

Anlage

A	<p>238. Änderung des Flächennutzungsplans 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
----------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 Unterrichts- und Erörterungstermin am 13.01.2015 im Großen Saal des Neuen Rathauses, Niederwall 23 sowie durch die Möglichkeit vom 05.01.2015 bis zum 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.

Über die eingegangenen Stellungnahmen ist in den Sitzungen der Bezirksvertretung Mitte am 30.04.2015 und des Stadtentwicklungsausschusses der Stadt Bielefeld am 12.05.2015 beraten worden, auch ist die Offenlage der Entwürfe der Flächennutzungsplanänderung und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen worden. Die öffentliche Auslegung fand anschließend in der Zeit vom 05.06.2015 bis einschließlich 06.07.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.05.2015 um Stellungnahme bis zum 06.07.2015 gebeten.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsschritte sowie der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Stellungnahmen sind in den folgenden Tabellen zusammengefasst worden.

A.1

Auswertung der Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB

Im Rahmen der **frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung** 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	<p>Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 13.01.2015, siehe auch Anlage zu A.1.1</p> <p>In der Versammlung wurden zunächst Verfahrensablauf, Planungsanlass, geplanter Geltungsbereich sowie die städtebaulichen Rahmenbedingungen, Plankonzept und Ziele der Planung erläutert.</p> <p>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, 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.</p>	<p>Der Unterrichts- und Erörterungstermin ist zum vB-Plan Nr. III/3/100 sowie zur 238. FNP-Änderung im Parallelverfahren durchgeführt worden.</p> <p>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.</p> <p>Neben den bereits frühzeitig veranlassten gutachterlichen 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.</p> <p>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</p>

		<p>Juli 2014 positiv beschiedenen Bauvorbescheid zur Revitalisierung der City-Passage eingeflossen. Der Bauvorbescheid hat als Grundlage für die weitere Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 gedient.</p> <p>Zusammenfassend werden die Fragen und Anregungen zur Kenntnis genommen. Die fachlichen Aspekte sind in den Planentwürfen zur Offenlage aufgegriffen worden. Im Zuge der Beteiligungsschritte haben sich keine Erkenntnisse ergeben, die eine grundsätzlich andere Planentscheidung nahelegen würden. Die Planung wird beibehalten.</p>
2	<p>Ein Rechtsanwalt für Anlieger der Zimmerstraße 21, Schreiben vom 15.01.2015</p> <p>Der Einwender kritisiert die aus dem Rahmen fallende Größe des Baukörpers, der eine erdrückende Wirkung hat und den Nachbarn ein Gefühl des „Eingemauertseins“ vermittelt.</p> <p>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.</p> <p>Es wird mangelnde Rücksicht auf die angrenzenden Grundstücke durch die Staffelung der Geschosse (zurückspringende Geschosse) beklagt.</p> <p>Die ungehinderte Einsicht von den z.T. offenen Parkgeschossen in die Wohnungen und sämtliche Balkone auf Nachbarflächen wird bemängelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zum vB-Plan Nr. III/3/100 sowie zur 238. FNP-Änderung abgegeben.</p> <p>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 Hofbereich 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.</p> <p>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</p>

	<p>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).</p> <p>In Bezug auf die Frage einer erdrückenden Wirkung des Vorhabens auf die Nachbarschaft ist auch allgemein festzuhalten, dass im kerngebiets-typisch genutzten Innenstadtbereich grundsätzlich mit einer besonders hohen baulichen Dichte zu rechnen ist.</p> <p>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 Abstufung ist in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eingeflossen, auch im Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt und somit verbindlich über die Bauleitplanung gesichert.</p> <p>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.</p> <p>Einsichtsmöglichkeiten 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</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Es wird beklagt, dass durch die Höhe der geplanten Bebauung die Belichtung und Besonnung von Wohnungen im ersten Obergeschoss 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.</p>	<p>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.</p> <p>Die oben behandelten Einwendungen werden somit zurückgewiesen. Die Begründung ist bereits zur Offenlage zusammenfassend zu den dargelegten Aspekten ergänzt worden. Die Planung wird beibehalten.</p> <p>Festzuhalten ist zunächst, dass keine Rechtsvorschriften existieren, die verbindliche Vorgaben für eine Mindestbesonnung bzw. eine maximal zuzumutbare Verschattung enthalten. Die bauordnungsrechtlichen Abstandflächen, die hier durch die verbindlich vorgegebene Abstufung 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.</p> <p>Als Grundlage für eine sachgerechte Einschätzung und Bewertung der Besonnungs- und Verschattungsverhältnisse auf den Nachbar-</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

flächen sind aufgrund der Stellungnahme ergänzend gutachterliche Untersuchungen eingeholt worden (Ing.-Büro licht raum stad 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, hochverdichteten 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-

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 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.

