

Bebauungsplan Nr. III/3/100
„City-Passage“
-vorhabenbezogen-

Angabe der Rechtsgrundlagen

**Planzeichenerklärung und
textliche Festsetzungen,
Signaturen der Katastergrundlage**

Hinweise

Satzung

7. Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).

Anmerkungen:

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

Zu widerhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

- 1a. Betriebe bis 400 m² VK („Kleinflächen“) auf max. 25 % der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums.
 1b. Betriebe mit mehr als 1.500 m² VK („Großflächen“) auf mind. 40 % der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums.
 1c. Betriebe mit mehr als 400 m² VK bis 1.500 m² VK auf der verbleibenden Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums.
 1d. Das Warenangebot darf dabei ausschließlich folgende Sortimente sowie maximale Verkaufsflächengrößen umfassen:

Nahrungs- und Genussmittel	3.000 m ²
Blumen / Zoo	1.000 m ²
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2.000 m ²
PBS (Papier, Büro, Schreibwaren)/Zeitungen/ Zeitschriften/Bücher	1.500 m ²
Bekleidung (ohne Heimtextilien)	12.000 m ²
Schuhe/Lederwaren	3.000 m ²
GPK(Glas, Porzellan, Keramik)/Haushaltswaren	2.500 m ²
Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente	3.000 m ²
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2.700 m ²
Wohneinrichtungsbedarf	1.500 m ²
Möbel	3.000 m ²
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1.000 m ²
Elektronik/Multimedia	4.200 m ²
Medizinische und orthopädische Artikel	500 m ²
Uhren/Schmuck	700 m ²

Hinweis Verkaufsflächendefinition:

Verkaufsfläche ist die gesamte dem Kunden ordnungsgemäß zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes, einschließlich Fluren, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster), Windfang und Kassenvorraum (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie Flächen zur Pfandrücknahme (ohne Pfandlagerräume) und mit Ausnahme von Kundensozialräumen (Toiletten u.ä.).

Zur Verkaufsfläche zählen auch jene Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z.B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an.

Außerdem sind diejenigen Bereiche zur Verkaufsfläche zu rechnen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in denen das Personal die Ware zerkleinert, abwägt und verpackt.

Nicht zur Verkaufsfläche i.S. dieser Definition zählen:

- Gastronomieflächen (Restaurant o.ä.)
- Dienstleistungsflächen (wie z.B. Reinigungen, Friseure, Reisebüros, Post und Banken)
- Nebenflächen der Mieter (z.B. Personalräume, Toiletten, Lagerfläche)

- öffentliche Flächen (d.h. Ladenpassagen, Toiletten)
- Kinderspielplatz, Kinderbetreuungsflächen und
- Verwaltungsflächen (Büro, Geschäftsführung etc.).

Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (Junker und Kruse – Stadtforschung/Planung; Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, September 2009) sowie gutachterliche Untersuchung „Integration von Investorenprojekten in die Innenstadt von Bielefeld“ (Junker und Kruse Stadtforschung, 2014).

2. Schank und Speisewirtschaften
3. Räume für Büro und Verwaltung
4. Räume für Dienstleistungen (z.B. Reisebüros, Banken)
5. Kinderspielflächen
6. Nebenräume, Nebenanlagen (z.B. Toiletten, Lager, Anlieferung, Personalräume) sowie Stellplätze einschließlich von Parkdecks im 3. und 4. Obergeschoss.

1.2.2 Unzulässig sind ausdrücklich

- Vergnügungsstätten jeglicher Art, wie z.B. Wettbüros, Spielhallen, Casinos, Peep-Shows und Sexshops.

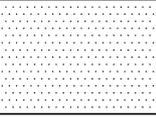
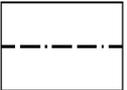
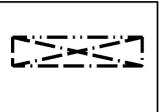
1.2.3 Die Öffnungszeit der Betriebe im Einkaufszentrum ist auf 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr beschränkt. Lieferungen mit Lkw > 3,5 t sind auf die Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beschränkt.

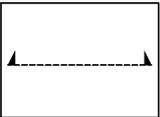
1.2.4 Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Schank- und Speisewirtschaften auf schalltechnischen Nachweis ggf. eine Öffnungszeit auch nach 21.30 Uhr zugelassen werden.

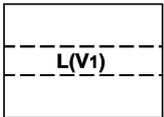
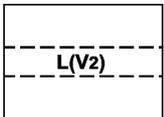
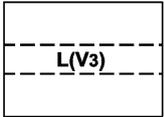
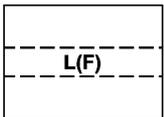
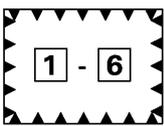
Grundlage: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan III/3/100 Revitalisierung der City-Passage Bielefeld, Lärmkontor GmbH Hamburg, 09.03.2015

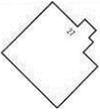
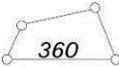
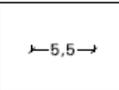
Hinweis: Höhe baulicher Anlagen und technische Bauteile siehe textliche Festsetzung 2.3.5

