Anlage

A	**238. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche City-Passage“ und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“** A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB Planungsstand: Entwurf März 2015

Allgemeines:

Die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben am 20.11.2014 und am 02.12.2014 über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plans) Nr. III/3/100 „City-Passage“ und der 238. Änderung des Flächennutzungsplans (FNPs) im Parallelverfahren auf Grundlage der Vorentwurfsunterlagen beraten. Die Beschlüsse zur Einleitung der Bauleitplanverfahren sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wurden in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 02.12.2014 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch einen Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 13.01.2015 im Großen Saal des Neuen Rathauses, Niederwall 23 sowie durch die Möglichkeit vom 05.-23.01.2015 schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 18.12.2014 um Stellungnahme bis zum 30.01.2015 gebeten.

A.1
Auswertung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/100 und zur 238. FNP-Änderung im Parallelverfahren sind die in Tabelle A.1.1 zusammengefassten mündlichen und schriftlichen Äußerungen vorgetragen worden. Die Anregungen und Hinweise werden unter städtebaulichen Gesichtspunkten ausgewertet. Im Anschluss wird die Berücksichtigung **fachbehördlicher Anregungen** im Planentwurf für die FNP-Änderung und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Tabelle A.1.2) dargelegt.

A.1.1 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Lfd. Nr.	Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
1	Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 13.01.2015, siehe auch Anlage zu A.1.1 In der Versammlung wurden zunächst Verfahrensablauf, Planungsanlass, geplanter Geltungsbereich sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen, Plankonzept und Ziele der Planung erläutert. Die anschließenden Fragen und Stellungnahmen der Anwesenden betrafen insbesondere die Lage und Anzahl der künftigen Stellplätze/Parkdecks, die Höhen und das Volumen des Vorhabens, Untersuchungen der Verschattungs- und Lärmsituation durch das Vorhaben in Bezug auf die Nachbarschaft, die Lage und Anzahl der Techniktrakte, Abläufe und Belastungen durch Lieferverkehr,	Der Unterrichtungs- und Erörterungstermin ist zum vB-Plan Nr. III/3/100 sowie zur 238. FNP-Änderung im Parallelverfahren durchgeführt worden. Die in der Versammlung gestellten Fragen wurden durch Verwaltung und Planer - soweit nach Planungsstand Vorentwurf möglich - beantwortet. Es wurde darauf verwiesen, dass die wichtigen planerischen Fragestellungen wie Immissionsschutz, verkehrliche Erschließung, Prüfung von Umweltbelangen etc. im Zuge der weiteren Planbearbeitung geprüft und ausgearbeitet werden. Die Entwurfsunterlagen sind entsprechend zur Beratung des Offenlagebeschlusses erstellt worden. Neben den bereits frühzeitig veranlassten gut-

	eine attraktive fußläufige Anbindung der Zimmerstraße durch die Mall, Art und Umfang der künftigen Verkaufsflächen, Fassaden- und Dachbegrünung, Beeinträchtigungen/Abläufe in der Bauphase, Leerstände in anderen Passagen in Bielefeld verbunden mit der grundsätzlichen Frage des Nutzens des Vorhabens für die Stadt, befürchtete Wertverluste von Nachbarimmobilien sowie den Eindruck der einseitigen Berücksichtigung von Investoreninteressen und einer Benachteiligung der Nachbarschaft.	achterlichen Untersuchungen zur Verkehrsentwicklung und zum Lärmschutz sind zwischenzeitlich aufgrund der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte weitere Fachuntersuchungen eingeholt worden, u.a. zur Verschattung und zu Lichtimmissionen. Auch deren Ergebnisse sind in die Entwurfsunterlagen eingeflossen. Zu den generellen Fragestellungen in Bezug auf das Vorhaben und den Verweis auf Probleme und Leerstände anderer Passagen in Bielefeld wird festgehalten, dass das Vorhaben der Revitalisierung der City-Passage von Beginn an intensiv politisch begleitet worden ist. Insbesondere der Umfang und die Struktur der künftigen „Mall“ wurde gutachterlich untersucht und unter Einbindung der städtischen Fachämter, der IHK etc. unter Berücksichtigung einer sinnvollen und verträglichen Entwicklung für die Innenstadt insgesamt bestimmt und begrenzt. Diese Überlegungen und Entscheidungen sind in den bereits im Juli 2014 positiv beschiedenen Bauvorbescheid zur Revitalisierung der City-Passage eingeflossen. Der Bauvorbescheid ist Grundlage der weiteren Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligungsschritte haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die eine grundsätzlich andere Planentscheidung nahelegen würden. Zusammenfassend werden Fragen und Anregungen **zur Kenntnis** genommen. **Die fachlichen Aspekte werden in den Planentwürfen aufgegriffen. Das Planverfahren soll fortgesetzt werden.**
2	Ein Rechtsanwalt für Anlieger der Zimmerstraße 21, Schreiben vom 15.01.2015 Der Einwender kritisiert die aus dem Rahmen fallende Größe des Baukörpers, der eine erdrückende Wirkung hat und den Nachbarn ein Gefühl des „Eingemauertseins“ vermittelt. Kritisiert werden die zusätzlichen Einsichtsmöglichkeiten in benachbarte Liegenschaften (insbes. durch die Parkebenen), die keine Rückzugsmöglichkeiten für die Bewohner mehr lassen. Die erdrückende Wirkung wird erneut betont. Es wird mangelnde Rücksicht auf die angrenzenden Grundstücke durch die Staffelung der Geschosse (zurückspringende Geschosse) beklagt. Die ungehinderte Einsicht von den z.T. offe-	Die Stellungnahme wird zum vB-Plan Nr. III/3/100 sowie zur 238. FNP-Änderung abgegeben. Entgegen der Einwendung fällt die Größe des geplanten Baukörpers nicht aus dem Rahmen. Das Plangebiet ist, wie auch die nördlich benachbarten Flächen an der Zimmerstraße, nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan von 1976 als Kerngebiet ausgewiesen. Auf den nördlich benachbarten Flächen im Eckbereich Bahnhofstraße/Zimmerstraße ist eine Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen entlang der Straßen nach dem Ursprungsplan zulässig. Dies wurde bei den (teils) der Bahnhofstraße zugewandten Gebäuden auch ausgeschöpft. Das ausschließlich an der Zimmerstraße anliegende Nachbargebäude bleibt mit vier Vollgeschossen etwas hinter den Möglichkeiten nach dem Ursprungsplan zurück. Bei den Gebäuden im Eckbereich Bahnhofstraße/Zimmerstraße ist aufgrund der geringen jeweils zuzuordnenden Grundstücksflächen im inneren Hof-

	nen Parkgeschossen in die Wohnungen und sämtliche Balkone auf Nachbarflächen wird bemängelt.	bereich davon auszugehen, dass die Höchstmaße nach § 17 der bisher hier zu Grunde zu legenden BauNVO 1968 überschritten werden. Sie sind somit selbst stark baulich ausgenutzt. Dies entspricht auch der grundlegenden Intention des Ursprungsplans, da dieser unter textlicher Festsetzung zu A 1.b Nr. 2 aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage in der Innenstadt und der Fußgängerzone ausdrücklich eine Überschreitung der Höchstmaße nach dem damaligen § 17 BauNVO zulässt. Darüber hinaus ist aufgrund der Größe der Stadt Bielefeld, ihrer Funktion als Oberzentrum und der entsprechenden Größe der Innenstadt nicht nur der „Baublock“ zwischen Bahnhofstraße, Zimmerstraße und Stresemannstraße hier als Teil des städtebaulichen Rahmens zu betrachten, sondern zumindest auch die unmittelbar benachbarten weiteren „Baublöcke“ der Innenstadt. Auch diese stellen sich faktisch oder nach Festsetzung von Bebauungsplänen als Teil des innerstädtischen Kerngebiets zwischen Feilenstraße, Herforder Straße und Alfred-Bozi-Straße dar. Auch in diesen benachbarten „Baublöcken“ sind nicht nur die Blockrand-, sondern zu großen Teilen auch die Blockinnenbereiche mehrgeschossig bebaut (3 Vollgeschosse und mehr). In Bezug auf die Frage einer erdrückenden Wirkung des Vorhabens auf die Nachbarschaft ist auch allgemein festzuhalten, dass im kerngebietstypisch genutzten Innenstadtbereich grundsätzlich mit einer besonders hohen baulichen Dichte zu rechnen ist. Der Ursprungsbebauungsplan hat dem mit Vorgaben einer bis zu fünfgeschossigen, geschlossenen Bebauung i.W. an den Blockrändern und einer teils relativ offenen Hofsituation im Bereich hinter der Bahnhofstraße Rechnung getragen. Diese generelle Herangehensweise wird durch das Vorhaben in modifizierter Form grundsätzlich fortgeführt, indem eine Grenzbebauung nach wie vor nur im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) vorgesehen wird. Die darüber vorgesehenen Geschosse werden auf Grundlage bauordnungsrechtlicher Abstandserfordernisse in den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans hinein abgestaffelt. Eine optisch bedrängende oder erdrückende Wirkung auf Nachbarflächen wird damit ausdrücklich unterbunden. Entgegen der Stellungnahme wird somit gezielt Rücksicht auf Nachbarflächen genommen. Die entsprechende Abstaffelung ist in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeflossen, auch im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt und somit verbindlich über die