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 ist zur Offenlage zu den Ergebnissen des Verschattungsgutachtens und deren Bewertung durch die Stadt ergänzt worden. **Die Planung wird beibehalten.**

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 vorliegende 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 Leistungs-

fähigkeit 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 Verkaufsflächen-erweiterung 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 überschlüssigen 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 unge störter 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 ist zur Offenlage zu den Ergebnissen der verschiedenen Immissionsgutachten und -prüfungen im Einzelnen und deren Bewertung durch die Stadt ergänzt worden. **Die Stellungnahme ist somit durch verschiedene gutachterliche Immissionsprüfungen und deren Auswertung teilweise berücksichtigt worden und wird im Übrigen zurückgewiesen. Die Planung wird beibehalten.**

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

Der für das Vorhaben zu Grunde gelegte Stellplatzbedarf entspricht trotz gewisser Verkaufsfächenerweiterung gegenüber dem Bestand der City-Passage etwa dem bisherigen Bestand an Stellplätzen. Diese befinden sich bereits heute

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.

Es wird auf eine ausreichende Anzahl an Parkhäusern und -plätzen in der Umgebung hingewiesen (Feilen- und Zimmerstraße).

Die besonderen Belastungen durch Immissionen in Folge des Verkehrsaufkommens in der Zimmerstraße durch Anlieferung und Zufahrt zu den Parkebenen wird betont.

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.

überwiegend auf zwei Parkebenen oberhalb des heutigen Kaufhofgebäudes (etwa 460 Stellplätze). Die Stellplätze im Untergeschoss sind demgegenüber im Umfang deutlich untergeordnet (etwa 100 Stellplätze).

Auch unter Berücksichtigung der Verkaufsflächen-erweiterung 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.

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 wird somit teilweise entsprochen. Die Planung wird beibehalten.

Auf die vorangehenden Ausführungen zum Verkehrs- und Schallgutachten wird zu diesem Punkt nochmals verwiesen.

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. Die Planung wird beibe-**

		halten.
3	<p>Anliegerin der Zimmerstraße 21, Schreiben vom 19.01.2015</p> <p>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.</p> <p>Die Notwendigkeit zusätzlicher Parkdecks wird nicht gesehen, da einerseits ausreichend Parkmöglichkeiten bereits vorhanden sind und auch nicht wesentlich mehr Stellplätze verlangt werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Wohnungen z.T. bereits erfolgt) führen.</p>	<p>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 bauordnungsrechtlichen Abstandflächen 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.</p> <p>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 Innenstadtfächen wäre jedoch im Sinne der Verhältnismäßigkeit keine Option.</p> <p>Die Planung wird beibehalten.</p>
4	<p>Anwohnerin der Zimmerstraße 21, Schreiben vom 23.01.2015</p> <p>Es wird die Belastung durch Baulärm und Dreck aufgrund einer etwa zweijährigen Bauzeit kritisiert.</p> <p>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)</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit der laufenden Nummer 3 verwiesen. Die Planung wird beibehalten.</p>

	<p>und der Blick auf eine Parkhauswand.</p> <p>Befürchtet werden auch Auswirkungen auf die Luftqualität aufgrund des zu erwartenden Verkehrs.</p> <p>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.</p>	
5	<p>Anwohner Zimmerstraße 21, Schreiben vom 23.01.2015</p> <p>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.</p> <p>Zudem wird der Nutzen eines unterirdischen Einkaufserlebnisses in Frage gestellt und in diesem Zusammenhang auf die Jahnplatzpassage verwiesen.</p> <p>Insgesamt wird der Nutzen des Projekts für Bielefeld angezweifelt und auf die bereits gescheiterten Passagen verwiesen.</p> <p>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 eine erträglichere Lösung für die Anwohner gefunden werden kann.</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Stellungnahme aus der Öffentlichkeit mit der laufenden Nummer 3 verwiesen.</p> <p>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 Unterrichts- und Erörterungstermins unter laufender Nummer 1 dieser Tabelle verwiesen.</p> <p>Die Planung wird beibehalten.</p>

Anlage zu A.1.1

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

Vermerk

über den Unterrichts- 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 Unterrichts- 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 beauftragte 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. Neuordnung 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 sollte.** 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)

A.1.2 Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
1	<p>Polizeipräsidium Bielefeld, Schreiben vom 27.01.2015</p> <p>Aus verkehrsplanerischer Sicht werden keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Hinweise werden unter Berücksichtigung kriminalpräventiver Aspekte vorgebracht und deren Berücksichtigung bei der Planung angeregt:</p> <p><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.</p> <p><u>Graffiti-resistenz</u> Es wird auf den starken Anstieg von Graffiti-delikten und die Häufung der Taten im Innenstadtbereich hingewiesen. Dazu werden Empfehlungen zur Materialauswahl gemacht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vandalismusresistenz • Reinigungs- und Instandsetzungsmöglichkeiten • Möglichkeit von Schutzmaßnahmen (z.B. Graffiti-Schutzbeschichtungen) <p>Zudem wird auf Informationen zur Prävention durch den Verein „Stadtklar“ verwiesen (Große-Kurfürsten-Straße 75, 33615 Bielefeld,</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>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 sind an den Vorhabenträger der Revitalisierung der City-Passage weitergegeben und zur Offenlage ergänzend zur allgemeinen Information zusammenfassend in die Begründung zum vB-Plan Nr. III/3/100 aufgenommen worden.</p> <p>Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht. Die Planung wird beibehalten.</p>

