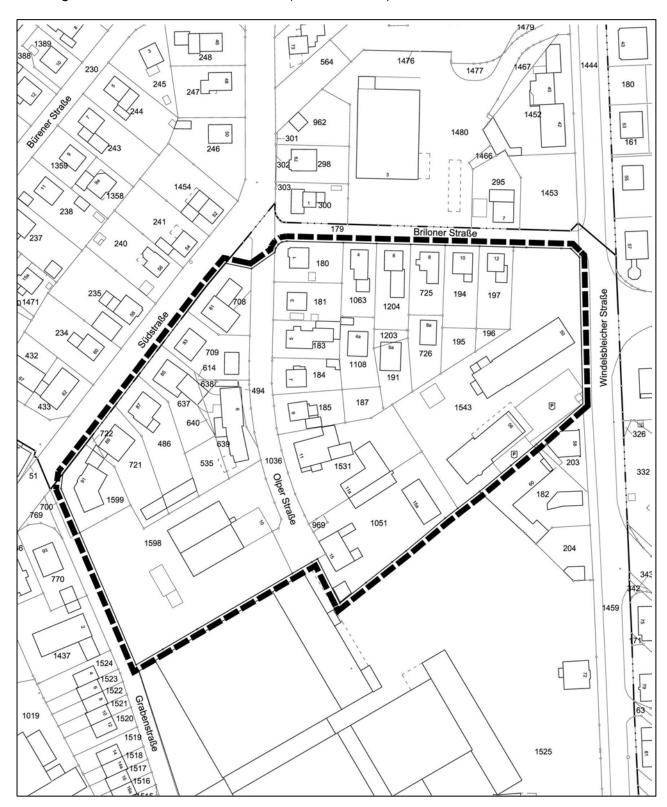


Bebauungsplan Nr. I/B 73 "Olper Straße"

- Abgrenzungsplan (ohne Maßstab)
- Luftbild als Bestandsplan
- Nutzungsplan (ohne Maßstab)
- Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

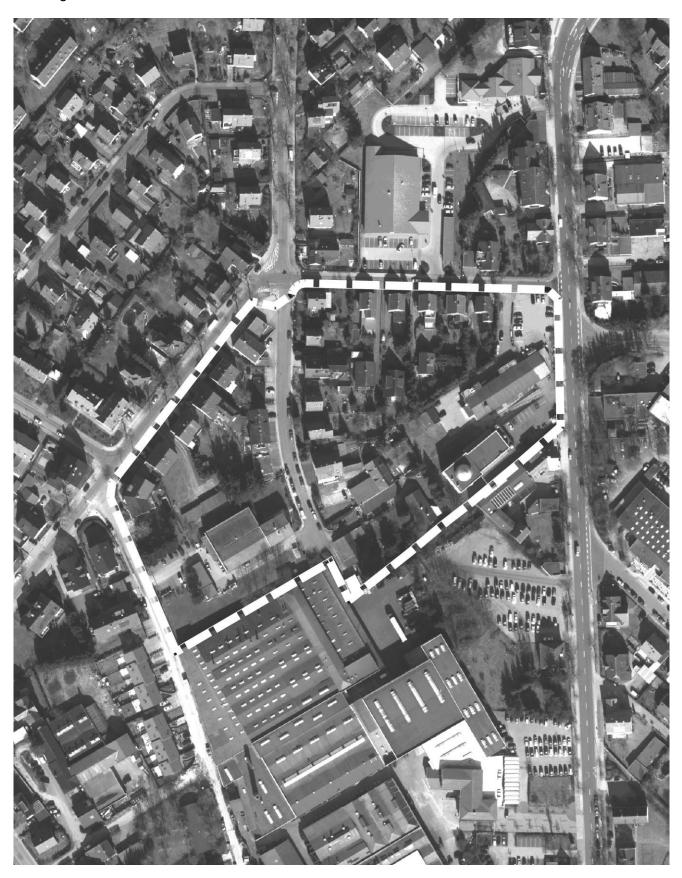
Aufstellungsbeschluss Beschluss zu den frühzeitigen Beteiligungen