		Bauleitplanung gesichert. Eine Dominanz des geplanten Baukörpers gegenüber den nördlichen Nachbargebäuden, die selbst zwischen vier und fünf Vollgeschossen aufweisen ist somit nicht gegeben. Auch ein „Eingemauertsein“ der Nachbargebäude durch das Vorhaben wird nicht gesehen, zumal der dreigeschossige Gebäudeteil des Vorhabens im Süden des Nachbargebäudes Zimmerstraße 21 erst in einer Entfernung von mehr als 30 m beginnt. Einsichtmöglichkeiten auf die Balkone und in die Wohnungen der nördlichen Nachbarschaft des Vorhabens bestehen bereits im Bestand insbesondere aus den Bürotrakten der bisherigen City-Passage. Hier befinden sich ortsfeste Arbeitsplätze teils bis in das 4. Obergeschoss, wobei Bebauung und Nutzung den bisher rechtskräftigen Regelungen des Bebauungsplans Nr. III/3/01.16 entsprechen. Im 1. und 2. Obergeschoss der revitalisierten City-Passage werden sich dagegen künftig Verkaufsräume sowie untergeordnet Nebenräume wie Treppenhäuser etc. befinden. Es handelt sich gegenüber dem Bestand somit um mehr „introvertierte“ Nutzungen. Die Parkdecks im 3. und 4. Obergeschoss sind nicht zum Verweilen vorgesehen. Auch sind letztere durch Brüstungen eingefasst, die die Einsehbarkeit in Nachbarflächen bereits stark einschränken. Weiterhin ist festzuhalten, dass entlang der Brüstungen i.W. unmittelbar Stellplätze vorgesehen sind, sodass Bewegungsflächen insbesondere auch von Fußgängern, mit Ausnahme einzelner Stirnseiten von Fahrgassen, noch einen deutlichen Abstand zu den Brüstungen aufweisen, der die Einsehbarkeit der Nachbarflächen und -gebäude weiter erschwert. Somit ist gegenüber den gegebenen Verhältnissen mit Einsichtmöglichkeiten aus Büros u.ä., die teils auch Publikumsverkehr aufweisen, durch das Vorhaben entgegen der Stellungnahme eher mit einer Verringerung der Einsichtmöglichkeiten zu rechnen, als mit einer Erhöhung. Darüber hinaus können die Nachbarn unerwünschte Einblicke durch das Anbringen von Gardinen etc. vermeiden. Auch dies kann in einer Innenstadtlage wie hier nicht als unzumutbar angesehen werden. **Die oben behandelten Einwendungen werden somit zurückgewiesen. Die Begründung wird zusammenfassend zu den dargelegten Aspekten ergänzt.**
	Es wird beklagt, dass durch die Höhe der geplanten Bebauung die Belichtung und Besonnung von Wohnungen im ersten Ober-	Festzuhalten ist zunächst, dass keine Rechtsvorschriften existieren, die verbindliche Vorgaben für eine Mindestbesonnung bzw. eine maximal zu-

	geschoss der Zimmerstraße 21 verloren geht, ein extremer Schattenwurf entsteht (beginnend ab Mittag, mit besonderer Auswirkung im Frühjahr, Herbst und Winter) und der freie Blick in Richtung Süden verloren geht. Diese Problematik wird vornehmlich für alle Wohnungen und Balkone der ersten und zweiten Etage gesehen.	mutbare Verschattung enthalten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen, die hier durch die verbindlich vorgegebene Abstaffelung der Obergeschosse des Vorhabens eingehalten werden, beziehen sich auch auf die Gewährleistung einer ausreichenden Besonnung und Belichtung zwischen Gebäuden. Die Zugrundelegung dieser Abstandflächen für die Obergeschosse deutet somit zumindest bereits darauf hin, dass diesbezüglich eine verträgliche Einfügung des Vorhabens in das Umfeld erfolgt. Für das Erdgeschoss ist eine Grenzbebauung dabei unproblematisch, da sie den bestehenden Verhältnissen mit vollständiger Umbauung des nördlich benachbarten Innenhofs und der Regelung des Ursprungsplans einer geschlossenen Bauweise im Erdgeschoss entspricht. Als Grundlage für eine sachgerechte Einschätzung und **Bewertung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse** auf den Nachbarflächen sind aufgrund der Stellungnahme ergänzend gutachterliche Untersuchungen eingeholt worden (Ing.-Büro licht raum stadt planung, 11.02.2015 und 17.02.2015). Bei der gutachterlichen Bewertung ist dabei die DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ herangezogen worden, die einen Orientierungsrahmen für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Verschattungen aufzeigt. Dieser Orientierungsrahmen empfiehlt eine mögliche Mindestdauer der Besonnung von 4 Stunden zur Tag- und Nachtgleiche sowie von einer Stunde am 17. Januar. Die Gutachter kommen zusammengefasst zu dem Ergebnis, dass - die Ansätze der DIN im Bestand in allen Obergeschossen der nördlichen Nachbarbebauung erfüllt sind, - bei einer Ausschöpfung der bisherigen Baumöglichkeiten des rechtskräftigen Bebauungsplans spürbare zusätzliche Verschattungen auftreten würden, die Ansätze der DIN jedoch weiterhin in allen Obergeschossen der nördlichen Nachbarbebauung erfüllt blieben, - die Ansätze der DIN auch bei Prüfung des Vorhabens im 2. und 3. Obergeschoss der nördlichen Nachbarbebauung vollständig erfüllt bleiben, die empfohlenen Besonnungszeiten im 1. Obergeschoss in den Monaten Februar bis Oktober ebenfalls voll erfüllt bleiben, nicht jedoch von November bis Januar. Die Zumutbarkeit der Verschattung unterliegt der Einzelfallbeurteilung. Die Gutachter bewerten die zusätzliche Verschattung des 1. Obergeschosses aufgrund des Vorhabens wie folgt: *„Zu berücksichtigen ist, dass in einem innerstädtischen, hochver-*

		dichteten Bereich eine mehrgeschossige Bauweise typisch ist, sodass eine Verschattung der unteren Geschosslagen im Winter nicht auszuschließen und eher üblich ist." Die Stadt erachtet diese Bewertung aufgrund der äußerst zentralen Lage des Plangebiets inmitten der Bahnhofstraße als zentraler Achse der nördlichen Fußgängerzone als sachgerecht und vertretbar und schließt sich ihr an. Ergänzend ist festzuhalten, dass nach heutiger städtebaulicher Auffassung - anders als noch bei der Aufstellung des Ursprungsplans - davon ausgegangen wird, dass im Kerngebiet Wohnnutzungen in zentralster Innenstadtlage nur in den obersten Geschossen sinnvoll untergebracht sind. Unter anderem aus diesem Grund werden die an das Vorhaben südwestlich angrenzenden Nachbarflächen des Eckbereichs Bahnhofstraße/ Stresemannstraße als Ergänzungsflächen in den vB-Plan einbezogen. Hier sollen Wohnungen künftig nur noch ab dem vorletzten Vollgeschoss (4. Vollgeschoss) zugelassen werden. Dies entspricht hier auch den überwiegenden Gegebenheiten sowie einem weiteren bekannten konkreten Bauvorhaben. Eine Einbeziehung und Überplanung des Eckbereichs Bahnhofstraße/Zimmerstraße wird zum derzeitigen Zeitpunkt nicht für sinnvoll gehalten. Hier sind konkret in nennenswertem Umfang Wohnnutzungen auch ab dem 1. Obergeschoss vorhanden. Ein konkretes Planungserfordernis ist diesbezüglich hier somit bisher nicht gegeben. Bei eventuellen künftigen Entwicklungsabsichten für den nordwestlichen Eckbereich bietet sich jedoch eine vergleichbare Herangehensweise an. **Die Einwendung einer unzumutbaren Verschattung durch das Vorhaben wird in der Gesamtschau zurückgewiesen. Die Begründung wird zu den Ergebnissen des Verschattungsgutachtens und deren Bewertung durch die Stadt ergänzt.**
	Die Beeinträchtigung der Wohnungen und der Nutzbarkeit der Balkone durch Immissionen (wie Abgase, Lärm, Licht) durch die offenen Parkdecks wird kritisiert. Es wird auf eine durch die Höhe des Bauwerks entstehende „Gefängnishofatmosphäre" hingewiesen. Es wird befürchtet, dass sich eine Art Kessel bildet, in dem sich Abgase und Lärm fangen. Hieraus wird eine erhebliche Gesundheitsgefährdung insbes. bei Nutzung der Balkone abgeleitet. Es wird Verwunderung darüber geäußert, dass die Stadt Bielefeld in Anlage	Die veränderte Immissionssituation des Plangebiets und des relevanten Umfelds durch die Planung ist bereits umfassend betrachtet worden. Auf Grundlage der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsschritte sind weitere Untersuchungen veranlasst worden. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass in der gegebenen, zentralsten Innenstadtlage des Plangebiets und seines Umfelds von Immissionsvorbelastungen verschiedener Art auszugehen ist, die weder durch das Vorhaben und die vorlie-

