

Anlage

E	Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“ Planungsstand: Satzung Juli 2015
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Neuaufstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan III/3/100
„City-Passage“

Umweltbericht

Verfahrensstand: Entwurf März 2015

Gliederung:

- 1. Umweltbericht**
 - 1.1 Vorbemerkung
 - 1.2 Inhalte und Ziele der 238. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 – Kurzdarstellung
 - 1.3 Untersuchungsraum
- 2. Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen**
- 3. Umweltbezogene Ausgangssituation**
 - 3.1 Schutzgut Mensch
 - 3.2 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen
 - 3.3 Schutzgut Boden
 - 3.4 Schutzgut Wasser
 - 3.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 3.6 Schutzgut Landschaft
 - 3.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter
- 4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Biotope, Tiere und Pflanzen
 - 4.3 Schutzgut Boden
 - 4.4 Schutzgut Wasser
 - 4.5 Schutzgut Klima und Luft
 - 4.6 Schutzgut Landschaft
 - 4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter
 - 4.8 Wechselwirkungen
 - 4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
- 5. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**
- 6. Planungsalternativen**
- 7. Zusätzliche Angaben**
- 8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen - Monitoring**
- 9. Zusammenfassung des Umweltberichts**

1. Umweltbericht

1.1 Vorbemerkung

Nach den §§ 2 und 2a BauGB ist im Regelverfahren zu einem Flächennutzungsplan (FNP) und/oder zu einem Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Die Ergebnisse sind im sogenannten „Umweltbericht“ zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Bericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung; Gliederung und wesentliche Inhalte des Umweltberichts sind in der Anlage 1 zu § 2 (4) BauGB festgelegt. Die Kommune legt hierbei für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung über die Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan angemessen zu berücksichtigen.

Der vorliegende Umweltbericht wurde auf Grundlage der Bestandsaufnahmen und der bisher vorliegenden Unterlagen erstellt. Die Ergebnisse des Planverfahrens, insbesondere der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurden eingearbeitet.

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands und der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter nach § 2 UVP-Gesetz und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Die einzelnen Schutzgüter werden systematisch vorgestellt und geprüft, Anforderungen und ergänzende Vorschläge für die Beachtung im Planverfahren werden erarbeitet.

Zwischen den einzelnen Schutzgütern besteht aufgrund der Komplexität zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen, genannt seien z. B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Pflanzen - Boden (Versiegelung) - Wasser. Je nach Umfang und Art der Beeinträchtigungen wird jeweils bei den einzelnen Schutzgütern auf Wechselwirkungen eingegangen oder es erfolgen Querverweise, um Wiederholungen zu vermeiden.

1.2 Inhalte und Ziele der 238. Änderung des Flächennutzungsplans und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 - Kurzdarstellung

Die bauliche Ausprägung der City-Passage einschließlich des Kaufhofs entspricht nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Kundenerwartungen an einen zentralen und attraktiven Einzelhandelsstandort in der Innenstadt. Daher beabsichtigt der Betreiber der City-Passage einen Neubau der Passage sowie einen Umbau des Kaufhof-Areals zu einem attraktiven, innerstädtischen Einkaufszentrum mit großzügigen Bewegungsflächen für Fußgänger („Mall“). Anlässlich dieses Projekts erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 und der 238. FNP-Änderung im Parallelverfahren. Die Bauleitpläne dienen der weiteren Stärkung der Innenstadt.

Dazu ist die Planung auf die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abgestellt worden, die konkreten Empfehlungen zum Sortiments- und Betriebskonzept aus der einzelhandelsgutachterlichen Untersuchung „Integration von Investorenprojekten in die Innenstadt von Bielefeld“ (Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund 2014) sind eingeflossen. Vorgesehen ist im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gegenüber der bisherigen, allgemeinen Festsetzung eines Kerngebiets die konkretisierende Festsetzung eines Sondergebiets SO „Einkaufszentrum“. Zur Abstimmung der Erschließungserfordernisse und teils auch der Bauvolumina auf die Anschlüsse im umgebenden Kerngebiet ist der südwestliche Eckbereich Bahnhofstraße/Stresemannstraße in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen worden. Hier wird die Festsetzung eines Kerngebiets beibehalten.

Die 238. Änderung des Flächennutzungsplans bezieht sich vor dem Hintergrund lediglich auf das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans und enthält die entsprechend konkretisierende Darstellung einer Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist rd. 1,8 ha groß, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie auch die 238. FFNP-Änderung macht daran anteilig 1,4 ha aus.

Weitere wesentliche Ziele sind insbesondere auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und Umsetzung die Beibehaltung bzw. Weiterentwicklung einer attraktiven fußläufigen Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit im Erdgeschoss, eine der Innenstadtlage entsprechende sowie auch mit den Nachbarbelangen vereinbare Entwicklung der Bauvolumina und die Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft. Zur Gewährleistung der ortsangemessenen, attraktiven Entwicklung der Fassaden in den öffentlichen Raum der Innenstadt ist ein kooperatives Verfahren zur Gestaltung der Fassaden einschließlich der Werbeanlagen mit Beteiligung der Stadt, des Vorhabenträgers und von Sachverständigen zu je einem Drittel durchgeführt worden.

Zu den weiteren stadtplanerischen Rahmenbedingungen und zur Erläuterung der konkreten Planungsziele wird im Übrigen jeweils auf Teil I der Begründung zur 238. FNP-Änderung und zum Bebauungsplan Nr. III/3/100 verwiesen.

1.3 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst räumlich den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 zuzüglich der umgebenden Verkehrsräume und gegenüberliegenden Bebauung, in Bezug auf Verkehrsbelange bis zum Knotenpunkt Zimmerstraße/Herforder Straße.

2. Umweltschutzziele aus im Plangebiet relevanten übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen

Im Zuge der Bauleitplanung sind die relevanten übergeordneten fachgesetzlichen und fachplanerischen Anforderungen zu prüfen. Die jeweiligen Rahmenvorgaben sind entweder als striktes Recht zu beachten oder im Plangebiet ggf. in der Abwägung zu überwinden. Nach dem gegenwärtigen Planungsstand sind im Plangebiet bzw. im Umfeld vorrangig folgende umweltrelevante Fachgesetze und Fachplanungen von Bedeutung:

Umweltschutzziele relevanter Fachgesetze, Fachplanungen etc.	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Belange des Immissionsschutzes sind auf Basis des BImSchG zu prüfen. Hervorzuheben ist § 50 (Planung) BImSchG als sogenanntes „Trennungsgebot unverträglicher Nutzungen“. Ergänzend sind die einschlägigen Verordnungen und Verwaltungsvorschriften in die Prüfung einzubeziehen, insbesondere: TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, VerkehrslärmschutzVO (16. BImSchV), TA Luft und ggf. korrespondierende Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV bzgl. Luftschadstoffen v.a. durch Kfz-Verkehr. 	<ul style="list-style-type: none"> - Konkretisierende Überplanung eines Kerngebiets teils als Sondergebiet SO „Einkaufszentrum“ in gewachsener Nachbarschaft von Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen etc. - Festsetzungen zur zulässigen Schallentwicklung technischer Bauteile und zur Begrenzung relevanter Nutzungszeiten.
<p>Dem Trennungsgebot nach BImSchG kann in dem vorhandenen, zentralen Siedlungsraum mit jahrzehntelang bestehender Nachbarschaft von innenstadttypischen Nutzungen mit dem Schwerpunkt auf dem Einzelhandel und Wohnen nicht vollständig Rechnung getragen werden. Die Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft können durch bauliche und organisatorische Maßnahmen bei konkreten Vorhaben berücksichtigt werden.</p> <p><i>Im Ergebnis keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele erkennbar.</i></p>	
<p>Regionalplan 2004 für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Darstellung als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) inmitten der Innenstadt Bielefelds mit umgebenden Hauptverkehrsstrassen (Straßen, Bahn). 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Keine zu berücksichtigenden umweltrelevanten Ziele.</i>
<p><i>Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Darstellungen.</i></p>	
<p>Flächennutzungsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Darstellung als <i>gemischte Baufläche</i>. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Keine zu berücksichtigenden umweltrelevanten Ziele.</i> - Konkretisierung der Darstellungen analog zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 in der 238. Änderung des Flächennutzungsplans: Künftig Sonderbaufläche „Einkaufszentrum“ für das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans.
<p><i>Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Darstellungen.</i></p>	

