TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, PLANZEICHENERKLÄRUNG UND HINWEISE

0 Abgrenzung
gemäß § 9 (7) BauGB

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzungen
gem. § 16 (5) BauGB

1 Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) BauGB und § 9 (2) Ziffer 2 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO

SO

1.1 Sondergebiet SO „Einzelhandel - Nahversorgungszentrum"
gem. § 11 BauNVO

1.1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben und ergänzenden gewerblichen Nutzungen sowie von Wohnungen.

1.1.2 Allgemein zulässig sind
a) nur in dem in der Planzeichnung abgegrenzten Teilbaugebiet SO 1 ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.400 qm,
b) nur im Erdgeschoss des in der Planzeichnung abgegrenzten Teilbaugebiets SO 2 nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 300 qm je Einzelhandelsbetrieb. Nebenräume, die nicht dem Verkauf dienen, können auch im Obergeschoss zugelassen werden,
c) den Einzelhandelsbetrieben in Grundfläche und Baumasse untergeordnete Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,
c) Büro- und Verwaltungsräume,
d) den Nutzungen a) bis d) zugehörige Lagerräume und Lagerflächen,
e) im Obergeschoss des in der Planzeichnung abgegrenzten Teilbaugebiets SO 1 nur Wohnungen,
f) im gesamten Sondergebiet Stellplätze und Nebenanlagen für die zulässigen Nutzungen aller Teilbaugebiete.

1.1.3 Die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im SO1 ist nur zulässig, wenn in dem Teil des SO1, in dem eine max. Gebäudehöhe von 131,5m ü. NHN festgesetzt wird, mindestens 600m² für Wohnungen verwendet werden.

1.1.4 **Sortimentsliste**

Das zulässige Hauptsortiment des großflächigen Lebensmittelmarktes im Sondergebiet SO 1 umfasst nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept):

- Apothekenwaren,
- Blumen (Indoor),
- Drogeriewaren,
- Getränke (inkl. Wein / Sekt / Spirituosen)
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren sowie Back- und Fleischwaren),
- Zeitungen / Zeitschriften.

Zentrenrelevante Sortimente gemäß folgender Liste (Bielefelder Sortimentsliste gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept) sind im Sondergebiet SO 1 nur als Rand- und Nebensortimente im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.

Augenoptik	Hörgeräte
Bastel- und Künstlerartikel	Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel Musikinstrumente und Zubehör
Bekleidung	Papier, Bürortikel, Schreibwaren
Bücher	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Computer und Zubehör	Schuhe
Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia¹	Spielwaren
Fotoapparate, Digitalkameras und Zubehör Glas / Porzellan / Keramik¹ Handarbeitsbedarf / Kurzwaren / Meterware Stoffe / Wolle	Sportartikel / -kleingeräte (ohne Sportgroß- geräte)
Haushaltswaren¹	Sportbekleidung
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Sportschuhe
	Uhren / Schmuck

1.1.5 Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten, Automatenspielhallen, Wettbüros und Gewerbebetriebe, die der Prostitution dienen.

2 Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

2.1 **Grundflächenzahl - GRZ**
gem. §§ 16,17 und 19 BauNVO

z.B. 0,8 — 2.1.1 Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß maximal 0,8.

Im Sondergebiet darf abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die festgesetzte Grundflächenzahl durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Obergrenze von 0,85 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 **Zahl der Vollgeschosse**
gem. § 20 BauNVO

z.B. II — Zahl der vollgeschosse, als Höchstmaß

(II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Höhe baulicher Anlagen
gem. §§ 16, 18 BauNVO

OK z.B. OK = 126 m ü. NHN — Die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) festgesetzt.

Überschreitungen der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen durch Dachaufbauten für haustechnische Anlagen (einschließlich Photovoltaik-/ Solaranlagen) sind um bis zu 1,5 m zulässig, wenn die Dachaufbauten um mindestens 1,5 m von der Gebäudeaußenwand des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Im Teilbaugebiet SO 1 sind Überschreitungen der im Plan festgesetzten zulässigen Oberkante baulicher Anlagen von 127,5 m üNHN durch Absturzsicherungen (z.B. Geländer) um bis zu 1,2 m und durch Dachaufbauten für haustechnische Anlagen um bis zu 1,5 m zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

TH z.B. TH = 128 m ü. NHN — Die Traufhöhe der baulichen Anlage wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) festgesetzt. Maßgebender ober Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt zwischen dem aufgehenden Mauerwerk und der Dachhaut.

