Anlage

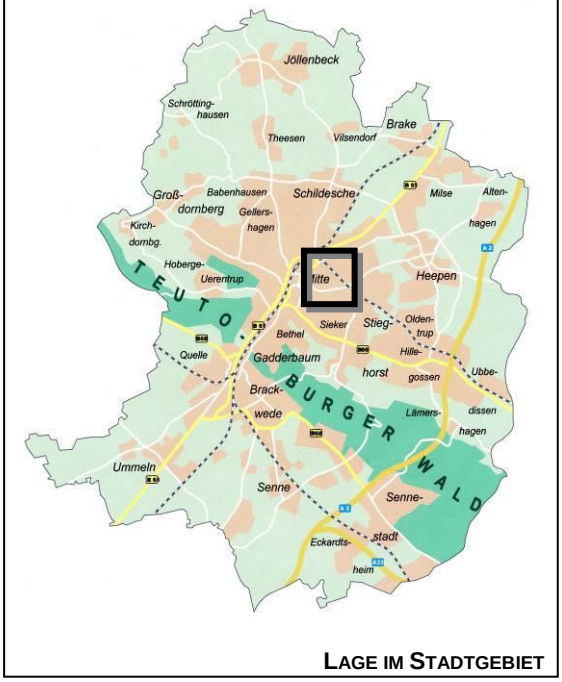
A	**238. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche City-Passage“** ▪ Änderungsbereich ▪ Begründung

Stadt Bielefeld

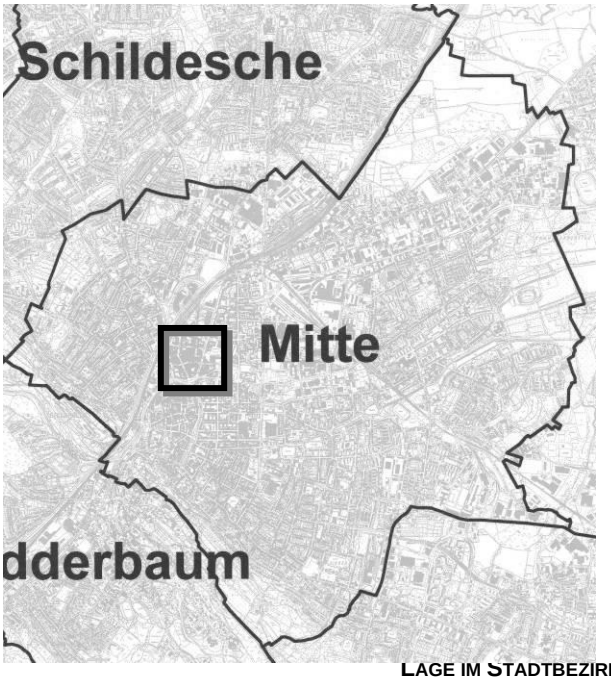
Stadtbezirk Mitte

238. Flächennutzungsplan-Änderung
„Sonderbaufläche City-Passage“

Verfahrensstand: Vorentwurf



LAGE IM STADTGEBIET



LAGE IM STADTBEZIRK

Bauamt, 600.3

Begründung zur 238. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche City-Passage“

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt in dem Bereich südlich der Zimmerstraße, nördlich der Stresemannstraße und östlich der Bahnhofstraße im Stadtbezirk Mitte die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erneuerung und Umstrukturierung der „City-Passage“ zu schaffen und dafür eine „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" auszuweisen.

Sie soll als 238. Änderung „Sonderbaufläche City-Passage“ parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 „City-Passage“ durchgeführt werden.