Umweltschutzziele relevanter Fachgesetze, Fachplanungen etc.	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) allgemein</p> <ul style="list-style-type: none"> - § 1 BNatSchG: Natur und Landschaft sind aufgrund ihres Werts und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für künftige Generationen zu schützen, zu entwickeln und soweit erforderlich, wiederherzustellen. - § 18 BNatSchG und § 1a(3) BauGB: Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. § 18 BNatSchG und die § 1 bis § 2a BauGB regeln i.Ü. insgesamt das Verhältnis zwischen Naturschutzrecht und der Bauleitplanung. Die naturschutzfachliche Rahmengesetzgebung des Bundes wird durch das Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen konkretisiert. 	<ul style="list-style-type: none"> - Aktualisierte Sicherung und Neuordnung der Festsetzungen inmitten der Innenstadt. - Keine zusätzlichen Eingriffe gegenüber vollständig bebautem/versiegeltem Bestand.
<ul style="list-style-type: none"> - § 19 und § 44 BNatSchG: Im Sinne des gesetzlichen Artenschutzes ist zu prüfen, ob als Folge des Eingriffs Biotope zerstört werden, die für dort wild lebende Tiere und wild wachsende Pflanzen der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind. 	<ul style="list-style-type: none"> - Auswertung des bereits vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zu den Abrissarbeiten. - Hinweise auf die bei der Umsetzung erforderlichen Minderungsmaßnahmen.
<p>Zusätzliche Eingriffe werden nicht vorbereitet. Artenschutzbelange können durch Minderungsmaßnahmen in der Abrissphase berücksichtigt werden.</p> <p><i>Entgegenstehende umweltrelevante Ziele sind bislang nicht erkennbar.</i></p>	
<p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) Schutzgebiete und Schutzobjekte</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Kein Naturschutzgebiet (NSG) im Plangebiet und im näheren Umfeld.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Keine zu berücksichtigenden Ziele.</i>
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Kein Landschaftsschutzgebiet (LSG) im Plangebiet und im näheren Umfeld.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Keine zu berücksichtigenden Ziele.</i>
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Kein FFH-Gebiet im Plangebiet und im näheren Umfeld.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Keine zu berücksichtigenden Ziele.</i>
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Kein EU-Vogelschutzgebiet im Plangebiet und im näheren Umfeld</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Keine zu berücksichtigenden Ziele.</i>
<ul style="list-style-type: none"> - <i>Keine sonstigen naturschutzrechtlichen Schutzobjekte</i> 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Keine zu berücksichtigenden Ziele.</i>
<p><i>Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele.</i></p>	
<p>Landschaftsplan</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder im Umfeld eines Landschaftsplans 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Keine zu berücksichtigenden Ziele.</i>
<p><i>Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Darstellungen.</i></p>	

Umweltschutzziele relevanter Fachgesetze, Fachplanungen etc.	Berücksichtigung in der Bauleitplanung
<p>Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodenschutzklausel nach § 1a(2) BauGB i.V.m. §§ 1ff BBodSchG ist zu beachten. Insbesondere sind Bodenversiegelungen zu begrenzen, schädliche Bodenveränderungen sind zu vermeiden, Wieder-/Umnutzungen von versiegelten, sanierten oder vorbelasteten Flächen genießen Vorrang. Besonders zu schützen sind Böden mit hochwertigen Bodenfunktionen gemäß § 2(1) BBodSchG. - Schutzwürdiger Boden „Biotopentwicklung“ (Stufe 2). 	<ul style="list-style-type: none"> - Sicherung der Weiternutzung einer bereits vollständig bebauten Fläche in der Innenstadt.
<p><i>Aufgrund des bereits gegebenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen im vollständig bebauten Siedlungsbestand der Innenstadt keine entgegenstehenden Ziele erkennbar.</i></p>	
<p>Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz (LWG)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Anforderungen bzgl. Hochwasserschutz, Gewässerschutz sowie Gewässerunterhaltung, Rückhaltung und soweit möglich Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind zu prüfen. Nach § 51a Landeswassergesetz NRW besteht die allgemeine Pflicht, Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ver- und Entsorgung, insbesondere die Schmutzwasserentsorgung, sind aus Umweltsicht schadlos nach den einschlägigen Anforderungen zu sichern. 	<ul style="list-style-type: none"> -- Sicherung der Weiternutzung einer bereits vollständig bebauten Fläche in der Innenstadt.
<p><i>Keine entgegenstehenden umweltrelevanten Ziele.</i></p>	

3. Umweltbezogene Ausgangssituation

Prüfungsgrundlage ist die Beschreibung und Bewertung des aktuellen Umweltzustands bezogen auf die Schutzgüter nach § 2 UVPG und im Sinne der §§ 1ff. BauGB. Zwischen den Belangen der einzelnen Schutzgüter bestehen zwangsläufig Wechselwirkungen und Konflikte.

3.1 Schutzgut Mensch

Die Ausgangslage und weitere Rahmenbedingungen im näheren Umfeld sind als Standortqualität, aber auch als Ausgangspunkt potenzieller Konflikte für den Menschen aus umweltbezogener Sicht wie folgt zu charakterisieren:

a) Lage, Umfeld, bauliche Nutzung und Erschließung

Das Plangebiet liegt äußerst zentral im nördlichen Teil der Bielefelder Innenstadt an der Bahnhofstraße als zentraler Achse der Fußgängerzone nördlich des Jahnplatzes. Es ist seit jeher Bestandteil des innerstädtischen Bielefelder Siedlungskörpers und hervorragend für alle Verkehrsteilnehmer erschlossen. Der Untersuchungsraum ist innenstadttypisch intensiv baulich genutzt. Die straßenbegleitende Bebauung ist überwiegend vier- bis fünfgeschossig. In den Erdgeschossen bestehen nahezu durchgängig Läden und weitere Innenstadtnutzungen. In den Obergeschossen wird teilweise auch gewohnt, aber auch hier sind Nutzungsmischungen gegeben. Weiterführende Verkehrswege liegen in direkter Nähe (Herforder Straße, Bahnstrecke Ruhrgebiet – Hannover).

Mit Blick auf die gegebene dichte Bebauung und die Veränderungen der Baustruktur durch das Vorhaben bei weiterhin hoher Dichte sind, auch aus Anlass entsprechender Anregungen von Anwohnern, **Verschattungsstudien** eingeholt worden.¹ Als Beurteilungsgrundlage steht die DIN 5035-1 „Tageslicht in Innenräumen – Allgemeine Anforderungen“, Ausgabe 2011/07 zur Verfügung. Diese empfiehlt als Orientierungsrahmen eine mögliche Minstdauer der Besonnung von 4 Stunden zur Tag- und Nachtgleiche sowie von einer Stunde am 17. Januar. Eine verbindliche Grundlage für die Bewertung von Verschattungssituationen gibt es jedoch nicht. In Bezug auf den Bestand ist festgestellt worden, dass die Ansätze der DIN in allen Obergeschossen der nördlichen Nachbarbebauung erfüllt sind.

b) Ortsrandlage und Naherholung

Der Untersuchungsraum besitzt keinerlei Bezug zum freien Landschaftsraum, er liegt im Stadtzentrum. Als multifunktional genutzter Stadtraum besitzt er dennoch auch Erholungsfunktion.

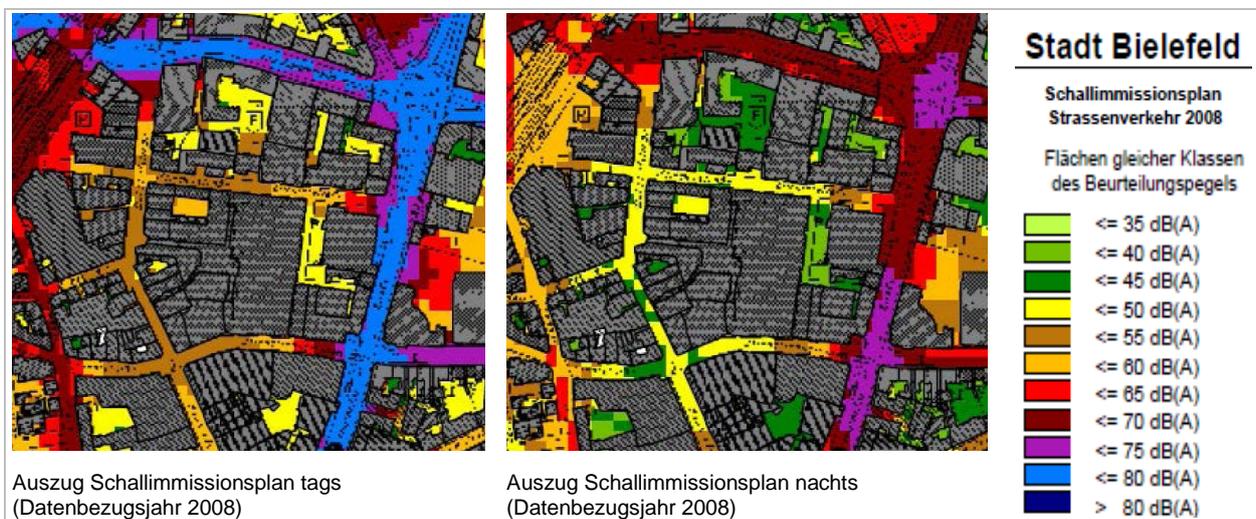
c) Vorbeugender Immissionsschutz

Vorbelastungen im Plangebiet durch landwirtschaftliche Immissionen: Das Plangebiet befindet sich in innerörtlicher, zentraler Lage. Relevante Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe bestehen nicht.

¹ City-Passage Bielefeld, Untersuchung 2015 und Vergleich B-Plan gegenüber Planung 2015, jeweils licht raum stadt planung gmbh, Wuppertal, 11./17.02.2015

Vorbelastungen im Plangebiet durch gewerbliche Immissionen: Die Flächen werden durch die heutige City-Passage, den Kaufhof sowie weitere Einzelhandels- und sonstige Gewerbe-/Dienstleistungsbetriebe genutzt. Dies entspricht der gegebenen Festsetzung als Kerngebiet. In den Obergeschossen bestehen im Plangebiet sowie auch im Umfeld teils Wohnnutzungen. Entsprechende Vorbelastungen durch gewerbliche Immissionen wie Lärm, Luftschadstoffe (Rauch, Ruß, Staub, Abgase), Gerüche, Erschütterungen, Licht, elektromagnetische Strahlungen u. Ä. aus gewerblichen Emissionsquellen sind im innenstadttypischen Rahmen gegeben.

