

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	20.11.2014	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	02.12.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/100 "City-Passage" für das Gebiet östlich der Bahnhofstraße, nördlich der Stresemannstraße, südlich der Zimmerstraße sowie westlich der Stichstraße aus der Zimmerstraße sowie 238. Änderung des Flächennutzungsplans „Sonderbaufläche City-Passage“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB
- Stadtbezirk Mitte -**

**Aufstellungsbeschluss vorhabenbezogener Bebauungsplan
Änderungsbeschluss Flächennutzungsplan (FNP)**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht/Aufstellungsbeschluss

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

Ggf. Frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, TOP, Drucksachen-Nr.)

keine

Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“ für das Gebiet östlich der Bahnhofstraße, nördlich der Stresemannstraße, südlich der Zimmerstraße sowie westlich der Stichstraße aus der Zimmerstraße ist gemäß § 2 (1) und § 12 BauGB aufzustellen. Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan mit blauer Farbe vorgenommene Abgrenzung verbindlich.
2. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB zu ändern (238. FNP-Änderung). Der Änderungsbereich ist aus Anlage A ersichtlich.
3. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UWP) werden gemäß den Ausführungen in dieser Beschlussvorlage festgelegt (Anlage C).
4. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“ und der Änderungsbeschluss für den Flächennutzungsplan sind gemäß §§ 2 (1) und 1 (8) BauGB ortsüblich öffentlich bekannt zu machen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB sollen auf Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

Finanzelle Auswirkungen:

Die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung der City-Passage Bielefeld GmbH & Co. KG als Vorhabenträgerin, sie erfolgt auf Antrag der Vorhabenträgerin. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden. Kosten für die Stadt Bielefeld ergeben sich aufgrund der vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen nicht.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Zu 1.)

Für das Vorhaben der Errichtung eines neuen Einkaufszentrums durch Sanierung und Umstrukturierung der City Passage Bielefeld ist im Frühjahr/Sommer 2014 eine Bauvoranfrage gestellt worden. Diese ist auf Grundlage des an dem Standort geltenden Bebauungsplans III/3/01.16 (in der Fassung der 1. Änderung von 1998) unter bestimmten Maßgaben im Juli 2014 positiv beschieden worden. Die wesentlichen Maßgaben betreffen die Struktur der Einzelhandelsbetriebe in dem zu erneuernden Einkaufszentrum, das Sortimentskonzept, die Gebäudehöhen und Geschossigkeiten mit Blick auf die bestehende Umgebungsbebauung und den Stellplatzbedarf. Der positive Bauvorbescheid beinhaltet einzelne Ausnahmen und Befreiungen von den rechtsgültigen Festsetzungen. Diese betreffen insbesondere eine ausnahmsweise andere Staffelung der im Bebauungsplan eingetragenen Baukörper, ergänzende Befreiungen von den festgesetzten Nutzungsmaßen und eine Verschiebung der fußläufigen Wegeführung zur Zimmerstraße.

Auf dieser Grundlage hat die Vorhabenträgerin einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt, um das örtliche Planungsrecht unter Berücksichtigung des aktuellen Vorhabens anzupassen. Damit soll im Vergleich zu dem bisher geltenden, ursprünglich in den 1970er Jahren für die heutige City-Passage entwickelten Planungsrecht eine größere Planungssicherheit für das Vorhaben anhand der heutigen Anforderungen an ein attraktives Einkaufszentrum in Innenstadtlage erlangt werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst daher die Flächen der heutigen City-Passage einschließlich des Kaufhof-Areals. Zu den im Südwesten anschließenden benachbarten Grundstücksflächen bestehen enge funktionale Bezüge insbesondere hinsichtlich der Entwicklung des Bauvolumens/der Geschossigkeit und der bestehenden Erschließung. Daher werden diese Flächen gemäß § 12(4) BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Sie werden jedoch nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die Errichtung eines Einkaufszentrums, welches sowohl die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt in ihrer Funktion als oberzentraler Einkaufsstandort stärkt, als auch eine Aufwertung und Ergänzung des innerstädtischen Einzelhandelsangebots sichert, entspricht den grundlegenden städtebaulichen Zielen für die Innenstadt. Voraussetzung ist, dass negative Auswirkungen auf die Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur der Innenstadt vermieden werden und die städtebauliche Funktionsfähigkeit der Innenstadt und der Charakter der Quartiere weiter gesichert und gestärkt wird.