FH z.B. TH = 132,5 m ü. NHN — Die Firsthöhe der baulichen Anlage wird gemäß Planeintrag als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (im Plan m ü. NHN) festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

3.1 **Überbaubare Grundstücksfläche**
gem. §§ 22 und 23 BauNVO

Baugrenze

Freistehende Werbeanlagen sind nur in den hierfür gemäß Planeinschrieb festgesetzten Grundstücksteilen zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Stellplätze

Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO ist die Anlage von Stellplätzen und Garagen in einem 5 m breiten Streifen entlang der Windelsbleicher Straße nicht zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO kann die Überschreitung der Baugrenzen für notwendige Fluchttreppen als Zweiter Rettungsweg bis zu einer Tiefe von 1,00 m und einer Länge von bis zu 15,00 m zugelassen werden.

4 Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Ziffer 10 und 11 BauGB

4.1 **Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung**

4.2 **Straßenverkehrsflächen (öffentlich)**

4.3 **Ein- und Ausfahrtsbereich**
Ein- und Ausfahrten sind nur in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

5.1 Maßnahme M-1: Wiederherstellung von Lebensstätten für Fledermäuse

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen ist je angefangene 1.200 m² Grundfläche ein Ersatzquartier für Fledermäuse herzustellen.
Die Montage hat in 3 - 5 m Höhe an der witterungsabgewandten Seite (ohne in das Quartier einfallendes Licht aus Beleuchtungen) mit freier Anflugmöglichkeit zu erfolgen.

Hinweis: Die Ersatzquartiere sind bei der Planung neuer Gebäude im Plangebiet durch z.B. fassadenintegrierte oder der Fassade aufgesetzte Kästen zu berücksichtigen.

Abbruchmaßnahmen an Gebäuden sollen nur innerhalb der Überwinterungszeit von Fledermäusen im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März erfolgen. Abweichungen hiervon sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen bzw. bei fehlender Nutzung der Gebäude durch Fledermäuse zulässig.

Abgängige Nistkästen sind gleichartig zu ersetzen.

5.2 Maßnahme M-2: Wiederherstellung von Lebensstätten für Mehlschwalben

Es sind zwei Ersatznistkästen (alternativ ein Doppelschwalbennest) zu montieren.

Die Montage hat am Gebäude Windelsbleicher Straße 217 zu erfolgen.

Die Montage ist vor Abriss im Plangebiet aufstehender Gebäude durchzuführen.

Hinweis: Die Maßnahme ist so umzusetzen, dass die Funktion der ersetzten Fortpflanzungsstätte bei Ankunft der Schwalben aus dem Überwinterungsgebiet vor dem Abbruch des Gebäudes bzw. einer Verhängung des Dachüberstandes gegeben ist.

Eine Inanspruchnahme der Gehölze sowie der Gebäude muss außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit von Vögeln, im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen. Ist die Inanspruchnahme nur außerhalb dieses Zeitraums möglich, muss durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass sich keine brütenden Vögel in der in Anspruch zu nehmenden Struktur aufhalten.

Abbruchmaßnahmen an Gebäuden müssen außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit der hier genannten Art im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende März stattfinden. Ist der Abbruch in diesem Zeitfenster nicht möglich, muss das vorhandene Nest vor der Ankunft der Schwalben entfernt werden. Zusätzlich dazu muss der Dachüberstand vor der Ankunft der Schwalben durch geeignete Maßnahmen (z.B. Verhängen mit einer dunklen Folie) für eine Neubesiedlung unbrauchbar gemacht werden (Vergrämung).