Vorbelastungen im Untersuchungsgebiet durch verkehrliche Immissionen: Immissionen durch Straßenverkehr wirken auf die vorhandene Bebauung im Plangebiet entlang der umgebenden Straße ein. Aufgrund der von den umgebenden Hauptverkehrsstraßen abgewandten Lage werden die maßgeblichen Orientierungswerte in Bezug auf den Verkehrslärm (60/50 dB(A) tags/nachts bzw. 65/55 dB(A) tags/nachts) nach dem Schallimmissionsplan Straßenverkehr unterschritten bzw. eingehalten.



Das eingeholte Schallgutachten kommt ebenfalls zu diesem Ergebnis². Außerhalb des Plangebiets im Nahbereich zum Knotenpunkt Zimmerstraße/Herforder Straße hat das Schallgutachten bereits im Bestand Überschreitungen der maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 ergeben (hier Kerngebiet: 65/55 dB(A) tags/nachts in Bezug auf Verkehrslärm). Auch diese gegebene Situation entspricht der Innenstadtlage. Vor einigen Jahren ist im Rahmen einer Baumaßnahme im angrenzenden Abschnitt der Herforder Straße ein Erstattungsverfahren in Bezug auf passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt worden.

Auch unter Berücksichtigung der Lärmbelastung durch die nordwestlich verlaufende Schienestrecke Hannover - Hamm sowie nach überschlägiger energetischer Aufaddition der Schienen- und Straßenverkehrslärmbelastung werden die Orientierungswerte 65/55 dB(A) tags/nachts für MK gemäß DIN 18005 innerhalb des Plangebiets eingehalten.

d) Hochwasserschutz

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete sind nicht festgesetzt. Auch im Umfeld sind keine Fließgewässer vorhanden, die ggf. zu Hochwasserproblemen führen könnten.

² Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan III/3/100 Revitalisierung der City-Passage Bielefeld, Lärmkontor GmbH Hamburg, 09.03.2015

e) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Die Abfälle bestehender Nutzungen werden bereits getrennt für Wertstoffe und Restmüll gesammelt und durch den Abfallentsorgungsbetrieb abgeholt. Das Plangebiet ist an die im Umfeld vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen.

Die Flächen sind in der genehmigten Kanalisationsnetzplanung „Innenstadt“ berücksichtigt. Die gemeinsame Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt im Mischsystem zur Kläranlage „Heepen“. Eine Vorentlastung des Mischwassers erfolgt über den Regenüberlauf „Mühlenstraße“ und das Regenüberlaufbecken „Ravensberger Straße“.

Das Potenzial zur solarenergetischen Nutzung der Dachflächen innerhalb des Plangebiets ist als hoch einzustufen, da aufgrund der überwiegend hohen Gebäude auf den Hauptdächern keine Verschattungen zu erwarten sind.

f) Kampfmittel

Der Bereich wird aufgrund der Innenstadtlage als potenziell kampfmittelbelastete Fläche eingestuft. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat nach Auswertung der zurzeit vorhandenen Unterlagen festgestellt, dass für das Plangebiet keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) kann eine **Kampfmittelbelastung** aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund sind folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- Anwendung der Anlage 1 (S. 58-62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (www.im.nrw.de/sch/725.htm)

3.2 Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

a) Lage und Freiraumstruktur, Biotoptypen

Die überplante Fläche und das Umfeld ist vollständig bebaut. Es ist als urbaner Lebensraum einzustufen und wird innenstadtypisch gewerblich sowie in den Obergeschossen teils auch zum Wohnen genutzt. Es ist kein Vorkommen planungsrelevanter Arten bekannt. Erhaltenswerter Gehölzbestand ist nicht vorhanden. Verbindungen zum Freiraum bestehen nicht.

b) Fauna

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts gemäß BNatSchG ist die biologische Vielfalt an Lebensräumen, Lebensgemeinschaften und Arten sowie die genetische Vielfalt zu erhalten und zu entwickeln. Wild lebende Tiere und Pflanzen und ihre Lebensgemeinschaften sind in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume und -bedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln bzw. wiederherzustellen. Im Zuge des Aufstellungsverfahrens ist bereits ein Abbruchartrag für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans gestellt worden. In dem Zuge ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag eingeholt worden.³

³ Revitalisierung der City-Passage in Bielefeld, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Höke Landschaftsarchitekten, Bielefeld, Februar 2015

Dieser hat für das Untersuchungsgebiet im Bereich des Messtischblatts 3917 „Bielefeld“, Quadrant 3, potenzielle Lebensräume für 27 planungsrelevante Arten benannt, darunter 14 Säugetier- und 13 Vogelarten. Im Fundortkataster der Stadt Bielefeld sowie in LINFOS des Landes NRW sind für das Plangebiet selbst keine Fundangaben zu planungsrelevanten Arten vorhanden.

Die möglichen Quartiersfunktionen der Gebäude- und der wenigen Gehölzstrukturen (Pflanzkübel) im Plangebiet sind in Ortsbegehungen zwischen dem 05. und 10.02.2015 betrachtet worden. An den Gebäuden wurden verschiedene Hohlräume, Spalten etc. festgestellt, die potenzielle Quartiere für gebäudebewohnenden Vögel- und Fledermausarten darstellen können. An dem Gehölz in einem vorgefundenen Pflanzkübel wurde ein Vogelnest entdeckt (voraussichtlich Amsel). Konkrete Vorkommen planungsrelevanter Arten wurden nicht angetroffen, potenzielle Vorkommen können jedoch nicht ausgeschlossen werden.

3.3 Schutzgut Boden

a) Topographie

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt bei etwa 112 m über NHN.

b) Böden

Gemäß **Bodenkarte NRW**⁴ stehen im Untersuchungsgebiet Braunerden z.T. Pseudogley-Braunerden (B5) an. Diese stark sandigen Lehmböden weisen eine mittlere Sorptionsfähigkeit bei einer mittleren Wasserdurchlässigkeit auf. Teilweise kann sich schwache Staunässe im tieferen Oberboden bilden. Die Kriterien der landesweit rechtlich zu **schützenden Böden in Nordrhein-Westfalen**⁵ treffen auf diese Böden zu. Sie sind in Bezug auf die Biotopentwicklung als schützenswert (Stufe 2) kartiert worden. Die Böden sind lokal bereits seit Jahrzehnten überbaut und vollständig versiegelt. Sie haben ihre natürlichen Funktionen hier daher bereits seit langer Zeit praktisch vollständig verloren.

c) Altlasten

Nach den städtischen Geodaten ist das Plangebiet als **Altlastenverdachtsfläche** AA 474 gekennzeichnet. Die Kennzeichnung ist aufgrund eines anonymen Hinweises erfolgt. Wegen der dichten Bebauung geht das Umweltamt derzeit aber von einer Falschmeldung aus.

3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich und in räumlicher Nähe nicht vorhanden.

Weder das Plangebiet selbst und noch das nahe Umfeld erfassen **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete**.

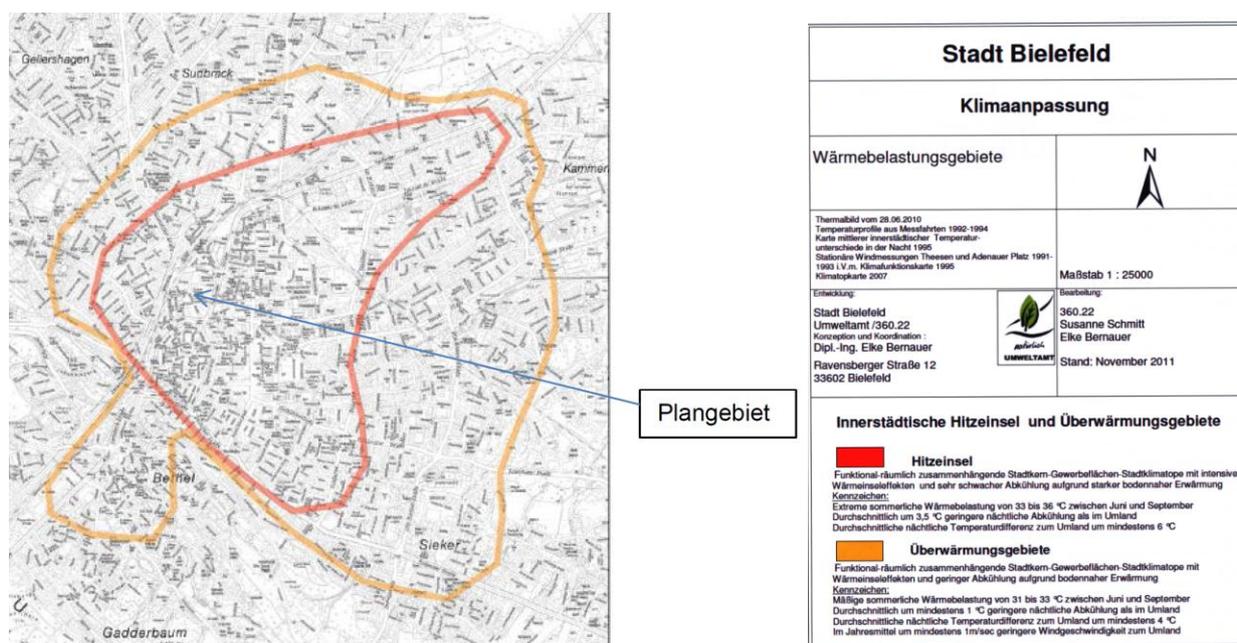
Eine besondere Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird aufgrund der bereits seit Jahrzehnten vorhandenen, vollständigen Bebauung nicht gesehen.

