

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	30.04.2015	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	12.05.2015	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 und 238. Änderung des Flächennutzungsplans "Sonderbaufläche City-Passage" im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB**

### Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht

### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Mitte, 20.11.2014, TOP 13, StEA, 02.12.2014, TOP 16.1, Drucksachen-Nr. 0543/2014-2020

### Beschlussvorschlag:

1. Die 238. Änderung des Flächennutzungsplanes „Sonderbaufläche City-Passage“ im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“ wird mit der Begründung als Entwurf beschlossen.
3. Der Entwurf der 238. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/100 „City-Passage“ sind mit den Begründungen und den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Ort und Dauer der Offenlegung sind gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich bekannt zu machen.
4. Parallel zur Offenlegung sind gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zu den Entwürfen einzuholen.

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Erstaufstellung des Bebauungsplanes wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten eines Vorhabenträgers bearbeitet. Ein städtebaulicher Vertrag zur Kostenübernahme ist geschlossen worden. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten.

Die Übernahme von Kosten für erforderliche Infrastrukturmaßnahmen durch den Vorhabenträger ist vertraglich geregelt. Für die Stadt Bielefeld entstehen durch die vorliegende Bebauungsplanung voraussichtlich keine Folgekosten.

**Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Wesentliche Ziele der vorliegenden Planungen sind die Sicherung und Steuerung einer weiteren tragfähigen Nutzung des zentralen Teilquartiers der Innenstadt an der Bahnhofstraße zwischen Stresemannstraße und Zimmerstraße, die weitere Stärkung der Innenstadt und die angemessene Berücksichtigung der Nachbarbelange. Die Planung erfolgt aus Anlass der vom Vorhabenträger beabsichtigten Revitalisierung der bisherigen „City-Passage“ und des Kaufhof-Areals als modernes, attraktives Einkaufszentrum mit „Mall“. Wesentliche Voraussetzungen für die Gewährleistung der städtischen Ziele für den konkreten Standort und die Innenstadt als Ganzes mit ihren verschiedenen Teilquartieren sind bereits zu dem im Sommer 2014 für das Vorhaben erteilten Bauvorbescheid ermittelt und vertraglich geregelt worden. Auf dieser Grundlage sind die Vorhabenplanung sowie die Bauleitpläne einschließlich der Prüfung der verkehrlichen Belange, des Immissionsschutzes etc. weiter ausgearbeitet worden.

Festgesetzt wird für das etwa 1,4 ha große Vorhabengebiet ein Sondergebiet SO „Einkaufszentrum“ mit umfassenden Detailvorgaben zu den zulässigen Nutzungen. Auf der angrenzenden rd. 0,4 ha großen Teilfläche des vorhandenen Kerngebiets an der Ecke Bahnhofstraße/Stresemannstraße werden die Festsetzungen bestandsorientiert sowie zur geordneten Steuerung des Übergangs zwischen dem Vorhaben und diesen Flächen mit überplant. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bielefeld stellt die Flächen bislang insgesamt als gemischte Baufläche dar. Die Darstellung wird als Sonderbaufläche S „Einkaufszentrum“ entsprechend im Vorhabengebiet konkretisiert.

**Zu 1.**

Die Entwurfsunterlagen sind unter Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte weiter ausgearbeitet worden. Inhaltliche Änderungen haben sich dabei gegenüber dem Vorentwurf nicht ergeben.

Im Ergebnis wird vorgeschlagen, die 238. Änderung des Flächennutzungsplans als Entwurf zu beschließen.

**Zu 2.**

Mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/100 sollen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für eine verträgliche Weiterentwicklung des überplanten Teilquartiers der nördlichen Innenstadt in Bezug auf die Innenstadtentwicklung insgesamt und

unter angemessener Berücksichtigung der Nachbarbelange und Erschließungserfordernisse getroffen werden.

Im Sinne des Bielefelder Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und unter Berücksichtigung der gutachterlichen Untersuchung „Integration von Investorenprojekten in die Innenstadt von Bielefeld“ (Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund 2014) wird mit der Planung die Sicherung und Stärkung des Hauptzentrums „Innenstadt“ unterstützt.