Vor diesem Hintergrund ist ein Planungserfordernis nach § 1 (3) BauGB für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III/3/100 gegeben.

Zu 2.)

Mit Blick auf die vorgesehenen, konkreten Regelungen zum Sortimentskonzept soll der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ mit entsprechenden Detailregelungen zur Nutzungsart festgesetzt werden. Diese Anpassung der Nutzungsart stellt gegenüber der bisherigen Festsetzung eines Kerngebiets i. W. eine Konkretisierung dar. Diese ist auch in den Flächennutzungsplan entsprechend aufzunehmen, um dem Entwicklungsgebot nach § 8 (2) BauGB zu entsprechen. Daher ist ein Planungserfordernis nach § 1 (3) BauGB für die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB gegeben.

Zu 3.)

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (UWP) sind nach § 2 (4) BauGB für jeden Bauleitplan durch die Kommune festzulegen. Im vorliegenden Planungsfall sind nahezu vollständig bebaute Flächen in zentraler Innenstadtlage betroffen. Näherer Untersuchungs- bzw. Planungsbedarf wird dazu in verkehrlicher Hinsicht, in Bezug auf Schall- und Lichtimmissionen gesehen. Dazu wird auf die entsprechenden Ausführungen in Anlage C verwiesen.

Zu 4.)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll auf der Grundlage der in dieser Vorlage dargestellten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durchgeführt werden, um weitere planungsrelevante Informationen und Abwägungsmaterialien für die Erarbeitung des Entwurfs zu erlangen.

Kurzfassung der Planungsziele:Verfahren und Flächennutzungsplan

Bei dem Vorhaben der Erneuerung/Umstrukturierung des Einkaufszentrums mit einer künftigen Gesamtverkaufsfläche von bis zu 26.000 m² handelt es sich nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) um ein potenziell umweltprüfungspflichtiges Vorhaben. Vor diesem Hintergrund wird trotz der Innenstadtlage inmitten der bestehenden Bebauung unmittelbar ein sogenanntes „Normalverfahren“ nach § 3/§ 4 BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2 (4) BauGB durchgeführt.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich *gemischte Bauflächen* dar. Die heute gegebene Festsetzung als *Kerngebiet* ist aus dieser Darstellung entwickelt. Anhand des konkreten Vorhabens soll künftig ein entsprechendes Sondergebiet festgesetzt werden, dessen Zweckbestimmung und Nutzungsart im Einzelnen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele anhand des Sortimentskonzepts nach dem Bauvorbescheid vom Juli 2014 festgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund soll der Flächennutzungsplan mit künftiger Darstellung einer entsprechenden *Sonderbaufläche* im Parallelverfahren (238. FNP-Änderung) geändert werden. Bei dieser Änderung handelt es sich mit Blick auf das bestehende, verbindliche Planungsrecht mit dem Gebietscharakter eines Kerngebiets, der die Nutzung als Einkaufszentrum ebenfalls grundsätzlich erlaubt, um eine eher klarstellende Anpassung.

Örtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet an der Bahnhofstraße inmitten der Fußgängerzone ist mit der bestehenden City-Passage, dem Kaufhof und mit Geschäftshäusern, teilweise mit Wohnungen in den Obergeschossen, vollständig bebaut. Auch der umgebende Innenstadtbereich ist in entsprechender Weise baulich genutzt. Die Planfläche wird im Westen und Süden von der Fußgängerzone begrenzt, im Norden und Osten schließt die Zimmerstraße als Erschließungsstraße aus der weiterführenden Herforder Straße an.

