Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

1. vereinfachte Änderung

**Bebauungsplan Nr. I/ B 31
„Kupferhammer“**

Teil B

Bebauungsplan - Entwurf

Begründung

Begründung

zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 31 „Kupferhammer“

für das Gebiet nordwestlich Brockhagener Straße,/ Gütersloher Straße, südlich Bahnlinie Osnabrück-Bielefeld und östlich Wohngebiet Wiener Straße

- Stadtbezirk Brackwede -

Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

1. Allgemeines / Verfahren

Die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den heutigen Zielvorstellungen entsprechende städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Plangebietes zu schaffen.

Der Bebauungsplan Nr. I / B 31 „Kupferhammer“ ist am 24.10.1983 rechtsverbindlich geworden und setzt für seinen Geltungsbereich Industrie- und Gewerbegebiete fest.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. Hiernach sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 1.500 m² zulässig.

Ziel der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist die Vorhaltung des Plangebietes für das produzierende und artverwandte Gewerbe, welches auf Standorte in diesen Baugebieten angewiesen ist. Damit verbunden ist das Ziel der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet entsprechend der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld.

Den Aufstellungs- und Änderungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes I / B 31 „Kupferhammer“ fasste der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss am 09.12.2008 nach vorheriger Beratung der Bezirksvertretung Brackwede am 04.12.2008.

Auf dieser Grundlage wurde die Entscheidung über einen Bauantrag zur Errichtung eines Lebensmitteldiscounters nach § 15 BauGB bis zum 22.12.2009 zurückgestellt.

Zur weiteren Sicherung der verbindlichen Bauleitplanung wurde gemäß der Beschlussfassung des Rates der Stadt Bielefeld vom 10.09.2009 (Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss 01.09.2009) eine Satzung über die Anordnung einer Veränderungssperre erlassen, die mit Bekanntmachung am 07.12.2009 in Kraft getreten ist.

Da die Grundzüge der Planung durch die beabsichtigte 1. Änderung nicht berührt, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet werden und die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter ebenfalls nicht beeinträchtigt werden, soll das Änderungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

Somit soll auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet werden. Die Beteiligungsverfahren sollen gemäß § 13 (2) BauGB im Zuge der Offenlegung des Entwurfes zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13 (3) BauGB im vereinfachten Verfahren abgesehen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes und der näheren Umgebung

Das ca. 50 ha große Plangebiet zwischen Bahnlinie und Gütersloher Str./ Brockhagener Str. weist eine Nutzungsstruktur auf, die vorrangig durch einen großen, produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieb geprägt ist (Kunststofftechnik- und Ledererzeugungsbetrieb). Darüber hinaus sind vereinzelt kleinere gewerbliche Nutzungen, jedoch keine Einzelhandels-

nutzung angesiedelt. Weiterhin sind im nördlichen und westlichen Plangebiet zusammenhängende Wald-, Grün- und Wasserflächen vorhanden.

Im Umfeld - **außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes** - befinden sich südlich der Gütersloher Str. / Brockhagener Straße Wohn- und Geschäftshäuser, Büronutzungen, ein Ärztehaus, eine Tankstelle, verschiedene gewerbliche Nutzungen wie KFZ-Handelsbetriebe, Werkstätten und ein Aquaristik-Betrieb. Auch ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb liegt unweit des Plangebietes zwischen Brockhagener- und Gütersloher Straße.

3. Planungsvorgaben / bisherige Flächenausweisung

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I/ B 31 „Kupferhammer“ gewerbliche Bauflächen, Flächen für Wald und Grünflächen dar.

Der Bebauungsplan ist seit 1983 rechtsverbindlich. Es gilt die Bau NVO von 1977.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt für einen Großteil der Flächen nördlich der Gütersloher / Brockhagener Straße **Gewerbegebiete nach § 8 Bau NVO** fest.

Zulässig sind hier:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Entlang der v. g. öffentlichen Verkehrsflächen ist für einen Grundstücksstreifen **Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO mit Nutzungsbeschränkung gemäß § 1 (5) BauNVO** festgesetzt. Hier sind nur „nicht erheblich störende Gewerbebetriebe“ zulässig.

Die übrigen Bauflächen im Plangebiet sind als **Industriegebiet nach § 9 (1) Bau NVO mit Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (4) BauNVO** ausgewiesen.

Zulässig sind hier:

- Neu- und Umbauten sowie Erweiterungen der bestehenden Anlagen zum
- Lagern von Häuten,
 - Gerben von Leder,
 - Vulkanisieren von Natur- und Synthetikgummi unter Verwendung von Schwefel und Schwefelverbindungen

jeweils einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen.

Darüber hinaus:

- Maschinenfabriken,
- KFZ-Reparaturwerkstätten,
- Möbelfabriken und Tischlereien,
- Bauhöfe, Zimmereien,
- Autolackierereien
- und artverwandte Betriebe

Für die Beurteilung der zulässigen „artverwandten Betriebe“ wird auf die Aufzählung der Betriebsarten in der Abstandliste zum Runderlass des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales NW (i. d. F. v. 02.11.1977) verwiesen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Andere Betriebsarten, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Immissionsschutz in den benachbarten Wohngebieten gewahrt bleibt.
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und –leiter, sofern die Eigenart des Baugebietes im Allgemeinen gewahrt bleibt.

