

Anlage

B

**Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/103.00
„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und südlich Werkering
(Teilbereich A), östlich Am Stadtholz und nördlich Hakenort
(Teilbereich B)“ Teilplan 2**

**Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kenn-
zeichnungen, Hinweise**

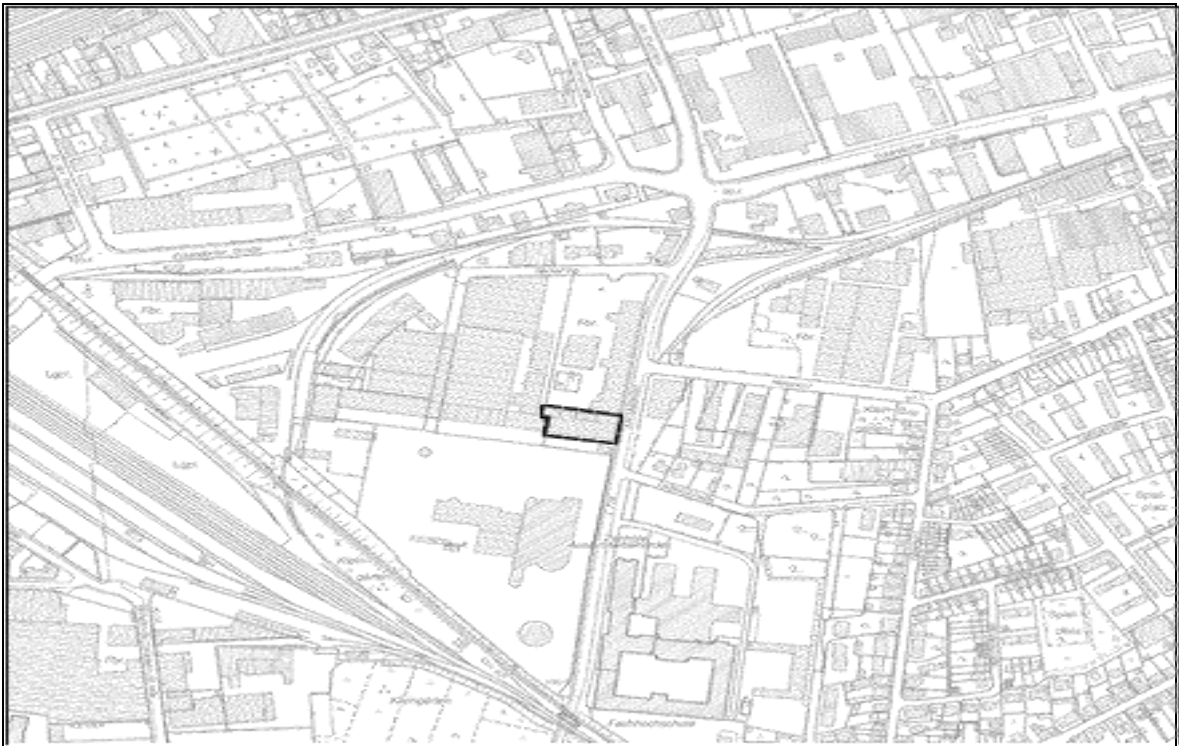
Stand: Entwurf; März 2023

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/103.00

**„Gewerbegebiet westlich Am Stadtholz und
südlich Werkering (Teilbereich A), östlich am
Stadtholz und nördlich Hakenort
(Teilbereich B)“ Teilplan 2**