	C zum vB-Plan [Anm. d. Verw.: Vorlage zur Beratung des Aufstellungsbeschlusses] keine Anhaltspunkte für die Einholung eines Immissionsgutachtens im Hinblick auf Lichtimmissionen und sonstige Immissionen sieht, beim Termin am 13.01.2015 allerdings mitgeteilt wird, dass ein Schall- und ein Immissionsgutachten eingeholt werden. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass es sich um Gutachterbüros aus Hamburg handelt. Hingewiesen wird auf die Beeinträchtigung der Wohnungen und der Nutzbarkeit der Balkone durch Lärmimmissionen aufgrund der geplanten Techniktrakte, von denen einer in unmittelbarer Nähe zu nördlichen Nachbarflächen erstellt werden soll.	gende Bauleitplanung ausgelöst, noch hiervon beseitigt werden können. Vor diesem Hintergrund steht die Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse durch die Planung im Vordergrund, auch ist soweit möglich das Verbesserungsgebot sowie das Verschlechterungsverbot in die Bewertung einzubeziehen. Eine Situation ohne jegliche Belästigungen kann aufgrund der gegebenen städtebaulichen Gesamtlage jedoch nicht hergestellt werden. Bereits frühzeitig sind vor diesem Hintergrund ein Verkehrs- und ein Schallgutachten veranlasst worden. Das **Verkehrsgutachten** prognostiziert die zu erwartende Verkehrsentwicklung im Vergleich einer allgemeinen Entwicklung und einer Entwicklung einschließlich des Vorhabens für den Prognosehorizont 2025/30. Damit liefert es auch die Grundlage für die Verkehrslärmuntersuchung im Schallgutachten. Daneben wird die Leistungsfähigkeit des Straßenbestands im Wirkraum des Vorhabens bewertet. Im Schallgutachten wird neben dem Verkehrslärm auch der Gewerbelärm des Vorhabens bewertet. Dies bezieht sich insbesondere auf den Lärm durch Liefertätigkeiten, Kundenverkehr und Stellplatznutzung sowie technische Anlagen der revitalisierten Bebauung. Das Verkehrsgutachten hat ergeben, dass aufgrund des Vorhabens nur mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen gegenüber einer allgemeinen Verkehrsentwicklung zu rechnen ist. Dies liegt insbesondere auch darin begründet, dass das Vorhaben eine Revitalisierung der vorhandenen City-Passage mit Verkaufsflächenerweiterung bis zu etwa 5.000 m² gegenüber dem tatsächlichen Bestand von etwa 20.300 m² umfasst und keine vollständige Neuansiedlung darstellt. Die Leistungsfähigkeit des umgebenden Straßennetzes bleibt vor diesem Hintergrund ohne zusätzlich erforderliche Baumaßnahmen erhalten, lediglich die Ampelschaltung am Knotenpunkt Zimmerstraße/Herforder Straße wird im Detail anzupassen sein. Im **Schallgutachten** ist die veränderte Immissionssituation anhand der einschlägigen Regelwerke, insbesondere DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und TA Lärm geprüft worden. Dabei sind die maßgeblichen Immissionsorte durch den Schallgutachter ermittelt worden, es handelt sich um vorhandene Wohnungen und teils auch Büronutzungen in den angrenzenden Innenhofbereichen sowie auf den gegenüberliegenden Seiten der umgebenden Straßen. Wie für Kerngebiete, in denen teils auch Wohnnutzungen zulässig sind, üblich und insbesondere nach TA Lärm vorgesehen, sind dabei die Orientierungs-

bzw. Immissionsrichtwerte analog zu Mischgebieten (insbesondere 60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts in Bezug auf Gewerbelärm) zu Grunde gelegt worden.

Hinsichtlich des **Verkehrslärms** werden die maßgeblichen Orientierungswerte im Osten der Zimmerstraße teils im Bestand bereits deutlich überschritten. Zusätzliche Erhöhungen aufgrund des Vorhabens liegen tags durchgängig bei unter 1 dB(A), nachts bei maximal 0,1 dB(A). Die in der Rechtsprechung benannten Werte der Schwelle zur Gesundheitsgefahr von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden auch im direkten Nahbereich der Herforder Straße unterschritten. Hier hat vor einigen Jahren im Rahmen eines baulichen Eingriffs in die Herforder Straße ein Erstattungsverfahren für passiven Schallschutz stattgefunden. Die damals zu Grunde gelegte Verkehrsprognose für die Herforder Straße liegt bei einer DTV von knapp 17.500 Kfz/24 h und damit in einem ähnlichen Rahmen, wie die aktuelle Gesamtprognose mit dem Vorhaben (etwa 17.060-17.910 Kfz/24 h beidseits der Zimmerstraße). Daher geht die Stadt hier davon aus, dass die damals umgesetzten Maßnahmen auch unter Berücksichtigung der aktuellen Planung ausreichen, um weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Bereich zu gewährleisten.

Die **Gewerbelärmimmissionen** im Umfeld des Vorhabens liegen nach der Prognose durchgängig und zu großen Teilen deutlich unter den Orientierungs-/Richtwerten für Kerngebiete. Um dies zu erreichen sind im Schallgutachten verschiedene Maßnahmen und Rahmenbedingungen zu Grunde gelegt worden, die soweit erforderlich im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies betrifft insbesondere eine Öffnungszeit der künftigen City-Passage innerhalb der Tagzeit, so dass die Ausfahrt aus den Parkdecks insgesamt vor 22 Uhr sichergestellt ist, einen Verzicht auf Liefertätigkeiten während der Nachtzeit (d.h. zwischen 22 und 6 Uhr) und zum Teil Vorgaben zur Lage und zu erforderlichen Mindestschalldämmmaßen von Außenbauteilen/technischen Anlagen.

Insgesamt wird festgestellt, dass auch unter Berücksichtigung des Vorhabens eine vertretbare und verträgliche Lärmsituation im Umfeld bestehen bleibt.

Ergänzend ist aus Anlass der Stellungnahme des Einwenders sowie der fachlichen Abstimmung mit dem städtischen Umweltamt eine gutachterliche Untersuchung zu **Lichtimmissionen** eingeholt worden. Betrachtet wurden zum einen die

		Lichtimmissionen durch die Parkdeckbeleuchtung und zum anderen durch Scheinwerfer von Kfz auf den Parkdecks (Aufhellung, Blendung). Wegen der Lage und Höhe der Parkdecks einschließlich der lichtdicht vorgesehenen Brüstungen sowie der Ausrichtung und Neigung der Rampen ist im Ergebnis nicht mit unverträglichen Lichtimmissionen im Umfeld zu rechnen. Die Untersuchungen zeigen somit, dass die vorgesehene Ausführung des Vorhabens und die Wahl der Leuchtmittel eine vertretbare und verträgliche Entwicklung auch diesbezüglich erlauben. Sofern erforderlich können hierzu Auflagen im Baugenehmigungsverfahren erteilt werden. Nähere Regelungen dazu im Bebauungsplan werden mit Blick auf die Umsetzung einschließlich laufender Abstimmungen zwischen Stadt, Investor und weiteren Planungsbeteiligten zur Baugestaltung als unpraktikabel und nicht erforderlich angesehen. In Bezug auf den Aspekt der **Luftreinhaltung** hat das Umweltamt der Stadt mittels einer überschlägigen Berechnung in Bezug auf Feinstaub und Stickstoffdioxid festgestellt, dass aufgrund der innerstädtischen Lage Vorbelastungen gegeben sind. Wegen der gegenüber der Herforder Straße vorgelagerten, mehrgeschossigen Blockrandbebauung ist jedoch nicht mit einer Überschreitung von relevanten Jahresmittelgrenzwerten zu rechnen. Auch stuft das Umweltamt die Belastung der Luft durch das Vorhaben nicht als erheblich ein und stellt fest, dass die allgemeine Problematik nicht durch die Planung gelöst werden kann. In Bezug auf die Innenhofbereiche beidseits des Vorhabens rückwärtig der Bahnhofstraße wird davon ausgegangen, dass eine Autoabgaskonzentration durch „Kesselbildung“ ausgeschlossen ist, auch da Abgase die gleiche Dichte wie Luft aufweisen, sich nicht von dieser entmischen und daher mit der freien Luftströmung ein ungestörter Abtransport von Abgasen ermöglicht wird. In der Gesamtschau werden aufgrund des Vorhabens keine unzumutbaren Immissionen im Umfeld festgestellt. Gegebene Vorbelastungen aufgrund der äußerst zentralen Innenstadtlage können durch das Vorhaben oder die Planung insgesamt jedoch nicht beseitigt werden, eine Verschlechterung der gegebenen Situation wird nicht festgestellt. **Die Begründung wird zu den Ergebnissen der verschiedenen Immissionsgutachten und -prüfungen im Einzelnen und deren Bewertung durch die Stadt ergänzt.** **Die Anmerkung zur Herkunft der Verkehrs- und Schallgutachter aus Hamburg, als Sitz**