	<p>Tel.: 0521/96510-12, info@stadtklar.de).</p> <p><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.</p> <p><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.</p>	
2	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 12.01.2015</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im betroffenen Plangebiet Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom vorhanden sind, die aus einem beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Weiterhin wird auf die Kabelschutzanweisung der Telekom hingewiesen.</p> <p>Für eine eventuelle zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes werden in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme sind ergänzend an den Vorhabenträger der Revitalisierung der City-Passage weitergegeben und zur Offenlage zur allgemeinen Information zusammenfassend in die Begründung zum vB-Plan Nr. III/3/100 aufgenommen worden.</p> <p>Die Planung wird beibehalten.</p> <p>Das Plangebiet liegt inmitten der Innenstadt und ist vollständig über bestehende öffentliche Verkehrsflächen erschlossen. Regelungen im Bebauungsplan für die Sicherung von Telekommunika-</p>

	<p>TK-Linien der Telekom benötigt.</p> <p>Zur eventuellen Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer TK-Linien im Plangebiet erforderlich.</p>	<p>tionstrassen in den Verkehrsflächen sind aus Anlass 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.</p> <p>Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung aufgrund der Stellungnahme besteht insgesamt nicht. Die Planung wird beibehalten.</p>
3	<p>Stadtwerke Bielefeld, Schreiben vom 10.02.2015</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise beziehen sich konkret auf den Bebauungsplan sowie die Umsetzung.</p> <p>Zur Koordinierung der anstehenden Baumaßnahmen zwischen den Beteiligten einschließlich anderer 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.</p> <p>Zwischenzeitlich im Frühjahr/Sommer 2015 in der Zimmerstraße durchgeführte Baumaßnahmen der Stadtwerke Bielefeld haben gezeigt, dass eine Fläche für Leitungs- und Betretungsrechte zu Unterhaltungszwecken für eine Stromleitung im Untergeschoss in Lage und Ausdehnung modifiziert werden soll, auch hat die weitere Projektplanung im Bereich Bahnhofstraße an der Fläche für Gehrechte im Erdgeschoss bzw. für Leitungs- und Betretungsrechte zu Unterhaltungszwecken im Untergeschoss eine Anpassungsbedarf ergeben (siehe auch Stellungnahme der Stadtwerke vom 03.07.2015, Tabelle A.2.2, lfd. Nr. 3). Die Anpassungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und sind mit den Stadtwerken Bielefeld sowie mit dem Vorhabenträger als einzig Betroffenen abgestimmt worden. Sie werden daher im Sinne des § 4a(3) Satz 4 BauGB in die Planunterlagen aufgenommen, eine erneute Offenlage ist dazu nicht erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt.</p>

	<p>Nach Erfordernis werden die Stadtwerke im weiteren Verfahren gemäß § 4 (2) BauGB über die bereits genannten Anregungen hinaus ggf. Ergänzungen und Bedenken mitteilen.</p>	
4	<p>moBiel, Schreiben vom 20.01.2015</p> <p>Es werden keine Einwände vorgetragen.</p> <p>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.</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände zur Aufstellung des Bebauungsplans vorgetragen werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dies ist auch vor dem Hintergrund nachvollzieh-</p>

		<p>bar, 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.</p> <p>Die Verkehrsauswirkungen des Vorhabens werden somit – auch mit Blick auf die besondere städtebauliche und verkehrliche Situation des Jahnplatzes – als verträglich angesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird insgesamt zur Kenntnis genommen. Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung aufgrund der Stellungnahme besteht nicht. Die Planung wird beibehalten.</p>
5	<p>ExxonMobil, Schreiben vom 22.12.2014</p> <p>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.</p> <p>Es wird angeregt, diese Rechte und Pflichten bei den Planungen zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Hinweise auf die bergbaurechtlichen Belange sind an den Vorhabenträger der Revitalisierung der City-Passage weitergegeben worden und werden ergänzend zur allgemeinen Information zusammenfassend in die Begründung zum vB-Plan Nr. III/3/100 aufgenommen.</p> <p>Angesichts der Lage des Plangebiets inmitten der Innenstadt im vollständig bebauten Siedlungsbereich werden hier keine weiteren Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich. Die Planung wird beibehalten.</p>
6	<p>Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 09.01.2015</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p>Die Inhalte beziehen sich konkret auf das Vorhaben der Revitalisierung der City-Passage.</p> <p>Die im Ergebnis zustimmenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein Abwägungserfordernis leitet sich hieraus nicht ab.</p> <p>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.</p> <p>Die Planung wird beibehalten.</p>