Anhand der zum Vorentwurf dargelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB durchgeführt und zunächst die weiteren Abwägungsmaterialien gesammelt. Auf dieser Grundlage wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Begründung als Entwurf erarbeitet. Die Ergebnisse aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten sind soweit möglich oder erforderlich in die Planunterlagen eingeflossen. Zudem wurde der Umweltbericht mit Darstellung der Auswirkungen auf die Schutzgüter und der erforderlichen Minderungsmaßnahmen ausgearbeitet. Weitere Fachgutachten (Verkehrsgutachten, Schalltechnische Gutachten zu Gewerbelärm und zu Verkehrslärm, Lichtimmissionsgutachten, Verschattungsstudien) wurden ergänzend eingeholt und dem Umweltbericht sowie der Entwurfserstellung zugrunde gelegt.

Im Verkehrsgutachten werden die Auswirkungen der zu erwartenden Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehre des zu revitalisierenden Einkaufszentrums auf das betroffene Straßennetz qualitativ beurteilt. Eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs ist gutachterlich nachgewiesen worden, nennenswerte Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz sind nicht zu erwarten.

Im schalltechnischen Gutachten werden die möglichen Beeinträchtigungen auf die benachbarten Nutzungen beurteilt und schalltechnische Anforderungen zur Lärmabschirmung/ -minderung definiert, um den Einzelhandelsstandort nachbarschaftsverträglich einzubinden. Die Vorgaben des Schallgutachters sind, soweit möglich und sinnvoll, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Weitergehende schalltechnische Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Auch die Verkehrslärmentwicklung unter Berücksichtigung des Vorhabens wurde untersucht. Regelungsbedarf im Bebauungsplan hat sich daraus nicht ergeben. Das Lichtimmissionsgutachten hat Empfehlungen zur Anpassung des Beleuchtungskonzepts der erweiterten Parkdecks oberhalb des heutigen Kaufhof-Gebäudes ergeben. Deren Umsetzung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Verschattungsstudien haben zusätzliche Verschattungen gegenüber dem heutigen Gebäudebestand insbesondere für das 1.Obergeschoss ergeben. Im Vergleich zwischen der Verschattung bei Ausschöpfung der bisher geltenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und dem Vorhaben sind für das 1. Obergeschoss der nördlichen Nachbarbebauung zusätzliche und für das 2. und 3. Obergeschoss dort verringerte Verschattungswirkungen festgestellt worden. Insgesamt verbleibt in beiden Fällen eine der Innenstadtlage mit dichter Bebauung typische Situation.

Im Ergebnis wird nun vorgeschlagen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/100 als Entwurf zu beschließen.

#### **Zu 3./4.**

Der nächste Schritt in den Planverfahren ist die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB. Die Entwürfe der 238. Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/100 sollen daher mit Begründungen sowie Umweltberichten und umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4a (2), 4 (2) BauGB soll parallel zur Offenlegung des Entwurfs erfolgen.

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

## Inhaltsübersicht der Vorlage

### Finanzielle Auswirkungen

### Begründung zum Beschlussvorschlag

### Anlagen:

<b>A</b>	<p><b>238. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche City-Passage“ und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“</b></p> <p>- A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB</p> <p>Planungsstand: Entwurf März 2015</p>
<b>B</b>	<p><b>238. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche City-Passage“</b></p> <p>- Begründung und Änderungsbereich</p> <p>Planungsstand: Entwurf April 2015</p>
<b>C</b>	<p><b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“</b></p> <p>- Übersichtspläne, Vorhaben- und Erschließungsplan, Nutzungspläne - Entwurf</p> <p>- Textliche Festsetzungen</p> <p>Planungsstand: Entwurf April 2015</p>
<b>D</b>	<p><b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“</b></p> <p>- Begründung</p> <p>Planungsstand: Entwurf April 2015</p>
<b>E</b>	<p><b>Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“</b></p> <p>Planungsstand: Entwurf März 2015</p>