2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1,0	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 1,0
III	2.2 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z)</u> im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. maximal drei Vollgeschosse
GHmax. ... ü. NHN	2.3 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO 2.3.1 Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)
GH ...-... ü. NHN	2.3.2 Zulässige Gesamthöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 92)

	<p>2.3.3 Bei der Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der folgende obere Bezugspunkt maßgebend:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gesamthöhe = oberster Abschluss der Außenwand (= Oberkante Attika) <p>2.3.4 Im Kerngebiet MK verstehen sich die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen einschließlich untergeordneter technischer Bauteile.</p> <p>2.3.5 Innerhalb der mit Punktraster markierten Flächen kann eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 2 m nur durch notwendige technische Bauteile, Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume und Lüftungsanlagen nur in deutlich untergeordnetem Flächenumfang als Ausnahme nach § 31 (1) BauGB zugelassen werden. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 137 m ü. NHN durch notwendige technische Bauteile, Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen und Anlagen für die Belichtung kann in untergeordnetem Flächenumfang außerhalb der mit Punktraster markierten Flächen und außerhalb der mit bis zu fünf Vollgeschossen überbaubaren Flächen (Technikgeschoss Bahnhofstraße) auf den innenliegenden Parkdecks und Dächern als Ausnahme nach § 31 (1) BauGB zugelassen werden.</p>
<p style="text-align: center;">3</p>	<p style="text-align: center;">Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB</p>
<p style="text-align: center;">g</p>   	<p>3.1 <u>Bauweise</u> gemäß § 22 BauNVO</p> <p>Geschlossene Bauweise</p> <p>3.2 <u>Überbaubare Grundstücksfläche</u> gemäß § 23 BauNVO</p> <p>Überbaubare Grundstücksfläche = durch Baulinien und Baugrenzen umgrenzter Bereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baulinien - Baugrenzen - durch Baugrenzen und Baulinien umgrenzte Flächen, die nur unterbaut werden dürfen (= nur Untergeschoss) <p>Hinweis: Die Baugrenzen und Baulinien an den Flurstücksgrenzen der Zimmerstraße (657, 663), Bahnhofstraße (557) und Stresemannstraße (697) sind gleichzeitig Straßenbegrenzungslinien, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.</p>

	<p>3.2.1 Eine Zurücktreten der Außenwände der Erdgeschosse um bis zu 1,5 m hinter die festgesetzten Baulinien kann als Ausnahme nach § 23 (2) Satz 3 BauNVO zugelassen werden.</p> <p>3.2.2 Eine Zurücktreten der Außenwände der Obergeschosse um bis zu 1,5 m hinter die festgesetzten Baulinien, die gleichzeitig Straßenbegrenzungslinien sind, kann je Grundstück an jeder der angrenzenden Straßen (Zimmerstraße, Bahnhofstraße, Stresemannstraße) auf einer Länge von bis zu 11 m, maximal jedoch 50 % der jeweiligen Außenwand an der Straßenbegrenzungslinie, als Ausnahme nach § 23 (2) Satz 3 BauNVO zugelassen werden.</p>
4	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
	<p>4.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u> auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien auf den Grenzen der Flurstücke 557, 657, 663 und 697 (vgl. Hinweis unter 3.2)</p>
	<p>4.2 <u>Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</u> Bereiche für Ein- und Ausfahrten</p>
5	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	<p>5.1 <u>Mit Gehrechten zu belastende Flächen</u> im Erdgeschoss zu Gunsten der Öffentlichkeit sowie zugunsten der Stadt Bielefeld</p>
	<p>5.2 <u>Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen</u> im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss zu Gunsten der Eigentümer des Grundstücks Stresemannstraße 3 (Flurstücke 420 und 421) sowie der Stadtwerke Bielefeld GmbH</p>
	<p>5.3 <u>Mit Gehrechten zu Lieferzwecken zu belastende Flächen</u> im Untergeschoss zu Gunsten der Eigentümer des Grundstücks Stresemannstraße 3 (Flurstücke 420 und 421)</p>
	<p>5.4 <u>Mit Gehrechten zu Unterhaltungszwecken zu belastende Flächen</u> im Untergeschoss zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH</p>