⁴ Geologisches Landesamt: Bodenkarte von NRW 1:50.000, Blatt L 3916 Bielefeld, Krefeld 1983

⁵ Geologischer Dienst NRW: Karte der schutzwürdigen Böden in NRW, Krefeld 2004

3.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet ist Teil eines Stadtkern-Klimatops innerhalb der innerstädtischen Hitzeinsel, die vor allem in den Sommermonaten (Juni-September) extremen Wärmebelastungen von 33°C bis 36°C ausgesetzt ist. Durch die hohe und dichte Bebauung ist die Belüftung nur sehr gering. Eine stadtklimarelevante bodennahe Belüftung durch Kaltluft besteht nicht. Die mikro- und bioklimatischen Bedingungen sind für die wohnende Bevölkerung tags und nachts sowie für die arbeitende Bevölkerung tagsüber insgesamt sehr ungünstig.



Auszug Karte der Wärmebelastungsgebiete

Im Zusammenhang mit dem Kfz-Verkehr können ggf. **Luftschadstoffe** wie Stickstoffmonoxid/ Stickstoffdioxid, Benzol, Staub-PM10 und Ruß im Rahmen der Bauleitplanung Bedeutung erlangen. Die unmittelbare Nähe des Planungsgebiets zu stark verkehrsbelasteten Straßen wie der Herforder- oder Feilenstraße führt zu einer relativ stark belasteten Luft in der Umgebung. Die Verkehrsmengenbelastung wird bis zum Prognosejahr 2025 im umliegenden Gebiet eher noch zunehmen.

3.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist bereits seit vielen Jahrzehnten bebaut, ist Bestandteil der Innenstadt und wirkt nicht in den freien Landschaftsraum. Das Stadtbild ist insbesondere aufgrund der verschiedenartigen Gebäude- und städtebaulichen Typologien heterogen.

3.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt bebaut, die Gebäude sind in geschlossener Bauweise errichtet. Gebäude- und städtebauliche Struktur im Plangebiet sowie im nahen Umfeld sind innenstadttypisch und teils heterogen. Bodendenkmale sind hier nicht vorhanden. Im Umfeld liegen drei Baudenkmäler: Stresemannstraße 15 (Sparkasse), Herforder Straße 13 (Alte Post), Bahnhofstraße 27a (Geschäftshaus, Eckbebauung). Die Innenstadt als Ganzes ist als relevantes Kultur-/Sachgut anzusehen.

4. Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Realisierte Vorhaben können Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter im Plangebiet und im Umfeld allgemein in der Bauphase und / oder in der Nutzungsphase haben.

Kurzfristige Belastungen und Auswirkungen in der Bauphase: Das Plangebiet ist erschlossen und bebaut. Der bestehende Einzelhandelsstandort wird unter Einbeziehung benachbarter Grundstücke umfassend neu geordnet. Daher sind Belastungen und Auswirkungen für die Anlieger durch den Abriss bestehender Gebäude sowie Neubautätigkeiten zu erwarten. Die Auswirkungen in der Bauphase bestehen aus dem bei derartigen Bauvorhaben üblichen Maß an Lärm, Staub und Abgasen durch Bau, Fahrzeugverkehr etc. Möglicher Baustellenverkehr kann grundsätzlich über die bestehenden Straßen abgewickelt werden. In der Bauphase sind Ablagerungen von Baumaterialien und Müll im Umfeld zu unterbinden.

Langfristige Auswirkungen: Die langfristigen Auswirkungen betreffen in erster Linie die Folgen der wiederhergestellten Versiegelung sowie die Auswirkungen der Bebauung und Nutzung auf die Nachbarschaft bzw. auf die künftigen Nutzer des Plangebiets. Diese möglichen Folgen sind aus Umweltsicht soweit wie möglich bzw. sinnvoll durch Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu mindern und ggf. durch Ausgleichsmaßnahmen gemäß der Rechtslage zu kompensieren.

Im folgenden Abschnitt wird - jeweils schutzgutbezogen - **die Entwicklung des Umweltzustands** beschrieben, der bei einer Realisierung der Planung zu erwarten ist. Zusammenfassend wird zum Vergleich in Kapitel 4.9 die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands gegenübergestellt, die sich ergeben würde, wenn auf die Planung verzichtet wird.

Die Auswirkungen stehen in komplexer **Wechselwirkung** zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Boden, Wasser sowie Luft und Klima.

4.1 Schutzgut Mensch

a) Allgemeine Auswirkungen

Der Mensch ist durch diese Planung als Eigentümer, Mieter oder Nachbar (Veränderungen im Wohn-/ Arbeitsumfeld) betroffen. Zudem sind die Belange von Unternehmern, Kunden und Beschäftigten zu berücksichtigen, die verschiedenen direkten oder indirekten Einwirkungen durch die Planung ausgesetzt sein können. Der Bebauungsplan dient der Sicherung und Weiterentwicklung eines Teils der Innenstadt als Einzelhandelsstandort und Standort weiterer multifunktionaler Nutzungen sowie auch des Wohnens.

Wohnen, Arbeiten und sich Versorgen zählen zu den Grundbedürfnissen des Menschen. Diese können durch die Sicherung, Aktualisierung und Erweiterung des bestehenden Versorgungsangebots im Hauptzentrum „Innenstadt“ fortentwickelt und weiter verbessert werden. Die Überplanung der kerngebietstypischen Bestandssituation sichert ergänzend das bestehende Wohn- und Arbeitsumfeld.

Eine ergänzende Bebauung ist bereits heute nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan möglich, mit der Planung wird die Struktur geringfügig verändert, zusätzliche Baumöglichkeiten werden nicht vorbereitet. Aktualisierte und großenteils bestandsorientierte Vorgaben zu den Nutzungsmaßen bereiten allgemein eine Integration der geplanten Märkte in den innerstädtischen Zusammenhang vor.

Mit der Planung und dem Vorhaben werden im rückwärtigen Bereich des Baublocks Zimmerstraße sowie der Stichstraße aus der Zimmerstraße/Bahnhofstraße/Stresemannstraße jedoch Veränderungen in der Geometrie des Bauvolumens gegenüber dem tatsächlichen örtlichen Bestand sowie auch gegenüber den (bisher nicht vollständig ausgeschöpften) Baumöglichkeiten nach dem Ursprungsplan vorbereitet. Um festzustellen, inwieweit die Belange der Belichtung und Besonnung der Nachbarschaft durch die Planung betroffen sein können, sind daher **Verschattungsanalysen** eingeholt worden. Gegenübergestellt wurden in den Verschattungsstudien der vorhandene Gebäudebestand, die baulichen Nutzungsoptionen nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan und das aktuelle Vorhaben.

Eine verbindliche Grundlage für die Bewertung von Verschattungssituationen gibt es nicht. Als Beurteilungsgrundlage kann die DIN 5035-1 „Tageslicht in Innenräumen – Allgemeine Anforderungen“, Ausgabe 2011/07 herangezogen werden. Dort wird als Orientierungsrahmen für die Beurteilung der Zumutbarkeit von Verschattungen eine mögliche Mindestdauer der Besonnung von 4 Stunden zur Tag- und Nachtgleiche sowie von einer Stunde am 17. Januar aufgezeigt.

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 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 nördlich benachbarten 1. Obergeschosses aufgrund des Vorhabens wie folgt: *„Zu berücksichtigen ist, dass in einem innerstädtischen, hochverdichteten Bereich eine mehrgeschossige Bauweise typisch ist, sodass eine Verschattung der unteren Geschosslagen im Winter nicht auszuschließen und eher üblich ist.“*

Infolge der Erweiterung des Einkaufszentrums ist mit einem etwas erhöhten Kfz-Aufkommen, v. a. in der Zimmerstraße zu rechnen (werktags rd. 640 Kfz/Tag und 60 Kfz/h in der Spitzenstunde sowie samstags rd. 770 Kfz/Tag und rd. 70 Kfz/h in der Spitzenstunde im Ziel- und Quellverkehr jeweils einschließlich Lieferverkehr gemäß **Verkehrsgutachten**⁶). Angesichts der bereits vorhandenen Funktion der Zimmerstraße als Zu-/Abfahrt von Kunden in der Innenstadt sowie zu Lieferzwecken ist der zusätzliche Mehrverkehr vergleichsweise gering. Eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre ist gutachterlich nachgewiesen worden.

Zusammenfassend sind die allgemeinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch daher überschaubar. **Potenziell erhebliche Auswirkungen** ergeben sich lokal begrenzt in Bezug auf die Verschattungssituation eines Teilbereichs des 1. Obergeschosses der nördlichen Nachbarbebauung. Die Entscheidung über die Zumutbarkeit ist in der bauleitplanerischen Abwägung der Stadt zu treffen. Zusätzliche Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen allgemeiner Art sind nicht vorzuschlagen.