**Bebauungsplan-Entwurf – Abgrenzungsplan / Nutzungs-
plan / Textliche Festsetzungen –**

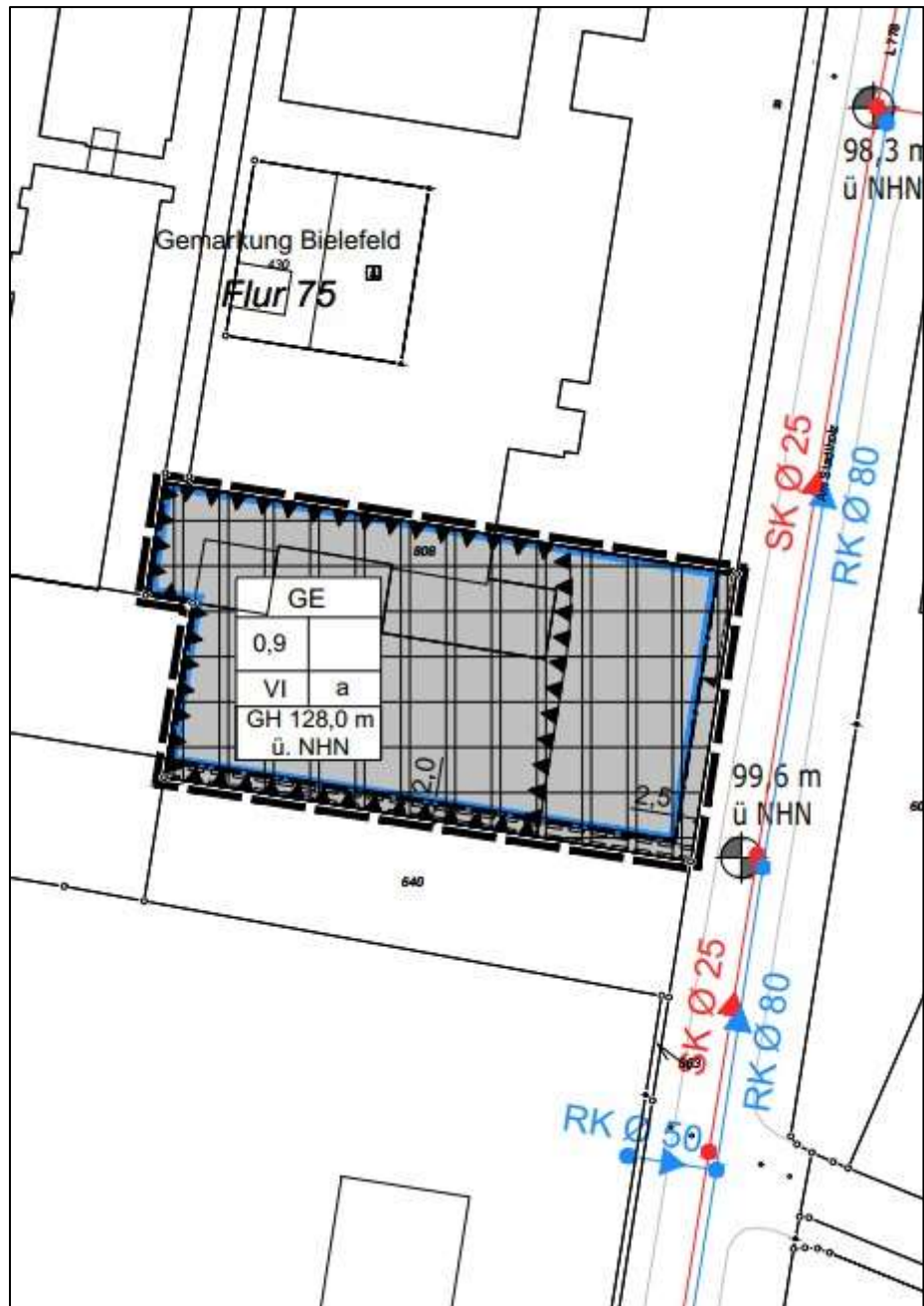
**Entwurf
März 2023**



Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.5 PM

Nutzungsplan (ohne Maßstab, farbig)

Verfahrensstand: Entwurf



	Angabe der Rechtsgrundlagen Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist; die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist; das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08. Dezember 2022 geändert worden ist; § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086); die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490). Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802). <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 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden. Stand Januar 2023
--	--