5.3 **Wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze**

In den Teilbaugebieten SO 1 und SO 2 sind auf Flächen, die nicht unterbaut sind, zur Befestigung von Stellplätzen - mit Ausnahme der Fahrgassen - nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterrasen etc.) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,6 (gem. DWA-Blatt A-138) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Die Verwendung anderer Materialien ist zulässig, wenn das anfallende Niederschlagswasser über eine geeignete Oberflächenneigung in angrenzende unbefestigte Grundstücksfreiflächen auf dem Grundstück entwässert wird.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB

6.1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (verkehrliche und technische Grundstückserschließung).

z.B. GF1 — Die Fläche GF1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht (Fuß- und Radweg) zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der Fläche GF1 ist dafür ein Fuß- und Radweg mit einer Mindestbreite von 2,0 m als Verbindung zwischen der Straße „Am Erdbeerfeld" und der Fläche GF2 herzustellen.

Die Fläche GF2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht (Fuß- und Radweg) zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

7.1 Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

R´w,ges = La - KRaumart

Dabei ist

KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

KRaumart = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

La der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind:

R´w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren.

Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass - insbesondere bei gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen - geringere gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße R´w,ges erforderlich sind.

Innerhalb des SO 1 sind innerhalb von Wohnungen mit einem nächtlichen Beurteilungspegel durch Verkehrslärm LrN > 46 schutzwürdige Schlafräume lärmabgewandt auszurichten. Der Beurteilungspegel durch Verkehrslärm nachts bei freier Schallausbreitung kann der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Anlage I vom 15.03.2021, Anlage 18 zum Gutachten entnommen werden. Im Baugenehmigungsverfahren kann zusätzlich die Abschirmung vorhandener Gebäude einschließlich der Eigenabschirmung der Gebäude im SO 1 berücksichtigt werden.

Innerhalb des SO 1 ist pro Wohneinheit mindestens ein nach Osten oder Süden ausgerichteter Außenwohnbereiche (Terrasse/Balkon) mit einem Beurteilungspegel tags LrT > 55 durch seitliche Elemente (z. B. Holz- oder Glaswände), die direkt mit dem Gebäude baulich verbunden sind vor dem Straßenverkehrslärm zu schützen. Ggf. sind die Lärmschutzelemente mit einer abknickenden und parallel zum Gebäude verlaufenden Überstandslänge zu versehen. Die Dimensionierung dieser Lärmschutzelemente ist gutachterlich zu ermitteln.

A B C LSW — 7.2 Auf der in der Planzeichnung mit „LSW" festgesetzten Linie ist auf der vollen Länge eine Lärmschutzwand zu errichten.
Im Abschnitt A - B ist diese als auskragende Lärmschutzwand gemäß (gem. Abbildung 1) zu errichten. Die Oberkante OK 1 muss eine Höhe von 3,00 m über der Oberkante des Parkplatzes aufweisen. Die Oberkante OK 2 muss eine Höhe von 4,9 m über der Oberkante des Parkplatzes aufweisen. Die Auskragung der Lärmschutzwand muss eine Tiefe von 1,29 m, gemessen ab der Vorderkante der Lärmschutzwand, aufweisen.

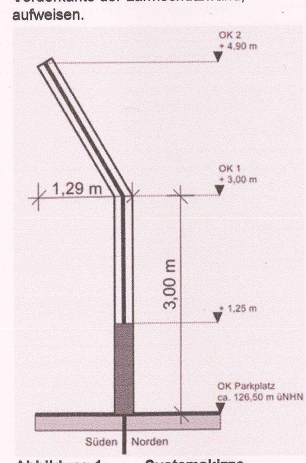


Abbildung 1: Systemskizze Lärmschutzwand Abschnitt A - B (unmaßstäblich)

Im Abschnitt B - C ist die Lärmschutzwand (gem. Abbildung 2) mit einer Höhe der Oberkante OK 1 von 3,00 m über der Oberkante des Parkplatzes zu errichten.

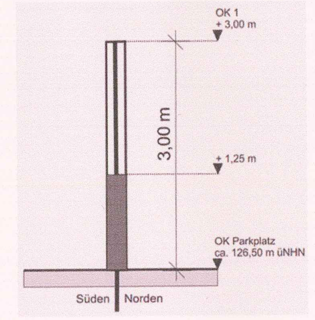


Abbildung 2: Systemskizze Lärmschutzwand Abschnitt B - C (unmaßstäblich)

Oberhalb der Höhe von 1,25 m über OK Parkplatz ist die gesamte Lärmschutzwand transparent auszuführen.