⁶ Verkehrstechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan III/3/100 „City-Passage“ Bielefeld, Ing.-Ges. Masuch+Olbrisch, Oststeinbek, 02.03.2015

b) Ortsrandlage und Naherholung

Die Planung entwickelt innenstadtypische Nutzungen bestandsorientiert weiter. Auswirkungen auf die Erholungsfunktionen im Stadtzentrum werden nicht verursacht.

c) Vorbeugender Immissionsschutz

Umgang mit verkehrlichen Immissionen

Aufgrund der Nähe zur Herforder Straße und mit Blick auf die bestehende Erschießungsfunktion auch für Kunden- und Lieferverkehr der Fußgängerzone im östlichen Abschnitt der Zimmerstraße ist hier teils eine deutliche Verkehrslärmvorbelastung gegeben. Diese wird durch die mit dem Vorhaben zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung tags um weniger als 1 dB(A) (0,7-0,8 dB(A)) und nachts um höchstens 0,1 dB(A) weiter erhöht.⁷

Die zusätzliche Überschreitung ist gering und verändert die innenstadtypische Vorbelastung nicht wesentlich. Auch ist im Rahmen einer Baumaßnahme an der Herforder Straße bereits vor einigen Jahren ein Erstattungsverfahren in Bezug auf passive Schallschutzmaßnahmen durchgeführt worden, das auf vergleichbaren Prognosewerten fußte, wie sie im Rahmen der vorliegenden Planung einschließlich Vorhaben für 2025/2030 aktuell ermittelt wurden (Prognose Herforder Straße im Rahmen des Erstattungsverfahrens ca. 17.490 Kfz/24 h, aktuelle Gesamtprognose Herforder Straße mit Vorhaben rd. 17.910 Kfz/24 h im Abschnitt nördlich Zimmerstraße und 17.060 Kfz/24 h im Abschnitt südlich Zimmerstraße).

Zusätzliche Empfehlungen sind in Bezug auf den Verkehrslärmschutz bei der vorliegenden Planung mit bestandsorientierter Weiterentwicklung in einem zentralen Teilbereich der Innenstadt daher nicht zu treffen.

Umgang mit gewerblichen Immissionen

Das **Schallgutachten** zur vorliegenden Bauleitplanung (s.o.) ist auf Grundlage der konkreten Projektplanung des Vorhabens sowie der Verkehrstechnischen Untersuchung zum Vorhaben erstellt worden. Im einbezogenen Bereich des vorhandenen Kerngebiets an der Ecke Bahnhofstraße/Stresemannstraße wird die Nutzungsart grundsätzlich nicht geändert, schalltechnisch relevante Änderungen der vor Ort vorhandenen Nutzungen werden hier somit nicht erwartet, daher ist für diesen Bereich keine gutachterliche Betrachtung der künftigen Fortentwicklung erfolgt.

Die wesentlichen Eingangsdaten und Ergebnisse des Schallgutachtens werden im Folgenden dargelegt:

Der Beurteilung der Geräuschsituation ist die **TA Lärm** zugrunde gelegt. Die danach maßgeblichen **Immissionsorte** sind vom Gutachter aufgrund einer Ortsaufnahme und ergänzender Informationen der Stadtverwaltung bestimmt worden. Diese liegen an den jeweils örtlich vorhandenen Wohnungen in der Randbebauung des Baublocks zwischen Zimmerstraße, Bahnhofstraße, Stresemannstraße und Herforder Straße sowie auf den jeweils gegenüberliegenden Straßenseiten. Sie erstrecken sich insbesondere entlang der Zimmerstraße teils bis hinunter in die Ebene des 1. Obergeschosses.

Aufgrund der sogenannten „akzeptorbezogenen“ Betrachtungsweise der TA Lärm ist neben dem Lärm durch die Planung selbst auch die **Vorbelastung** aus dem Umfeld einzubeziehen.

⁷ Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan III/3/100 Revitalisierung der City-Passage Bielefeld, Lärmkontor GmbH Hamburg, 09.03.2015

Diese ist hier durch vielfältige innenstadttypische Nutzungen in den umgebenden Flächen des festgesetzten oder faktischen Kerngebiets um die Fußgängerzone insgesamt geprägt. Eine detaillierte Bestandsaufnahme ist wegen dieser Lage und städtebaulichen Situation und weil mit der Planung keine Ansiedlung zusätzlicher, lärmempfindlicher Nutzungen vorbereitet wird, nicht erfolgt. Die Vorbelastung ist somit hier auf Grundlage des Abschnitts 3.2 der TA Lärm berücksichtigt worden, indem der Schallgutachter von einer Abstimmung des Vorhabens auf einen um 6 dB(A) reduzierten Wert gegenüber den maßgeblichen **Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Kerngebiete** von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht ausgegangen ist.

Folgende wesentliche **Parameter der Projektplanung** sind im Schallgutachten berücksichtigt worden:

- Öffnungszeiten der revitalisierten City-Passage im Tagzeitraum bis 21:30 Uhr.
- Lieferverkehr (Lkw über 3,5 t) im Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr)
- Hauptlieferzone im Untergeschoss an gleicher Stelle, wie im Bestand mit Abwicklung von 85 % des Lieferverkehrs über eine Rampe mit 10 % Steigung, ohne Tor zur Straße hin und mit Richtcharakteristik, kein wesentlicher Schallbeitrag durch Verladegeräusche aufgrund der Lage der Verladung im Tiefgeschoss
- Zusätzliche Lieferzone auf der Ostseite des Gebäudekomplexes mit Zu-/Abfahrt in die Stichstraße aus der Zimmerstraße mit Abwicklung von 15 % des Lieferverkehrs, Ansatz einer Verladung von 20 Paletten und 5 Rollcontainern pro Tag, Verladegeräusche aus dem Tor als Innenpegel der Lieferzone, Schalldämmmaß des Tors $R'w = 15$ dB(A)
- Oberflächen der Parkdecks im 3. Obergeschoss aus Betonplatten und im 4. Obergeschoss mit Kunststoffbeschichtung ähnlich einer asphaltierten Oberfläche
- Einkaufswagen können von den Kunden mit auf die Parkdecks genommen werden, dort sind entsprechende Sammelstellen vorgesehen
- Die Parkdecks liegen teils unterhalb der jeweils folgenden Geschossebene und damit im Inneren des Gebäudekomplexes, hier werden entsprechende Flächenschallquellen an den Fassaden des Gebäudes angesetzt
- Bei geschlossenen Teilen der Parkdecks werden die Fassaden als ausreichend schalldämmend angenommen, so dass sie nicht als schallemittierende Flächen anzusehen sind
- Lage der Zu-/Ausfahrt des Parkhauses im Nordosten, innerhalb des bestehenden/ künftigen Gebäudes, aber nach oben offen
- Ansatz eines dauerhaft geöffneten Tors der Parkhauszu-/abfahrt, Berücksichtigung der gegebenen Richtcharakteristik
- 6 Standorte für Haustechnikanlagen überwiegend im 3.-5. Obergeschoss, ein Standort auch im 2. Obergeschoss, jeweils Ansatz von spezifischen Schallleistungspegeln für die Anlagen

Das Verkehrsaufkommen des Kunden- und Lieferverkehrs ist aus Angaben des Vorhabenträgers und der Verkehrstechnischen Untersuchung (s.o.) hochgerechnet worden.

Folgende **Ergebnisse zum Gewerbelärm** sind festzuhalten: Die in die schalltechnische Untersuchung eingeflossenen bautechnischen Parameter entsprechen dem heutigen Stand der Technik. Ein Festsetzungsbedarf ist diesbezüglich somit nicht zu sehen. Die Standorte und maximal denkbaren Beurteilungspegel der Haustechnikanlagen sind jedoch grundlegend relevant für eine nachbarverträgliche Entwicklung des Vorhabens in Bezug auf Schallschutzbelange. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen enthalten. Weiterhin werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die gewährleisten, dass eine Nutzung des Parkhauses in der Nachtzeit unterbleibt. Zur Einhaltung des „Spitzenpegelkriteriums“ nach TA Lärm in der Nachtzeit ist ein Abstand von mindestens 19 m zwischen einem Stellplatz auf einem der Parkdecks und dem nächstgelegenen Wohnraumfenster erforderlich. Eine Nutzung des Parkhauses während der Nachtzeit ist, wie oben dargelegt, nicht vorgesehen, daher ergibt sich hieraus kein zusätzlicher Festsetzungsbedarf.

Auf Grundlage der Rahmenbedingungen und Festsetzungen ergibt sich folgende Schallsituation im Umfeld in Bezug auf den Gewerbelärm:

An allen umgebenden Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Kerngebiete (60 dB(A) tags/45 dB(A) nachts) um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Dabei liegen die Unterschreitungen an den Ostseiten der Bebauung entlang der Bahnhofstraße sowie an Immissionsorten direkt gegenüber den Zu-/Abfahrten des Gebäudekomplexes in der Zimmerstraße in einigen Geschossen genau bei 6 dB(A), an allen übrigen Immissionsorten teils deutlich darunter.

Der anlagenbezogene Kfz-Verkehr führt im Ergebnis zu keiner unverhältnismäßigen Mehrbelastung der umliegenden Nachbarn (s.o.). Der Schallgutachter hat somit nachgewiesen, dass die mit der Planung veränderte Lärmsituation unter Berücksichtigung der schallmindernden Maßnahmen an allen betroffenen Immissionsorten wohnverträglich ist.

