# Stadt Bielefeld

## Stadtbezirk Brackwede

## 1. vereinfachte Änderung

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

## Teil A

**<u>Bebauungsplan - Entwurf</u> -**

**Übersichtsplan / Geltungsbereich der 1. Änderung**

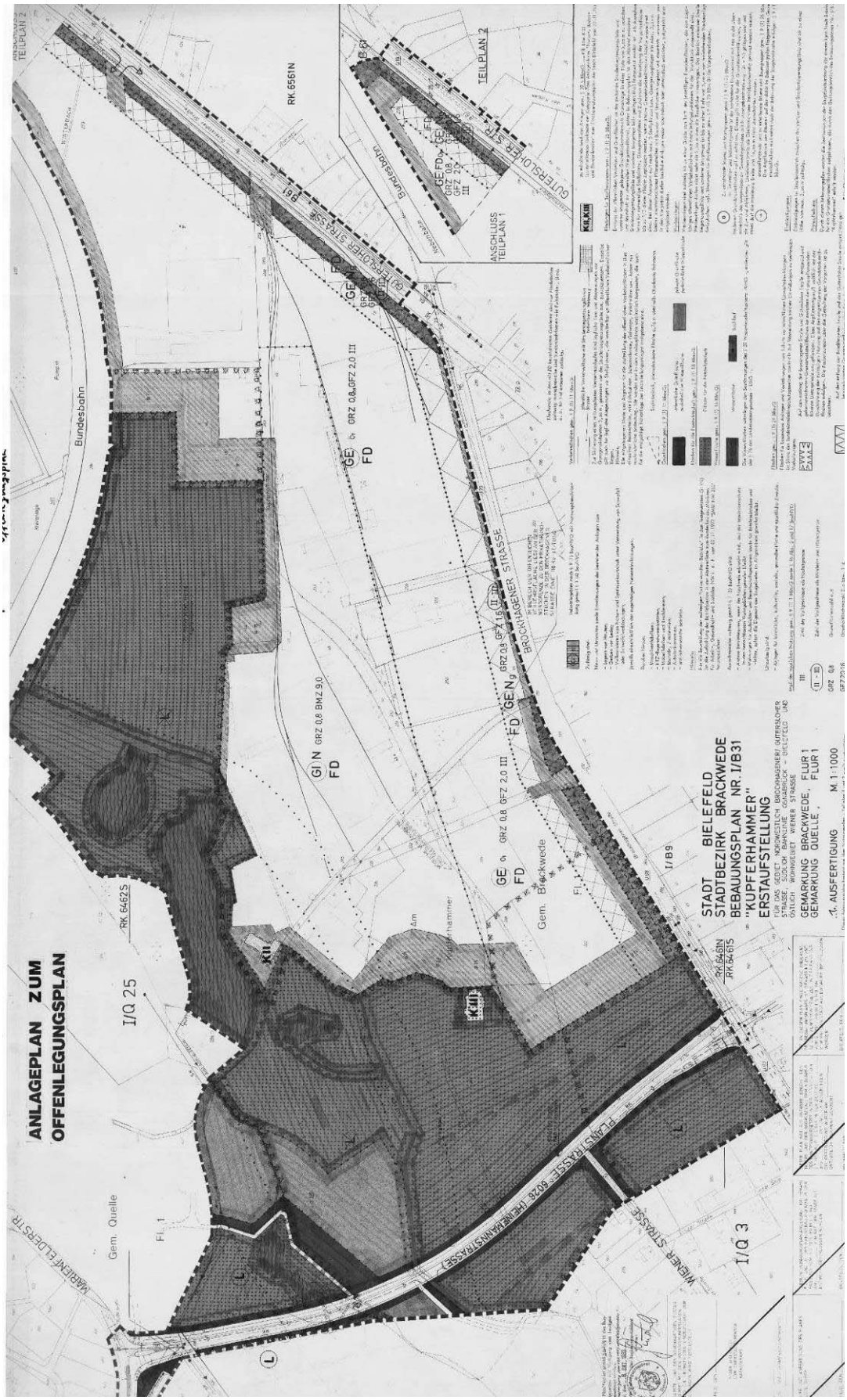
**Verkleinerung rechtsverbindlicher Bebauungsplan I/B 31 „Kupferhammer“ von 1983**