		auch des Investors, wird zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um Fachbüros, die Aufgabenstellungen sind in Abstimmung mit den städtischen Fachämtern erarbeitet worden, die Gutachtenentwürfe sind von den Fachämtern inhaltlich geprüft worden. Die Herkunft der Gutachter hat keine Relevanz für die Inhalte der Bauleitplanung.
	Die Notwendigkeit der Erstellung von zwei neuen Parkebenen in den Obergeschossen sowie der geplanten Anzahl an Stellplätzen wird nicht gesehen. Es wird angeregt, das derzeitige Parkhaus im Untergeschoss weiter zu nutzen. In diesem Zusammenhang wird auf eine Aussage der Verwaltung am 13.01.2015 verwiesen, die es nicht wünschenswert fände, wenn eine Vielzahl der Besucher der City-Passage mit dem PKW anreiste und nur die City-Passage besuchte, da so Synergie-Effekte für den Innenstadtbereich verloren gingen. Es wird dargelegt, dass der von der Stadt gewünschte Synergie-Effekt dann gegeben wäre, wenn die Besucher von mehreren Seiten, auch von der Zimmerstraße über breite Zugänge zu Fuß zur City-Passage kämen.	Der für das Vorhaben zu Grunde gelegte Stellplatzbedarf entspricht trotz gewisser Verkaufsflächenerweiterung gegenüber dem Bestand der City-Passage etwa dem bisherigen Bestand an Stellplätzen. Diese befinden sich bereits heute überwiegend auf zwei Parkebenen oberhalb des heutigen Kaufhofgebäudes (etwa 460 Stellplätze). Die Stellplätze im Untergeschoss sind demgegenüber deutlich untergeordnet (etwa 100 Stellplätze). Auch unter Berücksichtigung der Verkaufsflächenerweiterung soll eine Erschließung der revitalisierten City-Passage vor allem über den ÖPNV und den nicht motorisierten Individualverkehr weiterhin unterstützt werden. Ein zusätzlicher Stellplatzbedarf durch das Vorhaben wird daher nicht gesehen.
	Es wird auf eine ausreichende Anzahl an Parkhäusern und -plätzen in der Umgebung hingewiesen (Feilen- und Zimmerstraße).	Die vorgesehene Stellplatzzahl wird vor diesem Hintergrund aufgrund der äußerst zentralen Lage des Plangebiets als angemessen angesehen. Eine Beibehaltung der Tiefgarage im Untergeschoss zur teilweisen Deckung des Stellplatzbedarfs ist dabei mit den künftigen Betriebsabläufen nicht zu vereinbaren. Diese für Lkw erreichbaren Flächen werden für eine aus heutiger Sicht angemessene Hauptlieferzone benötigt. Damit soll zu einer möglichst geringen Belastung der Zimmerstraße durch Liefertätigkeiten beigetragen werden. Es soll somit i.W. lediglich eine Verlagerung der bisher im Untergeschoss angesiedelten Stellplätze in die vorhandenen, oberen Parkplatzebenen erfolgen. Breite, attraktive Zugänge in die revitalisierte City-Passage werden wie angeregt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und im Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert. **Den Anregungen kann somit teilweise entsprochen werden.**
	Die besonderen Belastungen durch Immissionen in Folge des Verkehrsaufkommens in der Zimmerstraße durch Anlieferung und Zufahrt zu den Parkebenen wird betont.	Auf die vorangehenden Ausführungen zum Verkehrs- und Schallgutachten wird zu diesem Punkt nochmals verwiesen.

	Auf einen erheblichen Wertverlust der benachbarten Wohnungen durch die Realisierung des Bauvorhabens wird hingewiesen. Abschließend wird gefordert, die aufgeführten Einwendungen im weiteren Verfahrensablauf entsprechend zu berücksichtigen.	Es verbleibt auch unter Berücksichtigung des Vorhabens wie im Bestand im Plangebiet und dem Umfeld bei kerngebietstypischen Nutzungen, die der gegebenen, äußerst zentralen Innenstadtlage entsprechen. Insbesondere in Bezug auf Nutzungsmaße, Immissionen und Verkehrsbelange wird die Nachbarschaft unter Würdigung der gegebenen städtebaulichen Gesamtsituation wie oben dargelegt umfassend berücksichtigt. Ein erheblicher Wertverlust benachbarter Immobilien wird aufgrund der Planung daher entgegen der **Einwendung** nicht erwartet, sie **wird insoweit zurückgewiesen**.
3	Anliegerin der Zimmerstraße 21, Schreiben vom 19.01.2015 Es wird die erhebliche Beeinflussung der Nachbarn durch das Vorhaben mit Änderung von eingeschossiger auf mehrgeschossige Bauweise kritisiert. Es wird eine Ungleichbehandlung der Nachbarschaft und des Investors ECE durch die Stadt bemängelt. Die Nachbarschaft werde benachteiligt, die Wünsche des Investors einseitig berücksichtigt. Die Notwendigkeit zusätzlicher Parkdecks wird nicht gesehen, da einerseits ausreichend Parkmöglichkeiten bereits vorhanden sind und auch nicht wesentlich mehr Stellplätze verlangt werden. Die erheblichen Nachteile der mehrgeschossigen Bauweise für nördliche Nachbarflächen werden in der Lärm-, Abgas- und Lichtbelastung durch den PKW-Verkehr auf den Parkdecks gesehen. Zudem wird auf Lärmbelastungen durch Technik- und Lüftungsanlagen hingewiesen und befürchtet, dass sich der Lärm im Innenhof verstärkt und dieser sich zu einem „Lärmkessel“ entwickelt. Kritisiert wird die Sichteinschränkung (Mauer ohne Begrünung) und Beschattung der nach Süden ausgerichteten Wohnungen / Balkone der Nachbarschaft. Aus den Lichteinbußen wird eine Erhöhung der Energiekosten gefolgert. Es wird auf die lange Bauzeit und auf den Wertverlust der Wohnung in der Zimmerstraße 21 hingewiesen, die zu einem finanziellen Schaden auch durch schlechte Vermietbarkeit und Kündigungen (bei anderen	Die Nachbarflächen liegen im Kerngebiet, eine entsprechend erhebliche bauliche Ausnutzung dieser Flächen ist aufgrund der rechtskräftig festgesetzten Nutzungsmaße bereits möglich. Das Vorhaben nimmt entgegen der Stellungnahme insbesondere durch die Einhaltung von Abstandsflächen gegenüber den Nachbargrundstücken in den Obergeschossen gezielt Rücksicht auf Nachbarbelange. Die künftige Verkehrs- und Immissionssituation ist umfassend untersucht worden. Dazu und zu den Bewertungen im Einzelnen durch die Stadt **wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur vorangegangenen Stellungnahme der Öffentlichkeit unter laufender Nummer 2 verwiesen.** Aufgrund der Größe und Lage des Vorhabens in der Innenstadt ist eine längere Bauzeit unvermeidbar. Abstimmungen mit den Beteiligten einschließlich Stadtverwaltung und Träger der Ver- und Entsorgung mit dem Ziel eines möglichst reibungslosen und entsprechend möglichst nachbarverträglichen Bauablaufs finden bereits statt und werden analog zu anderen komplexen Baumaßnahmen in der Innenstadt kontinuierlich fortgeführt. Maßnahmen in der Bauleitplanung sind dazu nicht möglich und somit auch nicht erforderlich. Ein alternativer Verzicht auf die Revitalisierung städtebaulich bedeutsamer Innenstadtflächen wäre jedoch im Sinne der Verhältnismäßigkeit keine Option.