	<p>Handel im Umfeld sowie städtebaulich herzustellen.</p> <p>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.</p> <p>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 m² 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.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird zudem die geplante Festsetzung als sinnvoll erachtet, dass für drei Jahre ab Eröffnung des Einkaufszentrums zu mindestens 35 % nur Neuan siedlungen von Betrieben und Vertriebslinien erfolgen sollen, die in der Bielefelder Innenstadt bis zum Sommer 2014 noch nicht vertreten waren.</p>	
7	<p>Stadt Enger, Schreiben vom 08.01.2015</p> <p>Im Rahmen der Auswirkungs- und Verträglichkeitsanalyse werden Angaben darüber vermisst, inwieweit die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbargemeinden beeinträchtigt werden und Kaufkraftabflüsse stattfinden.</p>	<p>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 Versor-</p>

	<p>gungsbereichs Innenstadt.</p> <p>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.</p> <p>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 sortimentspezifische Verkaufsflächen i.S. einer maximalen städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglichen Vorhabendimensionierung hergeleitet und definiert.</p> <p>Mit der Festlegung dieser sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen ist laut Gutachter auch eine städtebauliche Verträglichkeit für die Nachbarkommunen gegeben.</p> <p>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.</p> <p>Durch die Darstellung als Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan und insbesondere die im vB-Plan Nr. III/3/100 getroffene Festsetzung eines Sondergebiets mit konkreten Regelungen zum Verkaufsflächen- und Sortimentskonzept werden die gutachterlichen Empfehlungen für den Einzelhandelsstandort umgesetzt.</p> <p>Zur Klärung der Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung wurde eine landesplanerische Anfrage gestellt. Mit Schreiben vom 07.01.2015 teilte die Bezirksregie-</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>rung mit, dass hierzu keine Bedenken aus landesplanerischer Sicht bestehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird somit zur Kenntnis genommen. Unter anderem aufgrund einer weiteren Stellungnahme der Stadt Enger ist eine weitere gutachterliche Untersuchungen zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den städtebaulichen Belangen der Nachbarkommunen erfolgt. Im Ergebnis wird diese Verträglichkeit nachgewiesen. Dazu wird auf die Behandlung der Stellungnahmen der Stadt Enger in Tabelle A.2.2, lfd. Nr. 6 verwiesen. Die Planung wird beibehalten.</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

A.2

Auswertung der Stellungnahmen aus den Beteiligungsschritten gemäß §§ 3 (2), 4 (2) BauGB

Die im Rahmen der **Entwurfsoffenlage** des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 und der 238. FNP-Änderung im Parallelverfahren eingegangenen Stellungnahmen werden in der Tabelle A.2.1 behandelt. Die Anregungen und Hinweise der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** werden in der Tabelle A.2.2 zusammengefasst und ausgewertet.