	<p>5.5 <u>Mit Leitungs- und Betretungsrechten zu Unterhaltungszwecken zu belastende Flächen</u> im Erd- und Untergeschoss zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH mit Unterkante der Leitungen nicht unter 103,27 m ü. NHN</p>																												
	<p>5.6 <u>Mit Leitungs- und Betretungsrechten zu Unterhaltungszwecken zu belastende Flächen</u> im Untergeschoss zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH</p>																												
	<p>5.7 <u>Mit Leitungs- und Betretungsrechten zu Unterhaltungszwecken zu belastende Flächen</u> im Untergeschoss zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH</p>																												
	<p>5.7.1 Eine Verschiebung der Fläche für Leitungs- und Betretungsrechte um 3 m sowohl nach Osten, als auch nach Süden kann als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden.</p> <p>5.8 <u>Mit Leitungs- und Betretungsrechten zu Unterhaltungszwecken zu belastende Flächen</u> im Untergeschoss zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH für Betrieb und Unterhaltung einer Fernwärmeleitung mit Unterkante der Leitung nicht unter 103,27 m ü. NHN</p>																												
<p style="text-align: center;">6</p>	<p style="text-align: center;">Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB</p>																												
	<p>6.1 <u>Flächen für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) mit Begrenzung des beurteilten Schalleistungspegels $L_{WA,r}$</u></p> <p>Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) sind außerhalb von Gebäuden nur wie folgt in den Flächen mit den Bereichskennzeichnungen 1-6 und den jeweils in der Tabelle aufgeführten Geschossebenen (OG = Obergeschoss) zulässig:</p>																												
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" data-bbox="480 1552 914 1671">Quelle und Geschossebene</th> <th data-bbox="914 1552 1161 1671">$L_{WA,r}$ Tag [dB(A)] (Einwirkdauer 16 h)</th> <th data-bbox="1161 1552 1415 1671">$L_{WA,r}$ Nacht [dB(A)] (Einwirkdauer 1 h)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="480 1671 767 1720">Anlage TGA 1</td> <td data-bbox="767 1671 914 1720">5. OG</td> <td data-bbox="914 1671 1161 1720">102</td> <td data-bbox="1161 1671 1415 1720">84</td> </tr> <tr> <td data-bbox="480 1720 767 1769">Anlage TGA 2</td> <td data-bbox="767 1720 914 1769">4. OG</td> <td data-bbox="914 1720 1161 1769">78</td> <td data-bbox="1161 1720 1415 1769">74</td> </tr> <tr> <td data-bbox="480 1769 767 1818">Anlage TGA 3</td> <td data-bbox="767 1769 914 1818">3.OG, 4. OG</td> <td data-bbox="914 1769 1161 1818">73</td> <td data-bbox="1161 1769 1415 1818">73</td> </tr> <tr> <td data-bbox="480 1818 767 1868">Anlage TGA 4</td> <td data-bbox="767 1818 914 1868">2. OG</td> <td data-bbox="914 1818 1161 1868">73</td> <td data-bbox="1161 1818 1415 1868">71</td> </tr> <tr> <td data-bbox="480 1868 767 1917">Anlage TGA 5</td> <td data-bbox="767 1868 914 1917">3. OG</td> <td data-bbox="914 1868 1161 1917">71</td> <td data-bbox="1161 1868 1415 1917">71</td> </tr> <tr> <td data-bbox="480 1917 767 1966">Anlage TGA 6</td> <td data-bbox="767 1917 914 1966">3. OG</td> <td data-bbox="914 1917 1161 1966">71</td> <td data-bbox="1161 1917 1415 1966">71</td> </tr> </tbody> </table>		Quelle und Geschossebene		$L_{WA,r}$ Tag [dB(A)] (Einwirkdauer 16 h)	$L_{WA,r}$ Nacht [dB(A)] (Einwirkdauer 1 h)	Anlage TGA 1	5. OG	102	84	Anlage TGA 2	4. OG	78	74	Anlage TGA 3	3.OG, 4. OG	73	73	Anlage TGA 4	2. OG	73	71	Anlage TGA 5	3. OG	71	71	Anlage TGA 6	3. OG	71	71
Quelle und Geschossebene		$L_{WA,r}$ Tag [dB(A)] (Einwirkdauer 16 h)	$L_{WA,r}$ Nacht [dB(A)] (Einwirkdauer 1 h)																										
Anlage TGA 1	5. OG	102	84																										
Anlage TGA 2	4. OG	78	74																										
Anlage TGA 3	3.OG, 4. OG	73	73																										
Anlage TGA 4	2. OG	73	71																										
Anlage TGA 5	3. OG	71	71																										
Anlage TGA 6	3. OG	71	71																										
<p>Grundlage: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan III/3/100 Revitalisierung der City-Passage Bielefeld, Lärmkontor GmbH Hamburg, 09.03.2015</p>																													

7	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
FD	7.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW 7.1.1 <u>Dachform</u> Für die Hauptbaukörper ist nur die Dachform des Flachdachs zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Für Solaranlagen sind die Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen unter Punkt 2.3 zu beachten.
8	Sonstige Festsetzungen
	8.1 <u>Bezug zum Durchführungsvertrag</u> gemäß § 12 (3a) BauGB Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst das Flurstück 712 (vormals die Flurstücke 340, 377, 378, 666), Flur 81, Gemarkung Bielefeld. Zulässig sind auf diesen Flächen nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
  	 vorhandene Bebauung mit Hausnummer vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer Maßangaben in Meter, hier z. B. 5,5 m

9. Hinweise

1. **Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

2. **Altlasten:** Nach Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3. **Bombenblindgänger:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine erkennbare Belastung vorliegt. Der Bereich wird aufgrund der Innenstadtlage aber unabhängig davon als potenziell kampfmittelbelastete Fläche eingestuft. Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung sind daher erforderlich (Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben, Anwendung der einschlägigen Verwaltungsvorschrift). Generell gilt: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.
4. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.
5. **Auslage DIN-Normen:** Die in den Planunterlagen genannten DIN-Normen können über das Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden (z.B. DIN 18005).