	Wohnungen z.T. bereits erfolgt) führen.	
4	Anwohnerin der Zimmerstraße 21, Schreiben vom 23.01.2015 Es wird die Belastung durch Baulärm und Dreck aufgrund einer etwa zweijährigen Bauzeit kritisiert. Bemängelt wird die geplante hohe Bebauung, die der Wohnung in der Zimmerstraße dauerhaft Licht nimmt. Ebenfalls kritisiert wird die Störung durch die PKW auf den Parkdecks (Starten von Motoren, Schlagen von Türen) und der Blick auf eine Parkhauswand. Befürchtet werden auch Auswirkungen auf die Luftqualität aufgrund des zu erwartenden Verkehrs. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich nicht um einen allgemeinen Einwand gegen einen Umbau der City-Passage handelt, sondern um einen Einwand gegen die konkret geplante Umsetzung. Es wird gehofft, dass die Stadt Rücksicht auf die Bewohner der Zimmerstraße nimmt.	**Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit der laufenden Nummer 3 verwiesen.**
5	Anwohner Zimmerstraße 21, Schreiben vom 23.01.2015 Es wird auf den Eingriff in die Lebensqualität als Bewohner der Zimmerstraße hingewiesen. Hierzu werden aufgeführt der Baulärm, vor allem aber Lichtverlust und die Zunahme von Lärm durch die Parkdecks. Es wird vorgeschlagen, die Parkdecks unterirdisch anzulegen und die Läden in den Obergeschossen, da davon ausgegangen wird, dass dies weniger störend ist. Zudem wird der Nutzen eines unterirdischen Einkaufserlebnisses in Frage gestellt und in diesem Zusammenhang auf die Jahnplatzpassage verwiesen. Insgesamt wird der Nutzen des Projekts für Bielefeld angezweifelt und auf die bereits gescheiterten Passagen verwiesen. Kritisch wird auch gesehen, dass noch nicht feststeht, ob der Hauptmieter „Kaufhof“ weiterhin in der City-Passage bleibt und bereits ohne dieses Wissen die nördliche Nachbarschaft mit einem Parkhaus zugebaut werden sollte. Es wird hinterfragt, ob nicht	**Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit der laufenden Nummer 3 verwiesen.** Zu den allgemeinen Fragestellungen hinsichtlich des Nutzens des Vorhabens für die Stadt **wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Fragen und Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen des Unterrichtungs- und Erörterungstermins unter laufender Nummer 1 dieser Tabelle verwiesen.**

	eine erträglichere Lösung für die Anwohner gefunden werden kann.	

A.1.2 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung		
Lfd. Nr.	**Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)**	**Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung**
1	Polizeipräsidium Bielefeld, Schreiben vom 27.01.2015 Aus verkehrsplanerischer Sicht werden keine Bedenken vorgebracht. Hinweise werden unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte vorgebracht und deren Berücksichtigung bei der Planung angeregt: <u>Übersichtlichkeit / Beleuchtung</u> Straftaten wie z. B. Taschendiebstahl, sexuelle Belästigung finden im Innenstadtbereich i.d.R. in schlecht einsehbaren / schlecht beleuchteten Bereichen statt. Es wird somit angeregt, in der Planung entsprechende Bereiche zu verhindern. Im Zusammenhang mit der Einsehbarkeit werden Türen mit ausreichend großen Glas- oder Plexiglasausschnitten im Bereich von Verbindungsgängen und auch bei Aufzugtüren vorgeschlagen. Im Zusammenhang mit Treppenhäusern wird zudem auf Laufbreiten von 2 m, Ausleuchtung und die Ermöglichung von Sicht- und Rufkontakt hingewiesen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass bei Montage von vandalismusresistenten Beleuchtungskörpern darauf zu achten ist, dass eine Schattenbildung in Ecken und Winkeln vermieden wird. Zudem wird auf eine verbesserte Lichtausbeute hingewiesen, die bei bis zu 15 cm abgehängten Leuchten durch Deckenreflektion in Verbindung mit hellem Anstrich erreicht werden kann. <u>Graffitiresistenz</u> Es wird auf den starken Anstieg von Graffitidelikten und die Häufung der Taten im Innenstadtbereich hingewiesen. Dazu werden Empfehlungen zur Materialauswahl gemacht: • Vandalismusresistenz • Reinigungs- und Instandsetzungsmöglichkeiten • Möglichkeit von Schutzmaßnahmen (z.B. Graffiti-Schutzbeschichtungen) Zudem wird auf Informationen zur Prävention durch den Verein „Stadtklar“ verwiesen (Große-Kurfürsten-Straße 75, 33615 Bielefeld, Tel.: 0521/96510-12, info@stadtklar.de).	Es wird **zur Kenntnis** genommen, dass aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken vorgebracht werden. Die Hinweise auf kriminalpräventive Aspekte beziehen sich auf die konkrete Umsetzung des Vorhabens und den Betrieb sowie entsprechend auf die Ausstattung und eventuelle Änderungen sowie ebenfalls den Betrieb in den einbezogenen Flächen an der Ecke Bahnhofstraße/Stresemannstraße. Sie werden **an den Vorhabenträger der Revitalisierung der City-Passage weitergegeben** und ergänzend **zur allgemeinen Information zusammenfassend in die Begründung zum vB-Plan Nr. III/3/100** aufgenommen. **Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht.**

	<u>Einbruchschutz</u> Die Bedeutung des Einbruchschutzes wird betont. In diesem Zusammenhang wird insbes. für Türen und Fenster die Einhaltung bestimmter Sicherheitsstandards angeregt und ausdrücklich auf die Beratung zum Einbruchschutz durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des KK 34 KP/O (0521/5837-2555) hingewiesen. <u>Sonstiges</u> Es wird die Förderung einer informellen Sozialkontrolle durch Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten und eine hohe Aufenthaltsqualität gefordert, um die Entdeckungswahrscheinlichkeit potentieller Straftäter durch den Aufenthalt von Menschen zu erhöhen.	
2	Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 12.01.2015 Es wird darauf hingewiesen, dass im betroffenen Plangebiet Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom vorhanden sind, die aus einem beigefügtem Plan ersichtlich sind. Beeinträchtigungen der TK-Linien sind zu vermeiden, die Aufwendungen der Telekom bei der Verwirklichung des Bebauungsplans sollen so gering wie möglich gehalten werden. Konkrete Maßnahmen sollen so auf die vorhandenen TK-Linien abgestimmt werden, dass deren Veränderung oder Verlegung vermieden werden kann. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen TK-Linien vermieden werden und der ungehinderte Zugang zu den TK-Linien aus betrieblichen Gründen (z.B. im Fall von Störungen) jederzeit möglich ist. Es wird auf die Notwendigkeit hingewiesen, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien der Telekom informieren. Weiterhin wird auf die Kabelschutzanweisung der Telekom hingewiesen. Für eine eventuelle zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes werden in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der TK-Linien der Telekom benötigt.	Die Anregungen und Hinweise beziehen sich konkret auf die Umsetzung. Die mitgeteilten Leitungen liegen i.W. teils unmittelbar am Rand außerhalb des Plangebiets. In das Plangebiet reichen lediglich Hausanschlussleitungen hinein. Das Erfordernis von Festsetzungen im Bebauungsplan ergibt sich daraus nicht. Zur Koordinierung der anstehenden Baumaßnahmen zwischen den Beteiligten einschließlich anderer berührter Ver-/Entsorgungsträger und der Stadtverwaltung finden bereits parallel zum Bauleitplanverfahren Abstimmungen unter Beteiligung der Telekom statt. Die **Inhalte der Stellungnahme werden ergänzend an den Vorhabenträger der Revitalisierung der City-Passage weitergegeben** und **zur allgemeinen Information zusammenfassend in die Begründung zum vB-Plan Nr. III/3/100** aufgenommen. Das Plangebiet liegt inmitten der Innenstadt und ist vollständig über bestehende öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Regelungen im Bebauungsplan für die Sicherung von Telekommunikationstrassen in den Verkehrsflächen sind aus An-

	Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet erforderlich.	lass der Planung daher nicht erforderlich. Zur bereits stattfindenden Abstimmung der anstehenden Baumaßnahmen zwischen den Beteiligten einschließlich der Stadtverwaltung und der Telekom wird auf die vorangehenden Ausführungen verwiesen. **Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung aufgrund der Stellungnahme besteht insgesamt nicht.**
3	Stadtwerke Bielefeld, Schreiben vom 10.02.2015 Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange der Versorgung mit Energie und Wasser sowie der Telekommunikation von den beabsichtigten Darstellungen / Festsetzungen der anstehenden Bauleitplanung insoweit berührt werden, als dass planerische Festsetzungen zur Sicherung der Energieversorgung getroffen werden müssen, zumal die Netzstation „Bahnhofstraße 26" wegen der ECE-Neubauplanung ersatzlos aufgegeben werden muss. Es wird aus diesen Gründen angeregt, die in dem beigefügten Bebauungsplanentwurf durch Planzeichen gekennzeichneten Standorte gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen - Elektrizität - festzusetzen. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls angeregt, auf die vorhandenen und geplanten Leitungstrassen zu den Stationen, die durch die Stadtwerke in der Anlage zur Stellungnahme durch rote Färbung dargestellt sind, je ein Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Weiterhin wird angeregt, auf die in der o.g. Anlage durch grüne Umrandung dargestellten Flächen im Bereich der Stationsgebäude, zusätzlich je ein Geh- und Fahrrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Es wird darum gebeten für die neu zu trassierenden Fernwärmeleitungen und für die neue Elt-Verteileranlage, die durch die Stadtwerke in der o.g. Anlage durch rote und blaue Färbung dargestellt sind, je ein Geh- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Nach Erfordernis werden die Stadtwerke im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB	Die Anregungen und Hinweise beziehen sich konkret auf den Bebauungsplan sowie die Umsetzung. Zur Koordinierung der anstehenden Baumaßnahmen zwischen den Beteiligten einschließlich anderer berührter Ver-/Entsorgungsträger und der Stadtverwaltung finden bereits parallel zum Bauleitplanverfahren Abstimmungen unter Beteiligung der Stadtwerke statt. In dem Zuge haben sich auch bereits Konkretisierungen bezüglich der angeregten Festsetzungen zur Sicherung der vorhandenen bzw. teils zu verändernden Versorgungsanlagen der Stadtwerke im Bereich des Vorhabens ergeben. Festsetzungen von Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden daher im Grundsatz anhand der Stellungnahme sowie unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich dazu fortgeführten Gespräche in den Bebauungsplan aufgenommen. **Den Anregungen wird insoweit gefolgt.**

