

B

**3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des
Bebauungsplanes Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“**

- **Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen,
Kennzeichnungen, Hinweise**

Stand: Entwurf; September 2019

3. Änderung „Einzelhandel am Beckhof/Gildemeisterstraße“ des Bebauungsplanes Nr. I/St 35

„Gewerbegebiet Beckhof“

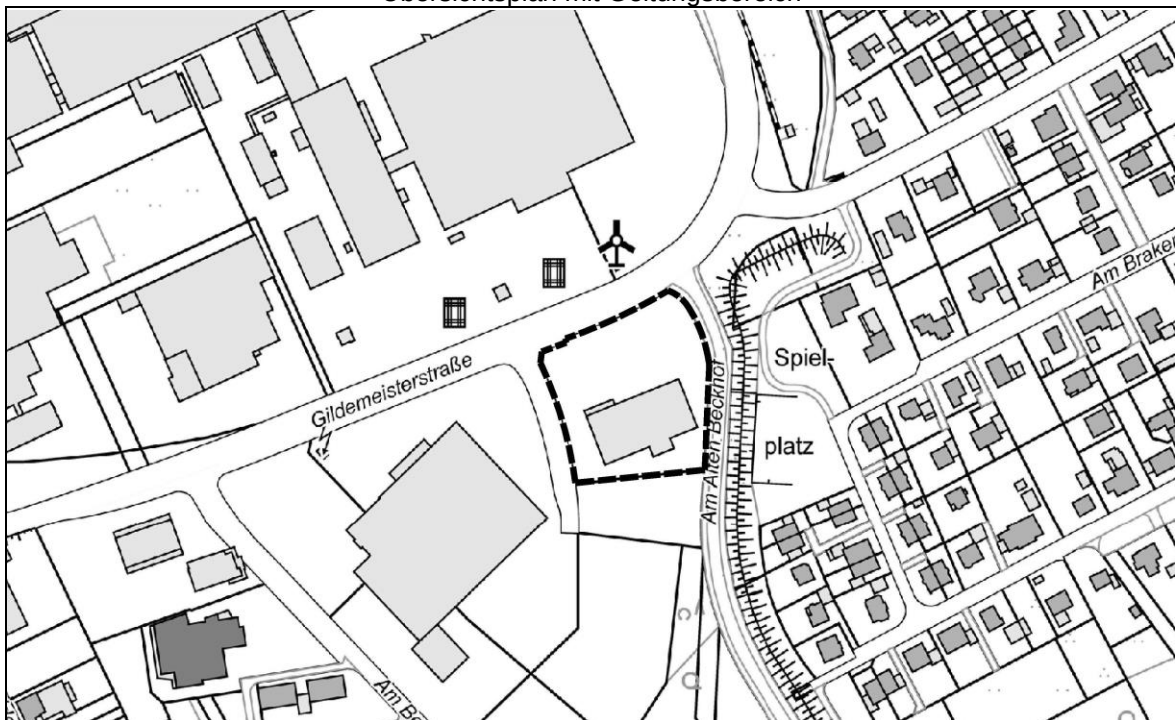
Bebauungsplan-Entwurf

**– Abgrenzungsplan / Bestandsplan / Gestaltungsplan /
Nutzungsplan / Textliche Festsetzungen –**

Entwurf

September 2019

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



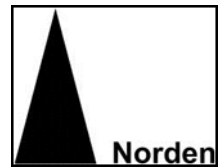
Verfasser:

Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld

unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.52

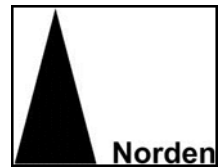
Abgrenzung des Plangebietes (ohne Maßstab, farbig)

Verfahrensstand: Entwurf

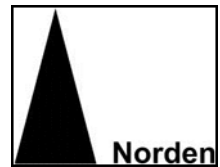


Bestandsplan (ohne Maßstab, farbig)

Verfahrensstand: Entwurf

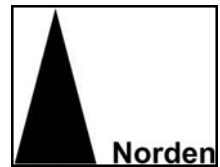


Gestaltungsplan (ohne Maßstab, farbig)
Verfahrensstand: Entwurf



Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Verfahrensstand: Entwurf

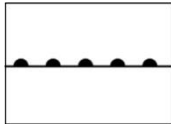


	Angabe der Rechtsgrundlagen Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634); die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706); § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193); 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 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202). <u>Anmerkung</u> Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes. Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.
--	---

