

Angabe der Rechtsgundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587);

die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786);

das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328);

§ 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), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b);

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 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

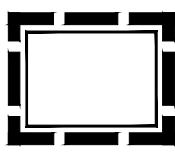
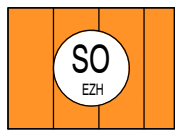
Anmerkung

Soweit bei den Festsetzungen von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

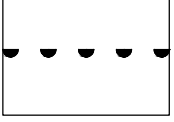
Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 89 BauO NRW 2018 in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 86 (1) Ziffer 20 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Kennzeichnungen, Hinweise

(Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV)

0. Abgrenzungen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
1. Art der baulichen Nutzung	
	Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung: Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Im Sonstigen Sondergebiet (SO-EZH) sind ausschließlich zulässig:	
- Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß der Bielefelder Sortimentsliste im Einzelhandels- und Zentrenkonzept (mindestens 90 % der Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel / Getränke / Drogeriewaren / Zeitungen / Zeitschriften / Blumen (indoor) / Apothekenwaren) - Maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche: 1.270 m² - Zentrenrelevante und nicht 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 Gesamtverkaufsfläche zulässig.	
Zentrenrelevante Sortimente (nicht nahversorgungsrelevant)	
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 Tischware	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
Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Bauelemente, Baustoffe Bettwaren / Matratzen Campingartikel Eisenwaren und Beschläge Elektrogroßgeräte Elektroinstallationsartikel Erotikartikel Fahrräder und technisches Zubehör Farben / Lacke Fliesen Gartenartikel / -geräte Jagdartikel, Waffen und Zubehör Kamine / Kachelöfen / Heizungen Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör, Motorradbekleidung	Kfz- und Motorradhandel Kinderwagen Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Maschinen, Werkzeuge (auch Gartenmaschinen wie Rasenmäher, Wassertechnik) Möbel Pflanzen / Samen Rollläden / Markisen Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Sanitärbedarf Sportgroßgeräte Tapeten Textilien (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge Zoologische Artikel, inkl. Heimtierfutter, lebende Tiere
Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld, Fortschreibung 2019 (Junker und Kruse - Stadtforschung/Planung).	
Im SO-EZH dürfen für die gesamte Schallemission die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (IFSP) L_{WA} nicht überschritten werden:	
57 dB (A) / m² tags 42 dB (A) / m² nachts.	
Grundlagen: Schalltechnische Untersuchung (Prof. Dr.-Ing. Beckenbauer: 2004) / Schallimmissionsprognose Bauleitplanung Bebauungsplan Nr. I/St 35 „Gewerbegebiet Beckhof“ (Goritzka Akustik: 2019)	
2. Maß der baulichen Nutzung	
2.1 Grundflächenzahl - GRZ, Geschossflächenzahl - GFZ	
0,8	zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8
0,8	zulässige Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z.B. maximal 0,8
2.2 Zahl der Vollgeschosse im Sinne des § 2 Abs. 6 BauO NRW 2018	
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. I Vollgeschoss
2.3 Höhe baulicher Anlagen	
GH 137,0 m ü. NHN	Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdach (FD) beträgt 137,0 m u. NHN. Bei der Berechnung der Höhe baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend: Oberer Höhen-Bezugspunkt Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach. Unterer Höhen-Bezugspunkt Unterer Bezugspunkt ist das Normalhöhennull.
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	
3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)	
a	Abweichende Bauweise: Es sind in Abweichung von der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäudelängen bzw. -breiten von mehr als 50,0 m zulässig.

	3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Baugrenze	
Stellplätze und ebenerdige Anlagen für die Warenanlieferung sind innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.	
4. Verkehrsflächen und Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	

	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft	
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände ist eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) vorzunehmen. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind dementsprechend nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Im Falle nicht vermeidbarer Beanspruchungen von Gehölzen bzw. Vegetationsflächen außerhalb des Zeitraums zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar sind alle Vegetationsbestände unmittelbar vor deren Entfernung bzw. Rodung durch eine Umweltbaubegleitung zu prüfen. Die Maßnahme soll sicherstellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen, insbesondere von Gehölzbeständen, nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Gehölze frei von einer Quartiersnutzung sind.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erarbeiten, Materiallagerung etc.) müssen auf die notwendige Fläche beschränkt werden. Außerdem ist ein Abstand von 1,50 m zu Bäumen und Gehölzstrukturen einzuhalten, die im Zuge der Planung erhalten bleiben. 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.

