

Stadt Bielefeld – 600 - D-33597 Bielefeld



Bauamt

Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92

Auskunft gibt Ihnen:

Herr Kittner

Zimmer E56

Telefon (05 21) 51 - 3225

Telefax (05 21) 51 - 6227

Allgemeine Sprechzeiten siehe unten.

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Bitte bei der Antwort angeben

Mein Zeichen / Aktenzeichen

15-01048

Bielefeld

23.11.2015

E-Mail

frank.kittner@bielefeld.de

bauamt@bielefeld.de

Internet

<http://www.bielefeld.de>

Baugenehmigung

Baugrundstück:

33689 Bielefeld

Fuggerstraße 17

Gemarkung:

Sennestadt

Flur:

13

Flurstück(e):

890, 982, 1040

Bauvorhaben:

**Errichtung eines gewerblichen Gebäudes;
Neubau eines Logistikgebäudes mit Büro- und Sozialflächen**



Lieferanschrift

Stadt Bielefeld

Bauamt

August-Bebel-Str. 92

33602 Bielefeld

Sehr geehrte ,

nach den beiliegenden Bauvorlagen und den darin eingetragenen Prüfungsvermerken, sowie unter den nachstehenden Bedingungen, Auflagen oder Hinweisen und der in der Anlage: "Allgemeine Hinweise und Ordnungswidrigkeiten" aufgeführten Bestimmungen, wird unbeschadet privater Rechte Dritter gemäß der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) und den hierzu ergangenen Vorschriften die **Baugenehmigung** für das o.g. Bauvorhaben **erteilt**.

Bedingungen:

1. Das Brandschutzkonzept des Sachverständigenbüros Stöber Ingenieure, Paderborn, Auftragsnummer 15178 vom 29.09.2015, ist Bestandteil der Baugenehmigung. Aus diesem Konzept hervorgehende brandschutztechnische Anforderungen sind umzusetzen.
2. Die Erreichbarkeit vorhandener Gebäude durch die Feuerwehr darf während der Bauzeit nicht behindert werden. Der Baustelleneinrichtungsplan ist vor Baubeginn mit dem Vorbeugendem Brandschutz,

Rechnungsanschrift

Stadt Bielefeld

600

Postfach 10 29 31

33529 Bielefeld

Sprechzeiten

Bauberatung

August-Bebel-Str.92

Montag-Mittwoch 08.30 - 17.00 Uhr

Donnerstag 08.30 - 18.00 Uhr

Freitag 08.30 - 14.00 Uhr

Bauamt:

Donnerstag 08.30 - 18.00 Uhr

im Übrigen nach Vereinbarung

Konten der Stadtkasse Bielefeld

Sparkasse Bielefeld Kto.-Nr. 26

(BLZ 480 501 61)

IBAN: DE09 4805 0161 0000 0000 26

BIC: SPBIDE33XXX

Postbank Hannover Kto.-Nr. 20307

(BLZ 250 100 30)

IBAN: DE52 2501 0030 0000 0203 07

BIC: PBNKDEFF

Gläubiger-Identifikationsnummer:

DE1920000000017669

Tel.:0521-513988 rechtzeitig abzustimmen.

3. Im Vorfeld des Neubaus ist der Abriss von Bestandsgebäuden vorgesehen. Eines der Gebäude ist die Energiezentrale, in der sich auch die Sprinklerzentrale für vorhandene Gebäude befindet. Es ist brandschutztechnisch zu untersuchen, ob – und wenn durch welche kompensatorischen Maßnahmen – die Weiternutzung vorhandener Gebäude ohne wirksame Löschanlage(n) möglich ist. Das Ergebnis dieser Untersuchung ist dem Bauamt der Stadt Bielefeld vor Baubeginn vorzulegen.
4. Das Schallschutzgutachten der FIRU GFI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, Bericht – Nr. P 15 – 199/1 vom 30.09.2015 ist Bestandteil der Baugenehmigung.
5. Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag der weluga umweltplanung Weber Ludwig Galhoff § Partner, Bochum, vom 28.07.2015 ist Bestandteil der Baugenehmigung
6. Die Entwässerung des bestehenden Tiefkühlagers und des Obst- und Gemüselagers im westlichen Bereich des Bauvorhabens, sowie der dazugehörigen Verkehrsflächen ist **vor Beginn der Bauarbeiten** wie geplant an die öffentliche Regenwasserkanalisation anzuschließen.
Die Entwässerung ist bei der Grundstücksentwässerung der Stadt Bielefeld zu beantragen. Nach Beendigung der Anschlussarbeiten ist die Fertigstellung bei der Grundstücksentwässerung (Herr Kappel, 0521-516885) und der Unteren Wasserbehörde (Herr Schober, 0521-516569) schriftlich anzuzeigen.
Erst nach erfolgter Abnahme darf die bestehende Regenwasserbehandlungsanlage und das Versickerungsbecken außer Betrieb genommen und mit den Bauarbeiten zur Errichtung des beantragten Vorhabens begonnen werden.
7. Die Verlagerung, der durch den Neubau überbauten notwendigen 99 Stellplätze Fuggerstraße 15 auf dem dazugehörigen Betriebsgrundstück, muss vor der Überbauung der notwendigen Stellplätze erfolgen (§ 51 (2 und 3) BauO NRW).

