Anlage

B

Bebauungsplan Nr. 68.1 „Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“

- **Textliche Festsetzungen**

Stand: 2. Entwurf; Oktober 2024

Hinweis: *Zur Kenntlichmachung der vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem ersten Entwurf werden die entsprechenden Stellen in den Textlichen Festsetzungen (und in der Planzeichnung) mit roter Farbe gekennzeichnet.*

Stadt Bielefeld
Bauamt

Stadtbezirk Sennestadt

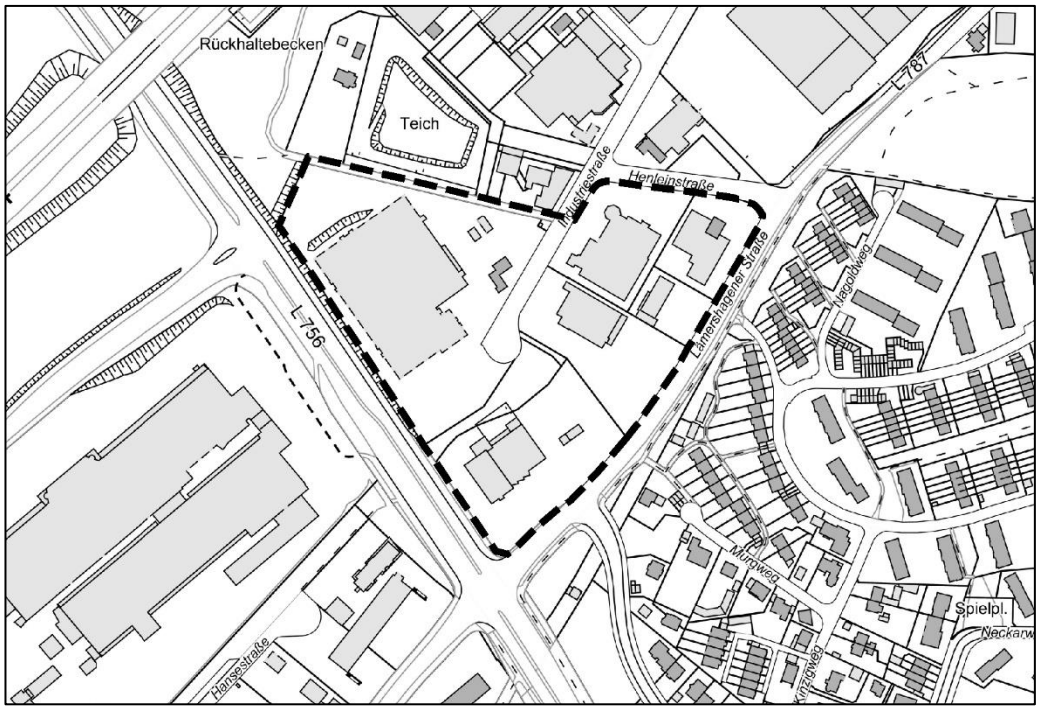
Bebauungsplan Nr. 68.1

„Einzelhandelssteuerung zwischen der Paderborner Straße und der Henleinstraße / Sennestadt“

Textliche Festsetzungen

2. Entwurf
Oktober 2024

Übersichtsplan mit Geltungsbereich



Stadt Bielefeld, Bauamt, Abteilung Stadtplanung, 600.32

BEBAUUNGSPLAN (ohne Maßstab, farbig)

2. Entwurf



Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Absatz 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Absatz 4, § 16 Absatz 5 BauNVO)

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

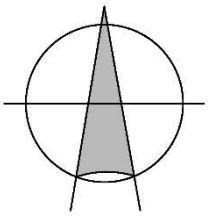
Vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Laub- und Nadelholz (Bestand)

Nadelholz (Bestand)

Grünanlage (Bestand)



ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. EINSCHRÄNKUNG DER ZULÄSSIGKEIT VON EINZELHANDELSBETRIEBEN MIT NAHVERSORGUNGS- UND ZENTRENRELEVANTEN KERNSORTIMENTEN IN DEN NACH § 34 BAUGB ZU BEURTEILENDEN GEBIETEN AUSSERHALB DER ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHE

(§ 9 Absatz 2a BauGB)

1.1 Im **Teilbereich A** des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe aller Art mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig. Einzelhandelsbetriebe aller Art, die nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment anbieten, sind in Teilbereich A ebenfalls unzulässig, sofern dafür mehr als 10 % der Verkaufsfläche oder mehr als 150 m² Verkaufsfläche benutzt werden.

1.2 Im **Teilbereich B** des Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment zulässig. Für sonstige zentrenrelevante Randsortimente dürfen nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche oder mehr als 150 m² Verkaufsfläche benutzt werden. Die gesamte Verkaufsfläche im Teilbereich B darf 1.600 m² nicht überschreiten.

1.3 Die Bestimmungen der Festsetzungen 1.1 und 1.2 gelten nicht für Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Bagatellgrenze von 150 m² Verkaufsfläche im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts.

1.4 In Verbindung mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben können Verkaufsstätten mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten **im gesamten Geltungsbereich** als Ausnahme zugelassen werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Absatz 3 BauNVO nicht überschritten wird.

1.5 Die folgenden Sortimente sind gemäß dem Bielefelder Einzelhandelskonzept nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente:

- **nahversorgungsrelevante Sortimente:** Apothekenwaren, Blumen (Indoor), Drogeriewaren, Getränke, Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen / Zeitschriften

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

HINWEISE ZUR BEACHTUNG

EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT
Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf Grundlage der Bielefelder Sortimentsliste (Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Ratsbeschluss vom 11.07.2019 (Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020))

BODENFUNDE
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Absatz 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abssatz 4 DSchG NRW).

KAMPFMITTELGEFÄHRDUNG
Ist bei der Durchführung des Bauvorhabens der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände entdeckt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Feuerwehrleit-stelle – Tel. 0521 512301 – oder die Polizei – Tel. 0521 5450 – zu benachrichtigen. Änderungen erfordern eine erneute Prüfung und sind mir unverzüglich unter o. g. Aktenzeichen anzuzeigen.

ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ
Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die empfohlenen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche. Es werden u. a. folgende 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 Aufkantungen/Schwellen gegenüber der Bezugshöhe) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung sollte unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festgelegt werden.

WASSERSCHUTZGEBIET
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt innerhalb eines Wasserschutz-gebiets. Die geltenden Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten. Die behördliche Zuständigkeit liegt hierfür bei der Unteren Wasserbehörde (Stadt Bielefeld, Umweltamt).