BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/85.01
„Lebensmitteleinzelhandel Stadtheider Straße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absätze 5 bis 10 BauNVO)

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sind im **Obergeschoss (OG)** Einzelhandelsnutzungen mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von insgesamt 1.810 m² zulässig.

Das zulässige Hauptsortiment der Einzelhandelsnutzungen umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (vgl. Bielefelder Sortimentsliste gemäß der Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld aus Juli 2019):

- Apothekenwaren
- Blumen (Indoor)
- Drogeriewaren
- Getränke
- Nahrungs- und Genussmittel
- Zeitungen/Zeitschriften

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 Verkaufsfläche zulässig (vgl. Bielefelder Sortimentsliste gemäß der Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld aus Juli 2019):

- 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

1.1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets (SO) sind im **Erdgeschoss (EG)** ausschließlich Erschließungsflächen, haustechnische Anlagen sowie Flächen für Stellplätze zulässig.

1.1.2 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Packstationen und Ladesäulen für Elektrofahrzeuge zulässig.

1.1.3 Werbeanlagen sind im Sonstigen Sondergebiet (SO) nur an der Stätte der Leistung zur Eigenwerbung der auf dem betreffenden Grundstück ansässigen Betriebe zulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 16 und § 18 Absatz 1 und § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO)

2.1 Innerhalb des Plangebiets gelten Höchstmaße für Gebäudehöhen. Als maximale Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhe des obersten Gebäudeabschlusses in Meter über Normalhöhennull (NHN).

2.2 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. technische Dachaufbauten, Antennen, Geländer, Schornsteine oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um bis zu 2,00 m sind zulässig.

2.3 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE UND DIE NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB in Verbindung mit § 22 und § 23 Absatz 5 BauNVO)

3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

4. FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB)

4.1 Wasserdurchlässige Stellplätze:

Die Befestigung von Stellplatzflächen ist nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Pflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig. Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Sonderstellplätze für Menschen mit Behinderungen sind von dieser Festsetzung nicht erfasst.

5. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB)

5.1 Stellplatzbegrünung:

Oberirdische, außerhalb des Gebäudes liegende Stellplatzanlagen für mehr als vier Kraftfahrzeuge sind mit Bäumen zu begrünen und zu gliedern. Je angefangene vier ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) fachgerecht im regelmäßigen Raster innerhalb der Stellplatzanlage anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang von Stellplatzanlagen abweichend von der Rastergliederung ist zulässig, wenn die Anpflanzung in einem Pflanzstreifen um die Stellplatzanlage herum erfolgt.

Bei bestehenden Stellplatzanlagen können Bestandsbäume, auch im räumlichen Umfeld der Stellplatzanlage, bei der Berechnung angerechnet werden. Die Bestandsbäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes mit 2,5 m x 5,0 m (mindestens 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen und als Vegetationsfläche herzustellen. Bei Stellplatzanlagen mit Mittelstreifen sind die Pflanzbeete durchgehend und in einer Mindestbreite von 2,0 m (lichtes Maß) auszubilden. Durch bauliche oder technische Maßnahmen sind die Pflanzbeete gegen ein Überfahren von Fahrzeugen zu schützen.

Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen.

5.2 Dachbegrünung:

Mindestens 50% der Dachflächen mit einer Neigung ≤ 7° von Hauptgebäuden sind mit einer mindestens extensiven Dachbegrünung (Substratmächtigkeit mindestens 10 cm) fachgerecht dauerhaft zu begrünen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen und Lichtkuppeln.

5.3 Flächen zum Erhalt einzelner Bäume:

Einzelbäume, für die ein Erhaltungsgebot festgesetzt ist, sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Jegliche die Vitalität der zu erhaltenden Bäume nachhaltig beeinträchtigenden Maßnahmen sind im Schutzbereich der Bäume (entspricht der Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) untersagt. Abgängige Bäume sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen. Stehen private Rechte Dritter einer Ersatzpflanzung an gleicher Stelle entgegen, ist die Ersatzpflanzung nahegelegen an geeigneter Stelle vorzunehmen.

5.4 Flächen zum Anpflanzen:

Auf der festgesetzten Fläche (Nummer 1) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (Bäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen.

Auf der festgesetzten Fläche (Nummer 2) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind fünf standortgerechte, heimische Laubbäume (in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) fachgerecht anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichartig (Bäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 16-18 cm in 1 m Höhe über Wurzelhals) zu ersetzen.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW)

6.1 Werbeanlagen im Sonstigen Sondergebiet (SO):

1. Werbeanlagen an Gebäuden sind mit folgenden Einschränkungen an der Stätte der Leistung zulässig:
   - Je Fassadenseite darf die Fläche, die von Werbeanlagen je Betrieb überdeckt wird, 5% nicht überschreiten.

