

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Senne	07.10.2010	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	26.10.2010	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	04.11.2010	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Erlass einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteil für das Gebiet südlich der Krackser Straße (Klarstellungssatzung Nr. S 20 "Krackser Straße")
- Stadtbezirk Senne -
Satzungsbeschluss**

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

./.

Beschlussvorschlag:

1. Für das Gebiet südlich der Krackser Straße östlich der Flächen des Ökotech Parks Windel wird die Satzung Nr. S 20 „Krackser Straße“ gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zur Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils beschlossen.
2. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3, § 34 Abs. 5 S.4 BauGB öffentlich bekannt zu machen. Die Satzung ist zu jedermanns Einsicht bereit zu halten.

Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt sind nicht ersichtlich.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

Inhaltsübersicht

Begründung zum Beschlussvorschlag

Anlage

Satzung über die Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils für das Gebiet südlich der Krackser Straße östlich der Flächen des Ökotech Parks Windel

Begründung zum Beschlussvorschlag

Mit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB besteht die Möglichkeit einzelne Flächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen. Voraussetzung für die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB ist, dass der Bereich der zukünftigen Satzung schon jetzt nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Mit diesem Instrument ist es nicht möglich, Grundstücke die eindeutig dem Außenbereich zu zuordnen sind in den Innenbereich einzubeziehen. Eine planerische Gestaltungsfreiheit besteht nicht. Der Grenzverlauf des Satzungsgebietes folgt der tatsächlichen Bebauung und Nutzung. Eine Beteiligung der betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange oder eine Genehmigung durch die Bezirksregierung ist nicht erforderlich.

Das Gebiet südlich der Krackser Straße schließt im Westen direkt an das Gelände des parkähnlichen Grundstückes der Fabrikanten Villa der ehemaligen Textilfabrik Windel an. Schon zu Zeiten der alten gewerblichen Nutzung wurden diese Flächen der zukünftigen Satzung gewerblich bzw. durch Wohngebäude genutzt. Im Zusammenhang mit den Veränderungen auf den Flächen der ehemaligen Textilfabrik Windel, Aufgabe der alten Nutzungen und Entwicklung eines Gewerbeparks, unterlagen auch die Grundstücke im Bereich der zukünftigen Satzung einem verstärkten Nutzungsdruck durch die neuen Eigentümer.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind Teilflächen als gewerbliche Baufläche sowie als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Diese Flächen sind aber nicht durch eine landwirtschaftliche Nutzung geprägt sondern durch Kleingewerbe, eine ehemalige Reithalle und durch Wohngebäude. Bei Aufstellung des Flächennutzungsplanes vor über 30 Jahren waren diese Nutzungen im Ansatz schon vorhanden und haben sich in den vergangenen Jahren verfestigt, so dass für den Bereich der zukünftigen Satzung von einem zusammenhängenden Gebiet ausgegangen werden kann und muss. Vom Grundsatz her ist dieser Bereich daher gemäß § 34 BauGB zu beurteilen. Auf Grund der vorhandenen Nutzungen entspricht dieser Bereich einem Mischgebiet entsprechend § 6 BauNVO.

Der Bereich der zukünftigen Satzung liegt nicht innerhalb des Landschaftsplanes Senne und ist auch nicht durch besondere landschaftsprägende Elemente geprägt. Die westlichen angrenzenden Flächen der ehemaligen Fabrikanten Villa mit dem parkähnlich angelegten Garten können, weil sie nicht gem. § 34 (1) BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteil zu beurteilen sind, nicht in das Satzungsgebiet einbezogen werden.

Mit dieser Satzung wird dieser Bereich südlich der Krackser Straße verbindlich vom Außenbereich abgegrenzt. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Satzungsgebietes richtet sich nach § 34 BauGB, um den vorhandenen und zukünftigen Nutzungen ausreichend Entfaltungsspielraum für zukünftige Entwicklungen zu gegeben. Für die Beurteilung von Vorhaben ist daher die vorhandene Bebauung mit den Hauptgebäuden maßgebend.

Die Satzung soll dazu dienen, durch die normative Festlegung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Streitigkeiten über die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben zu vermeiden. Der Festlegung kommt nur deklaratorische Funktion zu.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld,

