

Anlage

A

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 3

- Übersichtsplan rechtsverbindlicher Bebauungsplan
- Abgrenzungsplan
- Auszug rechtsverbindlicher B-Plan Nr. III/M 6 „Milse-West“ Teilplan 3
- Auszug aus dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Stand: Entwurf; August 2018

Stadtbezirk Heepen

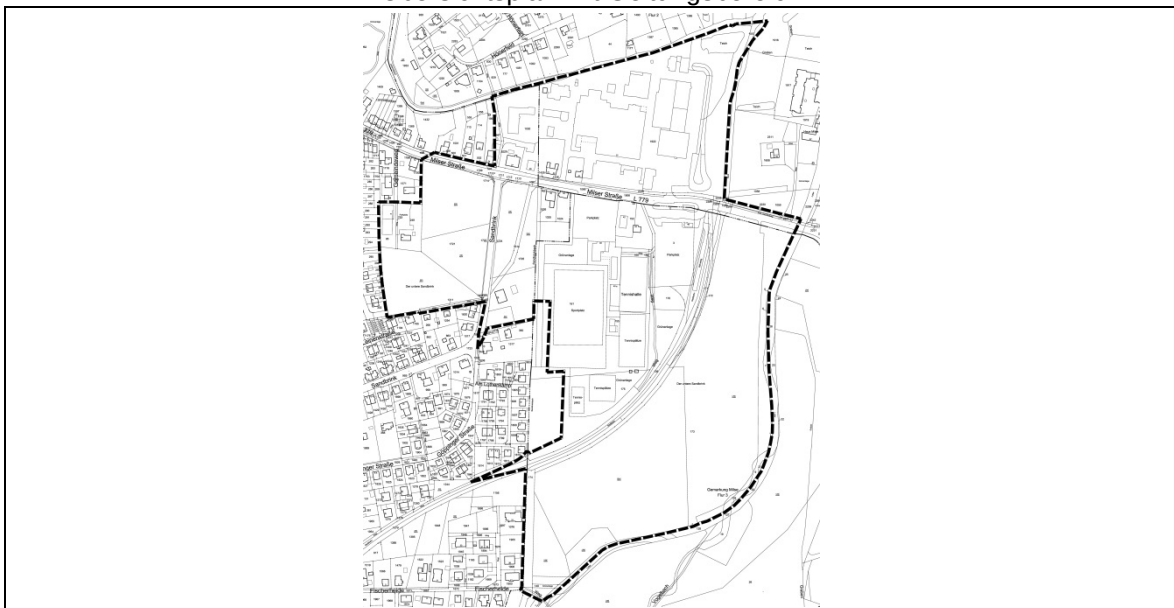
5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M6 Tp3

„Milse West“

**Pläne, Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche
Festsetzungen**

Entwurf
August 2018

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

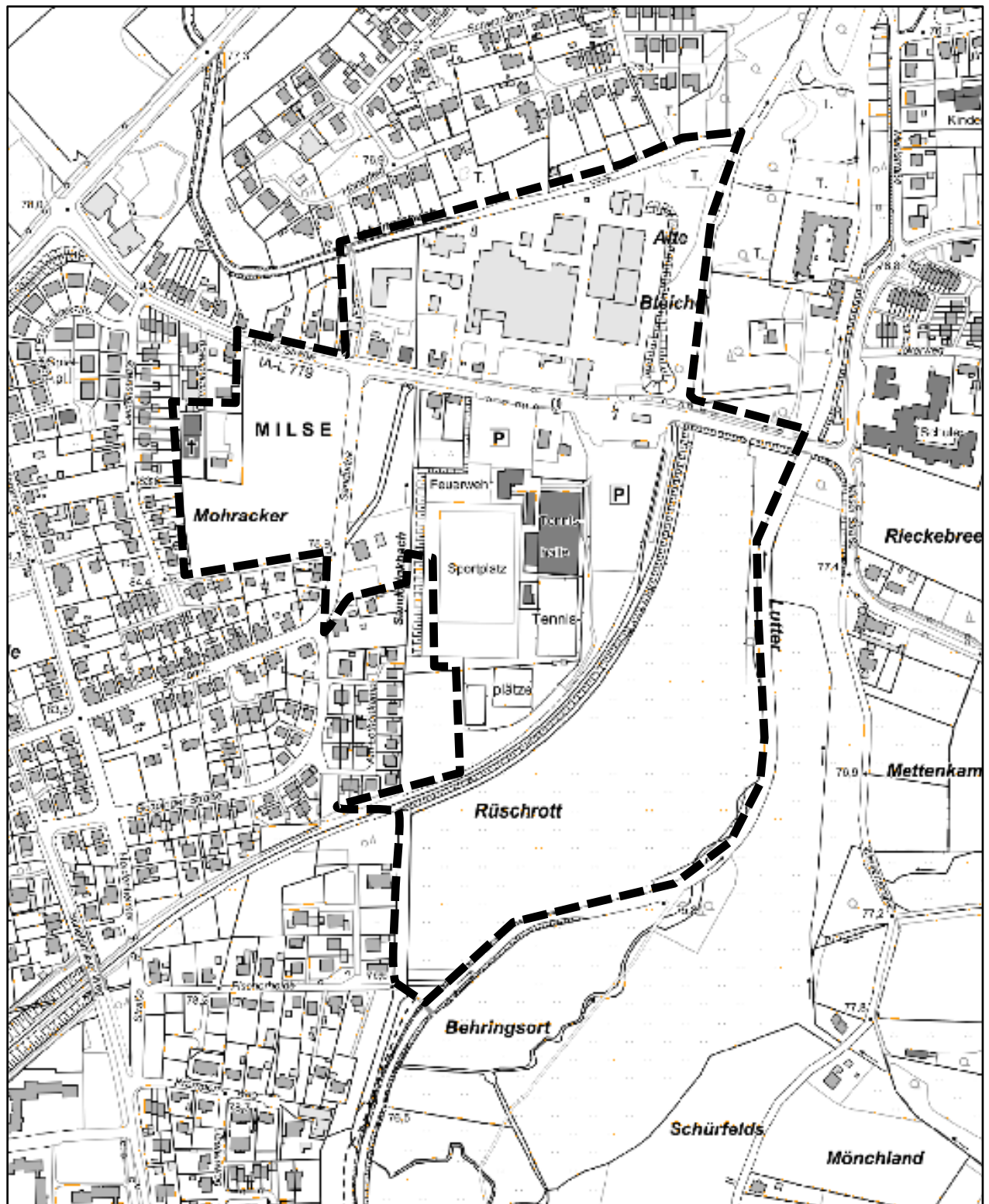
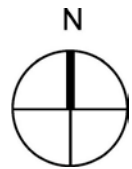


Verfasser:

Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.51

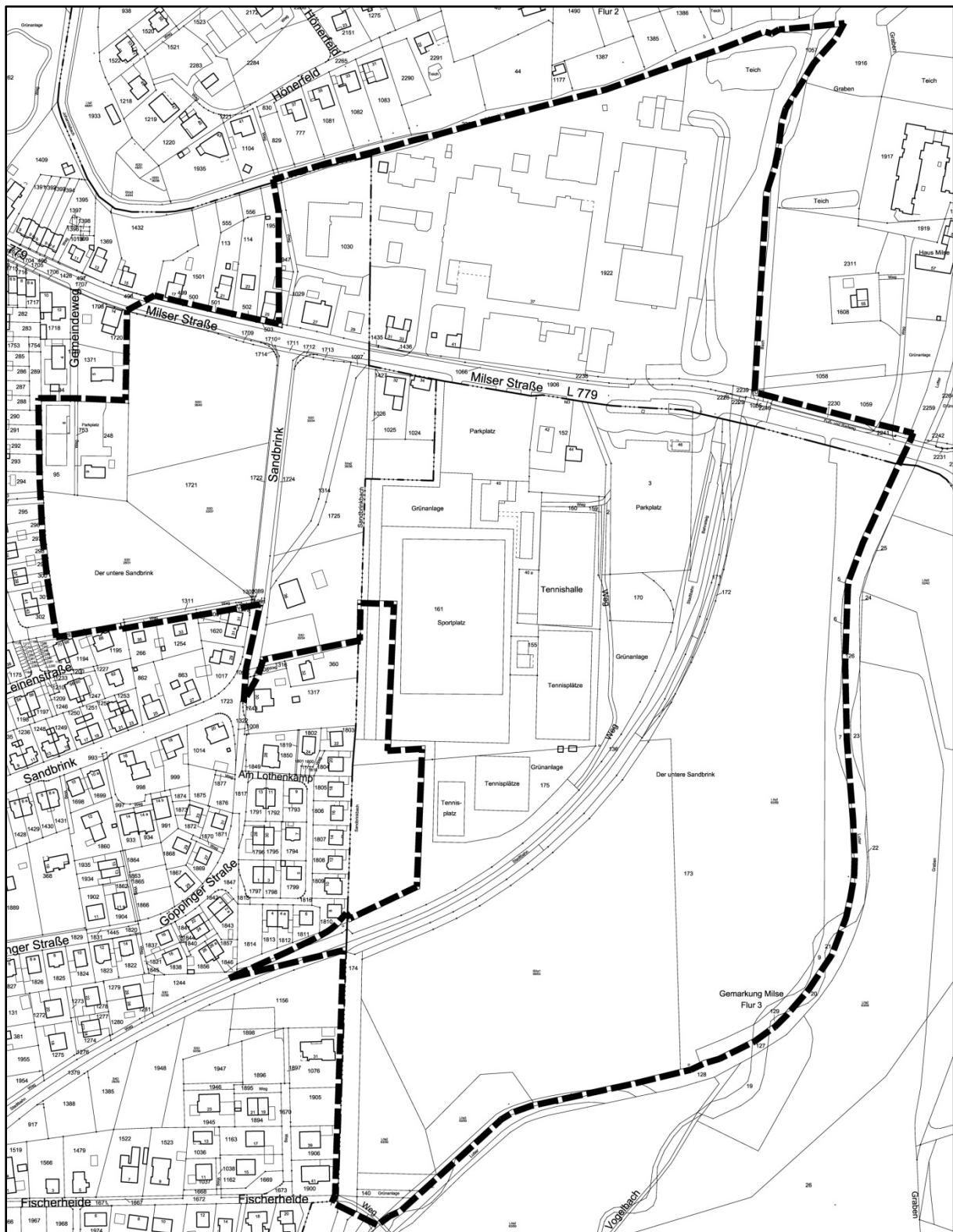
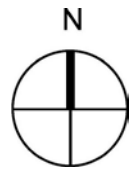
Übersichtsplan rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III/M 6 "Milse-West" Teilplan 3

-ohne Maßstab-



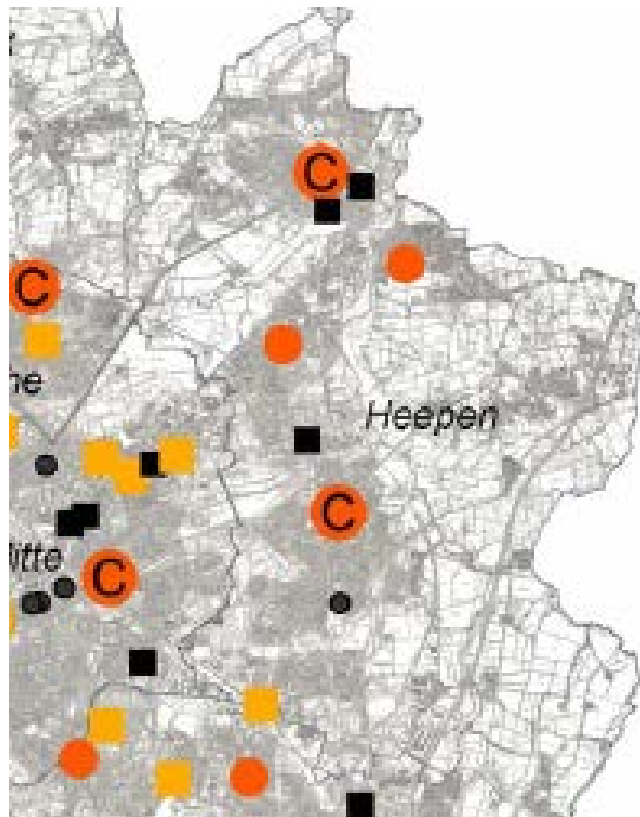
Abgrenzungsplan zur 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. III/M 6 "Milse-West" Teilplan 3

-ohne Maßstab-



Auszug aus dem städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept

-ohne Maßstab-



Legende

Zentrale Versorgungsbereiche

A Typ A

B Typ B

C Typ C

D Typ D

Sonderstandorte

■ Sonderstandortbereiche ab 5.000 m² Verkaufsfläche

■ Sonderstandorte mit Teilfunktion Nahversorgung

■ Solitäre Sonderstandorte ab 800 m² Verkaufsfläche

Solitäre Nahversorgungsstandorte

● Solitäre Nahversorgungsstandorte



Angabe der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

die 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 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90);

das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771);

zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung 12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882).

Hinweis:

Die bisherigen Festsetzungen werden zur Art der baulichen Nutzung im WR, GE und GE(n) in Anlehnung an die Ursprungsplanung auf Grundlage der aktuellen BauNVO klargestellt und aktualisiert. Alle zeichnerischen und sonstigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/M6 Teilplan 3 gemäß § 9 BauGB, gemäß BauNVO und die örtlichen Bauvorschriften gemäß BauO NRW bleiben unberührt und gelten weiterhin. Der Geltungsbereich wird in der beigefügten Katasterkarte abgegrenzt.

	Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen	
0	Abgrenzungen	
	0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß § 9(7) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB 1.1 <u>Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO</u> 1.1.1 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 3(2) BauNVO</u> - Wohngebäude, - Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. 1.1.2 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 3(3) BauNVO zugelassen werden:</u> - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. 1.2 <u>Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO</u> 1.2.1 <u>Gliederung gemäß § 1(4) BauNVO nach Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659):</u> Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (lfd. Nr. 1 bis 199 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig. Als Ausnahme können gemäß § 31(1) BauGB Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische und/ oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können.	