Nebenbestimmungen:

N118

Der Bauschein enthält die Zustimmung des Grundstücksanschlusses der Abwasseranlage (vom Straßenkanal bis zur Grundstücksgrenze) nach §§ 19 und 17 der Satzung der Stadt Bielefeld über die Entwässerung der Grundstücke (Entwässerungssatzung) vom 26.06.2007 (Nebenbestimmungen s. Anlage).

N131

Der Statische Prüfbericht ist vor Baubeginn dem Bauamt der Stadt Bielefeld vorzulegen (§ 15 BauO NRW).

N160.2n

Bautechnische Nachweise (§ 68 Abs. 1 Satz 3 BauO NRW – große Sonderbauten)

Spätestens bei Baubeginn sind einzureichen:

- die Nachweise nach der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Diese Nachweise müssen von einer oder einem staatlich anerkannten Sachverständigen nach § 85 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 BauO NRW aufgestellt oder geprüft sein.

N160.2

Spätestens bei Baubeginn sind die Sachverständigen zu benennen, die mit den stichprobenhaften Kontrollen der Bauausführung beauftragt worden sind (§ 68 (2) BauO NRW).

Mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung sind die entsprechenden Bescheinigungen der staatlich anerkannten Sachverständigen einzureichen, wonach sie die Durchführung der o.g. Kontrollen bestätigen. Bauzustandsbesichtigungen finden bzgl. dieser Fachgebiete insoweit nicht statt (§82 (4) BauO NRW).

N160.6

Der Nachweis über die Einhaltung der Grundrissflächen und Höhenlagen des Gebäudes ist nach Errichtung des Schnurgerüsts vorzulegen (§ 81 Abs. 2 Satz 1 BauO NRW).

N160.9

Spätestens bei Baubeginn ist der Fachbauleiter Brandschutz zu benennen, welcher für die ordnungsgemäße Umsetzung des genehmigten Brandschutzkonzeptes, des Sachverständigenbüros Stöber Ingenieure, Paderborn, Auftragsnummer 15178, vom 29.09.2015 auf der Baustelle verantwortlich ist (§ 54 (2) i.V.m. § 59 a (3) BauO NRW).

N241

Soweit in einem Zulassungsbescheid nichts anderes gesagt ist, sind kraftbetätigte Fenster, Türen und Tore entsprechend den Technischen Regeln für Arbeitsstätten „ASR A1.6 - Fenster, Oberlichter, lichtdurchlässige Wände“ und „ASR A1.7 - Türen und Tore“ der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin, Nöldnerstraße 40-42, 10317 Berlin, auszuführen, zu prüfen und zu betreiben. Die Technischen Regeln sind zu beziehen über die DVG - Deutsche Vertriebsgesellschaft für Publikationen und Filme mbH, Birkenmaarstraße 8, 53340 Meckenheim, Telefon: 02225 926-125, Telefax: 02225 926-111 oder als Download im Internet unter

<http://www.baua.de/de/Themen-von-A-Z/Arbeitsstaetten/ASR/ASR.html>

Die Fenster, Türen und Tore müssen vor der ersten Inbetriebnahme, nach wesentlichen Änderungen und danach mindestens einmal jährlich von einem Sachkundigen geprüft werden.