	über die bereits genannten Anregungen hinaus ggf. Ergänzungen und Bedenken mitteilen.	
4	moBiel, Schreiben vom 20.01.2015 Es werden keine Einwände vorgetragen. Mit Bezug auf das ausstehende Verkehrsgutachten wird darauf hingewiesen, dass eine Vermeidung zusätzlicher Belastungen des Jahnplatzes sichergestellt sein muss, da dort gegenläufige Ansprüche (Verkehrsminderung) bestehen.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände zur Aufstellung des Bebauungsplans vorgetragen werden. Das Verkehrsgutachten liegt inzwischen vor (Ing.-Ges. Masuch und Olbrisch, Oststeinbek, 02.03.2015). Darin ist auf Grundlage einer aktuellen Verkehrszählung vom November 2014 u.a. eine Hochrechnung der Verkehrsentwicklung für den Prognosehorizont 2025/30 erstellt worden. In diese Prognose sind allgemeine Erkenntnisse über die weitere Verkehrsentwicklung eingeflossen (wirtschaftliche Entwicklung, Flexibilisierung der Arbeitswelt, Benzinpreispolitik etc.) die insbesondere auch für Stadtzentren nicht von einem weiteren Anstieg des Verkehrsaufkommens ausgehen, sondern eher von einem Rückgang. Trotzdem ist für die allgemeine Verkehrsentwicklung im Sinne einer konservativen Betrachtung „auf der sicheren Seite“ eine allgemeine Erhöhung des Verkehrsaufkommens um 5 % zu Grunde gelegt worden. Bei der Prognose des Zusatzverkehrsaufkommens aufgrund des Vorhabens der Revitalisierung der City-Passage sind ebenfalls konservative Ansätze „auf der sicheren Seite“ getroffen worden. So sind innenstadtinterne Wechselwirkungen nur mit 15 % des Gesamtverkehrs angesetzt worden, obwohl diese aufgrund der äußerst zentralen Lage in der Fußgängerzone wahrscheinlich höher sein werden. Weitere üblicher Weise angesetzte Abminderungen wie Mitnahmeeffekte und Ergänzungsnutzungen aus anderen Innenstadtnutzungen sind hier überhaupt nicht angesetzt worden. Trotzdem ergibt sich in der Herforder Straße bereits unmittelbar südlich des Knotenpunkts mit der Zimmerstraße gegenüber der Nullprognose 2025/30 in der Gesamtprognose 2025/30 mit Centererweiterung nur eine geringe Erhöhung der DTV von 16770 Kfz/24 h auf 17.059 Kfz/24 h. Angesichts der Gesamtbelastung der Herforder Straße im Innenstadtbereich ist die unmittelbar südlich der Zimmerstraße zu erwartende Verkehrsmengenerhöhung somit schon sehr gering, nach Süden wird sie sich weiter verringern. Relevante Zusatzbelastungen des Jahnplatzes aufgrund des Vorhabens sind somit nicht erkennbar. Dies ist auch vor dem Hintergrund nachvollziehbar, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um die Neuansiedlung eines Einkaufszentrums, sondern

		um die Revitalisierung einer vorhandenen Einrichtung mit Erweiterung der Verkaufsflächen um bis zu etwa 5.000 m² gegenüber dem heutigen tatsächlichen Bestand. Die Verkehrsauswirkungen des Vorhabens werden somit – auch mit Blick auf die besondere städtebauliche und verkehrliche Situation des Jahnplatzes – als verträglich angesehen. Die Stellungnahme wird insgesamt **zur Kenntnis** genommen. **Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung aufgrund der Stellungnahme besteht nicht.**
5	ExxonMobil, Schreiben vom 22.12.2014 Es wird mitgeteilt, dass von dem Planvorhaben die Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Herford der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG betroffen ist und erläutert, dass es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung von Erdöl, Erdgas und anderen bituminösen Stoffen handelt. Es wird darauf hingewiesen, dass der Einwender in dem Erlaubnisfeld verpflichtet ist, konzessionserhaltende Maßnahmen, wie Seismik und Explorationsbohrungen durchzuführen. Es wird angeregt, diese Rechte und Pflichten bei den Planungen zu berücksichtigen.	Die Hinweise auf die bergbaurechtlichen Belange werden **an den Vorhabenträger der Revitalisierung der City-Passage weitergegeben** und **ergänzend zur allgemeinen Information zusammenfassend in die Begründung zum vB-Plan Nr. III/3/100** aufgenommen. Angesichts der Lage des Plangebiets inmitten der Innenstadt im vollständig bebauten Siedlungsbereich werden **hier keine weiteren Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.**
6	Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 09.01.2015 Es wird festgestellt, dass das Projekt und die damit verbundenen Diskussionen bereits in der Entstehung durch die IHK in dem entsprechenden Arbeitskreis kritisch mitbegleitet wurden und das Ergebnis begrüßt wird. Die gutachterlichen Grundlagen für das Projekt aus den Jahren 2009 und 2014 werden von der IHK unterstützt. Die deutliche Steuerung der Sortimente in dem geplanten „Sondergebiet SO Einkaufszentrum" mit einer Festlegung der Gesamtverkaufsfläche von maximal 26.000 m² und einer Definition der maximalen Verkaufsflächenobergrenzen wird begrüßt. Es wird die Ansicht vertreten, dass diese Steuerung notwendig ist, um die Verträglichkeit mit dem Handel im Umfeld sowie städtebaulich herzustellen.	Die Inhalte beziehen sich konkret auf das Vorhaben der Revitalisierung der City-Passage. Die im Ergebnis zustimmenden Hinweise werden **zur Kenntnis** genommen. Ein Abwägungserfordernis leitet sich hieraus nicht ab. Klarstellend wird festgehalten, dass die konkreten Regelungen insbesondere zum Betriebsgrößenkonzept nur teilweise als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden (können) und im Übrigen bereits vertraglich zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger der Revitalisierung der City-Passage gesichert sind bzw. werden.

	Es wird dargestellt, dass ein großer Anteil der geplanten Verkaufsflächen mit maximal 12.000 m² bei der Warengruppe Bekleidung liegt. Es wird betont, dass das gesteigerte Angebot in dieser wichtigen zentrenrelevanten Branche sowie die geplanten Angebote weiterer zentrenrelevanter Leitsortimente für eine Steigerung der Attraktivität des Bielefelder Innenstadtzentrums sowie zu einer Profilierung und Stärkung der wettbewerblichen Situation des Oberzentrums Bielefeld im Vergleich zu den umliegenden Mittelzentren beitragen. Es wird dargestellt, dass nach den vorgesehenen, betriebsgrößenspezifischen Detailregelungen der Nutzungen Betriebe mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche („Kleinflächen") auf maximal 25 % der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums vorgesehen sind, wohingegen Betriebe mit mehr als 1.500 m^2 Verkaufsfläche („Großflächen") mindestens 40 % der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums einnehmen sollen. Es wird die Meinung vertreten, dass sich das Vorhaben auf diese Weise in das direkte Umfeld mit vorwiegend großflächigen Einzelhandelsbetrieben einfügt. Des Weiteren wird festgestellt, dass die geplante Differenzierung der Verkaufsflächengrößen besonders auch zur Erhaltung der Bielefelder Altstadt als attraktivem Einkaufsstandort mit kleinflächig strukturierten Einzelhandelsbetrieben beiträgt. In diesem Zusammenhang wird zudem die geplante Festsetzung als sinnvoll erachtet, dass für drei Jahre ab Eröffnung des Einkaufszentrums zu mindestens 35 % nur Neuansiedlungen von Betrieben und Vertriebslinien erfolgen sollen, die in der Bielefelder Innenstadt bis zum Sommer 2014 noch nicht vertreten waren.	
7	Stadt Enger, Schreiben vom 08.01.2015 Im Rahmen der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse werden Angaben darüber vermisst, inwieweit die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden beeinträchtigt werden und Kaufkraftabflüsse stattfinden.	Das Plangebiet weist gemäß Einstufung im gesamtstädtischem Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Lage innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (Zentrum Typ A) auf. Das Vorhaben der Revitalisierung der City-Passage fügt sich nach Art und Größenordnung in die räumlich-funktionale Gliederung des Konzepts ein und entspricht den im Konzept formulierten Entwicklungszielen / Handlungsempfehlungen für den Teilbereich Bahnhofstraße innerhalb des Versorgungsbereichs Innenstadt.

