Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	20.08.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	08.09.2015	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	17.09.2015	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
- Stadtbezirk Mitte -

- **Beschluss über Stellungnahmen**
- **Abschließender Beschluss zur 238. Änderung des Flächennutzungsplans "Sonderbaufläche City-Passage"**
- **Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/100 "City-Passage"**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung, 11 09 01 Gesamträumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

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

BV Mitte 30.04.2015, TOP 11, StEA 12.05.2015, TOP 14.2, Drucksachen-Nr.1358/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wird gemäß Vorlage Anlage A.1 stattgegeben (A.1.2, lfd. Nr. 3, 4, 5, 6), teilweise stattgegeben (A.1.1, lfd. Nr. 1, 2, 3, 4, 5; A.1.2, lfd. Nr. 1, 2) bzw. nicht stattgegeben (lfd. Nr. 7), der Einarbeitung in das Planverfahren wird zugestimmt.
2. Den Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Verfahren gemäß § 3 (2) BauGB wird gemäß Anlage A.2.1 teilweise stattgegeben (A.2.1, lfd. Nr. 1) bzw. nicht stattgegeben (A.2.1, lfd. Nr. 2).
 Den Stellungnahmen des Polizeipräsidiums Bielefeld und der Stadtwerke Bielefeld gemäß § 4 (2) BauGB wird gemäß Anlage A.2.2 stattgegeben (A.2.2, lfd. Nr. 1, 3), den Stellungnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH, von ExxonMobil und den Stellungnahmen der Nachbarkommunen Enger und Herford wird teilweise stattgegeben (A.2.2, lfd. Nr. 2, 4, 6, 7). Die Stellungnahmen der Industrie- und Handelskammer OWL

und des Handelsverbandes OWL werden zur Kenntnis genommen (A.2.2, lfd. Nr. 5, 8).

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß Anlage A.3, Punkte A.3.1 bis A.3.7 beschlossen.
4. Die 238. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit der Begründung abschließend beschlossen.
5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“ wird als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen.
6. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“ mit ihren Bestandteilen wird gebilligt.
7. Nach Durchführung des Genehmigungsverfahrens zur 238. Änderung des Flächennutzungsplans sind die Erteilung der Genehmigung für die Flächennutzungsplan-Änderung sowie der Satzungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“ gemäß §§ 6 (5), 10 (3) BauGB öffentlich bekannt zu machen.

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 und nach der entsprechenden Beschlussfassung offengelegt 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 **frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit** gemäß § 3 (1) erfolgte durch einen Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 13.02.2015 im Großen Saal des Neuen Rathauses, Niederwall 23 sowie durch die Möglichkeit, schriftlich oder zur Niederschrift Stellungnahmen abzugeben und durch eine Online-Beteiligung im Internet. Die **Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB parallel um Stellungnahme gebeten.**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 (1), 4 (1) BauGB sind von Seiten der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange verschiedene Stellungnahmen und Anregungen vorgetragen worden. Das Vorhaben sowie die darauf aufbauenden zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden zum Entwurfsbeschluss insgesamt weiter ausgearbeitet, die Ergebnisse aus den Beteiligungsverfahren soweit erforderlich in die Planunterlagen eingearbeitet. Ebenso wurden die Ergebnisse der Fachgutachten, d.h. das Verkehrsgutachten, das Schallgutachten, die Verschattungsstudien, das Lichtgutachten artenschutzrechtliche Prüfung beachtet.

Der Entwurfsbeschluss ist im April/Mai 2015 auf der Grundlage beraten und gefasst worden.

Zu 2./3.

Die **Entwurfsoffenlage gemäß § 3 (2) BauGB einschließlich Beteiligung der Behörden (TÖB) nach § 4 (2) BauGB** erfolgte im Mai/Juni/Juli 2015 parallel für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/100 und die 238. Änderung des Flächennutzungsplans „Sonderbaufläche City-Passage“ (Offenlage 05.06.2015 bis 06.07.2015, TÖB-Anschreiben 20.05.2015).

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Entwürfe sind Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden. Wichtige Anregungen bzw. Kritik aus der Öffentlichkeit betrafen insbesondere den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und dabei die Größe des Vorhabens, die Veränderungen an den bisherigen Parkmöglichkeiten von City-Passage und Kaufhof, das Verkehrsaufkommen, die Immissionssituation (Lärm, Licht, Luftqualität) und die Verschattung sowie den künftigen Ausschluss freier Wohnnutzungen zusätzlich im II. und III. Vollgeschoss der Flächen des Kerngebiets. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden einzelne Anpassungen zu Detailspekten bzw. redaktioneller Art angeregt. Von zwei Nachbarkommunen wurde der konkrete Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf ihre jeweiligen Zentren gefordert und mittels einer einzelhandelsgutachterlichen Stellungnahme erbracht.

Zur 238. Änderung des Flächennutzungsplans „Sonderbaufläche City-Passage“ sind neben den Stellungnahmen der Nachbarkommunen keine ggf. relevanten Anregungen vorgetragen worden.

Zu 4./5./6./7.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Punkte empfiehlt die Verwaltung, die 238. Änderung des Flächennutzungsplans abschließend zu beschließen sowie den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“ als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

Löseke
Beigeordneter

Bielefeld, den

Inhaltsübersicht der Vorlage

Finanzielle Auswirkungen

Begründung zum Beschlussvorschlag

Anlagen:

A	<p>238. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche City-Passage“ und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“</p> <ul style="list-style-type: none"> - A.1 Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB - A.2 Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB - A.3 Änderungsvorschläge der Verwaltung <p>Planungsstand: Satzung Juli 2015</p>
B	<p>238. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche City-Passage“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung und Änderungsbereich <p>Planungsstand: Satzung Juli 2015</p>
C	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Übersichtspläne, Vorhaben- und Erschließungsplan, Nutzungspläne - Textliche Festsetzungen <p>Planungsstand: Satzung Juli 2015</p>
D	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begründung <p>Planungsstand: Satzung Juli 2015</p>
E	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“</p> <ul style="list-style-type: none"> - Umweltbericht <p>Planungsstand: Satzung Juli 2015</p>