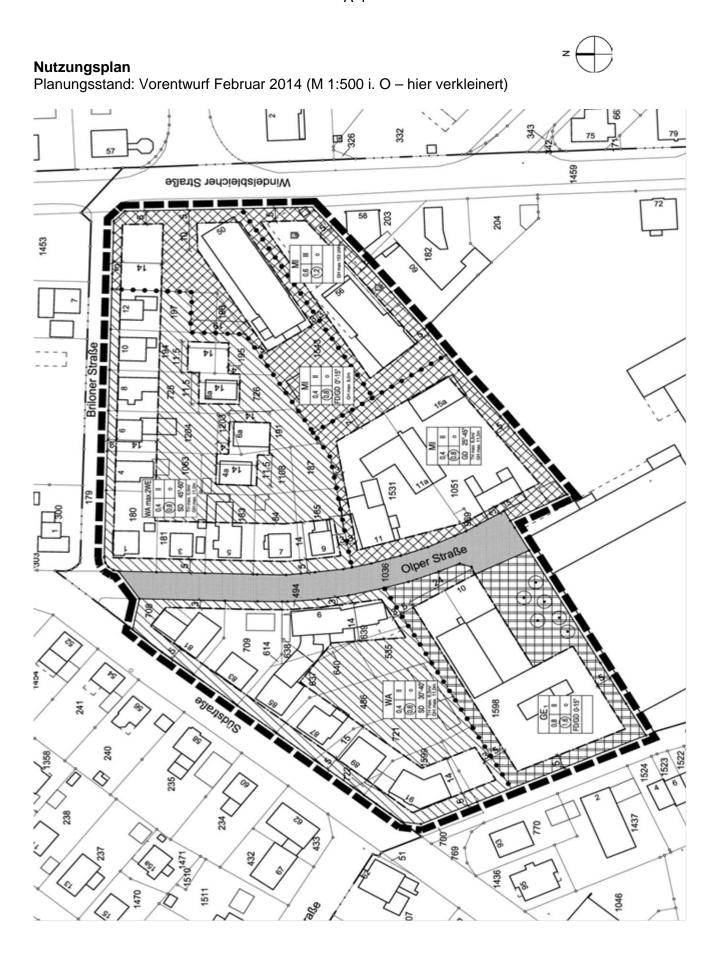
AbgrenzungsplanPlanungsstand: Vorentwurf Februar 2014 (ohne Maßstab)





Luftbild als BestandsplanPlanungsstand: Vorentwurf Februar 2014





Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung 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 Anschluss an die Bürgerversammlung sind schriftliche Äußerungen mit Unterschriftenlisten eingereicht worden. Folgende Äußerungen sind – nach Themenbereichen geordnet – vorgebracht 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. soll 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 dürfe 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 muss sowohl mit Lärmimmissionen vor 6.00 als auch nach 22.00 Uhr gerechnet werden. Nicht störendes Gewerbe an dieser Stelle z. B. Bürogebäude mit wenigen Mitarbeitern (Softwareunternehmen) oder Pflegedienste würden 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 Kinder äußerst gefährlich ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bebauungsplanverfahren werden städtische Dienststellen 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 ein Vielfaches besser geeignet. Der genannte Einmündungsbereich befindet sich nicht im Plangebiet.

Es ist auch geäußert worden, dass das genannte Grundstück für die neue Moschee an der Olper Straße groß genug ist, um in einem ruhigen Umfeld ein Gemeindeleben für Muslime zu ermöglichen. Die geplante Moschee ist fußläufig gut zu erreichen. Die Moscheenutzung ist als Puffer zwischen vorhandenem Gewerbe und vorhandenem Wohngebiet zu sehen. Durch Pflegedienst, Softwareunternehmen, Spedition etc. wäre von Montag bis Samstag mit einem größeren Verkehrsaufkommen zu rechnen. Außerdem wären die Kinder der Mitglieder der 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 von Montag bis Samstag starke Lärmimmissionen verursacht. Die Hicret Moschee würde Rücksicht auf die neuen Nachbarn im Plangebiet nehmen 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 gemäß 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 starken 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 überschläglich 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.

Äußerungen aus der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Äußerungen der externen Träger öffentlicher Belange wurden nicht vorgebracht. Durch moBiel vorgetragene Angaben zum ÖPNV-Netz außerhalb des Plangebietes wurden 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, in den 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 vereinzelten Büronutzungen werden bauliche Lärmschutzvorkehrungen für Wohnen (Umbau, Nutzungsänderungen) und für Mischgebietsnutzungen, Eckgrundstück Briloner Straße Ecke Windelsbleicher Straße, im Bebauungsplan festgesetzt. Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse sollten im Plangebiet neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete Maßnahmen ausgestaltet werden.

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

Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist keine Kampfmittelgefährdung bekannt. Im Bereich der Olper Straße und in einem Teilbereich an der Vatan Moschee an der Windelsbleicher Straße ist wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung eine 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 Leitungsrechten zugunsten privater Dritter festzusetzen. Bestehende und geplante öffentliche Entwässerungseinrichtungen sind in den Bebauungsplan einzutragen.