		Mit Schreiben vom 21.01.2009 wurden die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden zum Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld eingeholt. Die Stadt Enger hat im Rahmen der o.g. Beteiligung am 11.02.2009 mitgeteilt, dass gegen den vorgelegten Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts keine Bedenken bestehen. Am 10.09.2009 hat der Rat der Stadt Bielefeld das o.g. Konzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen. Dieses bildet seitdem u.a. die Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels in der Bauleitplanung. Zur Klärung quantitativer einzelhandelsbezogener Entwicklungsperspektiven der Bielefelder Innenstadt wurden darüber hinaus im Rahmen einer gutachterlichen Analyse für den Standort der bisherigen City-Passage Obergrenzen für sortimentsspezifische Verkaufsflächen i.S. einer maximalen städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglichen Vorhabendimensionierung hergeleitet und definiert. Mit der Festlegung dieser sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen ist laut Gutachter voraussichtlich auch eine städtebauliche Verträglichkeit für die Nachbarkommunen gegeben. Dabei wurden gegenüber einer vorhabenbezogenen Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) der Baunutzungsverordnung zur Vermeidung versorgungsstruktureller Auswirkungen reduzierte Umsatzumverteilungs-Schwellenwerte mit dem Ziel einer städtebaulich verträglichen Vorhabendimensionierung und verbleibenden Entwicklungsspielräumen in der Innenstadt zu Grunde gelegt. Durch die Darstellung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan und insbesondere die im vB-Plan Nr. III/3/100 geplante Festsetzung eines Sondergebiets mit konkreten Regelungen zum Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept werden die gutachterlichen Empfehlungen für den Einzelhandelsstandort umgesetzt. Zur Klärung der Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung wurde eine landesplanerische Anfrage gestellt. Mit Schreiben vom 07.01.2015 teilte die Bezirksregierung mit, dass hierzu keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht bestehen.

		Die Stellungnahme wird somit **zur Kenntnis** genommen. **Das Erfordernis weiterer gutachterliche Untersuchungen oder sonstiger zusätzlicher Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung wird aufgrund der Stellungnahme nicht gesehen.**

Anlage zu A.1.1

Bauamt, 27.01.2015, 3205
600.12 (III/3/100)

Vermerk

über den Unterrichtungs- und Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/100 „City-Passage" im Großen Saal des Neuen Rathauses am 13.01.2015

Beginn: 19.00 Uhr, Ende: 20.25 Uhr

Teilnehmer

Herr Franz, Bezirksbürgermeister Mitte
Frau Schrooten, Planungsbüro Tischmann Schrooten
Frau Mosig, Bauamt
Frau Theek, Bauamt

ca. 35 an der Planung interessierte Bürgerinnen und Bürger

Herr Franz eröffnet den Unterrichtungs- und Erörterungstermin um 19.00 Uhr: Bei der heutigen Veranstaltung gehe es um die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. III/3/100 „Citypassage", in der Öffentlichkeit durch die Medien besser bekannt als „ECE-Projekt". Begonnen habe die Diskussion um das geplante Shoppingcenter im November 2013. Im Frühjahr 2014 habe die Politik die Eckpunkte mit dem Vorhabenträger vereinbart. Ende letzten Jahre sei dann der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst worden. Heute Abend würden die geplanten Festsetzungen genau vorgestellt. Einwendungen und Fragen zu der Planung würden dokumentiert.

Frau Mosig begrüßt die Anwesenden ebenfalls. ECE beabsichtige die City-Passage umzubauen. Zurzeit befinde man sich in einem frühen Beteiligungsschritt am Anfang des Verfahrens. Stellungnahmen zu der Planung abzugeben sei noch bis zum Ende der nächsten Woche (23. Januar) möglich. Parallel zu der Öffentlichkeitsbeteiligung würden Behörden und städtische Dienststellen an der Planung beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Wenn alle Gutachten vorliegen, werde der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Sobald die Bezirksvertretung und der Stadtentwicklungsausschuss den Bebauungsplan als Entwurf beschlossen hätten, würde dieser Entwurf für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen. Die dann eingehenden Stellungnahmen würden wiederum ausgewertet. Das Ergebnis der Auswertung finde sich abschließend im Satzungsbeschluss wieder.

Als Nächstes stellt Frau Schrooten die Planung mittels einer Computerpräsentation inhaltlich vor. Sie zeigt hierzu ein Luftbild des betreffenden Bereiches, einen Auszug aus dem derzeit gültigen Bebauungsplan sowie einen Auszug aus dem Flächennutzungsplan. Sie erläutert, dass der wirksame Flächennutzungsplan für den betreffenden Bereich „Gemischte Baufläche" vorsehe; durch das Änderungsverfahren solle der Bereich als „Sonderbaufläche" mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" dargestellt werden.

Weiterhin zeigt sie Fotos der Bahnhofstraße mit dem jetzigen Haupteingang der Citypassage, der Stresemannstraße mit dem dortigen Eingang sowie der Zimmerstraße mit dem dort liegenden (Hinter-) Eingang.

Frau Schrooten erklärt, dass das Plangebiet dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld gemäß im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt" liege. Die Lage der geplanten Nutzungsarten „Sondergebiet" und „Kerngebiet" beschreibt sie anhand einer Planskizze und erläutert die wesentlichen Rahmenvorgaben zur Verkaufsfläche und zum Sortimentskonzept.

Sie visualisiert das Vorhaben anhand eines Massenmodells: Das Einkaufscenter sei über vier Ebenen geplant (Untergeschoss bis 2. Obergeschoss); die sog. Spindel als Parkdeckzufahrt bleibe erhalten; Parkebenen seien für das 3. und das demgegenüber zurückspringende 4. Obergeschoss geplant; darüber hinaus gebe es in Teilbereichen eine 5. Geschossebene, die als Nebenfläche (Techniktrakt) vorgesehen sei.

Es folgen Ausführungen zu Geh- und Leitungsrechten sowie zu den Anlieferungszonen.

[Zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung vgl. auch Beschlussvorlage der Verwaltung Drucksachen-Nr. 0543/2014-2020].

Im Anschluss an die Vorstellung der Planung werden folgende Fragen gestellt bzw. Stellungnahmen abgegeben:

- **Gefragt wird, ob das Parkhaus City-Passage wegfalle.** Nachdem Herr Franz dies bestätigt hat, **wird festgestellt, dass es also zu einer größeren Verkaufsfläche mit weniger Parkmöglichkeiten komme.** Dies wird bezüglich der Parkmöglichkeiten von Frau Schrooten verneint; die Bilanz werde gleich bleiben. Herr Franz fügt hinzu, dass 560 Stellplätze vorgesehen seien. Es solle kein „Cash-and-carry-Center" entstehen. Die Bezirksvertretung möchte, dass auch andere Parkmöglichkeiten in der Stadt genutzt würden.

- **Es wird festgestellt, dass die Planung doch „erheblich in die Höhe" gehe, insbesondere im Umfeld des Gebäudes Zimmerstraße 21. Gefragt wird, ob die Verschattungsproblematik untersucht worden sei und ob es ein Lärmgutachten gebe.** Frau Schrooten teilt mit, dass ein Schallgutachten und ein Verkehrsgutachten erstellt werden. Diese würden dann zum nächsten Verfahrensschritt vorliegen. Zu den Gebäudehöhen teilt sie mit, dass die Abstandsflächen eingehalten werden.

- **Von einem Anwohner wird ein „ständiger Geräuschpegel im Hintergrund" – auch durch Belüftungsanlagen – befürchtet.** Frau Schrooten teilt mit, dass eine Vorbelastung in das Schallgutachten eingerechnet werde. Der Nachweis der Verträglichkeit hinsichtlich der Wohnnachbarschaft werde mit Blick auf die entsprechenden Orientierungswerte überprüft.

- **Gefragt wird, ob es sich bei dem Techniktrakt im 5. Obergeschoss um den einzigen handele.** Frau Schrooten verneint dies: Eine Ebene tiefer gebe es weitere Nebenflächen, die im Wesentlichen für Technik und Treppenhäuser vorgesehen seien. Frau Mosig ergänzt, dass die maximale Höhe der Gebäude (Techniktrakt) auf die Höhenlage der östlich angrenzenden Deutschen Bank abgestimmt werde.

- **Es wird der Eindruck geschildert, dass alles für ECE getan werde und gefragt, in welcher Form Rücksicht auf die Anwohner genommen wird.** Frau Mosig antwortet

dass durch Gebäudehöhen und weitere Festsetzungen im Bebauungsplan nachbarschaftliche Belange beachtet würden.