Um eine Betroffenheit von Fledermäusen und Star gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Zuge des Gebäudeabbruchs auszuschließen, ist unmittelbar vor Abbruch eine detaillierte Untersuchung der für die Besiedlung von Fledermäusen und dem Star geeigneten Strukturen durchzuführen. Sollte im Zuge der Gebäudeuntersuchung ein Fledermausquartier oder ein Brutplatz des Stars nachgewiesen werden oder ist das Vorhandensein eines solchen nicht auszuschließen, sind weitere Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen festzulegen.

6. Flächen für das Anpflanzen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 25a und 25b BauGB)

6.1 Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen

Im SO-EZH ist je angefangene 5 ebenerdige, offene PKW-Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Anpflanzung ist mit der Herstellung der Stellplatzanlage vorzunehmen. Abgänge sind zu ersetzen. Die Anpflanzung der Bäume im räumlichen Zusammenhang mit der Stellplatzanlage ist zulässig. Pflanzbeete zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes (2,50 m x 5,00 m; mind. 12 m² Pflanzgrube) anzulegen. Pflanzbeete außerhalb der Stellplatzanlage sollen eine Mindestbreite von 2,00 m aufweisen.

- Geeignete Baumarten sind z.B. folgende:
- Spitzahorn "Olmstedt" (Acer platanoides "Olmstedt")
 - Spitzahorn "Columnare" (Acer platanoides "Columnare")
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Blumen-Esche (Fraxinus Omus).

6.2 Sonstige Baumpflanzungen

Östlich des geplanten Lebensmittelmarktes sind vier standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm, der vorgenannten Baumarten zu pflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

7. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

7.1	Dachform
FD	Flachdach
Im SO-EZH sind Hauptgebäude mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach zu errichten.	
7.2	Dachneigung
0° - 5°	Im SO-EZH sind Gebäude nur mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig.
Diese Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Anbauten, Nebenanlagen. Diese sind auch mit anderen Dachneigungen zulässig.	
7.3	Einfriedungen
Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Metallgitterzäune sowie als lebende Hecken bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m über der entsprechenden Geländeoberfläche zulässig. Andere Materialien sind als Ausnahme zulässig, wenn sie sich bezüglich der Art und Gestaltung an die vorhandenen Einfriedungen auf den Nachbargrundstücken angleichen.	
7.4	Werbeanlagen
Werbeanlagen an den Gebäuden Werbeanlagen sind an der Stätte der Leistung und in einem einheitlichen Stil des jeweiligen Betreibers sowie in untergeordnetem Umfang zulässig. Mit den Gebäuden verbundene Werbeanlagen oberhalb des Daches bzw. der Attika sind unzulässig. Im SO-EZH sind mit den baulichen Anlagen fest und dauerhaft verbundene Werbeanlagen im Sinne des § 10 Abs. 1 BauO NRW 2018 nur zulässig, wenn die Gliederungsordnung der Werbeanlage mit der horizontalen Gliederungsordnung der Fassade übereinstimmt. Je Fassade sind unabhängig voneinander nur maximal 2 Werbeanlagen zulässig.	
Freistehende Werbeanlagen Im SO-EZH sind maximal zwei selbstständige (freistehende) Werbe-Pylone mit einer maximalen Gesamtansichtsfläche von 30 m ² zulässig. Diese Werbeanlagen müssen die maximal zulässige Gebäudehöhe über NHN (s. Ziffer 2.3) einhalten. Im SO-EZH sind maximal 6 Fahnen als sonstige freistehende Werbeanlagen zulässig.	
Farbwahl und Beleuchtung der Werbeanlagen Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen ähnlicher Bauart und Wirkung sind unzulässig. Zulässig sind selbstleuchtende Hinweise für den Suchverkehr und Anstrahlungen von Betrieben und Betriebsteilen zu Zwecken des Werkschutzes (Sicherheitsanlagen).	