Zur Bauzustandsbesichtigung (abschließenden Fertigstellung) ist eine Bescheinigung des Unternehmers vorzulegen, in der die Einhaltung der Richtlinien bestätigt wird. Außerdem ist eine Bescheinigung des Unternehmers oder eines Sachkundigen über die erstmalige Prüfung vorzulegen. Der Unternehmer oder Sachkundige hat über die wiederkehrenden Prüfungen Bescheinigungen auszustellen, die der Betreiber der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen hat (§ 54 BauO NRW).

N266n_Ne

Spätestens mit der Anzeige der abschließenden Fertigstellung (§ 82 BauO NRW) ist die Unternehmererklärung über die Technische Gebäudeausrüstung (TGA) i. S. des § 26a Abs.1 EnEV i. d. F. vom 18.11.2013 vorzulegen (§ 2 Abs.4 S.2 EnEV-UVO i. d. F. vom 14.11.2012).

N360

Für die innenliegenden WC- und Baderäume ist eine wirksame Entlüftung vorzusehen, z. B. eine Lüftungsanlage entsprechend DIN 18017 Teil 1 vom Februar 1987 "Lüftung von Bädern und Toilettenräumen ohne Außenfenster - Einzelschachtanlagen ohne Ventilatoren -" oder "Lüftung von Bädern und Toilettenräumen ohne Außenfenster mit Ventilatoren" entsprechend DIN 18017 Teil 3 vom September 2009. Wird eine Entlüftungsanlage mit Ventilatoren eingebaut, ist eine Fachunternehmerbescheinigung über die Wirksamkeit derselben bei der unteren Bauaufsichtsbehörde einzureichen (§ 54 Abs. 2 Nr. 9, 17 BauO NRW).

N372

Nach § 51 BauO NRW sind für das Bauvorhaben insgesamt **37** Stellplätze für Kraftfahrzeuge einschließlich Zu- und Abfahrten zu schaffen. Die Stellplätze sind bis zum Zeitpunkt der abschließenden Fertigstellung herzustellen.

Ein Einstellplatz muss mindestens 5 m lang sein.

Seine Breite muss mind. betragen:

1. 2,30 m, wenn keine Längsseite,
2. 2,40 m, wenn eine Längsseite und
3. 2,50 m, wenn beide Längsseiten des Einstellplatzes einen Abstand von weniger als 0,10 m zu begrenzenden Wänden, Stützen sowie anderen Bauteilen oder Einrichtungen aufweist;
4. 3,50 m, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.

Die dafür ausgewiesenen Flächen dürfen nicht für andere Zwecke benutzt werden. Der Bedarf ist durch Festsetzung in den Bauvorlagen nachgewiesen (§ 122 Abs. 1 SBauVO, Teil 5).

Die Stellplatzanlage muss entsprechend des vorliegenden amtlichen Lageplans begründet werden.

Die durch den Neubau des Logistikgebäudes überbauten Stellplätze für die Halle 13 (Tiefkühlager) und Halle 14 (Obst- und Gemüselager) entfallen, da die Nutzung der Hallen nach der Errichtung des Neubaus aufgegeben und diese Hallen zurückgebaut werden sollen. Die überbauten Stellplätze für das Gebäude Fuggerstraße 15 sollen nördlich des Gebäudes Fuggerstraße 15 errichtet werden (100 Stellplätze).

Die dafür ausgewiesenen Flächen dürfen nicht für andere Zwecke benutzt werden. Der Bedarf ist durch Festsetzung in den Bauvorlagen nachgewiesen.

N812

Für das Vorhaben wurde eine Baulasterklärung gemäß § 83 BauO NRW i. V. m. § 4 Abs. 2 BauO NRW eingetragen (Bl.-Nr. SS-903, SS-907, SS-1670). Die Baulasterklärung ist Bestandteil der Baugenehmigung.

NI 2: Umweltschutzrechtliche Nebenbestimmungen

A.) Wassergefährdende Stoffe

1. Anlagen im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen müssen so beschaffen und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können. Sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind, muss ein gegenüber dem verwendeten Medium beständiger beschichteter Auffangraum vorhanden sein.
2. Zusätzlich ist für ein Rückhaltevermögen für das Volumen an wassergefährdenden Flüssigkeiten zu sorgen, das bei Reparatur-, Service- oder Montagetätigkeiten aus den Maschinen auslaufen kann.
Der Nachweis über das entsprechende Rückhaltevermögen ist dem Umweltamt 360.34 vor Fertigstellung vorzulegen
3. Auffangräume dürfen grundsätzlich keine Abläufe haben.
4. Die Dichtflächen sind wöchentlich auf Verunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe und Schäden visuell zu kontrollieren. Zusätzlich sind die Bestimmungen zur Nutzung, Unterhalt und Wartung der bauaufsichtlichen Zulassung zu beachten. Die Maßnahmen sind in die

Betriebsanweisung aufzunehmen.