Planungsanlass und Planungsziel

Um das örtliche Planungsrecht (hier Bebauungsplan III/3/0116, Stand: 1. Änderung) unter Berücksichtigung des Vorhabens anzupassen und damit gegenüber dem ursprünglich in den 1970er Jahren für die heutige „City-Passage“ entwickelten Planungsrecht eine größere Planungssicherheit anhand der heutigen Anforderungen an ein attraktives Einkaufszentrum in Innenstadtlage zu erlangen, hat die Vorhabenträgerin einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst daher die Flächen der heutigen „City-Passage“ einschließlich des Standortes des vorhandenen Warenhauses (Kaufhof). 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.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gemischte Bauflächen“ dar. Die heute im Bebauungsplan gegebene Festsetzung als „Kerngebiet“ ist aus dieser Darstellung entwickelt. Anhand des konkreten Vorhabens soll künftig im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein entsprechendes Sondergebiet festgesetzt werden, dessen Zweckbestimmung und Nutzungsart im Einzelnen festgesetzt werden.

Entsprechend soll der Flächennutzungsplan mit künftiger Darstellung einer „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ im Parallelverfahren 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.

Gesamtstädtisches Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet hat der Rat der Stadt Bielefeld im September 2009 das gesamtstädtische Einzelhandels- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Das Konzept definiert u. a. die zentralen Versorgungsbereiche in einem vierstufigen Zentrensystem sowie eine ortsspezifisch abgeleitete Sortimentsliste.

Das Plangebiet liegt inmitten des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt innerhalb der Fußgängerzone (hier Teilbereich Bahnhofstraße), welcher den historisch, siedlungsräumlich

und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb Bielefelds darstellt. Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich gelegt werden. Dieser Standort genießt als zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Bielefelder Zentrenstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt ist als Zentrum Typ A (Hauptzentrum) eingestuft worden und hat damit eine gesamtstädtische und darüber hinaus gehend regionale Versorgungsbedeutung. Das Warenangebot umfasst sämtliche Sortimente in großer Sortimentsbreite und -tiefe und deckt alle Bedarfsbereiche ab. Die Betriebstypen zeichnen sich durch einen vielfältigen Größen- und Betriebstypenmix und einen hohen Anteil kleinteiligen Facheinzelhandels aus. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt des Dienstleistungs-, Gastronomie-, und Kulturangebotes und der öffentlichen Einrichtungen im Hauptzentrum im Vergleich zu den anderen Zentren deutlich größer.

Im Bereich Bahnhofstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt befinden sich teilweise durchgängige Einzelhandelsstrukturen mit großflächigen Betrieben und Einkaufspassagen. Der Jahnplatz dient als Verkehrsknotenpunkt und Verbindungsstelle der verschiedenen Teilbereiche des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt. Im Vergleich zu anderen Zentrentypen ist insbesondere im Teilbereich Bahnhofstraße ein umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen vorhanden, mit bedeutenden Frequenzbingern/ Handelsmagneten (Bekleidungs-, Sport-, und Mehrbranchenkaufhäuser). Die Nahversorgung erfolgt überwiegend durch Lebensmittelabteilungen in Warenhäusern.

Auf der Grundlage einer gutachterlichen Expertise („Integration von Investorenprojekten in die Innenstadt von Bielefeld“, Dortmund 2014) wurden Umsatzpotenziale und mögliche Umverteilungswirkungen durch das Vorhaben ermittelt und deren Auswirkungen auf Zentralitäten, Lagestrukturen, Frequenzen und Entwicklungspotenziale in den unterschiedlichen Teilbereichen des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche bzw. daraus resultierende städtebauliche Auswirkungen untersucht. Hieraus erfolgte die Ableitung von Empfehlungen u.a. zu sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen wie auch zur Quotierung der Betriebsgrößenstruktur in dem geplanten Einkaufszentrum. Auf dieser Grundlage wurde für das Vorhaben der Errichtung eines neuen Einkaufszentrums durch Erneuerung und Umstrukturierung der „City-Passage“ ein positiver Bauvorbescheid erteilt.

Die geplante Erneuerung und Umstrukturierung am Standort „City-Passage“ ist daher i. S. der Handlungsempfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und der Aussagen des o. a. Gutachtens als Weiterentwicklung und Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes zu sehen. Die Flächennutzungsplanänderung entspricht damit den städtebaulichen Zielen der Stadt Bielefeld für diesen Bereich.

