

Anlage

A

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

Bebauungsplan -Vorentwurf-

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

(Planungsstand: Januar 2023)

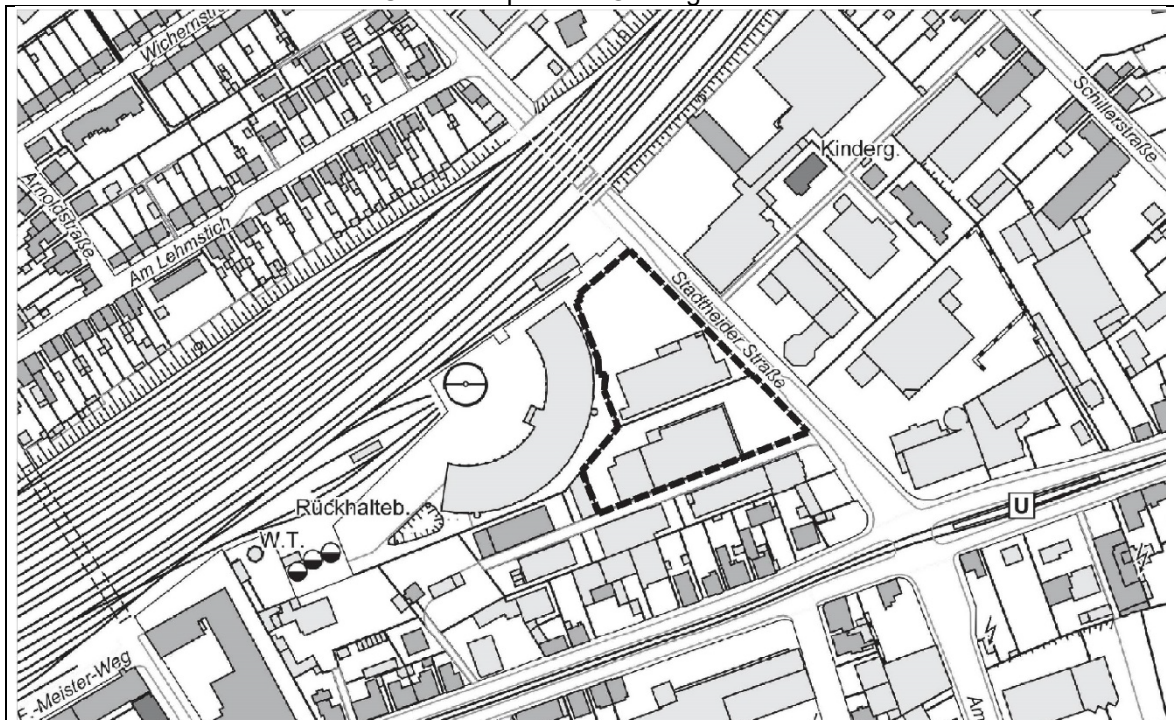
Erstaufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/85.01

„Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“

Textliche Festsetzungen

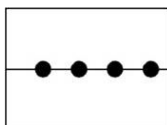
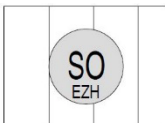
Vorentwurf
Januar 2023

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist;</p> <p>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 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;</p> <p>das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist;</p> <p>§ 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);</p> <p>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).</p> <p>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).</p> <p><u>Anmerkung</u></p> <p>Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Zu widerhandlungen 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.</p>
--	---

	Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise								
0	Abgrenzungen								
 	<p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Neuaufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 9 (7) BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zwischen oder innerhalb von Bau- und sonstigen Gebieten gemäß § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO</p>								
1	Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 2-11 BauNVO								
	<p>1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ gemäß § 11 (3) BauNVO</p> <p>1.1.1 <u>Zulässig ist:</u></p> <p>im EG ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.460 m²</p> <p>Das zulässige Hauptsortiment des Lebensmittelmarktes umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (vgl. Bielefelder Sortimentsliste gemäß der Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld aus 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 gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) sind</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									

nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig. (vgl. Bielefelder Sortimentsliste gemäß der Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld aus Juli 2019)

Augenoptik	Hörgeräte
Bastel- und Künstlerartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen
Bekleidung	Lederwaren / Taschen / Koffer /
Bücher	Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel
Computer und Zubehör	Musikinstrumente und Zubehör
Elektrokleingeräte	Papier, Büroartikel,
Elektronik und Multimedia	Schreibwaren Parfümerie- und Kosmetikartikel
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör	Schuhe
Glas / Porzellan / Keramik	Spielwaren
Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroßgeräte)
Stoffe / Wolle	Sportbekleidung
Haushaltswaren	Sportschuhe Uhren /
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Schmuck

allgemein zulässig im **OG** sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben.

1.1.2 Unzulässig sind:

6. 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.



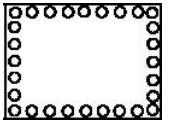
1.2 Gewerbegebiet (GE)

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

1.2.1 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

<p>z. B. GH max. 13,0 m</p>	<p>2.3 Höhe baulicher Anlagen gemäß §§ 16 und 18 BauNVO</p> <p>2.3.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Hauptgebäuden beträgt z. B.: - 13,0 m</p> <p>2.3.2 <u>Oberer Höhen-Bezugspunkt</u></p> <p>Bei der Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen ist folgender Bezugspunkt maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oberer Dachabschluss / Attika bei Hauptgebäuden mit Flachdach / Pultdach $\leq 7^\circ$
	<p>2.3.3 <u>Ausnahmen</u></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>
<p>3</p>	<p>Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauGB</p>
<p>a</p> 	<p>3.1 Bauweise gemäß § 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 gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Baugrenze</p>

4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB
 St	<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 gemäß § 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 gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB
	<p>Ein- und Ausfahrtsbereich im SO</p> <p>In den übrigen Bereichen sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.</p>
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 gemäß § 9 (1) Nr. 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. Bestandsbäume werden bei der Berechnung angerechnet.</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. 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 gemäß § 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>

7.2 Werbeanlagen (Sondergebiet)

Zulässig sind:

freistehende Werbeanlagen

1. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und im direkten Umfeld
2. Der Abstand der Werbeanlage von der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 1,0 m betragen.
3. Die Gesamtansichtsfläche einer einzelnen Anlage darf die Größe von 20,0 m² nicht überschreiten.
4. Die Gesamthöhe wird auf 8,0 m, bezogen auf die nächstgelegene Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, begrenzt.
5. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist maximal eine Einzelanlage (in Form eines Werbepylons) oder einer Gruppe von maximal drei baugleichen Anlagen in räumlicher Beziehung zueinander und je angefangene lfd. 60 m Grundstücksbreite zulässig.

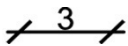
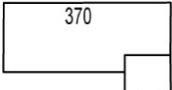
Fahnen

6. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist rechnerisch maximal 1 Anlage pro lfd. 10 m Grundstücksbreite zulässig, insgesamt aber maximal 6 Stück je Betriebsgrundstück. Die Fahnen können in der danach maximal zulässigen Anzahl auch ganz oder teilweise in Gruppen angeordnet werden.
7. Fahnen dürfen eine Gesamthöhe von 12,0 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche und eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

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 Werktage 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 Anfahrbarkeit 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>