtzahlen der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung von über 50 Stellplätzen berücksichtigt bereits, dass nicht jeder Nutzer die Moschee mit dem PKW erreicht und ein Teil zu Fuß geht oder ein Fahrrad benutzt. Anzumerken ist, dass bei ohne Genehmigung durchgeführten Veranstaltungen im Jahre 2015 ein hohes PKW-Aufkommen zu verzeichnen war.

Weiterhin sind die Immissionen aufgrund der beabsichtigten Nutzung im Gebäude und auf dem Gelände zu berücksichtigen, die sich insbesondere in der Nachtzeit, am Wochenende und zur Feierabendzeit auf die Wohnnachbarschaft störend auswirken würden.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der beabsichtigten Nutzung und Nutzungszeiten ist offensichtlich, dass mit Immissionsschutzmaßnahmen eine auf Dauer angelegte Standortverträglichkeit nicht erreicht werden kann.

Das Interesse des Moscheebetreibers, seine räumliche Situation durch Verlagerung an einen neuen Standort zu verbessern kann aufgrund der dargestellten Bedingungen am Standort Olper Straße nicht realisiert werden. Alternativstandorte, insbesondere Kerngebiete, aber auch Gewerbegebiete ohne sensible Wohnnachbarschaft, auf denen eine Moschee planungsrechtlich zulässig wäre, sind im Stadtgebiet vorhanden, die möglicherweise nicht gegebene unmittelbare Verfügbarkeit ist kein hinreichender Grund, einen städtebaulich ungeeigneten Standort zu belegen.

Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes wird in dem Plangebiet als Übergang vom GE1-Gebiet, nördlich angrenzenden WA-Gebiet ein Mi-Gebietsstreifen (Mischgebiet) von der Wohnbebauung an der Grabenstraße festgelegt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes sind keine Kampfmittelgefährdung bekannt. Der Olper Straßenbereich und einen Teilbereich an der Vatan Moschee an der Windelsbleicher Straße sind wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung Kampfmittelbelastung nicht gänzlich ausgeschlossen. In diesem Bereich ist ein systematisches Absuchen der Kampfmittel vor Beginn der Tiefbauarbeiten erforderlich.

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in Trennkanalisation. Eine Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Kanal besteht über private Wege bzw. über fremde Grundstücke, hier sind im Bebauungsplan daher entsprechende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten privater Dritter festzusetzen. Bestehende und geplante öffentliche Entwässerungseinrichtungen sind in den Bebauungsplan einzutragen.

#### **Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB**

Vorgetragene Äußerungen der externen Träger öffentlicher Belange wurden nicht vorgebracht. Durch moBiel vorgetragene Angaben zu den ÖPNV-Netz außerhalb des Plangebietes wurde dargelegt.

#### **Änderungsvorschläge der Verwaltung**

Die Änderungsvorschläge der Verwaltung dienen der Verdeutlich und Präzisierung von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie von Aussagen in der Begründung und Darstellungen im Nutzungsplan. Hiermit wird für den Regelungsinhalt des Bebauungsplanes eine Rechtssicherheit geschaffen.

#### **Ergänzungen im Nutzungsplan, textlichen Festsetzungen und in der Begründung**

Durch die Nutzung der Bausubstanz durch Umbau, Abriss oder Neubau der Olper Straße 10 wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung im Plangebiet notwendig. Es sollte von einem Fachgutachter in einer Vorprüfung ermittelt werden, ob Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von planungsrelevanten Tierarten (Vögel, Fledermäuse) im Bereich der Gebäude und Bäume vorhanden sind.

Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag wurde durch ein Landschaftsbüro erarbeitet, welches in die Begründung eingearbeitet wurde.

Der vorhandene Baumbestand auf dem Grundstück Olper Straße 10 wird flächenmäßig zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen in den textlichen Festsetzungen festgesetzt. Als Abschirmung des eingeschränkten Gewerbegebietes zum nördlichen

Wohngebiet wird im Bebauungsplan ein 5 m breiter Pflanzstreifen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung festgesetzt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung mit Wohnen und einzelnen Büronutzungen werden bauliche Lärmschutzvorkehrungen für Wohnen (Umbau, Nutzungsänderungen) und für Mischgebietsnutzungen, des Eckgrundstücks Briloner Straße Ecke Windelsbleicher Straße, im Bebauungsplan festgesetzt.

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse sind im Plangebiet bei neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete Maßnahmen auszugestalten.