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise
0	Abgrenzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanneuauaufstellung gem. § 9 (7) BauGB
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
 	Gewerbegebiet - GE - gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (5) - (6) BauNVO und § 9 (2c) BauGB. <u>Zulässig sind</u> 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, 2. Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude. In der im Nutzungsplan gekennzeichneten Fläche sind gemäß § 9 (2c) BauGB alle Gewerbebetriebe und sonstige Nutzungen, die einen relevanten Publikumsverkehr aufweisen oder in anderer Art und Weise von einem ständig wechselnden Personenkreis geprägt sind (z.B.: Einzelhandelsbetriebe, Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, gewerbliche Garagenanlagen, Schank- und Speisewirtschaften) ausgeschlossen. <u>Ausnahmsweise zulässig sind</u> Fabrikverkaufsläden wenn innerhalb des Bielefelder Stadtgebietes ein produktionsbezogener oder vertriebsbedeutsamer Standort des Herstellers besteht, die räumliche Zuordnung zum Fabrik-/Vertriebsstandort gegeben ist, die Grenzen der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO nicht überschritten wird und die beabsichtigten Sortimente aus Teilen des Marken-Artikel-Sortiments unter den üblichen Preisen für den Facheinzelhandel liegen sowie eine der folgenden Besonderheiten aufweisen: 1. Ware zweiter Wahl 2. Auslaufmodelle 3. Modelle vergangener Saisons 4. Restposten 5. Waren für Marketingzwecke

	6. Übergangsproduktion_ <u>Unzulässig sind</u> 1. Tankstellen, 2. Anlagen für sportliche Zwecke, 3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, 4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, 5. Vergnügungsstätten.
2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB
0,9 VI GH 128,0 m ü. NHN	2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß z.B. maximal 0,9 zulässige Anzahl der Vollgeschosse z. B. VI 2.2 Höhe baulicher Anlagen Die Gebäudehöhe (GH) darf an keinem Punkt das zulässige Maß (z.B. 128,0 m über NHN) überschreiten. Bei der Berechnung der Gebäudehöhe sind folgende Bezugspunkte maßgebend: <u>Oberer Höhen-Bezugspunkt</u> Der obere Bezugspunkt ist: - der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach, - der obere Abschluss der Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach. <u>Unterer Höhenbezugspunkt:</u> Unterer Höhenbezugspunkt ist das Normalhöhennull Ausnahmeregelung: Treppenhäuser sowie Heizungs-, Klima-, Lüftungs-, Solar- und Antennenanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 3,0 m in einem untergeordneten Flächenumfang überschreiten.

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 von mehr als 50,0 m zulässig. Im Teilbereich A ist eine Unterschreitung der erforderlichen Abstandsflächen von 80% möglich. 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO
4	Anschluss von Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrtbereiche Außerhalb der festgesetzten Bereiche sind Zu- und Abfahrten von der Straße „Am Stadtholz“ unzulässig.
5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB
	5.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

6	Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Koppelung getroffen werden müssen gemäß § 9 (1) Nr. 23 b BauGB
	6.1 Verpflichtung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen Bei der Neuerrichtung von baulichen Hauptanlagen mit einer für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche mit einer Größe von mehr als 50 m² sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche (Solarmindestfläche) Photovoltaikmodule zu installieren. Geeignete Dachflächen in diesem Sinne sind u. a. bei geneigten Dächern die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen / Süd-Osten ausgerichteten Dachflächen. Flachdächer sind grundsätzlich für eine Solarnutzung geeignet. Von der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die von Dachaufbauten (Kamine, installationstechnische Anlagen, etc.), von Dachflächenfenstern sowie von Dachterrassen / Loggien etc. in Anspruch genommenen Teilflächen der geeigneten Dachfläche vor Berechnung der Solarmindestfläche in Abzug zu bringen. Von der Solarmindestfläche einer baulichen Hauptanlage nach Satz 1 und 2 sind die durch Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeherzeugung in Anspruch genommen Teilflächen der geeigneten Dachfläche in Abzug zu bringen. Auf die Solarmindestfläche können Fassadenflächen derselben baulichen Hauptanlage, auf denen Photovoltaikmodule installiert sind, angerechnet werden. Die Anlagen sind von allen Außenkanten des Gebäudes (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) – bezogen auf die Dachfläche, auf der sie errichtet werden – um mindestens 1,0 m zurückzusetzen. Dies gilt nicht für technische Aufbauten, deren Oberkante die Oberkante Attika nicht überschreitet.
7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffern 25a und 25b BauGB
	7.1 <u>Begrünung von Stellplatzanlagen</u> Im GE sind Stellplatzflächen in einem regelmäßigen Raster zu begrünen. Je angefangene fünf ebenerdige nicht überdachte Stellplätze ist 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. Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,0 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,00 m

