

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Brackwede

1. vereinfachte Änderung

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

Teil B

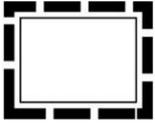
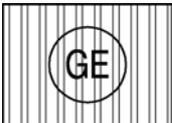
Bebauungsplan - Satzung

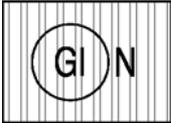
**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und
Hinweise**

Begründung

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen und Hinweise

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

	<p>Angabe der Rechtsgrundlagen</p> <p>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)</p> <p>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);</p>
	<p>Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise</p>
<p>0</p>	<p>Abgrenzungen</p>
	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</p>
<p>1</p>	<p>Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB</p>
	<p>1.1 Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO</p> <p><u>Allgemein zulässig sind</u> gem. § 8 (2) BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, 3. Tankstellen <p><u>Ausnahmsweise können zugelassen werden</u> gem. § 8 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (9) BauNVO</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

	<p>2. Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,</p> <p>3. Anlagen für sportliche Zwecke</p> <p>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.</p> <p>5. Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradeinzelhandel mit zugehöriger Werkstatt</p> <p><u>Unzulässig sind</u> gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen</p> <p>1. Vergnügungsstätten</p> <p><u>Ausschluss von Einzelhandel als Gewerbebetrieb aller Art</u> gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO Außer den aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen sind alle anderen Einzelhandelsbetriebe i. S. des § 8 (2) BauNVO ausgeschlossen.</p> <p>Gewerbegebiete mit Nutzungseinschränkung gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 (5) und (6) BauNVO</p> <p>Zulässig sind nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe. Im übrigen gelten die Festsetzungen entsprechend Ziffer 1.1</p>
	<p>1.3 Industriegebiet mit Nutzungseinschränkung gemäß § 9 BauNVO i. V. m. § 1 (4) BauNVO sowie § 1 (5) und (6) und (9) BauNVO</p> <p><u>Zulässig sind hier</u> Neu- und Umbauten sowie Erweiterungen der bestehenden Anlagen zum</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lagern von Häuten, • Gerben von Leder, • Vulkanisieren von Natur- und Synthetikgummi unter Verwendung von Schwefel und Schwefelverbindungen <p>jeweils einschließlich der zugehörigen Nebeneinrichtungen.</p> <p>Darüber hinaus</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 können zugelassen werden

- 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 Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- 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.
- Autohäuser bzw. KFZ- und Motorradeinzelhandel mit zugehöriger Werkstatt

Unzulässig sind

gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 9 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

Ausschluss von Einzelhandel als Gewerbebetrieb aller Art
gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO

Außer den aufgeführten, ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsnutzungen sind alle anderen Einzelhandelsbetriebe i. S. des § 9 (2) BauNVO ausgeschlossen.

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: Satzungsbeschluss

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.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat den Entwurfsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. I / B 31 „Kupferhammer“ am 16.03.2010 nach vorheriger Beratung der Bezirksvertretung Brackwede (11.03.2010) gefasst. Es wurde beschlossen, die 1. Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen und den Entwurf öffentlich auszulegen sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfes erfolgte vom 09.04.-10.05.2010, die Behördenbeteiligung wurde vom 24.03.-05.05.2010 durchgeführt.

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 Einzelhandelsnutzung 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 Sortimenten (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 bisher 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.

Durch die 1. vereinfachte Änderung wird der Bebauungsplan Nr. I/ B 31 an die Regelungen der Bau NVO von 1990 angepasst.

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

Ansiedlungsperspektiven für Verkaufsstätten sollen nur in Verbindung mit Gewerbebetrieben in Form des sogenannten Handwerkerprivilegs bzw. als Kfz- und Motorradhandel erfolgen. Diese Betriebe sind als Ausnahme zulässig, um den ansässigen Gewerbebetrieben somit die Möglichkeit zu eröffnen, selbst produzierte oder zumindest verarbeitete Waren in gewissem Umfang an Endverbraucher zu veräußern.

Vergnügungsstätten, die gemäß § 8 der Bau NVO 1990 in Gewerbegebieten nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sind in den Baugebieten ebenfalls ausgeschlossen, um die städtebaulich gewünschte Vorhaltung der Bauflächen für produzierendes Gewerbe und verarbeitende Industrie nicht einzuschränken. Im festgesetzten Industriegebiet mit Nutzungsbeschränkung waren Vergnügungsstätten schon nach bisherigem Planungsrecht unzulässig. Diesbezüglich ändert sich durch die 1. vereinfachte Änderung nichts.

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“ nicht berührt. Veränderungen hinsichtlich der zulässigen Verdichtung und Bauungsstruktur 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.