5. Es ist Vorsorge zu treffen (z.B. durch Bereitstellen von Bindemitteln), das ausgelaufene Flüssigkeit vom Boden sofort aufgenommen und schadlos beseitigt werden kann. Der Anlagenbetreiber hat sicherzustellen, dass ausgetretene Stoffe ordnungsgemäß entsorgt werden. Entsprechende Materialien und/oder Einsatzgeräte sind in der Betriebsanweisung festzulegen und in ausreichender Menge ständig vorzuhalten.

Prüfpflicht

Laut dem im Umweltamt geführten Anlagenkataster befinden sich in dem, durch das Bauvorhaben überplanten Bereich, 2 unterirdische Lagerbehälter für Dieselmotorenkraftstoff.

Anlagen mit unterirdischen Anlagenteilen sind gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Verbindung mit § 12 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe vor Inbetriebnahme **und anschließend alle fünf Jahre wiederkehrend, oder bei Stilllegung** von einem wasserrechtlich zugelassenen Sachverständigen (z. B. TÜV oder DEKRA) überprüfen zu lassen. Hierbei werden die Dichtheit der Tanks und die Funktionsfähigkeit der Sicherheitseinrichtungen kontrolliert.

Der Stilllegungsbericht ist dem Umweltamt 360.34 vor Beginn der Abbrucharbeiten der ehem. Betriebstankstelle vorzulegen.

Rechtsgrundlage

- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (**VAwS**) vom 20.03.2004 (GV. NRW. 2004 S. 274, SGV. NRW. 77), zuletzt geändert durch Verordnung vom 13.12.2012 (GV. NRW. 2012 S. 676),
- Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vom 31.03.2010 (BGBl. I 2010 S. 377),

B.) Altlasten

Im östlichen Bereich befinden sich auf dem Flurstück 982 die ehemalige Betriebstankstelle mit Waschhalle, Werkstatt und Abscheidern (s. Lageplan unten). Ein kleinräumiges Gutachten des Institutes für Umweltanalyse (IFUA) aus dem Jahre 1998 belegt im Bereich der Dieselmotorenkraftstoffsaule organoleptische Auffälligkeiten; analytisch zeigten sich keine Hinweise auf relevante Schadstoffgehalte. Das Gutachten deckt nur Teilbereiche ab. So wurden beispielsweise im Bereich der Abscheider keine Sondierungen durchgeführt.

1. Sollten sich während der Bauarbeiten Hinweise auf Verunreinigungen des Untergrundes ergeben, ist das Umweltamt der Stadt Bielefeld, Herr Werning ☎ 0521/51-6567, ☎ 0152 22 90 21 43) umgehend zu informieren.
2. Im Randbereich der o.g. Baumaßnahme befinden sich die Grundwassermessstellen 096054.1 und 096064.1 (s. Lageplan unten). Sollte eine/beide Messstelle(n) im Zusammenhang mit der o.g. Arbeiten beschädigt, beseitigt oder zerstört werden, so ist

für adäquaten Ersatz zu sorgen. Das Umweltamt der Stadt Bielefeld, Herr Werning (☎ 0521/51-6567) ist rechtzeitig zu beteiligen.

Hinweis

Sollten während der o. g. Bauarbeiten aufbereitete Altbaustoffe (Recyclingbaustoffe) bzw. industrielle Nebenprodukte im Erd- und Straßenbau verwendet werden, ist das Umweltamt, Herr Marek, (☎ 0521/51-6302) rechtzeitig, spätestens jedoch 12 Arbeitstage vor dem Einbau, zu informieren.

C.) Artenschutz

1. Zur Vermeidung und Minderung baubedingter Individuenverluste von Amphibien ist ein Rückbau des Regenklär- und des Regenversickerungsbeckens außerhalb der Laichsaison (März – Juli) im Zeitraum von Anfang August bis Ende Februar durchzuführen.

Begründung

Die Nebenbestimmung dient dazu, zu vermeiden, dass die im Regenklär- und Regenversickerungsbecken laichenden Amphibien und deren Aufzucht unnötigerweise verletzt oder getötet wird.