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

4. Planungsgrundsätze und Abwägung

Durch die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes soll sichergestellt werden, dass das Plangebiet für das produzierende und artverwandte Gewerbe vorgehalten wird, welches auf Standorte in diesen Baugebieten angewiesen ist. Damit verbunden ist das Ziel der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet.

Im September 2009 hat der Rat der Stadt Bielefeld das Gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

Dieses zeigt Entwicklungsperspektiven für zentrenrelevanten Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet auf. Laut der Ziele und Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung sollen darüber hinaus auch Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanter Sortimente (groß- und kleinflächig) räumlich gelenkt werden. Hierfür sind neben den zentralen Versorgungsbereichen bestehende Agglomerationen (Sonderstandorte) nicht-zentrenrelevanter Einzelhandelsangebote vorgesehen.

Laut Konzept verfügt die Stadt Bielefeld über eine vergleichbar hohe Anzahl von Sonderstandorten im Stadtgebiet. Daher wird nicht die Notwendigkeit gesehen, neue Sonderstandorte zu entwickeln bzw. planungsrechtlich vorzubereiten.

Mit dem Ausschluss von Einzelhandel aus dem Gewerbegebiet soll auch verhindert werden, dass die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinkt bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden.

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten sollen nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben in Form des sogenannten Handwerkerprivilegs bzw. als Kfz- und Motorradhandel erfolgen (Ausnahmeregelung). Durch den sonstigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen sollen Entwicklungen auf die nach dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehenen Standorte gelenkt werden.

Der Geltungsbereich des seit 1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes I/ B 31 „Kupferhammer“ liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches des Stadtbezirkes Brackwede. Das Gebiet ist entsprechend der Bebauungsplan-Festsetzungen eindeutig gewerblich bzw. industriell geprägt; Einzelhandelsnutzungen sind hier nicht vorhanden.

Auf der Rechtsgrundlage des wirksamen Bebauungsplanes in Verbindung mit der danach anzuwendenden Bau NVO von 1977 sind Einzelhandelsbetriebe aber bis zu einer Geschossfläche von 1.500 m² gemäß Vermutungsregel des § 11 (3) BauNVO im Plangebiet zulässig. Ebenso sind Vergnügungsstätten als „Gewerbebetrieb aller Art“ allgemein zulässig. Diese Nutzungen stehen jedoch den heutigen Planungszielen für ein solches Gebiet entgegen.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan Nr. I/ B 31 durch die 1. vereinfachte Änderung an die Regelungen der Bau NVO von 1990 anzupassen.

Zur Sicherung der vorhandenen Nutzungsstruktur sollen auf der Grundlage der im Gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargelegten Planungsziele Einzelhandelsnutzungen in den ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebieten generell ausgeschlossen werden.

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten sollen nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben in Form des sogenannten Handwerkerprivilegs bzw. als Kfz- und Motorradhandel erfolgen.

Diese Betriebe sollen als Ausnahme zulässig sein um den ansässigen Gewerbebetrieben somit die Möglichkeit zu eröffnen, selbst produzierte oder zumindest verarbeitete Waren in gewissem Umfang an Endverbraucher zu veräußern.

Vergnügungsstätten sollen in den Baugebieten ebenfalls ausgeschlossen werden, um die städtebaulich gewünschte Vorhaltung der Bauflächen für produzierendes Gewerbe und verarbeitende Industrie nicht einzuschränken.

Einzelheiten sind den textlichen Festsetzungen zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Somit entspricht die planerische Zielsetzung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ B 31 „Kupferhammer“ hinsichtlich des Einzelhandelsausschlusses den Zielen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Betriebliche Einschränkungen für ansässige Gewerbe- und Industriebetriebe sind durch die 1. vereinfachte Änderung nicht erkennbar.

5. Belange des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Da die 1. vereinfachten Änderung nur die Anpassung an die aktuelle Bau NVO und die vorgesehenen Nutzungseinschränkungen für die ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete beinhaltet, werden die Grundzüge der Planung des seit 1983 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes I/ B 31 „Kupferhammer“ hierdurch nicht berührt. Veränderungen hinsichtlich der zulässigen Verdichtung und Bebauungsstruktur werden nicht begründet. Eine Ausweitung der Baugebiete auf bislang nicht bebaubare Bereiche (private und öffentliche Grünflächen sowie Flächen für Wald und Wasserflächen) erfolgt nicht. Es sind mit der 1. vereinfachten Änderung keine erheblichen Umwelteinwirkungen verbunden, die nach § 2 (4) BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Auswirkungen auf die Belange des Orts- und Landschaftsbildes, des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind gegenüber der bisher rechtskräftigen Planung durch die 1. vereinfachte Änderung nicht zu erwarten.

6. Kosten

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich keine Kosten.