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise																				
0	Abgrenzungen																				
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB																				
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB																				
	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 (3) BauNVO Im Sonstigen Sondergebiet (SO-EZH) sind ausschließlich zulässig: - Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der Bielefelder Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (mindestens 90 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Getränke / Drogeriewaren / Zeitungen / Zeitschriften / Blumen (indoor) / Apothekenwaren) - Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche: 1.270 m² - Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Gesamtverkaufsfläche zulässig. <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Augenoptik</td><td>Hörgeräte</td></tr> <tr> <td>Bastel- und Künstlerartikel</td><td>Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen</td></tr> <tr> <td>Bekleidung</td><td>Lederwaren / Taschen / Koffer /</td></tr> <tr> <td>Bücher</td><td>Regenschirme</td></tr> <tr> <td>Computer und Zubehör</td><td>Medizinische und orthopädische Artikel</td></tr> <tr> <td>Elektrokleingeräte</td><td>Musikinstrumente und Zubehör</td></tr> <tr> <td>Elektronik und Multimedia</td><td>Papier, Büroartikel, Schreibwaren</td></tr> <tr> <td>Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör</td><td>Parfümerie- und Kosmetikartikel</td></tr> <tr> <td>Glas / Porzellan / Keramik</td><td>Schuhe</td></tr> </tbody> </table>	Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)		Augenoptik	Hörgeräte	Bastel- und Künstlerartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	Bekleidung	Lederwaren / Taschen / Koffer /	Bücher	Regenschirme	Computer und Zubehör	Medizinische und orthopädische Artikel	Elektrokleingeräte	Musikinstrumente und Zubehör	Elektronik und Multimedia	Papier, Büroartikel, Schreibwaren	Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	Parfümerie- und Kosmetikartikel	Glas / Porzellan / Keramik	Schuhe
Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)																					
Augenoptik	Hörgeräte																				
Bastel- und Künstlerartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen																				
Bekleidung	Lederwaren / Taschen / Koffer /																				
Bücher	Regenschirme																				
Computer und Zubehör	Medizinische und orthopädische Artikel																				
Elektrokleingeräte	Musikinstrumente und Zubehör																				
Elektronik und Multimedia	Papier, Büroartikel, Schreibwaren																				
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	Parfümerie- und Kosmetikartikel																				
Glas / Porzellan / Keramik	Schuhe																				

		Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischware	Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck
		Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente	
		Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Bauelemente, Baustoffe Bettwaren / Matratzen Campingartikel Eisenwaren und Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsartikel Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Farben / Lacke Fliesen Gartenartikel / -geräte Jagdartikel, Waffen und Zubehör Kamine /Kachelöfen / Heizungen Kfz-, Caravan- und Motorradzube- hör, Motorradbekleidung	Kfz- und Motorradhandel Kinderwagen Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Maschinen, Werkzeuge (auch Gar- tenmaschinen wie Rasenmäher, Wasserpumpen) Möbel Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Tapeten Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge Zoologische Artikel, inkl. Heimtierfut- ter, lebende Tiere
		Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld, Fortschreibung 2019 (Junker und Kruse – Stadtforschung/Planung). Im SO-EZH dürfen für die gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) L_{WA} nicht überschritten werden: • 57 dB (A) / m^2 tags • 42 dB (A) / m^2 nachts Grundlagen: Schalltechnische Untersuchung (Prof. Dr. -Ing. Beckenbauer: 2004) / Schallimmissionsprognose Bauleitplanung Bauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ (Goritzka Akustik: 2019)	

2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
z.B. 0,8 z.B. 0,8 z.B. I z.B. GH 137,0 m ü. NHN	2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. maximal 0,8 zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8 2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 (6) BauO NRW 2018 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I Vollgeschoss 2.3 Höhe baulicher Anlagen Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach (FD) beträgt 137,0 m ü. NHN. Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: <u>Oberer Höhen-Bezugspunkt</u> Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach. <u>Unterer Höhen-Bezugspunkt</u> Unterer Bezugspunkt ist das Normalhöhennull.