Entwicklung aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan

Der **Landesentwicklungsplan** Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel – ist im Juli 2013 in Kraft getreten, die hier formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung sind nunmehr nach § 1 (4) BauGB bindend. Folgende Ziele des Sachlichen Teilplans sind für das vorliegende Planverfahren relevant:

- Ziel 1:
  Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.

- Ziel 2:
  Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO (Großflächiger Einzelhandel) mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur in (bestehenden bzw. geplanten) zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn die Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen (...) nicht möglich ist, die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

- Ziel 3:
  Durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist im Regionalplan für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) als Teil des allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB) festgelegt worden. Es weist gemäß gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Lage im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt auf.

Das Planvorhaben fügt sich nach Art und Größenordnung in die räumlich-funktionale Gliederung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes ein und entspricht den im Konzept formulierten Entwicklungszielen/ Handlungsempfehlungen für den Teilbereich Bahnhofstraße innerhalb des Versorgungsbereichs Innenstadt. Es dient damit der Weiterentwicklung und Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes.

Durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante Festsetzung eines „Sondergebiets“ bzw. im Flächennutzungsplan geplante Darstellung als „Sonderbaufläche“ wird ferner eine sortiments- und verkaufsflächenbezogene Steuerung des Einzelhandelsstandorts vorgenommen. Dies erfolgt auf der Grundlage des in diesem Zusammenhang erstellten o. a. Gutachtens „Integration von Investorenprojekten in die Innenstadt von Bielefeld“, das zum Ziel hatte, eine städtebaulich und versorgungsstrukturell verträgliche Vorhabendimensionierung i. S. der Ziele und Grundsätze des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts zu ermitteln. Entsprechend wurden u.a. sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen definiert wie auch die Betriebsgrößenstruktur in dem geplanten Einkaufszentrum festgelegt.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Planung nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von negativen städtebaulichen Folgewirkungen führen wird.

Damit erfüllt die 238. Änderung des Flächennutzungsplans die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben.

Lage im Stadtgebiet und verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtbezirk Mitte zwischen Herforder Straße und Bahnhofstraße. Das Plangebiet grenzt im Westen und Süden an die Fußgängerzone Bahnhofstraße/ Stresemannstraße. Im Norden und Osten schließt die Zimmerstraße an.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt für den motorisierten Verkehr über die Zimmerstraße mit Anschluss an die weiterführende Herforder Straße. Eine fußläufige Anbindung des Plangebietes bzw. der „City-Passage“ besteht sowohl an die Bahnhofstraße und die Stresemannstraße als auch an die Zimmerstraße.

Der Hauptbahnhof Bielefeld liegt nördlich des Plangebietes in rd. 300 m Entfernung. Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft unterirdisch die Stadtbahn mit den beiden Haltepunkten Hauptbahnhof und Jahnplatz mit Anschluss an alle anderen Stadtbahnlinien und an mehrere Buslinien. Damit ist eine Anbindung an den überörtlichen und örtlichen ÖPNV sichergestellt.

Derzeitige und künftige Flächennutzungsplan-Darstellungen

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans insgesamt als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Diese enthält im Nordwesten zusätzlich das Symbol „Parkflächen“. Die Darstellung entspricht den örtlichen, innenstadttypischen Gegebenheiten mit dem Bestand der heutigen „City-Passage“, den angrenzenden Geschäftshäusern mit einzelnen Wohnnutzungen und Tiefgarargen/Parkgeschossen sowie auch den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans.

Im Bereich des konkreten Vorhabens (Erneuerung und Umstrukturierung der „City-Passage“) soll der Flächennutzungsplan analog zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der für die Flächen der heutigen City-Passage einschließlich des Kaufhofs die Festsetzung als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ vorsieht, geändert werden und künftig als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ dargestellt werden.

Die übrigen in den Bebauungsplan einbezogenen Flächen im Südwesten verbleiben im Flächennutzungsplan als „Gemischte Bauflächen“.

