

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Brackwede	03.04.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	29.04.2014	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	08.05.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet östlich der Grabenstraße, südöstlich der Südstraße, südlich der Briloner Straße, westlich der Windelsbleicher Straße und den Bereich beiderseits der Olper Straße
- Stadtbezirk Brackwede -**

Veränderungssperre

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

Aufstellungsbeschluss B-Plan: BV Brackwede, 05.09.2013, TOP 10; StEA, 17.09.2013, TOP 18.2, Drucks.-Nr. 6069/2009-2014
Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öff.-Beteiligung: BV Brackwede, 27.02.2014, TOP 7; Drucks.-Nr. 6993/2009-2014

Beschlussvorschlag:

Die der Beschlussvorlage als Anlage beigefügte Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre für das Gebiet östlich der Grabenstraße, südöstlich der Südstraße, südlich der Briloner Straße, westlich der Windelsbleicher Straße und den Bereich beiderseits der Olper Straße (Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. I/B 73 „Olper Straße“) wird beschlossen.

Für die genauen Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Veränderungssperre ist die im Abgrenzungsplan des Bauamtes im Maßstab 1: 500 vorgenommene Eintragung (rote Linie) verbindlich.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Beschluss dieser Veränderungssperre entstehen der Stadt Bielefeld keine Kosten.

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Der Aufstellungsbeschluss für den 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 wurde vom Stadtentwicklungsausschuss am 17.09.2013 nach vorheriger Beratung in der Bezirksvertretung Brackwede am 05.09.2013 gefasst.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird voraussichtlich am 18.03.2014 durch den Stadtentwicklungsausschuss gefasst; die Bezirksvertretung Brackwede hat hierüber am 27.02.2014 beraten und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung einstimmig beschlossen.

Ziel der Erstaufstellung des Bebauungsplanes I/B 73 „Olper Straße“ ist es, für den bisher nach § 34 BauGB zu beurteilenden Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Ordnung zu schaffen sowie bestehende bzw. sich abzeichnende Nutzungskonflikte zu entschärfen.

Die Flächen im Umfeld der Olper Straße sind nahezu vollständig bebaut. Im nördlichen Planbereich sind überwiegend Wohnnutzungen vorhanden. Eine Moschee und ein Lebensmittelladen befinden sich an der Windelsbleicher Straße. Im Umfeld des Wendeplatzes der Olper Straße sind neben Wohnnutzungen auch ein Handwerksbetrieb und - auf dem Grundstück Olper Str. 10 - eine Gewerbebrache vorhanden. Mit Datum vom 19.07.2013 wurde für diesen Standort ein Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung der ehemaligen gewerblichen Nutzung in eine kirchliche Nutzung mit Gebets-, Aufenthalts- und Unterrichtsräumen für eine weitere islamische Religionsgemeinschaft beantragt.

Da sich dieses Grundstück zwischen der Wohnnutzung im Norden und einem unmittelbar südlich angrenzenden großen metallverarbeitenden Gewerbebetrieb befindet, kommt ihm die Bedeutung zu, zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungen städtebaulich zu vermitteln.

In Anbetracht des vorliegenden Antrages auf Vorbescheid zeichnet sich im Hinblick auf das dargelegte Raumprogramm und die Bedeutung des in Frage stehenden Moscheevereins sowie der Nähe zu einer bereits bestehenden Moschee jedoch eine Entwicklung ab, die an diesem Standort eine Verschärfung der bestehenden Nutzungskonflikte befürchten lässt. Vor dem Hintergrund, dass auch im näheren Umfeld deutliche städtebauliche Defizite erkennbar sind, wird ein dringendes Planungserfordernis für dieses Gebiet gesehen.

Durch die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. I/B 73 „Olper Straße“ soll eine städtebauliche Neuordnung unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungsstrukturen ermöglicht werden. Dabei soll – u. a. im Hinblick auf den Bedarf an Gewerbeflächen und die Vorgaben der vorbereitenden Bauleitplanung – der im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Standort Olper Str. 10 entsprechend der bisherigen Nutzung künftig für eine Nutzung durch Betriebe des produzierenden Gewerbes oder des Dienstleistungssektors mit Gewinnerzielungsabsicht vorgehalten werden.

Eine Beschränkung auf nicht wesentlich störende Betriebe unter Ausschluss von Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Einzelhandelsbetrieben ist beabsichtigt. Unter bestimmten Voraussetzungen sollen ausnahmsweise Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstellen in Verbindung mit Gewerbebetrieben (sog. „Handwerkerprivileg“) bestehen bleiben. Die Ausnahmeregelung gem. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauGB für betriebsgebundene Wohnungen soll Anwendung finden. Darüber hinaus sollen ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden. Hierdurch wird den nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen auf den knappen Gewerbeflächen, über die die Stadt Bielefeld derzeit verfügt, Vorrang vor anderen Nutzungen eingeräumt.

Auf der bisherigen Rechtsgrundlage des § 34 BauGB wäre bei einer typisierenden Betrachtung möglicherweise die beantragte Nutzungsänderung positiv zu bescheiden gewesen. Vor dem Hintergrund des Aufstellungsbeschlusses wurde im Oktober 2013 die Entscheidung über den Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung der ehemaligen gewerblichen Nutzung in eine kirchliche Nutzung mit Gebets-, Aufenthalts- und Unterrichtsräumen für eine islamische Religionsgemeinschaft auf dem Grundstück Olper Str. 10 gem. § 15 Abs. 1 BauGB zurückgestellt. Die Zurückstellung läuft am 13.10.2014 aus.

Auf Grundlage des o. g. Beschlusses zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B 73 „Olper Straße“ soll sichergestellt werden, dass Vorhaben, welche den im Aufstellungsbeschluss genannten und durch den Beschluss über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung weiter konkretisierten Planungszielen entgegenstehen, abgelehnt werden können.

Zur Sicherung der Planungsziele ist der Erlass einer Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre gemäß §§ 14 ff. BauGB erforderlich. Wenn überwiegende Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme erteilt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:

1. Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre
2. Abgrenzungsplan der Veränderungssperre

Anlage 1:**Satzung****über die Anordnung einer Veränderungssperre**

Aufgrund der §§ 14 und 16 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und der §§ 7 und 41 (1) f der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878) wird folgende Satzung beschlossen:

§ 1

- (1) Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 den Beschluss zur Ertaufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B 73 „Olper Straße“ für den Bereich östlich der Grabenstraße, südöstlich der Südstraße, südlich der Briloner Straße, westlich der Windelsbleicher Straße und den Bereich beiderseits der Olper Straße gefasst.
- (2) Zur weiteren Sicherung der Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. I/B 73 „Olper Straße“ wird für dieses v. g. Gebiet eine Veränderungssperre angeordnet.
- (3) Das Gebiet, für das die Veränderungssperre angeordnet wird, ist in einem Lageplan im Maßstab 1: 500 mit roter Farbe umrandet. Der Lageplan liegt beim Bauamt der Stadt Bielefeld, Wilhelmstr. 3, in der Bauberatung, während der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

§ 2

- (1) Im Geltungsbereich der Veränderungssperre dürfen
 1. Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
 2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
- (2) Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.
- (3) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

§ 3

- (1) Die Veränderungssperre wird mit der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

- (2) Die Veränderungssperre tritt außer Kraft, sobald und soweit für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan in Kraft tritt, spätestens 2 Jahre nach ihrer Bekanntmachung.

Anlage 2:

Abgrenzungsplan zur Veränderungssperre (unmaßstäbliche Verkleinerung)