**Angabe der Rechtsgrundlagen**
**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise**

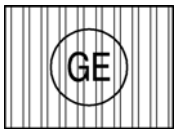
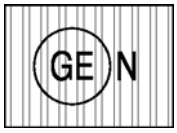
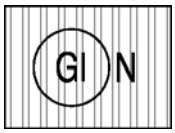
**Abwägung der Stellungnahmen**
**Änderungsvorschläge der Verwaltung**

**Übersichtsplan: Geltungsbereich der 1. vereinfachten Änderung I/B 31 Kupferhammer“ (Verkleinerung Blaue Linien Plan)**

**Verkleinerung rechtsverbindlicher Bebauungsplan I/B 31 „Kupferhammer“ rechtsverbindlich seit dem 24.10.1983**



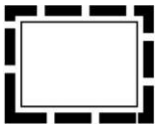
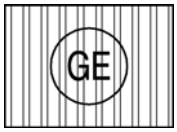
## Bisherige Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise
## Bebauungsplan Nr. I/ B 31 „Kupferhammer“ vom 24.10.1983
**(als Gegenüberstellung zur Neufassung der 1. vereinfachten Änderung)**

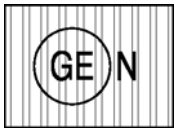
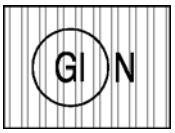
| **1** | **Art der baulichen Nutzung** |
|---|---|
|  | **Gewerbegebiet**<br>gemäß § 8 BauNVO<br><br>Allgemein zulässig sind<br>gem. § 8 (2) BauNVO<br><br>1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können,<br>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,<br>3. Tankstellen<br><br>Ausnahmsweise können zugelassen werden<br>gem. § 8 (3) BauNVO<br><br>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter<br>2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke |
|  | **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO **mit Nutzungsbeschränkung**<br>gemäß § 1 (5) BauNVO<br><br>Zulässig sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe |
|  | **Industriegebiet** nach § 9 (1) BauNVO **mit Nutzungsbeschränkung**<br>gemäß § 1 (4) BauNVO<br><br>Zulässig sind hier<br>Neu- und Umbauten sowie Erweiterungen der bestehenden Anlagen zum<br>• Lagern von Häuten,<br>• Gerben von Leder,<br>• Vulkanisieren von Natur- und Synthesekautschuk unter Verwendung von Schwefel und Schwefelverbindungen<br><br>jeweils einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen.<br><br>Darüber hinaus<br>• Maschinenfabriken,<br>• KFZ-Reparaturwerkstätten,<br>• Möbelfabriken und Tischlereien,<br>• Bauhöfe, Zimmereien,<br>• Autolackierereien<br>• 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.<br><br><u>Ausnahmsweise zulässig gemäß § 1 (5) BauNVO sind</u><br>• Andere Betriebsarten, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Immissionsschutz in den benachbarten Wohngebieten gewahrt bleibt.<br>• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, sofern die Eigenart des Baugebietes im Allgemeinen gewahrt bleibt.<br><br><u>Unzulässig sind</u><br>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke |

## 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ B 31 „Kupferhammer“ Verfahrensstand: Entwurfsbeschluss

| | |
|---|---|
| | **Angabe der Rechtsgrundlagen** |
| | Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)<br><br>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479); |

| | | |
|---|---|---|
| | | **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise** |
| **0** | | **Abgrenzungen** |
|  | | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB |
| **1** | | **Art der baulichen Nutzung**<br>gemäß § 9 (1) 1 BauGB |
|  | 1.1 | **Gewerbegebiet**<br>gemäß § 8 BauNVO<br><br><u>Allgemein zulässig sind</u><br>gem. § 8 (2) BauNVO<br><br>1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,<br>2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,<br>3. Tankstellen<br><br><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden</u><br>gem. § 8 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO<br><br>1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, |