Planungsziele

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 „City-Passage“ ist erforderlich, um die Festsetzungen des bisher hier geltenden Bebauungsplans III/3/01.16 für die vorhandene City-Passage nach den städtischen Planungszielen zur Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt sowie den heutigen Anforderungen an ein attraktives Einkaufszentrum in der Innenstadt anzupassen. Weitere maßvolle Anpassungen werden dadurch im Übergang zwischen dem Bereich der City-Passage und der südwestlich anschließenden Geschäftsbebauung erforderlich, da hier besonders hinsichtlich der Festsetzungen zur Geschossigkeit und der vorhandenen Erschließung enge räumliche und funktionale Bezüge bestehen. Die Zielsetzung der innenstadttypischen, vielfältigen Geschäftsbebauung mit überwiegend Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größe ist sowohl im Flächennutzungsplan, als auch im rechtsgültigen Bebauungsplan bereits vorbereitet und vor Ort vorhanden. Auf Grundlage einer privaten Entwicklungsabsicht wird zur Steigerung der Attraktivität nun die Sanierung und Umstrukturierung angestrebt.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst somit ca. 1,4 ha. Die südwestlich angrenzenden Flächen mit ca. 0,4 ha werden aufgrund der sich wegen der engen räumlichen und funktionalen Verflechtungen ergebenden Regelungsbedarfe in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist damit insgesamt ca. 1,8 ha groß.

Zur Steuerung eines verträglichen Einzelhandelsbesatzes wird die Struktur und das Sortimentskonzept der Einzelhandelsbetriebe im Einkaufszentrum vorhabenbezogen entsprechend den Regelungen des Bauvorbescheids vom Juli 2014 definiert. Grundlage sind neben dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld von 2009 die Ergebnisse und Empfehlungen der Einzelhandelsuntersuchung „Integration von Investorenprojekten in die Innenstadt von Bielefeld“ des Büros Junker und Kruse Stadtforschung (Dortmund) von 2014 mit Vorgaben zu Sortimenten, Betriebsgrößenstruktur etc.

Wegebeziehungen und Leitungstrassen im Untergeschoss (i. W. Lieferbereiche) sowie im Erdgeschoss (i. W. fußläufige Durchwegung für die Öffentlichkeit) sollen soweit erforderlich nach dem Bestand und im Übrigen anhand des o.g. Bauvorbescheids weiterhin gesichert werden. Gleiches gilt für die Regelungen zu Geschossigkeit/Bauvolumen. Für die einbezogenen Flächen im Südwesten sollen dabei ergänzend angemessene weitere Entwicklungspotenziale in Beziehung zum Vorhaben geprüft und berücksichtigt werden.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Inhaltsübersicht der Vorlage

Finanzielle Auswirkungen

Begründung zum Beschlussvorschlag

Kurzfassung der Planungsziele

Anlagen:

A	238. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche City-Passage“ - Änderungsbereich - Begründung Planungsstand: Vorentwurf
B	Vorhabenbezogener Bebauungsplan III/3/100 „City-Passage“ - Lage im Stadtbezirk (o.M.) - Abgrenzungsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan (M 1:1.000 i.O., verkleinert) - Abgrenzungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan (o.M.) - Geltender Bebauungsplan III/3/01.16 Teilplan 1, Baunutzungsplan A (Ausschnitt) [OG] - Geltender Bebauungsplan III/3/01.16 Teilplan 1, Baunutzungsplan B (Ausschnitt) [UG] - Geltender Bebauungsplan III/3/01.16 Teilplan 1, Baunutzungsplan C (Ausschnitt) [EG] - Abbildung 1: Luftbild als Bestandsplan (o.M.) - Abbildung 2: Geplante Nutzungsarten (o.M.) - Abbildung 3: Geplante textliche Festsetzungen zu Nutzungsart/Nutzungsmaß - Abbildung 4: Geplantes Bauvolumen (o.M.) - Abbildung 5: Geplante Flächen für Geh-/Fahr-/Leistungsrechte Erdgeschoss (o.M.) - Abbildung 6: Geplante Flächen für Geh-/Fahr-/Leistungsrechte Untergeschoss (o.M.) - Abbildung 7: Visualisierung Massenmodell - Aus Richtung West/Südwest - Abbildung 8: Visualisierung Massenmodell - Aus Richtung Nordwest - Abbildung 9: Visualisierung Massenmodell - Aus Richtung Ost Planungsstand: Vorentwurf
C	Vorhabenbezogener Bebauungsplan III/3/100 „City-Passage“ - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung Planungsstand: Vorentwurf