A.2.1 Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Öffentlichkeit (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
1	<p>Ein Rechtsanwalt für Anlieger der Bahnhofstraße 18, Schreiben vom 06.07.2015</p> <p>Nach Auffassung des Einwenders weist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in materieller Hinsicht mindestens einen zu seiner Unwirksamkeit führenden Mangel auf. Es wird ein Verstoß des Planentwurfs gegen die räumlichen Vorgaben des § 12 (4) BauGB gesehen.</p> <p>Der Einwender nimmt Bezug auf die Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster, wonach das Gebiet eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (vB-Plans) größer sein kann als das im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) bezeichnete Gebiet und weist darauf hin, dass nach der Rechtsprechung nur Flächen einbezogen werden dürfen, die für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich sind und die zu keiner substantiellen Veränderung des Planbereichs führen. Es wird darauf hingewiesen, dass diese städtebauliche Anforderlichkeit (nur) dann gegeben ist, wenn es sich um sachnotwendige Ergänzungen in Bezug auf das Gebiet des VEP handelt. Des Weiteren wird festgestellt, dass dies nicht der Fall ist, wenn die Gemeinde den vB-Plan als Gelegenheit nutzt, ihren eigenen Planungswillen für die Umsetzung eines weiteren – vom VEP nicht erfassten – Vorhabens zu verwirklichen, da die Vorschrift ausschließlich der Sicherung der Funktion des VEP dient. Der Einwender weist darauf hin, dass auf das abzustellen ist, was eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der konkreten Situation erfordert. (Vgl. OVG Münster, Urteil vom 11.11.2008 – 7 D 74/07.NE - , juris Rn. 74; Urteil vom 4.5.2012 – 2 D 11/11.NE -, juris Rn. 48.)</p>	<p>Die einbezogenen Flächen umfassen sieben Grundstücke bzw. Nutzungseinheiten mit jeweils gegenüber dem Vorhabengrundstück deutlich untergeordneter Größe. In Summe umfassen die einbezogenen Flächen rd. 0,4 ha und damit weniger als 25 % der Gesamtfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (etwa 1,8 ha). Die funktionalen bzw. räumlichen Notwendigkeiten der Einbeziehung ergeben sich im Einzelnen wie folgt:</p> <p>Das Grundstück Stresemannstraße 3 grenzt auf seiner Ost- und Nordseite direkt an das Vorhabengrundstück an. Der Ursprungsplan hat im Übergangsbereich zwischen diesen beiden Flächen einen deutlichen Einschnitt in der Entwicklung der straßenzugewandten Bauvolumina vorgesehen. In diesem Einschnitt sind auf dem Vorhabengrundstück maximal drei und auf dem Grundstück Stresemannstraße 3 maximal vier Vollgeschosse zulässig. Es ist davon auszugehen, dass damit das derzeitige Kaufhofgebäude nach damaligen städtebaulichen Vorstellungen in der Straßenansicht betont werden sollte. Dies entspricht in dem betroffenen Teilabschnitt der Stresemannstraße nicht mehr heutigen städtebaulichen Vorstellungen, auch stellen sich die örtlichen Gegebenheiten bereits anders dar. Das Nachbargebäude Stresemannstraße 3 ist mit einer flächigen Fassade versehen, die als „Kulisse“ bereits in einer Höhe etwa bis zur bisherigen Fassade von City-Passage und Kaufhof gezogen ist. Das Vorhaben „LOOM“ sieht ebenfalls eine in der Straßenansicht einheitlich hohe Fassade vor.</p> <p>Weiterhin besteht im Nordosten des Grundstücks Stresemannstraße 3 eine direkte Beziehung zwischen den dortigen möglichen Bauvolumina und denen auf der Vorhabenfläche. Der Ursprungsplan sieht hier im Blockinneren einen schmalen, mäandrierenden Bereich vor, der bis zu fünfgeschossig bebaut werden darf. Gleiches gilt für den straßenzugewandten Bereich der Bahnhofstraße und der</p>