Art, Lage und Umfang der Flächennutzungsplan-Änderung

Art und Lage der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung gehen aus den beigefügten Flächennutzungsplan-Ausschnitten hervor. Der Flächenumfang und die Arten der Bodennutzung haben folgende Größenordnung:

Flächennutzungsplan Art der Bodennutzung	**bisher**	**künftig**
Gemischte Baufläche	1,4 ha	
Sonderbaufläche	----	1,4 ha
Gesamt	**1,4 ha**	**1,4 ha**

Umweltbelange und Umweltbericht

Gemäß § 2 (4) BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung darzulegen sind. Im Rahmen der 238. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß § 2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung bzw. Artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen (Abschichtung).

Hinweise

Die 238. Flächennutzungsplan-Änderung soll im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB durchgeführt werden und betrifft nur den Teilplan „Flächen“. Änderungen der übrigen Teilpläne und des Erläuterungsberichts zum Flächennutzungsplan ergeben sich durch die vorgesehene Änderung nicht.

STADT BIELEFELD

238.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Sonderbaufläche City-Passage“

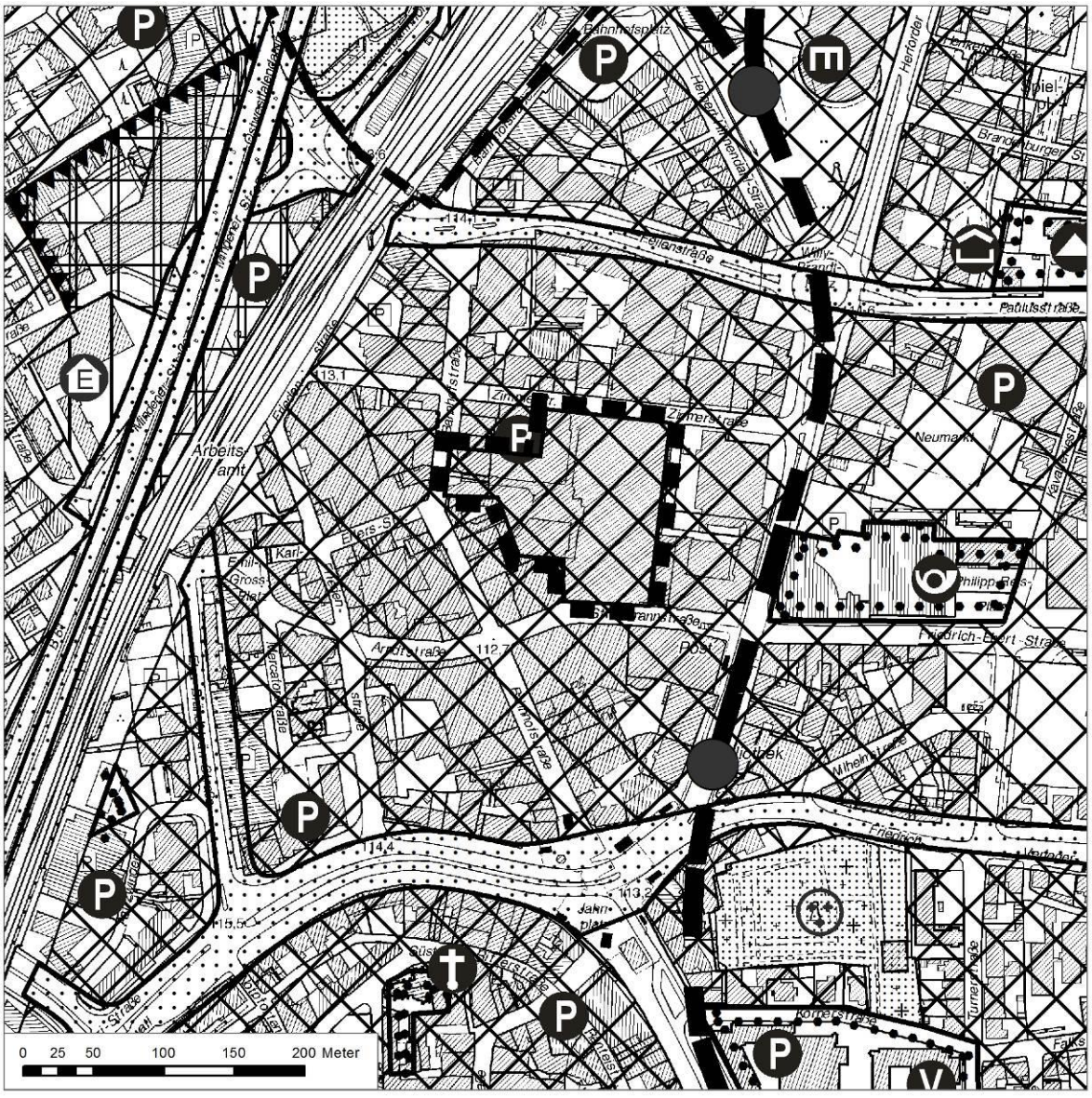
PLANBLATT 1

WIRKSAME FASSUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

Geltungsbereich
der 238. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD

238.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG

„Sonderbaufläche City-Passage“

PLANBLATT 2

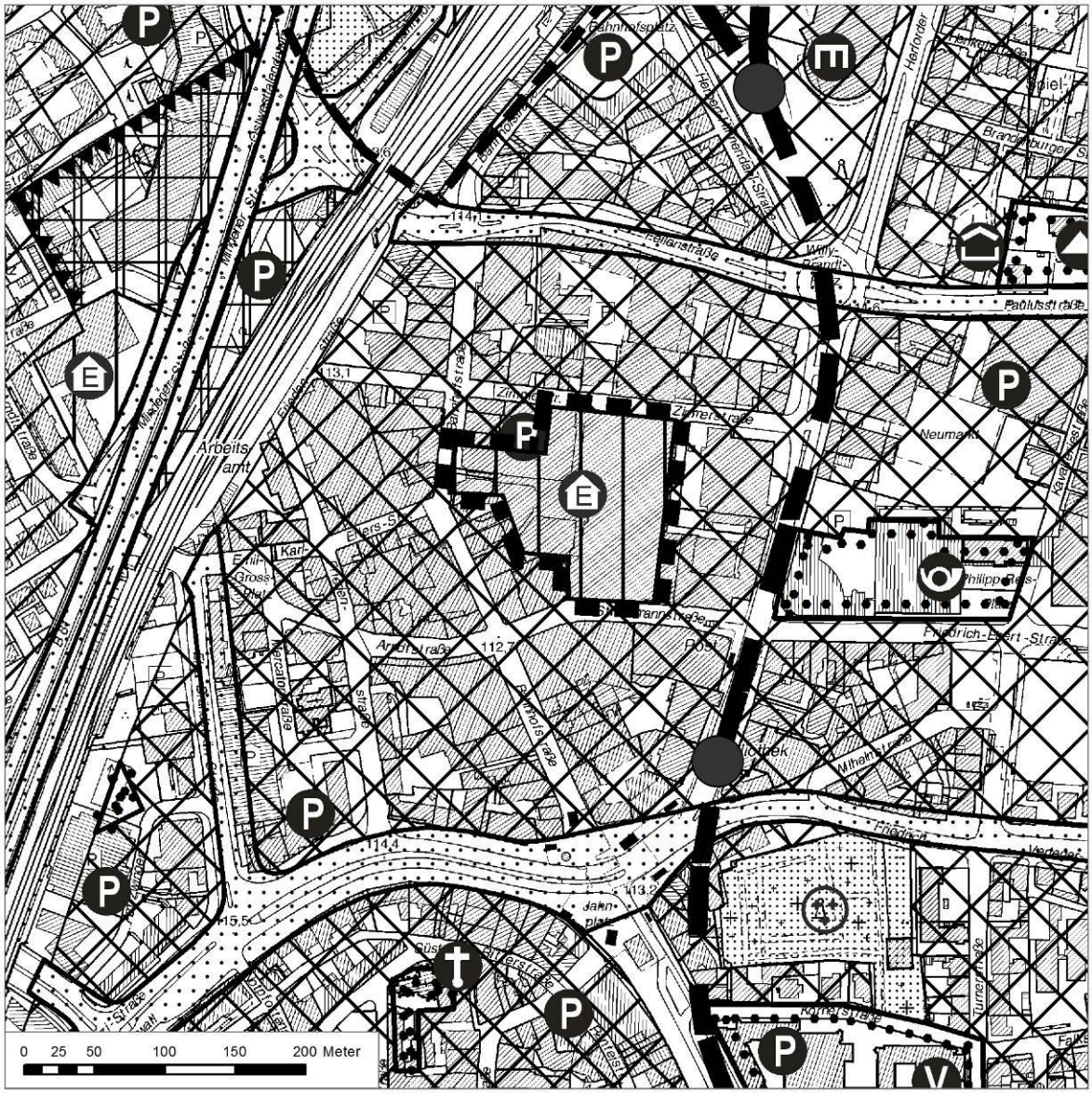
ÄNDERUNG

TEILPLAN FLÄCHEN

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Geltungsbereich der 238. FNP-Änderung

Legende siehe Planblatt 3



STADT BIELEFELD **238.** **FLÄCHENNUTZUNGSPLAN-ÄNDERUNG**	PLANBLATT 3 **LEGENDE**

Flächen

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Sonderbauflächen
- Flächen für Ver- bzw. Entsorgung
- Straßennetz I. und II. Ordnung (überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)
- Straßennetz III. Ordnung (für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)
- Trassenverlauf unbestimmt
- Bundesbahn
- Stadtbahn mit Station

  (Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung; Immissionsschutz beachten)
- Flächen für den ruhenden Verkehr
- Grünflächen
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes-Immissionsschutzfläche
- Landwirtschaftliche Flächen
- Flächen für Wald
- Naturbestimmte Flächen
- Wasserflächen
- Flächen für Abgrabungen
- Flächen für Aufschüttungen
- Vorrangflächen für Windenergieanlagen
- Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht
- Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
- Umgrenzung von Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Einzeleinrichtungen, deren Flächenbedarf für einen bestimmten Bereich festgestellt, deren genauer Standort innerhalb dieses Bereiches aber noch nicht bestimmt worden ist. Die Größe des Rechteckes entspricht dem festgestellten Flächenbedarf.