7.3 Zum Schutz vor Lichtimmissionen (Blendwirkung von Kfz-Scheinwerfern) sind zwischen Stellplatzflächen im Sondergebiet und den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten Sichtschutzstreifen am Zaun bzw. blickdichte Einfriedungen mit einer Mindesthöhe von 1,20 m herzustellen.

70 dB(A) — 7.4 Maßgebliche Außenlärmpegel tags im Obergeschoß nach DIN 4109-1 (2018)

70 dB(A) — 7.5 Maßgebliche Außenlärmpegel nachts im Obergeschoß nach DIN 4109-1 (2018)

7.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

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

8.1 **Erhalt von Bäumen**

8.2 **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

8.3 **Begrünung von privaten Stellplätzen**
Im Sondergebiet ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (z.B. Acer campestre „Elsjerik" oder Sorbus x Thuringiaca „Fastigiata") in der Qualität Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm in 1 m Höhe gemessen, aus extra weiten Stand dreimal verpflanzt in räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen.

Die Pflanzbeete der Baumstandorte zwischen den Stellplätzen sind in der Größe eines Stellplatzes 2,50 m x 5,00 m (mind. 12 m³ Pflanzgrube) anzulegen.

P1 — 8.4 **Maßnahmenfläche P1**
Die nördliche „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (P1) darf zu 35 % mit einem Geh- und Radweg (wassergebundene Wegedecke) überbaut werden.
Die verbleibende Fläche ist flächendeckend mit stadtklimafesten Sträuchern (z.B. Contoneaster dammeri „Coral Beauty", Symphoricarpos x chenaultii „Hancock") in der Qualität zweimal verpflanzter Strauch im Container, 20 - 30 cm Höhe zu bepflanzen.

P2 — Zusätzlich sind sechs heimische Laubbäume (z.B. Acer campestre „Elsjerik") in der Qualität Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm in 1 m Höhe gemessen, aus extra weiten Stand dreimal verpflanzt zu pflanzen.

8.5 **Maßnahmenfläche P2**
Die westliche „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (P2) ist flächendeckend mit stadtklimafesten Sträuchern (z.B. Spiraea x bumalda „Anthony Waterer", Symphoricarpos x chenaultii „Hancock") in der Qualität zweimal verpflanzter Strauch im Container, 20 - 30 cm Höhe zu bepflanzen. Zusätzlich sind drei standortgerechte Laubbäumen (z.B. Sorbus x Thuringiaca „Fastigiata") in der Qualität Hochstamm mit Drahtballen, Stammumfang 16 - 18 cm in 1 m Höhe gemessen, aus extra weiten Stand dreimal verpflanzt zu pflanzen.

Alle Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

8.5 **Dachbegrünung**
Flachdächer im Sondergebiet sind vollständig und mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht beträgt 8 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Lichtkuppeln sowie Dachterrassen u. ä.

9 Örtliche Bauvorschriften
gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

9.1 **Dachform**

Im Sondergebiet SO 1 sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° zulässig.

Im Sondergebiet SO 2 sind ausschließlich Flachdächer, flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° sowie Satteldächer mit einer Dachneigung von bis zu 45° zulässig.

9.2 **Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind mit einer Höhe von bis zu 1,5 m zulässig,
Unterer Bezugspunkt ist der höchstgelegene Schnittpunkt mit der Dachhaut.

Haustechnische Anlagen (ausgenommen Anlagen zur energetischen Versorgung z.B. Photovoltaik- und Solaranlagen), die sich oberhalb der Dachhaut befinden, sind einzuhausen.

9.3 **Werbeanlagen**

Werbeanlagen an den Gebäuden:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und in einem einheitlichen Stil des jeweiligen Betreibers sowie in untergeordnetem Umfang zulässig. Je Gebäude sind insgesamt bis zu 20 qm Werbefläche zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind Werbeanlagen mit Ausnahme von freistehenden Werbeanlagen unzulässig. (Ausnahme siehe freistehende Werbeanlagen).