<p>Aus dem Urteil schließt der Einwender, dass gemäß § 12 (4) BauGB eine zulässige Einbeziehung „einzelner Flächen“ jedenfalls insofern ausscheidet, als es um sämtliche Flächen entlang der Bahnhof- und Stresemannstraße geht. Der Einwender stellt fest, dass diese Flächen weder quantitativ so unbedeutend sind, dass ihre Einbeziehung nicht ins Gewicht fallen würde, noch stehen sie qualitativ in einer solchen Zusammenhang zu dem Vorhaben „City-Passage“, dass eine Einbeziehung städtebaulich erforderlich wäre. Somit folgert der Einwender, dass die Einbeziehung dieser Flächen sicher keine sachnotwendige Ergänzung in Bezug auf das Gebiet des VEP ist. Der Einwender betont, dass es insbesondere nicht ausreichen würde, dass unmittelbar angrenzend an den der Bahnhofstraße zugewandten Kopfbau des Vorhabens ein weiteres Neubauvorhaben geplant ist. Es wird darauf hingewiesen, dass jedenfalls in der Begründung nicht dargelegt wird, dass zwischen diesem Neubauvorhaben und der „City-Passage“ ein derart enger Zusammenhang besteht, der eine Einbeziehung der gesamten Fläche entlang der Bahnhof- und Stresemannstraße erforderlich machen würde. Der Einwender vermutet hingegen, dass die Stadt für das besagte Neubauvorhaben ohne Weiteres auf das Instrument des Angebots-Bebauungsplans hätte zurückgreifen müssen. Hieraus schließt der Einwender, dass dieser Fehler nach ständiger Rechtsprechung zur Unwirksamkeit des gesamten Bebauungsplans führt.</p> <p>Der Einwender sieht die derzeitige Planung im Ergebnis als fehlerhaft, weil sie die Flächen entlang der Bahnhof- und Stresemannstraße unzulässiger Weise einbezieht.</p>	<p>erweiterten Ecksituationen mit der Zimmerstraße und der Stresemannstraße. Dieser bis zu fünfgeschossig bebaubare Bereich ist über die Nordost-ecke des Nachbargrundstücks Stresemannstraße 3 nur über eine sehr schmale Fläche verbunden (etwa Flurbreite). Das Vorhaben „LOOM“ sieht hier keinen entsprechenden Bauteil mehr vor, so dass ein nicht mehr sinnvoll nutzbarer Bereich einer bis zu fünfgeschossigen Bebauung auf dem Nachbargrundstück verbleiben würde.</p> <p>Nach innen sieht der Ursprungsplan für das Grundstück Stresemannstraße 3 eine abgestaffelte Bebauung bis auf maximal ein Vollgeschoss vor. Mit dieser Abstufung sind große Abstände zu dem oben bereits genannten, bis zu fünfgeschossig bebaubaren Bereich nördlich des Nachbargrundstücks im Blockinneren gesichert worden. Zum einen ist eine solche Bebauung im Blockinneren mit dem Vorhaben nicht mehr vorgesehen. Zum anderen war mit dem Ursprungsplan dort noch eine Wohnnutzung bis hinunter in das 1. Obergeschoss zulässig. Das Vorhaben sieht hier insgesamt keine Wohnnutzung mehr vor, auch ist es als Einkaufszentrum eher introvertiert, zudem sind in den obersten Geschossen hier erweiterte Parkdecks vorgesehen. Eine Abstufung der südlich benachbarten Bauvolumina gegenüber diesen Gebäudeseiten/Fassaden des Vorhabens ist somit aus Belichtungs- und Besonnungsgründen nicht mehr erforderlich. Damit verlieren die Einschränkungen des Bauvolumens im Norden des Nachbargrundstücks aufgrund des Vorhabens ihre Funktion. Mit Blick auf die zentralste Innenstadtlage sind die Baumöglichkeiten hier daher auszuweiten.</p> <p>Ein weiterer Grund, der eine Einbeziehung dieses Grundstücks in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich macht, liegt in den Lieferwegen. Diese sind nach dem Ursprungsplan aus der Zimmerstraße heraus über die dortige Lkw-Rampe im Untergeschoss vorgesehen. Entsprechende Geh- und Fahrrechte zu Lieferzwecken sind auch dinglich gesichert. Diese erforderliche Erschließung des Nachbargrundstücks ist in der Vorhabenplanung berücksichtigt worden. Auf der Grundlage sind sowohl die dinglichen Rechte anzupassen, als auch die entsprechenden Festsetzungen von Flächen für Geh- und Fahrrechte.</p> <p>Das Grundstück Bahnhofstraße 24 ist äußerst klein und grenzt mit seiner Nordseite direkt an das Vorhabengrundstück. Heute besteht hier ein dreigeschossiges Altgebäude mit eher flachem Satteldach, dass den straßenräumlichen Zusammenhang der Bahnhofstraße und ihrer Fassaden deutlich unterbricht. Seine nördliche Seitenwand ragt</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>als Brandwand deutlich in den Straßenraum hinein. Die künftige Fassade des „LOOM“ wird diese Brandwand künftig abdecken. Nach dem Ursprungsplan müsste bzw. könnte hier wieder dreibis viergeschossig in beliebiger Höhe angebaut werden. Um in Zusammenhang mit der Fassadenausprägung des künftigen Einkaufszentrums eine der Innenstadtlage angemessene, einheitlichere und attraktive Fassadenentwicklung zu sichern, ist hier trotz beengter Fläche eine substantielle Bebauung zu sichern. Damit wird aufgrund des Vorhabens die Ausweitung des bis zu fünfgeschossig zu bebauenden Bereichs im Abgleich auf die künftige Fassadensituation erforderlich. Auch wird dazu die Sicherung einer Mindestbauhöhe in diesem Übergangsbereich erforderlich.</p> <p>Hier ist der Stadt ein Neubauvorhaben mitgeteilt worden, welches ebenfalls die städtischen Zielsetzungen zur Stärkung der Innenstadt entspricht. Bei der Aktualisierung der o.g. Festsetzungen wird daher auch dieses Vorhaben berücksichtigt.</p> <p>Das Grundstück Bahnhofstraße 18 grenzt mit seiner Nordostseite direkt an das Vorhabengrundstück. Hier sieht der Ursprungsplan im Untergeschoss eine Fläche für Leitungsrechte zwischen der Bahnhofstraße und Flächen für Geh- und Fahrrechte sowie für eine Trafostation auf dem Vorhabengrundstück vor. Erschließungsgänge und/oder eine Trafostation sind hier im Bestand nicht vorhanden. Solche Anlagen sind an der Stelle auch in der Vorhabenplanung nicht vorgesehen. Die Festsetzung der Fläche für Leitungsrechte auf dem Nachbargrundstück ist somit nicht mehr erforderlich.