

Anlage

A

Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01 „Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“

Bebauungsplan -Vorentwurf-

- Übersichtsplan
- Gestaltungsplan, Nutzungsplan Verkleinerung
- Angabe der Rechtsgrundlagen
- Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

(Planungsstand: Februar 2020)

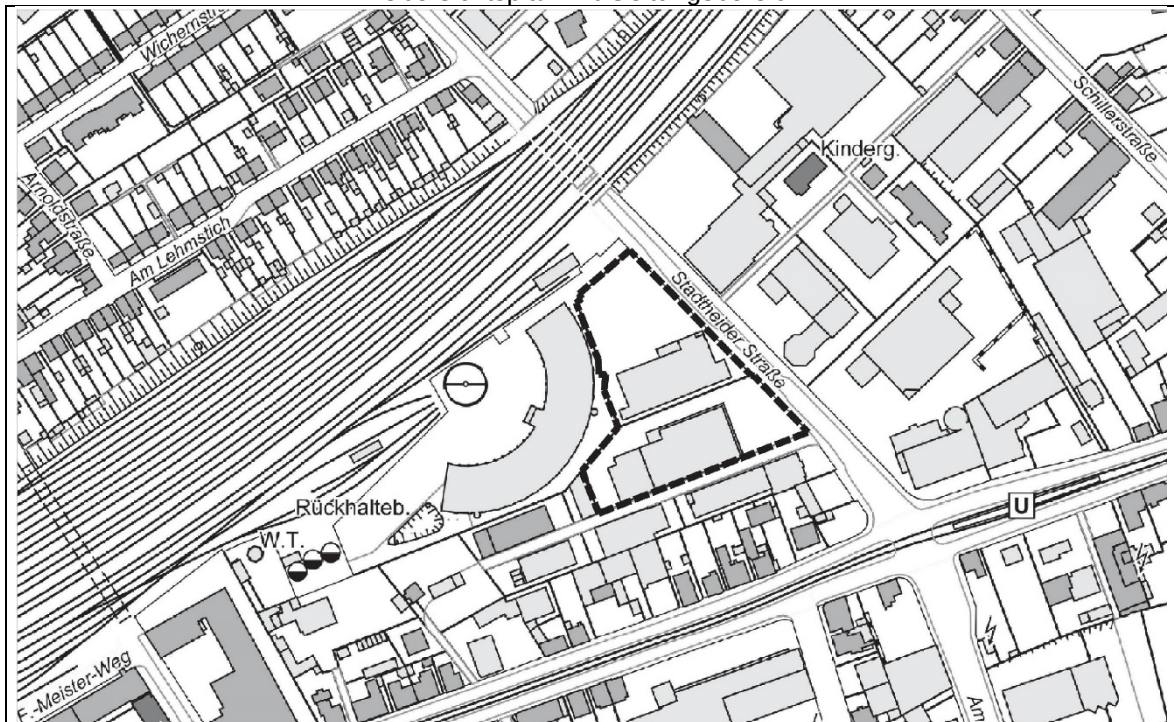
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01

„Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“

Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise und sonstige Darstellungen zum Planinhalt

Vorentwurf
Februar 2020

Übersichtsplan mit Geltungsbereich

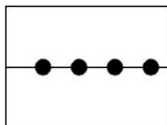
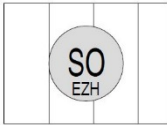


Verfasser:
Hempel + Tacke GmbH, Bielefeld
unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.42





	<p>Angabe der Rechtsgrundlagen</p> <p>Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634);</p> <p>die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);</p> <p>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);</p> <p>§ 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);</p> <p>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).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gem. § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu widerhandlungen gegen die gem. § 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 gem. § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.</p>
--	---