	(lichtes Maß) anzulegen. Die Pflanzbeete dürfen nicht als Standort für Beleuchtungskörper oder sonstige technische Einrichtungen verwendet werden. Von der Pflicht zur Stellplatzbegrünung sind Stellplätze in Parkhäusern ausgenommen. Ist eine Stellplatzbegrünung nicht möglich ist als alternative die Fassade des Hauptbaukörpers mindestens zu 50% zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft durch geeignete Kletterpflanzen zu erhalten und zu pflegen. Ausnahme: Da es sich bei dem Bestandsgebäude um ein Bauwerk mit historischem Wert handelt und die Fassade in Ihrer Art und Form erhalten werden soll, ist aus stadtgestalterischen Gründen eine Fassadenbegrünung nur auf den straßenabgewandten Seiten zulässig. 7.2 <u>Vorgartenfläche</u> Die Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze sind als Vorgärten zu mindestens 75 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) gärtnerische zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z. B. Kies, Bruchsteine, Bruchsteinmauer) sind bis zu 15 % der Vegetationsflächen zulässig. Diese Flächen sind mit entsprechenden Pflanzen (z. B. Sukkulente, Gräsern) zu durchgrünen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig. 7.3 <u>Dachbegrünung</u> Flachdächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationsschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.
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, insbe-

sondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) vor der Tätigkeit 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.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Rodungs- und Räumungsmaßnahmen von Vegetationsflächen sind nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss durch eine umweltfachliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quartiernutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendigste Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18920 ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten. 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.

Im Sinne des Artenschutzes wird für unvermeidbare Lichtquellen empfohlen, insekten-/ fledermausfreundliche Beleuchtungen zu wählen, Lichtkegel nach unten auszurichten, Beleuchtungszeiten zu minimieren und Beleuchtungsintensitäten zu reduzieren (z. B. Abdimmen). Blendwirkungen können durch geschlossene Lampengehäuse deutlich gemindert werden. Als insekten-/fledermausfreundliche Leuchtmittel gelten z. B. LED-Lampen mit einem geringen Blaulichtanteil bzw. Lichtfarben ≤ 3.000 Kelvin.

Pflanzenschutz

Die DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau) ist zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen und Gehölzstrukturen wie bspw. Hecken zzgl. 1,50 m

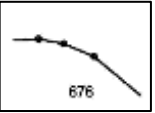
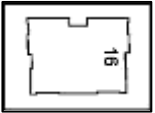
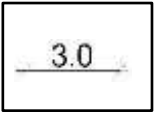
- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren / geparkt werden
- nichts gelagert wird
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden

Wasserschutz

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

- Vermeidung der Lagerung Wasser gefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel,

	Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen • Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit Wasser gefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und Baufahrzeugen <u>Bodenschutz</u> Die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten) sind zu beachten. Eine Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen des Plangebietes wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) im Umfeld auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. <u>Überflutungsvorsorge</u> Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenergebnisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die Grundstücke im Plangebiet 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 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/Schwelle 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 Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäude und Außenanlagen zu berücksichtigen.
--	---

9	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
     z. B. 99,6 m ü. NHN	vorhandene Flurgrenze vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer Bemaßung mit Angabe in Metern, z.B. 3,0 m Höhen über Normalhöhennull im Bestand