</p> <p>Die drei oben dargelegten Grundstücke liegen verteilt über den gesamten Eckbereich Bahnhofstraße/Stresemannstraße im Anschluss an die Vorhabenflächen. Zwischen ihnen verbleiben jeweils zwei weitere Grundstücke. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtbereichs in Zusammenhang mit dem Vorhaben zu sichern, besteht aufgrund der geometrischen Lage zueinander insgesamt für alle sieben Grundstücke bzw. Nutzungseinheiten die Notwendigkeit, sie in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen. Nur auf diese Weise kann neben den o.g. speziellen Aspekten für die drei Grundstücke mit unmittelbaren funktionalen und räumlichen Beziehungen zur Vorhabenfläche bzw. zum Vorhaben hinaus der angestrebte straßenräumliche Zusammenhang im betroffenen Bereich der Fußgängerzone gewährleistet und verlässlich gesichert werden. Die hierfür erforderliche Regelung auf den Flächen der Grundstücke Bahnhofstraße 14, 16, 20 und 22</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>Weiterhin wird kritisiert, dass sich die Nutzungsmöglichkeiten auf dem eigenen Grundstück verschlechtern, weil gegenüber dem Ursprungsplan die Wohnnutzung weitergehend beschränkt werden soll.</p> <p>Der Einwender hält angesichts der vorgebrachten Bedenken und Einwände die vorliegende Bauleitplanung in ihrer gegenwärtigen Form für rechtswidrig und geht davon aus, dass sie keinen Bestand haben wird.</p>	<p>sowie Stresemannstraße 1 liegt dabei insbesondere in der Definition der o.g. Mindestbauhöhe für den gesamten zusammenhängenden Straßenabschnitt.</p> <p>Mit der Einbeziehung des Eckbereichs Bahnhofstraße/Stresemannstraße in den vB-Plan können somit die betroffenen Regelungen der Nutzungsmaße und in Bezug auf Erschließungsaspekte bedarfs- und funktionsgerecht angepasst werden. Aufgrund der Erläuterungen oben, mit Blick auf die insgesamt deutlich untergeordnete Größe der einbezogenen Flächen sowie aufgrund ihrer geometrischen Lage und Struktur wird der mit § 12 (4) BauGB ermöglichte Rahmen für die Einbeziehung von Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan entgegen der Einwendung hier eingehalten. Auch liegen gewichtige städtebauliche Gründe für diese Einbeziehung vor, die sich direkt aus dem Vorhaben ergeben.</p> <p>Die Begründung wird dazu ergänzt, die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt.</p> <p>Die Zulassung von Wohnnutzungen in einem Kerngebiet inmitten der Innenstadt eines Oberzentrums bis hinunter in das erste Obergeschoss entspricht nicht mehr heutigen städtebaulichen Vorstellungen. Dennoch ist die Bestandssituation auf dem Einwendergrundstück umfassend berücksichtigt worden. Nur auf diesem Grundstück der einbezogenen Flächen im Eckbereich Bahnhofstraße/Stresemannstraße sind im Bestand tatsächlich Wohnnutzungen bis hinunter in das 1. OG vorhanden. Diese sind im Schallgutachten entsprechend berücksichtigt worden, die maßgeblichen Orientierungswerte für Mischgebiete werden hier tags und nachts durchgängig um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Auch bei diesen überplanten Wohnungen werden gesunde Wohnverhältnisse somit gewahrt. Aufgrund der oben dargelegten geänderten städtebaulichen Zielvorstellung wird jedoch an der Vorgehensweise festgehalten, Wohnnutzungen im Kerngebiet künftig nur noch ab dem IV. Vollgeschoss zuzulassen.</p> <p>Damit werden die vorhandenen Wohnungen auf dem Einwendergrundstück in Bezug auf ihre Schallschutzansprüche angemessen berücksichtigt, jedoch „auf den Bestandsschutz gesetzt“. Zur Vermeidung unbeabsichtigter Härten können dabei im Vollzug des Bebauungsplans ggf. Befreiungen nach § 31 (2) BauGB in Frage kommen, wenn eine solche Wohnung beispielsweise in genehmigungspflichtigem Umfang saniert/umgebaut würde o.ä.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>Der vorhandene Wohnungsbestand wird insoweit berücksichtigt.</p> <p>Der Stellungnahme wird somit insgesamt teilweise stattgegeben. An der Planung wird aus den dargelegten Gründen festgehalten.</p>
2	<p>Ein Rechtsanwalt für Anlieger der Zimmerstraße 21, Schreiben vom 05.07.2015 (Hervorhebungen durch die Stadtverwaltung zur Orientierung)</p> <p>Es wird mitgeteilt, dass sämtliche Einwendungen und Anregungen jeweils für jeden einzelnen Mandanten, dessen rechtliche Interessen vertreten werden, vorgebracht werden.</p> <p>Es wird erläutert, dass sich im Erdgeschoss der Liegenschaft Zimmerstraße 21 drei Geschäftslokale befinden. Sämtliche Wohnungen befinden sich im ersten bis dritten Obergeschoss und haben jeweils einen vorgehängten Balkon. Die Balkone befinden sich auf der Südseite, somit in Richtung Flurstück 328 und folglich im Bereich des Innenhofs.</p> <p>Im Folgenden werden die einzelnen Eigentums-, Teil- und Sondereigentumsverhältnisse der vertretenen Eigentümer dargestellt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Wohnungseigentümergeinschaft Zimmerstraße 21 besteht aus den Eigentümern 2 bis 9 u.a.. Das Objekt Zimmerstraße 21 besteht aus insgesamt 15 Teil- bzw. Sondereigentumseinheiten, drei Sondereigentumseinheiten an gewerblichen Räumen im Erdgeschoss und zwölf Sondereigentumseinheiten an Wohnräumen. Zur Zimmerstraße 21 gehören Parkplätze. 2. Eigentümer 2 einer selbst genutzten Wohnung im ersten Obergeschoss. 3. Eigentümer 3 einer vermieteten Wohnung im zweiten Obergeschoss und einer vermieteten Wohnung im dritten Obergeschoss. 4. Eigentümer 4 einer vermieteten Wohnung im dritten Obergeschoss. 5. Eigentümer 5 einer vermieteten Wohnung im zweiten Obergeschoss. 6. Eigentümer 6 einer Wohnung im ersten Obergeschoss sowie eines darunter liegenden Gewerberaums im Erdgeschoss, beide 	<p>Die Ausführungen, dass die Stellungnahme für die erläuterte Wohnungseigentümergeinschaft und für jeden einzelnen Eigentümer daraus abgegeben wird sowie die Erläuterungen zur Lage der jeweiligen Wohnungen und Gewerberäume, werden zur Kenntnis genommen.</p>