schächte 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 ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Baumpflanzungen im Bereich von Versorgungsleitungen
Nach dem DVGW-Regelwerk (GW 125) bzw. dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen ist bezüglich Baumpflanzungen im Bereich vorhandener Versorgungsleitungen gemäß Abschnitt 3.2 der genannten Richtlinie zu verfahren. Hieraus ist abzuleiten, dass bei Abständen von über 2,50 m zwischen Baumstandort und Außenhaut der Versorgungsanlage i. d. R. keine Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Bei Abständen zwischen 1 m und 2,50 m ist der Einsatz von Schutzmaßnahmen vorzusehen (z. B. Einbau einer Wurzelsperre zum Schutz von Versorgungsleitungen, wie in der Vergangenheit praktiziert). Bei Abständen unter 1 m ist eine Baumpflanzung nur in Ausnahmefällen möglich. Bei dem Einbau der Wurzelsperre ist auf jeden Fall zu beachten, dass der Abstand von 0,30 m zwischen der Wurzelsperre und der Außenhaut der Versorgungsanlage nicht unterschritten wird (erforderlicher Arbeitsraum bei der Beseitigung von Störungen). Die genannten, auf Versorgungsleitungen anzuwendenden Kriterien gelten sinngemäß auch für kreuzende Hausanschlussleitungen.

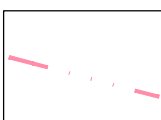
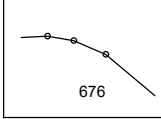
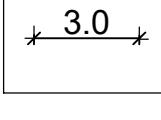
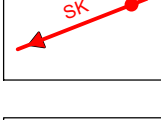
Schutzgut Pflanzen
Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erarbeiten, Materiallagerung) sollten auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt bleiben. Weiterhin ist, wo dies möglich ist, die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m

- keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden,
- nichts gelagert wird,
- keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

Schutzgut Boden
Eine Beeinträchtigung natürlicher Böden in den Randbereichen des Plangebietes wird zuverlässig verhindert, indem im Rahmen der Bautätigkeit die begleitenden Maßnahmen im Umfeld (z. B. Baustelleneinrichtung, Materiallagerung, Materialtransport) auf das Plangebiet und die zukünftig befestigten oder überbauten Flächen beschränkt werden. Es gelten grundsätzlich die DIN 18300 (Erarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Schutzgut Wasser
Die folgenden Maßnahmen sind bei der Durchführung der Bauarbeiten zu beachten:

- Vermeidung der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Schmier-, Treibstoffe, Reinigungsmittel, Farben, Lösungsmittel, Dichtungsmaterialien etc.) außerhalb versiegelter Flächen,
- Gewährleistung der Dichtheit aller Behälter und Leitungen mit wassergefährdenden Flüssigkeiten bei Baumaschinen und -fahrzeugen,
- ggf. Versickerung von anfallendem Grundwasser aus Wasserhaltung.

9. Sonstige Darstellungen zum Planinhalt	
	vorhandene Flurgrenze
	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
	vorhandenes eingemessenes Gebäude mit Hausnummer
	Bemaßung mit Angabe in Metern, z. B. 3,0 m
	Bestehender Schmutzwasserkanal
	Bestehender Regenwasserkanal

VERFAHRENSVERMERKE

Stand der Kartengrundlage: September 2018

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 Der Oberbürgermeister Amt für Geoinformation und Kataster I. A.
Ausfertigung
Der Rat der Stadt Bielefeld hat am _____ diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.
Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.
Es ist nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung verfahren worden.
Bielefeld,
Oberbürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung ab _____ zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Beschluss der Bebauungsplanänderung und der Ort der Be-reithaltung sind am _____ öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld,
Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt I. A.