Freistehende Werbeanlagen
An den im Plan festgesetzten Standorten ist jeweils eine freistehende Werbeanlagen mit der maximalen Höhe gemäß Planeintrag zulässig.

Beleuchtung der Werbeanlagen:
Werbeanlagen mit blinkendem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

9.4 **Einfriedungen**

Einfriedungen im Sondergebiet SO 1
Im Sondergebiet SO 1 sind entlang der Grundstücksgrenze zu den Flurstücken Gemarkung Senne I, Flur 18, Flurstücksnummer 427 und 704 Einfriedungen ausnahmsweise mit einer Höhe von bis zu 3,50 m zulässig (vgl. Abbildung 3).

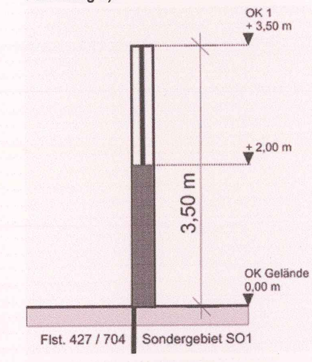


Abbildung 3: Systemskizze Einfriedung (unmaßstäblich)

Oberhalb der Höhe von 2,00 m über OK Gelände ist die gesamte Einfriedung transparent auszuführen.

10 Hinweise

10.1 Notwendigkeit und Schaffung von Ersatzquartieren für Vögel

Um Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) zu vermeiden, sind zwei Ersatznistkästen (alternativ ein Doppelschwalbennest) zu montieren.
Als Montageort eignet sich die Kolonie südlich des Vorhabens. (Gebäude Windelsbleicher Straße 217, 218a oder 219).
Eine Einverständniserklärung der Eigentümerin von einem der genannten Gebäude liegt vor.
Die Maßnahme ist so umzusetzen, dass die Funktion der ersetzten Fortpflanzungsstätte bei Ankunft der Schwalben aus dem Überwinterungsquartiere vor dem Abbruch des Gebäudes bzw. der Verhängung des Dachvorstandes gegeben ist.

10.2 Bodenverunreinigungen

Aufgrund der Vornutzung der Grundstücke im Geltungsbereich können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden.

Zum Bebauungsplan wurde daher ein Bodengutachten erstellt.

Hinsichtlich der vorgefundenen Grundwassersituation werden im Bodengutachten Empfehlungen zur Bauausführung, z. B. Empfehlungen zur Gründung und Versickerung, getroffen.

Im Rahmen der Untersuchung auf abfallrechtliche Relevanz wurden kleinräumige Bereiche identifiziert, in denen sich Böden bzw. Materialien, wie beispielsweise Bauschutt, Schwarzdecken mit Teeranteil, geringe Verunreinigungen mit PAK etc. befinden.

Sämtliche im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Belastungen werden als abfallrechtlich relevant eingestuft und müssen/können bei einer Entnahme entsprechend der festgestellten LAGA-/Deponieklassen der Entsorgung bzw. in eingeschränktem Maße der Wiederverwertung zugeführt werden. Die vorgefundenen abfallrechtlich relevanten Massen stehen einer Entwicklung des Gebietes nicht entgegen.

Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf weitere Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen etc. ergeben (z.B. geruchliche/visuelle Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bielefeld zu informieren.

10.3 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung für das o.g. Grundstück durchgeführt. Es ist möglich, dass die verwendeten Luftbilder aufgrund von Bildfehlern oder ungenügender zeitlicher Abdeckung nicht alle Kampfmittelbelastungen zeigen.

1. Im grün gekennzeichneten Bereich des unten aufgeführten Lageplans sind keine Überprüfungsmaßnahmen bzw. Entmunitionierungsmaßnahmen erforderlich, da keine in den Luftbildern erkennbare Belastung vorliegt.

2. Im blau gekennzeichneten Bereich (siehe beigefügte Koordinatenliste) des unten aufgeführten Lageplanes wurden Stellungsbereiche festgestellt. Baumaßnahmen in diesem Bereich erfordern weitere Kampfmittelüberprüfungsmaßnahmen, falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden. Sofern Baumaßnahmen in diesem Bereich stattfinden sollen, ist das Feuerwehramt - Abteilung Zivil- und Katastrophenschutz vorab zu kontaktieren.