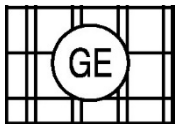
	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise								
0	Abgrenzungen								
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gem. § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>								
1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB								
	<p>1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ gem. § 11 (3) BauNVO</p> <p>1.1.1 <u>Zulässig ist:</u></p> <p>ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.380m²</p> <p>Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmittelmarktes umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente gem. folgender Liste (vgl. Bielefelder Sortimentsliste gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept Juli 2019)</p> <table><tr><th>Zentrenrelevante Sortimente</th></tr><tr><th>Nahversorgungsrelevante Sortimente</th></tr><tr><td>Apothekenwaren</td></tr><tr><td>Blumen (Indoor)</td></tr><tr><td>Drogeriewaren</td></tr><tr><td>Getränke</td></tr><tr><td>Nahrungs- und Genussmittel</td></tr><tr><td>Zeitungen / Zeitschriften</td></tr></table> <p>Zentrenrelevante Sortimente gem. folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept) sind nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig. (vgl.</p>	Zentrenrelevante Sortimente	Nahversorgungsrelevante Sortimente	Apothekenwaren	Blumen (Indoor)	Drogeriewaren	Getränke	Nahrungs- und Genussmittel	Zeitungen / Zeitschriften
Zentrenrelevante Sortimente									
Nahversorgungsrelevante Sortimente									
Apothekenwaren									
Blumen (Indoor)									
Drogeriewaren									
Getränke									
Nahrungs- und Genussmittel									
Zeitungen / Zeitschriften									

Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Bielefeld – Fortschreibung 2019. Dortmund, Juli 2019)

Augenoptik Bastel- und Künstler- artikel Bekleidung Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia Fotoapparate, Digitalkameras und Zu- behör Glas / Porzellan / Keramik Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Me- terware Stoffe / Wolle Haushaltswaren Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Hörgeräte Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrah- men Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und or- thopädische Artikel Musikinstru- mente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Parfü- merie- und Kosmetik- artikel Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte) Sportbekleidung Sportschuhe Uhren / Schmuck
---	---

1.1.2 Unzulässig sind:

1. Fremdwerbbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig; ausgenommen sind zentrale Werbetafeln und Hinweisschilder auf das Plangebiet und auf die ansässigen Firmen.



1.2 Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4) - (9) BauNVO

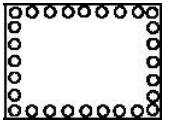
1.2.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art (siehe Nr. 1.2.2.1), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.2.2 Unzulässig sind gem. § 1 (5) und (6) BauNVO i.V.m § 1 (9) BauNVO:

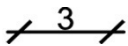
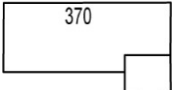
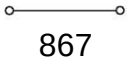
1. Einzelhandelsbetriebe als Gewerbebetriebe aller Art gem. § 8 (2) 1 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Bielefelder Sortimentsliste
2. Tankstellen
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

	<p>2.3.3 Ausnahmen</p> <p>Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, wie z. B. Schornsteine, Lüftungs-, Photovoltaik- und Solarthermie-Anlagen, um 2,0 m.</p>
3	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) 2 BauGB</p>
<p>a</p> 	<p>3.1 Bauweise gem. § 22 BauNVO</p> <p>Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen im SO von mehr als 50 m sowie Gebäude im SO und GE ohne seitlichen Grenzabstand zulässig</p> <p>3.2 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>
4	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) 4 und 22 BauGB</p>
 <p>St</p> <p>W</p>	<p>Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen</p> <p>4.1 Stellplätze</p> <p>Stellplätze sind im SO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der gem. § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.</p> <p>Stellplätze sind im GE auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>4.2 Werbeanlage (siehe Nr. 7.2.2)</p>

5	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrtbereich im SO In den übrigen Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.
6	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a und 25b BauGB
 	<p>6.1 Die entsprechend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Vegetationsperiode durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume untersagt.</p> <p>6.2 Die im Plan entsprechend gekennzeichnete Fläche ist mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Abgängige Sträucher sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>6.3 <u>Anpflanzungen auf Stellplatzanlagen</u></p> <p>Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.</p> <p>Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen (Baumschutzrosten) gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.</p> <p>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 und als Vegetationsfläche herzustellen.</p> <p>In Ausnahmefällen kann die Pflanzgrube der Baumstandorte auch als überbaubare Pflanzgrube angelegt werden (mind. 12 m³ Pflanzgrube), wobei für die begrünte Baumscheibe eine Mindestbreite (lichtes Innenmaß) von 1,20 m eingehalten werden muss. Für die Baumpflanzung sind entsprechende Baumsubstrate zu verwenden.</p>