Weiterhin ist das Vorhaben hinsichtlich der zu erwartenden **Lichtimmissionen** in der umgebenden Wohnnachbarschaft gutachterlich überprüft worden.⁸ Betrachtet wurde die konkrete Projektplanung für das Parkhaus/die Parkdecks mit Fahrgassen, Zu-/Abfahrtsbereichen und Beleuchtungsplanung in Bezug auf die folgenden Aspekte, die Störungen im Umfeld durch Lichtimmissionen mit sich bringen können:

- Raumaufhellung durch die Beleuchtung der Parkdecks
- Blendung durch die Lichtquellen der Parkdeckbeleuchtung
- Blendung durch Pkw-Schweinwerfer auf den Parkdecks

Für die Bewertung der ersten beiden Aspekte wird im Gutachten die entsprechende „Richtlinie zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ („Licht-Richtlinie“ des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI)) von Mai 1993 zu Grunde gelegt. Für bewegte Lichtquellen wie die o.g. Pkw-Scheinwerfer liegen keine einschlägigen Richtlinien o.ä. vor. Hierfür hat der Gutachter daher eine „geometrische Bewertung“ durchgeführt, d.h. es ist geprüft worden, inwieweit die Scheinwerfer von Bauteilen, insbesondere den Brüstungen der Parkdecks, „abgedeckt“ werden. Zu Grunde gelegt wurde dabei in Bezug auf eine konservative Betrachtung „auf der sicheren Seite“ als Bemessungsfahrzeug ein Pkw mit einer Schweinwerferhöhe von 1,20 m (z.B. SUV). Entsprechend der Projektplanung ist insgesamt von einer lichtdichten Ausführung der Brüstungen der Parkdecks auszugehen.

Im Ergebnis ist festgestellt worden, dass das Beleuchtungskonzept der Projektplanung mit Stand zum März 2015 noch einzelner umsetzbarer Optimierungen bedarf, um eine vollständige Nachbarverträglichkeit herzustellen. Insbesondere bisher geplante Standorte für Mastleuchten sind zu verändern, die abschirmende Wirkung einer Brüstung in Richtung Bahnhofstraße ist geringfügig zu erhöhen (z.B. durch ein zusätzliches Blendblech). Das Beleuchtungskonzept kann im Zuge der weiteren Projektplanung entsprechend angepasst werden, erforderliche Auflagen können auf Genehmigungsebene getroffen werden. Das Gutachten hat nachgewiesen, dass eine nachbarverträgliche Beleuchtungsplanung und Ausbildung der Brüstungen in Bezug auf Lichtimmissionen möglich ist. Ein entsprechender „Konflikttransfer“ auf die Ebene der Genehmigungsplanung ist hier daher zulässig.

Die Planung in der vorhandenen Innenstadtlage und dem Umfeld der dortigen Kerngebietsflächen kann somit auch im Hinblick auf Lichtimmissionen nachbarverträglich umgesetzt werden.

⁸ City-Passage Bielefeld, Lichtimmissionsgutachten, licht raum stadt planung gmbh, Wuppertal, März 2015

Zusätzliche Empfehlungen in Bezug auf Festsetzungen zum Lichtimmissionsschutz bereits auf Ebene der Bauleitplanung sind hier daher nicht zu treffen. Das Lichtimmissionsgutachten ist im Rahmen der Bauantragsplanung und Umsetzung zu berücksichtigen.

Die vorliegenden Bauleitplanungen verursachen somit **keine verbleibenden erheblich nachteiligen Auswirkungen**.

d) Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan führt nicht zu einer eventuellen Gefährdung des Schutzguts Mensch bzw. seines Eigentums durch überlaufendes Niederschlagswasser etc. Im Ergebnis werden **keine nachteiligen Auswirkungen** gesehen.

e) Abfallwirtschaft, Ver- und Entsorgung, regenerative Energienutzung

Künftige Gebäude können an die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungssysteme angeschlossen werden. Negative Auswirkungen auf Abfallwirtschaft und Ver- und Entsorgung werden aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen sowie vor dem Hintergrund der überwiegend bestandsorientierten Planung nicht erwartet.

Anlagen für eine Nutzung regenerativer Energien, insbesondere Anlagen zur Solarenergienutzung sind aufgrund der ausgewiesenen Baufenster, der möglichen Stellung der künftigen baulichen Anlagen sowie der vorgegebenen Dachformen realisierbar und werden grundsätzlich empfohlen (s. auch Kapitel 4.5)

Im Ergebnis werden **keine nachteiligen Auswirkungen** gesehen.

f) Kampfmittel

Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (vereinzelte Bombardierung) kann eine **Kampfmittelbelastung** nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund sind folgende Maßnahmen zur Kampfmittelbeseitigung erforderlich:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- Anwendung der Anlage 1 (S. 58-62) der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen (www.im.nrw.de/sch/725.htm)

Generell gilt, dass Tiefbauarbeiten mit gebotener Vorsicht auszuführen sind. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.

4.2 Schutzgut Biotop, Tiere und Pflanzen

a) Lage und Freiraumstruktur, Biotoptypen

Wesentliche Veränderungen werden mit Blick auf den vollständig bebauten Bestand des Untersuchungsgebiets nicht vorbereitet.

b) Artenschutz

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe über den bisher zulässigen Stand gemäß Bebauungsplan Nr. III/3/01.16 hinaus vorbereitet. Wirkfaktoren der Planung liegen in Abriss und Neubebauung der Flächen sowie in einem Entfernen der vorhandenen Kübelbepflanzung. Aufgrund der Biotopstrukturen im Plangebiet kann ein potenzielles Vorkommen für einige gebäudebewohnenden Fledermaus- und/oder Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Als mögliche Konfliktarten wurden festgestellt: Bechsteinfledermaus, Braunes Langohr, Breitflügelfledermaus, Fransenfledermaus, Große Bartfledermaus, Großer Abendsegler, Großes Mausohr, Kleine Bartfledermaus, Zwergfledermaus, Zweifarbfledermaus.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtliche Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sind daher zeitliche Eingrenzungen und teils auch fachkundige Begleitungen der Abbrucharbeiten sowie der Inanspruchnahme der Kübelbepflanzung im Rahmen der Umsetzung vorzusehen. Erfordernisse oder Empfehlungen für die Bauleitplanung haben sich nicht ergeben.

Zusammenfassend wird die Planung unter Berücksichtigung der o.g. und im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zur Revitalisierung der City-Passage Bielefeld vom Februar 2015 im Detail beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen **nicht zu negativen Auswirkungen** auf Natur, Landschaft und Artenvielfalt führen.

4.3 Schutzgut Boden

Die Errichtung baulicher Anlagen verursacht die Versiegelung und Verdichtung des Bodens. Damit kann dieser i. d. R. seine Produktions-, Filter- und Lebensraumfunktionen nicht mehr erfüllen. Diese Eingriffswirkungen sind in der gegebenen Innenstadtlage hier bereits vor langer Zeit eingetreten. Aufgrund der bereits vorhandenen Bodenversiegelung und -beeinträchtigung werden durch die Umsetzung der Planung weder Verschlechterungen noch eine Verbesserungen der Bodenfunktionen verbunden sein. Es werden **keine erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden vorbereitet.

Aufgrund des beim Umweltamt vorliegenden, anonymen Hinweises auf einen Altlastenverdacht müssen im Zuge der Bauantragsverfahren bei Eingriffen in den Untergrund abfallrechtliche Untersuchungen veranlasst werden. Ein Untersuchungsbedarf auf Ebene der Bauleitplanung wird nicht gesehen. Grundsätzlich besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

4.4 Schutzgut Wasser

Auch auf das Schutzgut Wasser ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen durch die versiegelungsmäßig bestandsorientierte Neuplanung.

Begrünte Dachflächen bieten günstige Voraussetzungen für die Rückhaltung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Darüber hinaus sind hiermit auch mikroklimatische Vorteile und eine Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere verbunden. Begrünte Dächer sind ausdrücklich zulässig und werden für die Umsetzung empfohlen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans schränken die Umsetzung von Gründächern nicht ein.

Die Entwässerung in dem weitgehend bebauten Plangebiet erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze. Aufgrund zu erfüllender technischer Anforderungen werden hier keine Konflikte erwartet.

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Zusätzliche neue Baumöglichkeiten mit negativen klimatischen Auswirkungen werden nicht geschaffen. Das Plangebiet ist vollständig bebaut, die vorhandene Bebauung wird lediglich zu großen Teilen erneuert/ersetzt. Eine Verstärkung der Überwärmungseffekte durch die Veränderung der Bebauung kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Insgesamt wird erwartet, dass sich die bestehenden mikro- und bioklimatischen Verhältnisse nicht wesentlich verschlechtern werden. Die lediglich auf den Standort begrenzten lokalen Veränderungen des Mikroklimas werden die stadtklimatischen Verhältnisse insgesamt nicht gravierend beeinflussen.

Positive mikro- und kleinklimatische Wirkungen können in der dicht bebauten Innenstadtlage durch die Wahl heller Materialien für Fassaden und sonstige Oberflächen sowie durch Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden. Helle Materialien und möglichst auch Dachbegrünungen werden als ökologisch sinnvolle Maßnahmen empfohlen (s. auch Schutzgut Wasser). Die rahmensetzenden Vorgaben des Bebauungsplans lassen derartige Maßnahmen grundsätzlich zu, auf einer Teilfläche ist eine Dachbegrünung im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret vorgesehen. Im Rahmen des Gestaltungsverfahrens zu den Fassaden und Werbeanlagen sind helle Fassadenmaterialien ausgewählt worden. Darüber hinaus ist auch die Anbringung baulicher Vorkehrungen (z.B. Vordächer, Arkaden) zum Schutz vor Sonneneinwirkung im Erdgeschossniveau, insbesondere im Südwesten und Süden des Gebäudekomplexes machbar.

Das bestehende (geringe) **solarenergetische Potenzial** wird durch die Planung auch unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse sowie der bestehenden und geplanten Bebauung nicht beeinträchtigt. Inwieweit es umgesetzt werden kann, hängt in der dicht bebauten Innenstadt dabei aber insbesondere auch von brandschutztechnischen Aspekten ab. Grundsätzlich sind bei der Errichtung von neuen Gebäuden und bei wesentlichen Änderungen an bestehenden Häusern die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.