| | | |
|---|---|---|
| | | 2. Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,<br>3. Anlagen für sportliche Zwecke<br>4. Einzelhandel als Gewerbebetrieb aller Art gem. § 8 (2) Nr. 1 BauNVO, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.<br>5. Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradeinzelhandel mit zugehöriger Werkstatt<br><br><u>Unzulässig sind</u><br>gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen<br><br>1. Vergnügungsstätten<br><br>**<u>Ausschluss von Einzelhandel als Gewerbebetrieb aller Art</u>**<br>gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO<br>Außer den aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen sind alle anderen Einzelhandelsbetriebe i. S. des § 8 (2) BauNVO ausgeschlossen. |
|  | 1.2 | **Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkung**<br>gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO<br><br>Zulässig sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.<br>Im übrigen gelten die Festsetzungen entsprechend Ziffer 1.1 |
|  | 1.3 | **Industriegebiet mit Nutzungseinschränkung**<br>gemäß § 9 BauNVO i. V. m. § 1 (4) BauNVO sowie § 1 (5) und (6) und (9) BauNVO<br><br><u>Zulässig sind hier</u><br>Neu- und Umbauten sowie Erweiterungen der bestehenden Anlagen zum<br>• Lagern von Häuten,<br>• Gerben von Leder,<br>• Vulkanisieren von Natur- und Synthesekautschuk unter Verwendung von Schwefel und Schwefelverbindungen<br><br>jeweils einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen.<br><br>Darüber hinaus<br>• Maschinenfabriken,<br>• KFZ-Reparaturwerkstätten,<br>• Möbelfabriken und Tischlereien,<br>• Bauhöfe, Zimmereien,<br>• Autolackierereien<br>• 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.<br><br><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden</u><br>• andere Betriebsarten, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Immissionsschutz in den benachbarten Wohngebieten gewahrt bleibt.<br>• Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,<br>• Einzelhandel als Gewerbebetrieb aller Art gem. § 9 (2) Nr. 1 BauNVO, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen, die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird.<br>• Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradeinzelhandel mit zugehöriger Werkstatt<br><br><u>Unzulässig sind</u><br>gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen<br><br>• Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke<br><br>**<u>Ausschluss von Einzelhandel als Gewerbebetrieb aller Art</u>**<br>gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO<br>Außer den aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen sind alle anderen Einzelhandelsbetriebe i. S. des § 9 (2) BauNVO ausgeschlossen. |

| **Stellungnahmen zur Offenlegung der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. I/ B 31 „Kupferhammer“** | | | |
|---|---|---|---|
| ***Es wird von*** | ***lfd. Nr.*** | ***zu Festsetzungen gemäß § 9 BauGB folgendes vorgebracht:*** | ***Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):*** |
| Öffentlichkeit | 1 | Neben einer Stellungnahme zum geplanten Einzelhandelsausschluss werden auch zu verschiedenen anderen Planinhalten Änderungswünsche erhoben. Im Einzelnen betrifft dies folgende Inhalte: | Das Verfahren zur 1. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes dient im Wesentlichen der Steuerung von Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten im Plangebiet. Derzeit besteht aus stadtplanerischer Sicht kein Erfordernis für die Regelung anderer Bebauungsplan-Inhalte. |
| | 1.1 | Dem geplanten Einzelhandelsausschluss wird widersprochen, da dies eine „Herabstufung“ der Nutzungsmöglichkeiten darstellt, die zu entschädigen sei. | Auf Grundlage des im September 2009 vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in diesem Plangebiet für erforderlich gehalten.<br>Es 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.<br>„Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten in Verbindung mit Gewerbebetrieben (Handwerkerprivileg und Fabrikverkauf), vgl. textliche Festsetzungen.<br>Sonstige Einzelhandelsnutzungen werden gemäß o. g. Zielsetzung ausgeschlossen.<br><br>Entschädigungsansprüche sind durch diese 1. Änderung der zulässigen Nutzungsmöglichkeiten nicht abzuleiten, da der Bebauungsplan seit 1983 rechtsverbindlich ist und somit die 7-Jahres-Frist nach § 42 BauGB abgelaufen ist. |