Allgemeines: Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und die Feuerwehrleitstelle - Tel. 0521/512301 - oder die Polizei - Tel. 0521/5450 - zu benachrichtigen.

Abbildung 4: Lageplan Kampfmittel (unmaßstäblich)

10.4 Überflutungssicherung

Zum Schutz vor Überflutung durch außergewöhnliche Regenereignisse oder unvorhersehbare Betriebsstörungen sollten die im Plangebiet neu zu bebauenden Grundstücke durch geeignete konstruktive Maßnahmen überflutungssicher ausgestaltet werden. Als Bezugshöhe für die erforderlichen Maßnahmen gilt die Straßenoberfläche; es werden u.a. folgende bauliche Maßnahmen empfohlen:
Erdgeschossfußböden sollten mindestens in einer Stufenhöhe oberhalb der Bezugshöheangeordnet 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 ist unter Berücksichtigung der tatsächlichen bzw. geplanten Geländeverhältnisse festzulegen. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist bei der Planung der (privaten) Straße, Wohnwegen, Zuwegungen, Grundstückszufahrten, Gebäuden und Außenanlagen zu berücksichtigen.

10.5 Schutz von Leitungstrassen
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass tief wurzelnde Bäume einen ausreichenden Abstand zu vorhandenen Versorgungsleitungen aufweisen müssen. Es wird auf die jeweils gültigen Bestimmungen, Vorschriften und Merkblätter (z.B. VDE, AGFW-Regeln, DVGW GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten", DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, DIN-Vorschriften) sowie ggf. erforderlichen Abstände zu Versorgungsleitungen hingewiesen.
Bau- und Pflanzmaßnahmen im Bereich von Versorgungsleitungen sind im Voraus abzustimmen und entsprechende Auskünfte sowie Leitungspläne bei den jeweils zuständigen Versorgungsträgern vor Beginn jeglicher Maßnahmen einzuholen.

DIN-Vorschriften und Regelwerke

Die in den textlichen Festsetzungen angegebenen DIN-Vorschriften und Regelwerke werden zu jedermanns Einsicht beim Bauamt -Bauberatung- der Stadt Bielefeld, August-Bebel-Straße 92, 33602 Bielefeld bereitgehalten.

Bodenverunreinigungen / Altstandorte

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort mit der Bezeichnung AS 221. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Tankstelle sowie eine ehemalige Autowerkstatt.

Da in beiden Gebäuden mit Kraft- und Schmierstoffen umgegangen wurde, sind Verunreinigungen der Bauwerksubstanz und des Bodens nicht auszuschließen.

Die Altlastenproblematik kann im Zuge des Rückbaues der Gebäude geklärt werden. Eine eventuell erforderlich werdende Sanierung hat die Folgenutzung zu berücksichtigen. Das Umweltamt ist in die Rückbaumaßnahme einzubeziehen.

Kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetztes die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/591-8961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in Unverändertem Zustand zu erhalten.

Externe Kompensation

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderliche Kompensation in Höhe von 529 m² erfolgt über das Ökokonto der Stadt Bielefeld.

Unter Berücksichtigung des räumlichen Bezugs kann die Ausgleichsfläche 093/010 (Gemarkung Ummeln, Flur 34, Flurstück 1894) für die Kompensation herangezogen werden. Diese liegt rund 4 km westlich des Vorhabens.

Auf der Ausgleichsfläche wurde durch die Stiftung Westfälische Kulturlandschaft im Jahr 2012 eine Streuobstwiese angelegt.

Die Umsetzung der Maßnahmen wird über einen Vertrag zwischen der Stadt Bielefeld und der Vorhabenträgerin gesichert.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und externen Ausgleichsflächen werden den baulichen Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes „Breipohls Hof", 1. Änderung „Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße" im Rahmen dieses Vertrages zugeordnet.

Die Kompensation dient dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft durch Bebauung und Erschließung.

11 Sonstige Darstellungen zum Planinhalt

9.1 Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

867 — Flurstücksnummer

vorhandener Schmutzwasserkanal

5 m Schutzstreifen zum Nebengewässer 41.04.01 zum Toppmannsbach

z.B.120,5 m üNHN — Bestandshöhe (nachrichtlich)

Stand: 24.08.2021 FIRU Koblenz GmbH

VERFAHRENSVERMERK

Stand der Kartengrundlage: ____________

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.

1. Ausfertigung

Der Rat der Stadt Bielefeld hat am 11.11.2021 ~~diesen Bebauungsplan~~ / diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

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

Bielefeld, 03/12/21

[Unterschrift]
Oberbürgermeister

Diese Bebauungsplanänderung wird gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung

ab 24.5.2022 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Beschluss der Bebauungsplanänderung und der Ort der Bereithaltung sind

am 24.5.2022 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bielefeld, 27.05.2022

Stadt Bielefeld - Der Oberbürgermeister - Bauamt
I.A. [Unterschrift]

[Siegel: STADT BIELEFELD 220]

1. ÄNDERUNG
„Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße"
DES BEBAUUNGSPLANES NR.I/S 48
"Breipohls Hof"

TEXTFESETZUNGEN

VERFAHRENSSTAND:	DATUM:
Aufstellungsbeschluss	30.10.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	07.01.2019 - 25.01.2019
Entwurfsbeschluss	03.12.2019
Öffentliche Auslegung	06.03.2020 - 06.04.2020 + 25.05.2020 - 15.06.2020
Nachbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB	07.10.2020 - 07.11.2020
2. Entwurf gem. § 4a Abs. 3 BauGB	14.05.2021 - 14.06.2021
Satzungsbeschluss	__.__.2021
Rechtsverbindlichkeit	__.__.2021

PLANVERFASSER:
BAUAMT BIELEFELD; 600.52
FIRU Koblenz GmbH
Dipl.-Ing. Oliver Knebel

PLANGEBIET:	NÖRDLICH DER FRIEDRICHSDORFER STRASSE UND WESTLICH DER WINDELSBLEICHER STRASSE
GEMARKUNG/FLUR:	GEMARKUNG SENNE 1, FLUR 18
KARTENGRUNDLAGE:	LIEGENSCHAFTSKARTE, AUSZUG

MAßSTAB: 1:500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

ANGABEN DER RECHTSGRUNDLAGEN

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 25. Juni 2021 (BGBl. I S. 2020) 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 das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822);

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 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).

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 22 BauO NRW 2018 und können gemäß § 86 (3) BauO NRW 2018 als solche geahndet werden.

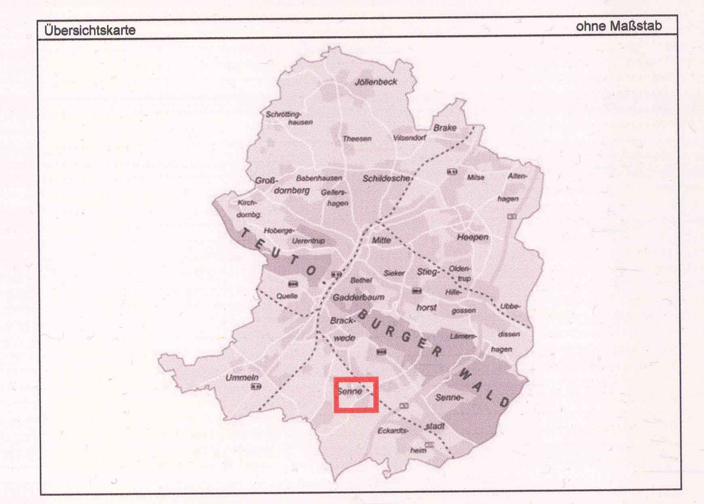
Stadt Bielefeld
Bauamt

STADTBEZIRK: SENNE

1. ÄNDERUNG
„Einzelhandel Windelsbleicher Straße / Friedrichsdorfer Straße"
DES BEBAUUNGSPLANES NR. I/S 48

Satzung

Übersichtskarte — ohne Maßstab



NUTZUNGSPLAN M.1:500

I/S 48 1. Änderung