Die allgemeine Problematik der **Luftschadstoffkonzentration** in der Innenstadt kann durch die lokale Bauleitplanung nicht gelöst werden. Die alleinige Lieferantenzufahrt über die Zimmerstraße wird auf dieser Straße zu einer Mehrbelastung führen. Diese Erschließungssituation ist bereits durch die ursprüngliche Planung der Fußgängerzone in den 1970er Jahren vorgeprägt, entsprechend vorhanden und in der vollständig bebauten Innenstadt nicht veränderbar.

Nach überschlägiger Berechnung zur Ermittlung der Immissionswerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid ist aufgrund des Abstands des Plangebiets zur Herforder Straße und der vorgelagerten vier- bis fünfstöckigen Blockbebauung nicht mit einer Überschreitung des Jahresmittelgrenzwertes für NO_2 und PM_{10} zu rechnen. Die Belastung der Luft durch das Planvorhaben wird als nicht erheblich eingestuft

Probleme aufgrund sonstiger ggf. beeinträchtigender oder auch schädlicher Emissionen (Gerüche, Erschütterungen etc.) sind nach heutigem Kenntnisstand nicht erkennbar.

Zusammenfassend werden unter Berücksichtigung der Bestandssituation in der Innenstadt **keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen** auf das Schutzgut Klima / Luft durch die Planung gesehen.

4.6 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt inmitten des Stadtzentrums. Eine Wirkung in die freie Landschaft ist nicht gegeben. Das Stadtbild wird innenstadtangepasst weiterentwickelt bzw. aktualisiert. Im Ergebnis werden **keine erheblichen Auswirkungen** gesehen.

4.7 Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter

Die innenstadtangepasste Weiterentwicklung bzw. Aktualisierung des lokalen Stadtbilds führt zu **keinen erheblichen Auswirkungen** auf das Schutzgut Kultur- und andere Sachgüter.

4.8 Wechselwirkungen

Die gemäß Anlage zum BauGB methodisch getrennt nach den verschiedenen Schutzgütern ermittelten Auswirkungen der Planung betreffen das komplexe Wirkungsgefüge der Umwelt und des Naturhaushalts. Wechselwirkungen zwischen unterschiedlichen Umweltauswirkungen sind daher in die Betrachtung einzubeziehen.

In den Kapitel 4.1 bis 4.7 wurde bereits auf Wechselwirkungen und Verflechtungen zwischen den Schutzgütern bzw. ihren Beeinträchtigungen eingegangen. Auf die jeweiligen Aussagen wird verwiesen. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen durch zusätzlich mögliche Wechselwirkungen wird im Plangebiet nicht gesehen.

4.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

a) Prognose über die Umweltentwicklung bei Durchführung der Planung

Die Änderung des FNP und die Überplanung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/100 bereiten eine konkretisierte Fortentwicklung der vorhandenen, kerngebiets- und innenstadttypischen Bebauung und Nutzung in einem bereits heute vergleichbar genutzten Teilquartier an der Bahnhofstraße als zentraler Achse der nördlichen Fußgängerzone vor. Damit wird eine auch aus Umweltsicht sinnvolle Weiternutzung bebauter Bereiche in der Innenstadt unterstützt. In den Kapiteln 4.1 bis 4.8 werden die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen im Einzelnen erläutert und bewertet.

Mit Ausnahme einer lokal begrenzten Zunahme der Verschattung insbesondere im 1. Obergeschoss eines nördlich angrenzenden Wohn- und Geschäftsgebäudes werden durch die Planung keine erheblichen Veränderungen gegenüber dem Bestand und den auch ohne die aktuelle Bauleitplanung zulässigen Bau- und Nutzungsmöglichkeiten vorbereitet.

Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft werden im Plankonzept und in den Festsetzungen berücksichtigt, es verbleiben danach keine durch die Planung ausgelösten erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Immissionen.

b) Prognose über die Umweltentwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Sofern die Planung nicht umgesetzt wird, kann das Plangebiet weiterhin auf Grundlage der bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. III/3/01.16 genutzt werden. Auch das Vorhaben könnte, ggf. mit geringen Modifikationen, in dem Rahmen umgesetzt werden, ein entsprechender Bauvorbescheid ist im Sommer 2014 unter Einbeziehung einzelner Befreiungstatbestände erteilt worden. Die Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung unterscheidet sich insofern nicht wesentlich von der Prognose bei Durchführung der Planung.

5. Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der Umwelt sind gemäß BNatSchG zu vermeiden, zu minimieren oder auszugleichen. In den Kapitel 4.1 bis 4.7 ist bereits auf entsprechende Maßnahmen sowie auf Minderungsmaßnahmen im Plangebiet eingegangen worden. Zu nennen sind die Reglementierung der Baumöglichkeiten (Bauweise, Verdichtung etc.), die Integration einer Dachbegrünung auf einer Teildachfläche (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie Maßnahmen für Lärm- und Lichtschutz (insgesamt Berücksichtigung in der Umsetzung, soweit erforderlich Festsetzungen im Bebauungsplan) zur Sicherstellung eines verträglichen Nebeneinanders der geplanten und angrenzenden Nutzungen.

Zur Bewältigung der Eingriffsregelung nach BauGB und nach BNatSchG ist im Planverfahren zu prüfen, in welchem Umfang der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Eingriffe verursacht oder ermöglicht, die die Schutzgüter und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild beeinträchtigen. Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Gemäß § 1a (3) Satz 6 BauGB sind Eingriffe nicht auszugleichen, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind bzw. zulässig waren. Die Diskussion der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter gemäß Kapitel 4 zeigt, dass durch die 238. Änderung des Flächennutzungsplans und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/100 insgesamt kein zusätzlicher Eingriff vorbereitet wird. Weitergehende Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

6. Planungsalternativen

a) Standortdiskussion auf Flächennutzungsplanebene

Die Vorbereitung der Neuordnung, Aktualisierung und Erweiterung eines Einkaufszentrums am vorhandenen Standort und bestandsorientierte Anpassungen in den Übergangsbereichen in den umgebenden Innenstadtraum sind grundsätzlich als sinnvoll auch aus Umweltsicht zu werten. Mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ sind im Zuge der Umweltprüfung keine Untersuchungen zu möglichen Standortalternativen erforderlich, da auf Grund der Vorhabenbezogenheit und Standortgebundenheit des Vorhabens keine Alternativen gegeben sind.

b) Ebene Bebauungsplan: Alternativen in der Projektplanung

Die Projektplanung könnte unter Einhaltung der Nutzungsmaße des Ursprungsbebauungsplans erfolgen. In dem Rahmen könnte jedoch die heute für ein Einkaufszentrum übliche und nachgefragte Großzügigkeit der Bewegungsflächen vor allem für Kunden/Fußgänger nicht umgesetzt werden. Eine tragfähige Weiternutzung des bedeutenden Teilquartiers der Innenstadt in zentralster Lage wäre fraglich.

Grundlegende Alternativen in der Projektplanung sind im Rahmen der Planungsziele somit nicht gegeben.

Im Übrigen wäre auch bei der Wahl der „Null-Variante“ mit Verzicht auf jegliche Planung eine vergleichbare bauliche Entwicklung möglich. Ein entsprechender Bauvorbescheid ist im Sommer 2014 unter Einbeziehung einzelner Befreiungen erteilt worden. Dies würde allerdings einen weitgehenden Verzicht auf Steuerungs- und Reglementierungsmöglichkeiten für das Vorhaben bedeuten.

7. Zusätzliche Angaben

a) Verfahren und Vorgehensweise in der Umweltprüfung

Die Gliederung des Umweltberichts und die Vorgehensweise ergeben sich aus den gesetzlichen Grundlagen gemäß BauGB (insbesondere §§ 2, 2a BauGB mit Anlage). Die Umweltprüfung wurde in folgenden, sich z. T. überschneidenden Bearbeitungsstufen durchgeführt:

- Zusammenstellen fachgesetzlicher Vorgaben und fachlicher Standards,
- Auswertung vorliegender Informationsquellen zur Umweltsituation,
- Überprüfung der Bewertung der Bestandssituation,
- Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltsituation,
- Auswertung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3, 4 BauGB.