3. ÄNDERUNG "EINZELHANDEL AM BECKHOF/ GILDEMEISTERSTRASSE" DES BEBAUUNGS-PLANS NR. I/St 35 "Gewerbegebiet Beckhof"

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
AUFSTELLUNGSBESCHLUSS	04.03.19
FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG	03.04.-17.05.19
ENTWURFSBESCHLUSS	03.12.19
ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	28.02.-18.03.20
FORTFÜHRUNG ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG	25.05.-08.06.20
SATZUNGSBESCHLUSS	
RECHTSVERBINDLICHKEIT	

PLANVERFASSER
STADT BIELEFELD
BAUAMT, 600.52
HEMPEL + TACKE GMBH

BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES

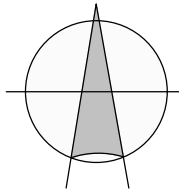
- ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN / TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / SONSTIGE DARSTELLUNGEN ZUM PLANINHALT
- NUTZUNGSPLAN / ZEICHENERKLÄRUNG U. HINWEISE

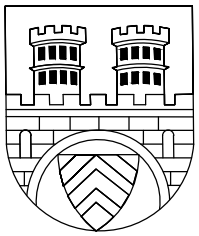
DEM BEBAUUNGSPLAN BEIGEFÜGT SIND:

- GESTALTUNGSPLAN
- BEGRÜNDUNG
- UMWELTBERICHT

PLANGEBIET: Teilgebiet westlich der Wohnbebauung am Menkebach, nordöstlich der gewerblichen Nutzungen zwischen Gildemeisterstraße und der Straße „Am Beckhof“ und südöstlich der Gildemeisterstraße.

GEMARKUNG / FLUR: Sennestadt / 11
KARTENGROUNDLAGE: September 2018



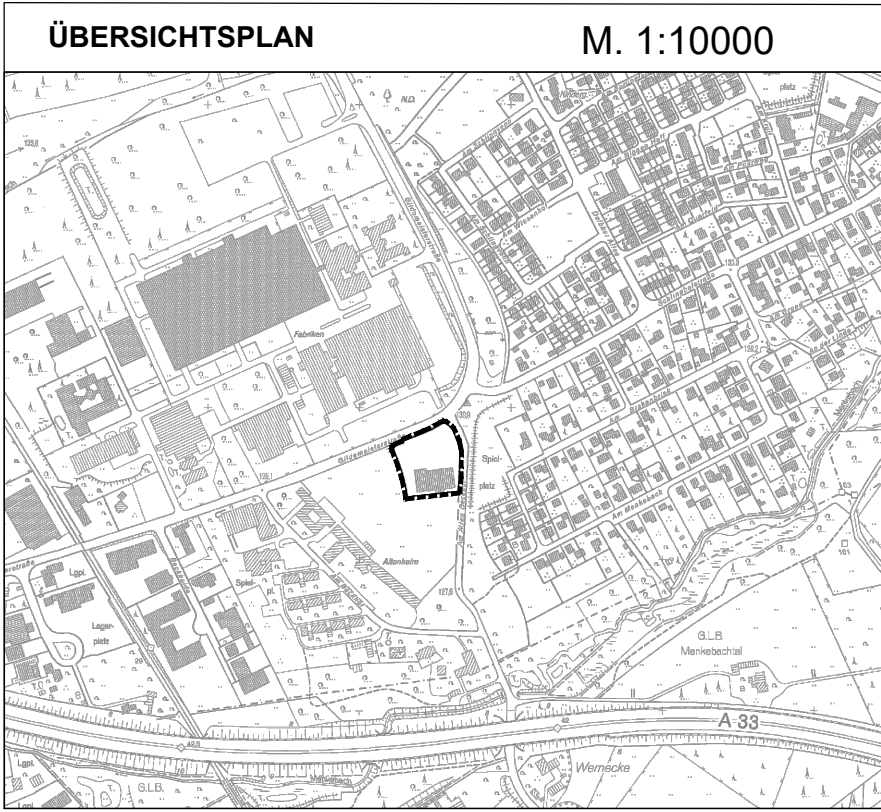


STADT BIELEFELD
STADTBEZIRK SENNESTADT

3. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. I/St 35
"Gewerbegebiet Beckhof"

SATZUNG Juli 2020

ÜBERSICHTSPLAN M. 1:10000



TEXTBLATT

- I/St 35 3. Änderung -