3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB
a 	3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO abweichende Bauweise: Es sind in Abweichung von der offenen Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,0 m zulässig 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze Stellplätze und ebenerdige Anlagen für die Warenanlieferung sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
4	Verkehrsflächen und Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB
	Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) vorzunehmen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Beanspruchungen von Gehölzen bzw. Vegetationsflächen außerhalb des Zeitraums zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar sind alle Vegetationsbestände unmittelbar vor deren Entfernung bzw. Rodung durch eine Umweltbaubegleitung zu prüfen. Die Maßnahme soll sicherstellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Quartiersnutzung sind. Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten, die im Zuge der Planung erhalten bleiben. Damit kann sichergestellt werden, dass zu erhaltende Gehölzbestände und Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können. Um eine Betroffenheit von Fledermäusen und Star gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Zuge des Gebäudeabbruchs auszuschließen, wird empfohlen, möglichst unmittelbar vor dem Abbruch eine detaillierte Untersuchung aller Außen- und Innenbereiche des Gebäudes durchzuführen. Diese Gebäudeuntersuchung ist im Rahmen einer gesonderten Artenschutzprüfung im Zuge des Abbruchverfahrens durchzuführen. Sollte im Zuge der Gebäudeuntersuchung ein Fledermausquartier oder ein Brutplatz des Stars nachgewiesen werden oder ist das Vorhandensein eines solchen nicht auszuschließen, sind weitere Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

6	Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB
	Im SO-EZH ist je angefangene 5 ebenerdige, offene PKW-Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen, Abgänge sind zu ersetzen. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes (2,50 m x 5,00 m; mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Geeignete Baumarten sind z.B. folgende: • Spitzahorn "Olmstedt" (Acer platanoides "Olmstedt") • Spitzahorn "Columnare" (Acer platanoides "Columnare") • Hainbuche (Carpinus betulus) • Blumen-Esche (Fraxinus Ornus)
7	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018
FD	6.1 Dachform Flachdach Im SO-EZH sind Hauptgebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach zu errichten. 6.2 Dachneigung Im SO-EZH sind Gebäude nur mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Anbauten, Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig. 6.3 Einfriedungen Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Metallgitterzäune sowie als lebende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der entsprechenden Geländeoberfläche zulässig. Andere Materialien sind als Ausnahme zulässig, wenn sie sich bezüglich der Art und Gestaltung an die vorhandenen Einfriedungen auf den Nachbargrundstücken angleichen.

6.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen an den Gebäuden

Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung und in einem einheitlichen Stil des jeweiligen Betreibers sowie in untergeordnetem Umfang zulässig. Mit den Gebäuden verbundene Werbeanlagen oberhalb des Daches bzw. der Attika sind unzulässig. Im SO-EZH sind mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 10 (1) BauO NRW 2018 nur zulässig, wenn die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der horizontalen Gliederungsordnung der Fassade übereinstimmt. Je Fassade sind unabhängig voneinander nur maximal 2 Werbeanlagen zulässig.

Freistehende Werbeanlagen

Im SO-EZH sind maximal zwei selbstständige (freistehende) Werbe-Pylone mit einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 30 m² zulässig. Diese Werbeanlagen müssen die maximal zulässige Gebäudehöhe einhalten. Im SO-EZH sind maximal 6 Fahnen als sonstige freistehende Werbeanlagen zulässig.

Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen

Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig. Zulässig sind selbstleuchtende Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werksschutzes (Sicherheitsanlagen).

8	Sonstige Hinweise
	<u>Kulturgeschichtliche Bodenfunde</u> 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 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0251-591-8961, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. <u>Bodenaushub / Kampfmittelgefährdung</u> Von der Bezirksregierung Arnsberg wird im gesamten Stadtgebiet von Bielefeld eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tötigung von Bodeneingriffen fachlich empfohlen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen. <u>Überflutungsvorsorge</u> Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenergeignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöhe angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugshöhe sollten überflutungssicher ausgebildet werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufkantung/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen

Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen, wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

Schutzgut Pflanzen

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist, wo dies möglich ist, die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

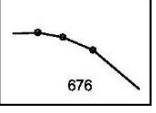
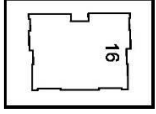
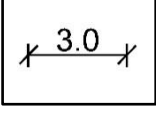
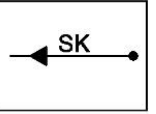
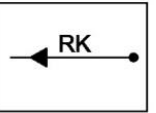
Schutzgut Boden

Eine Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen des Plangebietes wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Schutzgut Wasser

Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung

9	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
	vorhandene Flurgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
	vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3,0 m
	Bestehender Schmutzwasserkanal
	Bestehender Regenwasserkanal