Folgende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen werden der Umweltprüfung, dem Flächennutzungsplan, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan und der Abwägung zugrunde gelegt:

- Die Verkehrstechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan III/3/100 „City-Passage“ Bielefeld, Ing.-Ges. Masuch+Olbrisch, Oststeinbek, 02.03.2015, beschreibt und bewertet die Auswirkungen des zu erwartenden Kunden-, Beschäftigten- und Lieferverkehrs des Vorhabens auf das betroffene Straßennetz. Eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre ist gutachterlich nachgewiesen worden.
- Die Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan III/3/100 Revitalisierung der City-Passage Bielefeld, Lärmkontor GmbH Hamburg, 09.03.2015, beurteilt mögliche Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen vor dem Hintergrund der schutzwürdigen Wohnnutzungen in der Umgebung und definiert schalltechnische Anforderungen zur Minderung der schalltechnischen Auswirkungen. Die Vorgaben sind soweit sinnvoll und möglich in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen worden. Weitergehende Anforderungen sind im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

- Das Lichtimmissionsgutachten zur City-Passage Bielefeld, licht raum stadt planung gmbh, Wuppertal, März 2015, bewertet die Lichtsituation im Umfeld in Bezug auf die Raumaufhellung und Blendung durch die Parkdeckbeleuchtung sowie in Bezug auf die Blendung durch Kfz-Scheinwerfer. Es formuliert umsetzbare Empfehlungen i.W. zur Anpassung des Beleuchtungskonzepts, die im Genehmigungsverfahren nachzuweisen sind.
- Die Verschattungsstudien zur City-Passage Bielefeld, Untersuchung 2015 und Vergleich B-Plan gegenüber Planung 2015, jeweils licht raum stadt planung gmbh, Wuppertal, 11./17.02.2015, untersucht im Vergleich die Verschattungssituation im baulichen Bestand, bei Ausschöpfung der Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans und anhand des Vorhabens. Es wird festgestellt, dass gegenüber dem baulichen Bestand sowohl bei Ausschöpfung des bisherigen Planungsrechts, als auch durch das Vorhaben in unterschiedlicher Weise zusätzliche Verschattungen besonders im nördlich benachbarten 1. Obergeschoss auftreten, die grundsätzlich der Lage in der baulich grundsätzlich stärker verdichteten Innenstadt entsprechen.
- Der zur parallel angestoßenen Abrissplanung bereits eingeholte Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur Revitalisierung der City-Passage in Bielefeld, Höke Landschaftsarchitekten, Bielefeld, Februar 2015, empfiehlt Minderungsmaßnahmen für die Umsetzung, auf die in den Unterlagen der Bauleitplanung hingewiesen wird.

b) Schwierigkeiten bei der Bearbeitung

Darüber hinausgehende umweltbezogene Gutachten und Fachprüfungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand nicht für erforderlich gehalten. Schwierigkeiten bei der Bearbeitung sind nicht aufgetreten. Relevante Defizite bei der Zusammenstellung des Datenmaterials werden nicht gesehen. Die Fachbehörden haben im Zuge des Verfahrens bisher keine über den hier dargestellten Kenntnisstand hinausgehenden Informationen zu einzelnen Umweltbelangen vorgebracht.

8. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen. Bei konkreten Bauvorhaben sind die entsprechenden immissionsschutzfachlichen Regelwerke und Anforderungen zu beachten. Diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Im Sinne des Monitorings sind hierzu keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Als allgemeine Monitoring-Maßnahme in Bezug auf das Schutzgut Mensch haben die Stadt Bielefeld und der Vorhabenträger zunächst für 6 Monate ab Eröffnung des Einkaufszentrums bereits vertraglich vereinbart, dass die Haupteingänge und Ladenpassagen von montags bis samstags mindestens zwischen 8:00 und 22:30 Uhr geöffnet sind. Während dieses Zeitraums ist die Nutzungsfrequenz durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Stadt zu beobachten und zu dokumentieren. Nach Ablauf der o.g. Frist erfolgt auf Grundlage der Dokumentation der Nutzungsfrequenzen eine Abstimmung zwischen Stadt und Vorhabenträger, ob die o.g. Zeiten der Durchlässigkeit des Einkaufszentrums für die Öffentlichkeit weitergelten oder angepasst werden sollten.

Unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen, die erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entstehen oder bekannt werden, sollen frühzeitig ermittelt werden. Da die Stadt Bielefeld keine umfassenden Umweltüberwachungs- und Beobachtungssysteme betreibt, werden die Fachbehörden und Umweltverbände gebeten, die entsprechenden Informationen an die Stadt weiterzuleiten.

9. Zusammenfassung des Umweltberichts

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens. Er informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Abschließend dient er als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Stadt nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Das Plangebiet der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 umfasst eine etwa 1,8 ha große, vollständig bebaute und versiegelte Fläche in der Innenstadt unmittelbar an der Bahnhofstraße (Fußgängerzone nördlich des Jahnplatzes). Hier bestehen im festgesetzten „Kerngebiet“ nach BauNVO innenstadttypische Nutzungen vor allem mit Geschäften und dem Einkaufszentrum der bisherigen City-Passage im Erdgeschoss sowie Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Büro und teils auch Wohnnutzungen in den Obergeschossen. Auf etwa 1,4 ha des Gesamtgebiets beabsichtigt der Vorhabenträger die Revitalisierung der City-Passage und des Kaufhofgebäudes als modernes Einkaufszentrum mit großzügigen Bewegungsflächen für Kunden/Fußgänger („Mall“). Auf der Vorhabenfläche soll die Nutzungsart daher als Sondergebiet SO „Einkaufszentrum“ konkretisiert werden. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie auch die im Parallelverfahren durchgeführte 238. Änderung des Flächennutzungsplans umfassen daher nur die Vorhabenfläche selbst.

Wesentliche Ziele der Bauleitplanung sind die Sicherung einer tragfähigen, zeitgemäßen Weiternutzung des bedeutenden Teilquartiers der Innenstadt zwischen Zimmerstraße, Bahnhofstraße und Stresemannstraße sowie gleichzeitig die Prüfung und Gewährleistung der weiterhin nachbarverträglichen Einbindung und der verträglichen Fortentwicklung im Hinblick auf die Innenstadt Bielefelds insgesamt mit ihren verschiedenen Quartieren.

Die vorhandene Bebauung wird grundsätzlich bestandsorientiert, jedoch mit vorhabenbezogenen Konkretisierungen und Modifikationen der Bau- und Nutzungsstruktur überplant. Neue Baurechte bzw. Versiegelungsmöglichkeiten werden nicht geschaffen. Bisher eingeschossig nutzbare Teilflächen im Blockinneren werden dabei bis zu drei-, teils viergeschossig entwickelt. Gleichzeitig wird eine teils bisher fünfgeschossige Bebauung hier nicht mehr verfolgt, sondern ebenfalls künftig noch drei- bis viergeschossig entwickelt. Dabei werden auch vorhandene Parkebenen in den Obergeschossen untergeordnet erweitert. Die Festsetzungen des Bebauungsplans reglementieren grundsätzlich die zulässige Bebauung im Hinblick auf Nutzungsdichte und -intensität.

Die Nachbarschaft ist von den Baumaßnahmen und der Revitalisierung des Einzelhandelsstandorts betroffen. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft werden durch die Lage der Erschließung, Vorgaben zur Art der Nutzung sowie durch Abstände zu den Bestandsgebäuden und auf den Bestand abgestimmte Höhenfestsetzungen gewahrt. Dabei ist auch im Hinblick auf umweltbezogene Belange die gegebene städtebauliche Situation des Standorts inmitten der Innenstadt und Fußgängerzone in die Betrachtung einzubeziehen.

Aus Sicht des Immissionsschutzes ist zum einen der bereits heute bestehende Verkehr auf der Zimmerstraße und im angrenzenden Abschnitt der Herforder Straße relevant. Da die Nutzungen bestandsorientiert weiterentwickelt werden und die vor Ort vorhandenen Verkaufsflächen in dem Zuge um etwa 5.000 m² auf höchstens 26.000 m² erweitert werden, ergeben sich diesbezüglich nur geringe Änderungen gegenüber der Bestandssituation. Schall- und Lichtimmissionen des Vorhabens können durch Festsetzungen im Bebauungsplan sowie auch ergänzende Minderungs- und Schutzmaßnahmen in der Projektplanung auf Genehmigungsebene soweit eingegrenzt werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse deutlich gewahrt bleiben. Zu nennen sind insbesondere schalltechnische Begrenzungen für technische Bauteile auf dem Gebäude, Begrenzungen von Nutzungszeiten sowie bautechnische Ausführungen auf Grundlage des heutigen Stands der Technik und gezielte Wahl und Platzierung der Beleuchtungsanlagen der erweiterten Parkebenen.

Unterschiede in den naturräumlichen Umweltauswirkungen ergeben sich im Vergleich zwischen der Planung und einem Verzicht auf die Planung nicht. Das Vorhaben kann auch auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. III/3/01.16 umgesetzt werden. Ein entsprechender Bauvorbescheid ist im Sommer 2014 unter Einbeziehung einzelner Befreiungen erteilt worden.

Wie in den Kapiteln 3 und 4 dargelegt, entstehen nach gegenwärtigem Kenntnisstand – mit Ausnahme einer potenziell erheblichen zusätzlichen Verschattung von Teilen des 1. Obergeschosses eines nördlichen Nachbargebäudes - keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVP-Gesetzes bzw. gemäß § 1(6) Nr. 7 BauGB. Verbleibende Umweltauswirkungen werden durch eingriffsmindernde Maßnahmen reduziert. Die letztliche Entscheidung über die Planung ist einschließlich der Frage der Zumutbarkeit der begrenzten zusätzlichen Verschattung von Nachbarflächen in der bauleitplanerischen Abwägung zu treffen. In diesem Sinne sind die Auswirkungen und die Planung insgesamt vor dem Hintergrund der planerischen Aufgaben und Entwicklungsziele der Stadt Bielefeld zu prüfen und zu bewerten.

Entsprechend des bisherigen Kenntnisstands und nach Prüfung der betroffenen Schutzgüter ergeben die Arbeiten zusammenfassend, dass die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 aus Umweltsicht grundsätzlich vertretbar ist.

Bielefeld, im März 2015

Nachtrag Juli 2015:

Im Zuge der Offenlage und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3(2)/4 (2) BauGB im Mai/Juni/Juli 2014 haben sich über die o.g. Inhalte des Umweltberichts und über die Erörterung in der Begründung hinaus keine zusätzlichen Informationen oder Hinweise auf neue oder besondere umweltrelevante Fragestellungen oder Probleme ergeben, die eine weitergehende Umweltprüfung im Rahmen der Bauleitplanung erfordern.

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.4:

Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück