

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 12 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 25a und 25b BauGB)

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

Zulässige Dachformen / Dachneigung

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Netzbetreiber zu belastende Flächen
(§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB)

Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

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 des Lebensmittelmarktes 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 Kunstlerartikel
- 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 Sportgrößgeräte)
- Sportbekleidung
- Sportschuhe
- Uhren / Schmuck

RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (BGBl. 2020 Nr. 220) geändert worden ist,

Die Verordnong 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 10 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. I S. 224) geändert worden ist;

§ 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - Bau NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW, S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Juli 2026 (GV. NRW, S. 537);

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 Baugebietene keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 bis 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwerhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 88 Absatz 1 Nummer 21 BauO NRW 2018 und können gemäß § 88 Absatz 3 BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

HINWEISE

ALLGEMEINE VERMEIDUNGSAUSSAGEN

Die Aktivitäten der Baumaßnahme (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendige Fläche beschränkt werden. Außerdem ist gemäß DIN 18520 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 VERMEIDUNGSAUSSAGEN

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 Umweltliche Baubegleitung sichergestellt werden, dass eine Entwertung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze und Freiflächen frei von einer Quarantänuzug sind.

ALTLASTENFÜNDE

Sollten sich bei den Erdarbeiten wider Erwarten Kontaminationen (z. B. Aschen, Schlacken, Hausmüll, Öboden 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 fützeitig und einzeln zur Untersuchung anzuzeigen.

ÜBERFLUTUNGSSCHUTZ

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenerereignisse oder unvorhergesehene Betriebsstörungen sollten neu zu bebauende Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugsgröße für die empfohlenen Maßnahmen gilt die Straßenerbofläche. Es werden u. a. folgende Maßnahmen empfohlen: Erdgeschossrückbän sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugsgröße angeordnet werden. Tiefgaragen, Keller, Souterrainwohnungen und sonstige Räume unterhalb der Bezugsgröße sollten überflutungssicher ausgebaut werden, d.h. Kellerfenster und Kellerschächte sowie Zugänge, Zu- und Ausfahrten sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch ausreichend hohe Aufbautungen/Schwellen gegenüber der Bezugsgröße) gegen oberflächliches Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen. Die detaillierte Ausgestaltung sollte unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festgelegt werden.

BAU- UND BODENDEKMÄLER

Obwohl sich im Plangebiet zurzeit keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler befinden, werden die Belange der Denkmalfpflege gemäß § 1 Absatz 2 BauGB und § 5 Absatz 1 DSOHG NRW hinsichtlich der Denkmälnahme berührt. Bei Stellung eines Bauantrages ist die Untere Denkmalsbehörde entsprechend zu beteiligen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultu- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelründe aber auch Veränderungen und Verfalltufen 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 Denkmalsbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Landessstelle Bielefeld (Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@wl.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 Denkmalsbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalsbehörde 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 DSOHG 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 DSOHG 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 vorzuziehen (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 Rohrschne (= 5,00 m Schutzstreifen) ein generelles Bauverbot, ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sowie ein Verbot von Geländeveränderungen (Niveaueveränderungen). Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsbetriebe.

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.

GRUNDWASSERMESSTELLE

Im nordwestlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich die Grundwassermesstelle 046192; 1; diese ist zu erhalten. Weitere Informationen zu der Messtelle können beim Umweltamt eingeholt werden. Sollte die Messtelle aus baulichen Gründen beseitigt werden müssen oder wird sie beschädigt, so ist der ordnungsgemäße Rückbau bzw. die Reparatur mit dem Umweltamt (904302) abzustimmen. Ein Rückbau muss durch einen Fachbetrieb (Brunnenbaufirma) ausgeführt und dokumentiert werden. Es ist für einen adäquaten Ersatz zu sorgen.

GRUNDWASSER

Im Bereich des Plangebietes können zumindest temporäre Grundwasserstände von weniger als 1,0 m unter Geländeoberkante auftreten. Bei der Planung und Ausführung unterhalb der Geländeoberkante liegender Gebäudeteile sind die Grundwasserhältnisse zu berücksichtigen und geeignete bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Grund- und Oberflächenwasser vorzusehen.

NORMATIVE REGELUNGEN UND DIN-NORMEN

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

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: Juli 2024

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Amt für Geoinformation und Kataster
I. A.

Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Es ist nach § 2 Absatz 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.

Bielefeld,

Oberbürgermeisterin

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 10 Absatz 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung

ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Beschluss des Bebauungsplanes und der Ort der Bereithaltung sind

am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,

Stadt Bielefeld
Die Oberbürgermeisterin
Bauamt
I. A.

BEBAUUNGSPLAN NR. III/3/85.01
"LEBENSMITTELEINZELHANDEL STADTHEIDER STRASSE"

VERFAHRENSSTAND:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
ENTWURFSBESCHLUSS
VERÖFFENTLICHUNG
ERNEUTER ENTWURFSBESCHLUSS
ERNEUTE VERÖFFENTLICHUNG

DATUM:
22.02.2023
06.03.2023-24.03.2023
10.12.2024
23.01.2025-24.02.2025
19.05.2026
09.07.2026-10.08.2026

PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD, 600.31
HEMPEL + TACKE GMBH

PLANGEBIET: NÖRDLICH DER HERFORDER STRASSE
WESTLICH DER STADTHEIDER STRASSE

GEMARKUNG / FLUR: GEMARKUNG BIELEFELD, FLUR 78, FLURSTÜCKE 693, 927, 928 und 1006

KARTENGROUNDLAGE: LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG

MAßSTAB: 1:500

0 5 10 20 Meter