Planzeichen

- von Bodelschwingh´sche Anstalten
- Universität
- Hochschuleinrichtung
- Post
- Verwaltung
- Polizei
- Feuerwehr
- Zivilschutz
- Krankenhaus
- Kindergarten
- Schule
- Jugendeinrichtung
- Fürsorgeeinrichtung
- Alteneinrichtung
- Freizeiteinrichtung
- Dienstleistungseinrichtung
- Kirchliche Einrichtung
- Kulturelle Einrichtung
- Sporthalle
- Hallenbad
- Forstamt
- Landeplatz Windelsbleiche
- Parkfläche
- Golfplatz
- Verkehrsübungsplatz / Verkehrssicherheitszentrum
- Wochenendhausgebiet
- Campingplatz
- Messe, Ausstellung, Beherbergung
- Einkaufszentrum / großflächiger Einzelhandel
- Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel
- Warenhaus
- Möbelmarkt / Einrichtungshaus
- Sonstiges Sondergebiet
- Baumarkt
- Gartencenter
- Sportanlage
- Freibad
- Einzelstandort für Windenergieanlage
- Müllbeseitigungsanlage (Rekultivierungsabsichten dargestellt, soweit die Fläche nicht ständig als Versorgungsfläche verbleibt)
- Parkanlage
- naturbelassenes Grün
- Kleingärten
- Friedhof

Hinweise

- Geeignete Erholungsräume
- Abwägung hinsichtlich Nutzungsbeschränkung und Immissionsschutz beachten
- ★ Option Straßenverbindung

Nachrichtliche Übernahmen

- Sanierungsgebiet nach StBauFG
- Landschaftsschutzgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturpark
- Überschwemmungsgebiet
- Hochwasserabflussgrenze
- Wasserschutzzone I (Fassungsbereich)
- Wasserschutzzone II, III, IIIA, IIIB