| ***Es wird von*** | ***lfd. Nr.*** | ***zu Festsetzungen gemäß § 9 BauGB folgendes vorgebracht:*** | ***Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):*** |
|---|---|---|---|
| Fortsetzung Öffentlichkeit | 1.1 | | Einzelhandelsnutzungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden, so dass Eingriffe in die ausgeübte Nutzung mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht verbunden sind.“<br><br>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. |
| | 1.2 | Es wird angeregt, anstelle der bisher ausgewiesenen „Fläche für die Forstwirtschaft“ auf dem Flurstück 960 entsprechend der tatsächlichen Nutzung „private Grünfläche / parkähnliche Wiesenfläche“ festzusetzen. | Auf dem Flurstück befindet sich erheblicher Baumbestand. Da die tatsächliche Nutzung durch die Änderungsplanung unberührt bleibt, wird derzeit eine diesbezügliche Anpassung aus stadtplanerischer Sicht nicht für erforderlich gehalten.<br>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. |
| | 1.3 | Es wird angeregt, die Grenze des Landschaftsschutzgebietes auf dem Flurstück 907 von der heutigen Lage an der Brockhagener Str. / Ecke Heinemannstr. um ca. 40,0 m nach Nordwesten zu verschieben und in dem Bereich Wohnbauflächen auszuweisen. Dies sei aufgrund der benachbarten Wohnbaunutzungen naheliegend; ein hinreichend großer Privatbeitrag zum Landschaftsschutz sei durch die verbleibenden Eigentumsanteile mit Landschaftsschutzfunktion gegeben. | Aufgrund der erheblichen Verkehrslärmbelastung ist eine Ausdehnung von Wohnbauflächen entlang der Brockhagener Straße städtebaulich nicht wünschenswert. Außerdem würde eine weiter an das Gewerbe- und Industriegebiet heranrückende Wohnhausbebauung zu Nutzungskonflikten führen; die Standortsicherung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes genießt hier jedoch hohe Priorität.<br>Im Übrigen stellt die derzeitige Grenze des Landschaftsschutzgebietes eine klare Abgrenzung zu bestehenden westlich und südlich gelegenen Wohngebieten dar. Der dichte Baumbestand in diesem Bereich bildet einen deutlichen und wertvollen Zusammenhang mit anderen Grünzügen und soll daher nicht reduziert werden. Die bisherige Festsetzung als „Fläche für die Forstwirtschaft“ soll daher beibehalten werden.<br><br>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. |

| ***Es wird von*** | ***lfd. Nr.*** | ***zu Festsetzungen gemäß § 9 BauGB folgendes vorgebracht:*** | ***Stellungnahme der Verwaltung (Abwägungsvorschlag):*** |
|---|---|---|---|
| Fortsetzung Öffentlichkeit | 1.4 | Da der im Bebauungsplan auf dem Flurstück 904 eingetragene Fußweg nicht existiert, soll diese Festsetzung gestrichen werden. | Eine Festsetzung als Wegefläche besteht nicht. Das eigenständige Flurstück ist lediglich in der Katastergrundlage verzeichnet und als Bestandteil der „Fläche für die Forstwirtschaft“ planungsrechtlich gesichert.<br>Die Stellungnahme ist daher ohne Relevanz. |
| | 1.5 | Die Bezeichnung „Kläranlage“ im Bereich südlich der Lutter soll gestrichen werden, da diese nicht existiert oder geplant ist. | Es handelt sich hier nur um eine Katastereintragung zum Zeitpunkt der Planaufstellung und nicht um eine Festsetzung.<br>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. |
| | 1.6 | Zur Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten wird für Teile des Flurstücks 898 eine Änderung der Festsetzung „öffentliche Grünfläche, parkähnliche Wiesenfläche“ in „private Grünfläche / parkähnliche Wiesenfläche“ angeregt. | Die Festsetzung als öffentliche Grünfläche resultiert aus dem der Planung zu Grunde gelegten öffentlichen Verkehrsführungs- und Grünverbindungskonzept und berührt somit auch Belange angrenzender Gebiete. Die betreffende Ausweisung steht im Zusammenhang mit einer Fußwegeverbindung zu nördlich gelegenen Schul- und Sportbereichen, die derzeit optional beibehalten werden soll.<br>Auch im Hinblick auf die in der Beschlussvorlage dargelegten Planungsziele dieser Änderung wird die Stellungnahme nicht berücksichtigt. |
| | 1.7 | Es wird mitgeteilt, dass das Ansinnen der Stadt Bielefeld, die Gleisanlage entlang der Gütersloher Straße zu entfernen, vom angrenzenden Gewerbebetrieb mitgetragen wird. | Die Gleisanlage befindet sich innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Ausbauplanung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan-Verfahrens. |

## Änderungsvorschläge der Verwaltung

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Offenlegung ergeben sich gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf keine Änderungen.
Von externen Behörden / Trägern öffentlicher Belange wurden zu den Inhalten des Bebauungsplan-Entwurfes keine Stellungnahmen abgegeben bzw. keine Bedenken erhoben.

Zur Rechtssicherheit und Klarheit wird jedoch - neben einigen redaktionellen Änderungen - die **Begründung** zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes unter Punkt 4 hinsichtlich der Aussagen zum Ausschluss von Vergnügungsstätten präzisiert.