	1.2.2 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 8(2) BauNVO</u> - Gewerbebetriebe aller Art (abweichende Festsetzungen siehe dazu Punkte 1.2.3 und 1.2.5), Lagerhäuser und Lagerplätze (abweichende Festsetzungen siehe dazu Punkt (1.2.3), - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Tankstellen, - Anlagen für sportliche Zwecke.
	1.2.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1(5) i.V.m. § 8(2) BauNVO:</u> - Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung i.d.F. gemäß Rechtsgrundlagen) darstellen, - Selbstständige Schrottplätze, - Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.), - Einzelhandelsbetriebe. <u>Ausnahmsweise kann gemäß § 1(9) BauNVO Einzelhandel zugelassen werden</u>, wenn er in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs untergeordnet ist. Baustoffhandel kann ausnahmsweise zugelassen werden. Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung; Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, September 2009) 1.2.4 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 8(3) BauNVO zugelassen werden:</u> - Maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je Gewerbebetrieb; diese Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. 1.2.5 <u>Unzulässig sind gemäß § 1(6) Nr. 1 i.V.m. § 8(3) BauNVO:</u> Vergnügungsstätten

	1.3 <u>eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(n)) gemäß § 8 BauNVO</u> 1.3.1 <u>Gliederung gemäß § 1(4) BauNVO</u> nach Abstandserlass NRW mit Abstandsliste (Fassung vom 06.06.2007, MBl. NRW 2007, S. 659): Anlagen der Abstandsklassen I bis VII (lfd. Nr. 1 bis 221 einschließlich) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind unzulässig. Als Ausnahme können gemäß § 31(1) BauGB Anlagen des nächstgrößeren Abstands der Abstandsliste zugelassen werden, wenn deren Emissionen durch technische und/ oder organisatorische Maßnahmen nachweislich auf den jeweils zulässigen Störgrad reduziert werden können. 1.3.2 <u>Allgemein zulässig sind gemäß § 8(2) BauNVO</u> - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören einschließlich Lagerhäuser, (abweichende Festsetzungen siehe dazu Punkte 1.3.3. und 1.3.5), - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Tankstellen, - Anlagen für sportliche Zwecke. 1.3.3 <u>Unzulässig sind gemäß § 1(5) i.V.m. § 8(2) BauNVO:</u> - Gewerbebetriebe und Anlagen, die einen Betriebsbereich oder Teil eines Betriebsbereichs im Sinne des § 3(5a) BImSchG in Verbindung mit der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung i.d.F. gemäß Rechtsgrundlagen) darstellen, - Lagerplätze und selbstständige Schrottplätze, - Bordelle und ähnliche auf sexuelle Handlungen ausgerichtete Betriebe (Eros-Center, Peep-Shows, Privat-Clubs, Dirnenunterkünfte u.ä.), - Einzelhandelsbetriebe. <u>Ausnahmsweise kann gemäß § 1(9) BauNVO Einzelhandel</u> zugelassen werden, wenn er in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht und dessen Summe an Verkaufs- und Ausstellungsfläche der Geschossfläche des Handwerks- oder Gewerbebetriebs untergeordnet ist. Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung; Dr. Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, September 2009)
--	---

	1.3.4 <u>Ausnahmsweise können gemäß § 8(3) BauNVO zugelassen werden:</u> - Maximal eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter je Gewerbebetrieb; diese Wohnung muss dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sein, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. 1.3.5 <u>Unzulässig sind gemäß § 1(6) Nr. 1 i.V.m. § 8(3) BauNVO:</u> Vergnügungsstätten
--	---

2. Hinweise zur Beachtung

1. **Bodendenkmale:** Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
2. **Lage im Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz:** Das Plangebiet befindet sich zum Teil in einem Bereich, der bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis überschwemmt werden kann (siehe rot schraffierte Fläche in der bestehenden Abbildung). Es besteht auch die Möglichkeit von selteneren Hochwasserereignissen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass Wasser auch in die übrigen Flächen hinein steigen könnte. Bauliche Anlagen, die in den betroffenen Bereichen liegen, sind hochwasserangepasst auszuführen und vor Überflutung zu sichern. Für Bauvorhaben sind die Voraussetzungen nach § 78 WHG zu erfüllen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen und vor hundertjährigem Hochwasser ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich die Ausdehnung von Überschwemmungsgebieten im Zeitablauf verändert, wird empfohlen in Genehmigungsverfahren aktuelle Informationen dazu einzuholen.