	<p>den. Die Bäume einschließlich der Baumscheibe sind durch bauliche oder technische Maßnahmen gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.</p> <p>Die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang mit Stellplatzanlagen ist zulässig, wenn die Anpflanzung in einem mindestens 1,20 m breiten Pflanzstreifen um die Stellplatzanlage herum erfolgt.</p>
7	<p>Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW (2018)</p>
FD / PD $\leq 7^\circ$	<p>7.1 Dachform und Dachneigung</p> <p>Flachdach / Pultdach $\leq 7^\circ$ Im SO und GE sind Hauptgebäude mit Flachdach oder Pultdach mit einer Dachneigung von bis zu $\leq 7^\circ$ zu errichten. Untergeordnete Bauteile sind mit einem Flachdach zu versehen.</p>
	<p>7.2 Werbeanlagen (Sondergebiet)</p> <p><u>Zulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und im direkten Umfeld 2. Maximal zwei Selbstständige Werbeanlagen in Form von Pylonen (maximale Höhe: 6,0 m) (siehe Nr. 4.2) 3. 1 Flaggenmast bis zu einer Höhe von maximal 10 m <p><u>Unzulässig sind:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Werbung mit wechselndem Licht 2. Wechselbildwerbung 3. Werbeanlagen oberhalb der Attika

8	<p>Sonstige Hinweise</p> <p><u>Kampfmittel:</u></p> <p>Eine Kampfmittelüberprüfung (Untersuchung von Grundstücken auf Kampfmittel aus dem Zweiten Weltkrieg, insbesondere auf Bomben-Blindgänger und Munitionsreste) wird im weiteren Verfahren im Zuge der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB durchgeführt werden.</p> <p><u>Natur-, Boden- und Baudenkmäler in der Stadt Bielefeld:</u></p> <p>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.: 0521-52002-50, Fax: 0521-5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.</p> <p>Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der LWL-Archäologie für Westfalen, hier im Auftrag: LWL-Museum für Naturkunde, Westfälisches Landesmuseum mit Planetarium, Sentrupper Str. 285, 48161 Münster, Tel.: 0251 591-6016, Fax: 0251-6098, E-Mail: naturkundemuseum@lwl.org, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.</p> <p><u>Leitungs- und Unterhaltungsrechte für Regenwasserkanäle zu Gunsten der Stadt Bielefeld und des Umweltbetriebes der Stadt Bielefeld:</u></p> <p>Die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb sind berechtigt, in den privaten Grundstücks- / Verkehrsflächen Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind Beauftragte der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Eigentümer der privaten Grundstücks-/Verkehrsflächen und der angrenzenden Grundstücksflächen dürfen in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse keine Maßnahmen durchführen, die Bestand und Betrieb der Leitungen gefährden. Insbesondere dürfen diese Duldungstreifen weder überbaut werden, noch dürfen tief wurzelnde Bäume oder Büsche gepflanzt oder Bodenaufschüttungen (z. B. Lärmschutzwall) vorgenommen werden. Die Anfahrbarekeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten. Zu diesem Zweck ist der Straßenaufbau nach der Richtlinie zur Standardisierung des Oberbaus von Verkehrsflächen (RSt0 12) auszuführen, sodass schwere Lkw (Spülfahrzeuge etc.) den Privatweg schadlos befahren können.</p>
---	---

	<p><u>Ökologische Belange und Niederschlagswasser:</u></p> <p>Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Baustoffe, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen.</p> <p>Zur Unterstützung des kleinräumigen Luftaustauschs wird empfohlen, Dächer und Fassaden von Gebäuden, Garagen und Carports zu begrünen.</p> <p>Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können. Zur Steigerung der Energieeffizienz sind solartechnische Anlagen im Planungsgebiet erwünscht.</p>
9	Sonstige Darstellungen zum Planinhalt
    z. B. 108,8 m ü NHN	<p>Bemaßung mit Angaben in Metern, z. B. 3m</p> <p>vorhandene Bebauung mit Hausnummern</p> <p>vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer</p> <p>Höhenbezugspunkt in m über NHN</p>