- **Nachgefragt wird, wann es dezidierte Planungen gebe.** Frau Mosig antwortet, dass parallel zum Aufstellungsverfahren dieses Bebauungsplanes die Bauantragsunterlagen bereits vorbereitet würden. Es könne sein, dass vielleicht schon im Februar der Bauantrag gestellt wird. Unabhängig davon sei jedoch das Bauleitplanverfahren mit den entsprechenden Verfahrensschritten ordnungsgemäß durchzuführen. Hier stehe man erst am Anfang des Verfahrens. Ein detaillierter Bebauungsplan-Entwurf liege noch nicht vor, Einzelheiten würden also erst zum nächsten Verfahrensschritt konkretisiert und festgesetzt.

- **Geäußert wird, dass die obere Parkebene erheblich vergrößert werde.** Dies wird bestätigt; jedoch sei diese von der Größe nicht identisch mit der unteren Parkebene.

- **Gefragt wird, ob die Tiefgarage neben der Zimmerstraße 21 ersatzlos wegfallen solle und ob die Anwohner zum Parken jetzt jedes Mal in das Einkaufszentrum fahren müssten.** Frau Schrooten äußert, dass dies im Moment noch nicht abschließend beantwortet werden könne. Herr Franz ergänzt, dass weiterhin die Durchwegung der Passage zur Zimmerstraße gewährleistet werden solle, diese jedoch in Richtung Westen verschoben werde und insofern den Tiefgaragenbereich betreffen werde.

- **Dass es weniger Parkplätze, dafür aber mehr Fußpublikum geben solle, wird als „gesunder Gedanke" begrüßt. Man bedenke aber nicht, dass neben dem Shoppingcenter auch andere Läden [an der Zimmerstraße] existieren wollen.** Herr Franz teilt mit, dass die Bezirksvertretung großen Wert auf eine vernünftige Erschließungssituation insbesondere auch an der Zimmerstraße lege. Ausdrücklich nicht gewünscht sei ein „Hinterhofcharakter". An die Durchwegung zur Zimmerstraße würden daher besondere Anforderungen gestellt.

- **Eine Bürgerin berichtet, dass ihre Mieterin ihre Wohnung innerhalb kürzester Zeit wieder gekündigt habe, nachdem sie von den Planungen erfahren habe. Es werden erhebliche Beeinträchtigungen für die Anwohner der Zimmerstraße während der Bauphase erwartet.** Frau Mosig bestätigt, dass ein derartiges Bauprojekt wohl nicht geräuschlos ablaufen wird. Die Baumaßnahmen müssten jedoch nachbarschaftsverträglich organisiert werden. Dies wiederum könne aber nicht im Bebauungsplan geregelt werden.

- **Eine Anwohnerin der Zimmerstraße fragt, wo denn z. B. von ihr beauftrage Handwerker während der Bauphase parken sollen.** Herr Franz antwortet, dass diese – wie auch in anderen innerstädtischen Bereichen – Sondergenehmigungen beantragen müssten. **Als Anregung wird formuliert, dass es für Klärungsbedarfe der Anwohner möglichst einen Ansprechpartner für alle während der gesamten Bauphase geben solle.**

- **Hinsichtlich der Erweiterung des Parkdecks wird bemerkt, dass es bisher durch die Abschirmung des vorgelagerten ‚Bauriegels' für die Wohnnachbarschaft an der Zimmerstraße keine Probleme mit dem Schall gebe; befürchtet wird, dass dies in Zukunft nicht mehr gegeben sei.** Herr Franz äußert, dass die Schallproblematik noch untersucht wird. Frau Schrooten teilt mit, dass die Planung noch weiterentwickelt werde; sie befinde sich jetzt im ersten Verfahrensschritt. Herr Franz fügt hinzu, dass, sollten die Probleme nicht gelöst werden, dies auch noch zu einer Änderung der Planung bzw. Neuanordnung der Parkplätze führen könne.

- **Geäußert wird, dass die Balkone der Wohnungen in der Zimmerstraße 21 nach Süden zum Vorhaben ausgerichtet seien. Dies müsse berücksichtigt werden.** Herr

Franz antwortet, dass man sehen werde, welche Ergebnisse bei den Untersuchungen herauskommen.

- **Gefragt wird, welche Sortimente und welche Läden in welcher Größe es geben solle.** Frau Mosig erläutert anhand der textlichen Festsetzungen die maximale Verkaufsfläche von 26.000 qm und geht im Einzelnen auf die beabsichtigte prozentuale Flächenbegrenzung für unterschiedliche Geschäftsgrößen ein.

- **Gefragt wird, ob ein Vertreter von ECE bei der heutigen Veranstaltung anwesend sei und wie sich ECE zu der Aussage positioniere, dass erste Mieter bereits gekündigt hätten?** Die Anwesenheit von ECE-Vertretern wird verneint.

- **Es wird festgestellt, dass die Arcade in Bielefeld ‚tot' sei und es auch in der Marktpassage viele Leerstände gebe. Wieso müsse es noch ein weiteres Shoppingcenter geben?** Herr Franz berichtet, dass es eine vertragliche Vereinbarung zwischen der Stadt und ECE gebe, die sicherstellen solle, dass die Funktionsfähigkeit in der Innenstadt nicht in Folge einer Sogwirkung des ECE-Vorhabens beeinträchtigt wird. Es werde eine außergewöhnlich hohe Neuansiedlungsquote vorgeschrieben. Die Marktpassage habe einen neuen Eigentümer: Konkretes gebe es hier noch nicht. Vielleicht werde sich aber auch bei Karstadt noch etwas ändern. Jetzt gehe es zunächst um die City-Passage.

- **Nochmals wird geäußert, dass Bielefeld viele Probleme mit Leerständen in Passagen hätte. Warum erteile man vor diesem Hintergrund eine Genehmigung zur Vergrößerung? Die Zimmerstraße würde dadurch unverhältnismäßig leiden.** Herr Franz erklärt, dass die Vergrößerung überschaubar sei; das Shoppingcenter werde in Zukunft ca. 4.000 qm Verkaufsfläche mehr als die heutige City-Passage aufweisen. Auch müsse man es positiv sehen, dass ein Eigentümer (ECE) die Modernisierung einer Passage in die Hand nehme. Frau Schrooten geht auf die typische Entwicklung des Einzelhandels in Innenstädten ein.

- **Gefragt wird, mit wie vielen Besuchern gerechnet werde. Bei der City-Passage sei man damals von 35.000 pro Tag ausgegangen.** Herr Franz führt aus, dass eine Attraktivitätssteigerung mit dem Vorhaben beabsichtigt sei. Es werde mindestens der Ist-Zustand erwartet. Untersuchungen hätten ergeben, dass entgegen der landläufigen Meinung die Verkaufsflächen in Bielefeld insgesamt rückläufig seien: Vor ca. zehn Jahren waren es 150.000 qm jetzt sind es 130.000 qm.

- **Die vorgenannten Zahlen werden bezweifelt. Aber auch die Stichstraße von der Zimmerstraße sei für Anlieferungsverkehre viel zu schmal. Gefragt wird, wie es mit den Rettungswegen und dem Brandschutzkonzept aussehe.** Frau Schrooten antwortet, dass dies im Baugenehmigungsverfahren geklärt wird.

- **Gefragt wird, ob es eine Fassaden- bzw. Dachbegrünung geben werde.** Herr Franz teilt mit, dass das Ob und das Wie noch geklärt werden müssen. Er versichert den Anwohnern, dass die Bezirksvertretung gerade auch dieses Thema im Auge habe.

- **Gefragt wird, wann mit den Baumaßnahmen begonnen werde.** Frau Mosig antwortet, dass es eine enge Zeitschiene gebe und der Entwurfsbeschluss für den Bebauungsplan und die anschließende öffentliche Auslegung des Entwurfs vor der Sommerpause angestrebt sei. Aufgrund des „engagierten Zeitplanes" von ECE sei nicht erst 2016 mit dem Baubeginn zu rechnen.

- **Ein Bürger berichtet von Projekten, die gut laufen, um nach fünf bis zehn Jahren lediglich gewinnbringend verkauft zu werden.** Herr Franz antwortet, dass dies bei

ECE vermutlich nicht der Fall sei; vielmehr sei ECE – wie bereits in anderen Städten – auch am Bielefelder Standort an Langfristigkeit interessiert.

- Frau Schrooten beantwortet die **Frage hinsichtlich der Namen der eingeschalteten Gutachterbüros.**

Nachdem keine weiteren Fragen und Anmerkungen mehr vorgebracht werden, bedankt sich Herr Franz bei allen Teilnehmern für ihr Erscheinen, verweist auf die weiteren Beteiligungsmöglichkeiten im Verfahren und beendet die Veranstaltung.

I. A.

(Theek)