2. Freistehende Werbeanlagen (ohne Fahnen) sind mit folgenden Einschränkungen an der Stätte der Leistung zulässig:
   - Die Gesamtansichtsfläche einer einzelnen Anlage darf die Größe von 20,0 m² nicht überschreiten.
   - Die Gesamthöhe wird auf 8,0 m, bezogen auf die nächstgelegene Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, begrenzt.
   - 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 laufende 60 m Grundstücksbreite zulässig.

3. Fahnen als sonstige freistehende Werbeanlagen sind unter folgenden Rahmenbedingungen zulässig:
   - Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist rechnerisch maximal 1 Anlage pro laufende 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.
   - Fahnen dürfen eine Gesamthöhe von 12,0 m über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche und eine Breite von 1,5 m nicht überschreiten.

Nicht zulässig sind
1. Werbung mit wechselndem Licht,
2. Wechselbildwerbung,
3. Werbeanlagen oberhalb der Attika.

6.2 Einhausung technischer Dachaufbauten:

Technische Anlagen auf Gebäuden, ausgenommen Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, sind, sofern ihre Oberkante höher als 0,50 m über dem obersten Dachabschluss des jeweiligen Gebäudes liegt, allseitig bis zur Höhe ihrer Oberkante blickdicht einzuhausen.

ANGABE DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) 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;

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323) 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 Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172);

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 10. Juli 2025 (GV. NRW. S. 618).

ANMERKUNG

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 Absatz 1 Ziffer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 Absatz 3 BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

SONSTIGE HINWEISE

ALLGEMEINE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN

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.

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.

ALTLASTENFUNDE

Sollten sich bei den Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen (z. B. Aschen, Schlacken, Hausmüll, Ölboden oder andere Auffälligkeiten) zeigen, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Bielefeld, Umweltamt) zu benachrichtigen.

KAMPFMITTELGEFÄHRDUNG

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern, ungenügender zeitlicher Abdeckung oder ungenügender Sichtbarkeit, nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.
Im Plangebiet kann wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombardierung) eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden. Jegliche Baumaßnahmen in diesem Bereich sind deshalb frühzeitig und einzeln zur Untersuchung 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.

BAU- UND BODENDENKMÄLER

Obwohl sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden, werden die Belange der Denkmalpflege gemäß § 1 Absatz 5 BauGB und § 5 Absatz 1 DSChG NRW hinsichtlich der Denkmalnähe berührt. Bei Stellung eines Bauantrages ist die Untere Denkmalbehörde entsprechend zu beteiligen.
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) 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 Absatz 4 DSchG NRW).

BAUMPFLANZUNGEN IM BEREICH UNTERIRDISCHER VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

Bei der Anpflanzung von tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern ist gemäß DVGW-Regelwerk (GW 125) ein Abstand von 2,5 m zu vorhandenen und geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen einzuhalten. Bei der Anpflanzung von nicht tiefwurzelnden Bäumen oder Sträuchern sind bei Abständen zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage

- Zwischen 1,0 m und 2,5 m Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre),
- unter 1,0 m Anpflanzung von Bäumen nur in Ausnahmefällen möglich.

Beim Einbau der Wurzelsperre darf ein Abstand von 0,3 m zwischen Wurzelsperre und Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten werden (erforderlicher Arbeitsraum).

LEITUNGS- UND UNTERHALTUNGSRECHTE ZUGUNSTEN DER STADT BIELEFELD BZW. DES UMWELTBETRIEBS

Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht in einem Abstand von 2,50 m beiderseits der Rohrachse (= 5,00 m Schutzstreifen) ein generelles Bauverbot, ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie ein Verbot von Geländeveränderungen (Niveauveränderungen). Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.

In dem Schutzstreifen ist die Stadt Bielefeld bzw. der Umweltbetrieb berechtigt, Entwässerungsleitungen zu verlegen, zu betreiben, zu unterhalten, zu erneuern und ggf. zu vergrößern. Zu diesem Zweck sind Beauftragten der Stadt Bielefeld oder die sonst von ihr beauftragten Personen berechtigt, die entsprechenden Grundstücke zu betreten und zu befahren. Die Anfahrbarkeit der Kanalschächte ist jederzeit zu gewährleisten.

GRUNDWASSERMESSSTELLE

Im nördlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich die Grundwassermessstelle 046192.1; diese ist zu erhalten. Weitere Informationen zu der Messstelle können beim Umweltamt eingeholt werden. Sollte die Messstelle aus baulichen Gründen beseitigt werden müssen oder wird sie beschädigt, so ist der ordnungsgemäße Rückbau bzw. die Reparatur mit dem Umweltamt (360.32) abzustimmen. Ein Rückbau muss durch einen Fachbetrieb (Brunnenbaufirma) ausgeführt und dokumentiert werden. Es ist für einen adäquaten Ersatz zu sorgen.

NORMATIVE REGELUNGEN UND DIN-NORMEN

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Normen können im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.