Rechtsgrundlage

- § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG und Bundestagsdrucksache 16/5100 v. 25.04.2007 zum damaligen § 42 Abs. 5 Satz 6 BNatSchG; Novelle 2007 (jetzt § 44 Abs. 5 Satz 5) i.V.m. BVerwG, Urteil v. 11.01.2001-4 C 6.00.

D.) Immissionsschutz

1. Gemäß der schalltechnische Untersuchung der FIRU GfI- Gesellschaft für Immissionsschutz mbh vom 30.09.2015, Bericht-Nr.: P15-199/1 sind die unter Punkt Nr. 2.1 genannten Randbedingungen einzuhalten. Sollten Abweichungen davon erfolgen, ist dem Umweltamt der Stadt Bielefeld eine schalltechnische Ergänzung vorzulegen.
2. Das Umweltamt kann bei Vorliegen eines besonderen Anlasses, einen Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Immissionsrichtwerte durch eine messtechnische Untersuchung einer gemäß § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz benannten Stelle verlangen.

(§ 22 Absatz 1 BImSchG in Verbindung mit § 3 Abs. 3 Landes-Immissionsschutzgesetz)

NI 3: Nebenbestimmungen der Deutschen Bahn AG

1. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer der Objekte sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.
2. Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen-, Dach- oder sonstigen Abwässer zugeleitet werden.
3. Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (z.B. Beleuchtung von Stellplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschen von Signalbildern nicht vorkommen.
4. Bei dem Einsatz von Kränen ist darauf zu achten, dass diese nicht in den Bereich der Eisenbahnverkehrsfläche schwenken.

Hinweis(e):

- Die Deutsche Telekom AG hat bei mir beantragt, sie generell über die Erteilung von Baugenehmigungen oder akzeptierten Freistellungsverfahren zu unterrichten (Angaben über Bauherren, Art der Vorhaben und Zeitpunkt der Erteilung der Baugenehmigung). Sie begründet dieses Auskunftsersuchen mit ihrer Universaldienstverpflichtung (TKG), die Infrastruktur sicher zu stellen und somit Neubauten bereits in der Bauphase versorgen zu können.

Die telefonische Anbindung ist nach Mitteilung der Deutschen Telekom AG auch im Interesse der Mitbewerber, da diese die Infrastruktur der Telekom anmieten.

Da das Bauamt aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht befugt ist, diese Unterrichtung vorzunehmen, ist eine entsprechende Mitteilung an die Deutsche Telekom AG dieser Baugenehmigung bzw. der Mitteilung über das akzeptierte Freistellungsverfahren beigefügt. Ich stelle Ihnen anheim, in Ihrem eigenen Interesse diese Mitteilung unverzüglich der Deutschen Telekom AG zuzuleiten.

- Die Prüfung des Arbeitsschutzes wird nicht vom Bauamt durchgeführt. Ungeachtet dessen sind die Belange des Arbeitsschutzes von der Bauherrin und dem Bauherrn zu beachten. Sie und die anderen am Bau Beteiligten sind dafür verantwortlich, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden (§ 56 BauO NRW).

Die einschlägigen technischen Regeln zum Arbeitsschutz finden Sie im Internet bei der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin (BAuA) www.baua.de.

Sofern der Betrieb über Betriebsärzte/innen und Sicherheitsfachkräfte verfügt, können Sie als Bauherrin oder Bauherr auf deren Beratung zurückgreifen (§§ 3 und 6 des Arbeitssicherheitsgesetzes).

Der Bescheid ist **gebührenpflichtig**. Die Gebühren werden durch den beiliegenden Gebührenbescheid festgesetzt.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage erhoben werden. Die Klage ist entweder schriftlich beim Verwaltungsgericht Minden, Königswall 8, 32423 Minden, oder dort zur Niederschrift des Urkundsbeamten bzw. der Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle oder in elektronischer Form nach Maßgabe der Verordnung über den elektronischen Rechtsverkehr bei den Verwaltungsgerichten und den Finanzgerichten im Lande Nordrhein-Westfalen (Elektronische Rechtsverkehrsverordnung Verwaltungs- und Finanzgerichte – ERWO VG/FG) vom 07.11.2012 (GV. NRW. S. 548) einzureichen.

Sollte die Frist durch das Verschulden eines Bevollmächtigten versäumt werden, so würde dessen Verschulden dem Vollmachtgeber zugerechnet werden.

Mit freundlichen Grüßen
I. A.