<p>vermietet.</p> <p>7. Eigentümer 7 eines vermieteten Gewerbeerums im Erdgeschoss.</p> <p>8. Eigentümer 8 einer vermieteten Wohnung im dritten Obergeschoss.</p> <p>9. Eigentümer 9 einer vermieteten Wohnung im zweiten Obergeschoss.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die geplante City-Passage einschließlich des Kaufhofs unter anderem zur Folge haben wird, dass die vertretenen Eigentümer erheblich beeinträchtigt werden. Hervorgehoben wird, dass insbesondere die Immissionsschutzbelange (Schall, Licht, Abgase usw.) der Nachbarschaft / Zimmerstraße 21 und insbesondere die eintretende Verschattung nicht angemessen berücksichtigt werden und gefordert, dass konkrete Gesundheitsbeeinträchtigungen die Folge sein werden.</p> <p>Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass die Realisierung des Bauvorhabens auch zur Folge hätte, dass die Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten in der Zimmerstraße 21 wegen der beträchtlichen Beeinträchtigungen erheblich an Wert verlieren werden. In diesem Zusammenhang wird angeführt, dass insbesondere durch die Zunahme des Lieferverkehrs (Lärm, Abgase, Luftqualität, Bewertung des Bodenwertes) das Sondereigentum aber auch das Gemeinschaftseigentum erheblich an Wert verlieren wird. Weiterhin wird angenommen, dass eine Vermietbarkeit der Eigentumswohnungen und Gewerbeeinheiten erheblich schwieriger bzw. gar nicht mehr möglich sein würde. Es wird davon ausgegangen, dass auf jeden Fall dann nicht mehr der Mietzins erzielt werden kann, der aktuell erzielt wird. Es wird gefordert zu berücksichtigen, dass während der langen Bauphase die Mieter der Wohnungen und der Gewerbeeinheiten den Mietzins mindern oder schlimmstenfalls das Mietverhältnis kündigen werden.</p> <p>Namens und in Vollmacht der Eigentümer wird daher die Anordnung eines Entschädigungsanspruchs beantragt.</p>	<p>Die Planung dient der Revitalisierung und Modernisierung eines bestehenden Einkaufszentrums mit Einkaufspassage in zentralster Innenstadtlage. Anhaltspunkte, dass diese städtebauliche Aufwertung des Teilquartiers der Innenstadt auf Nachbargrundstücken in gleicher Lage generell zu relevanten Wertverlusten und/oder zu generellen Schwierigkeiten in der Vermietbarkeit o.ä. führen würde, sind nicht erkennbar und werden auch vom Einwender nicht benannt.</p> <p>Jede Art von Baumaßnahmen sind naturgemäß in einer solchen Innenstadtlage in der Regel komplex und ggf. auch zeitaufwendig und führen aufgrund der starken Frequentierung der Innenstadt durch die verschiedensten Nutzer zu temporären Schwierigkeiten. Es liegt in der Natur der Sache, dass in einer Innenstadt zeitweise auch große Baumaßnahmen durchzuführen sind. Eigentümer von Immobilien in Innenstadtlage befinden sich insofern in einer Art „Schicksalsgemeinschaft“ und müssen damit rechnen, temporär von solchen Baumaßnahmen beeinflusst zu werden. Entschädigungsansprüche wegen eventuellen Mietminderungen o.ä., die mit den Baumaßnahmen begründet werden, werden hier somit nicht gesehen.</p> <p>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 Innenstadtfächen wäre jedoch im Sinne der Verhältnismäßigkeit keine Option.</p> <p>Die ansonsten zunächst allgemein angesprochene Kritik an der Planung, insbesondere im Hinblick auf die Immissionsschutzbelange und zunehmenden Lieferverkehr, wird hier zunächst zur Kenntnis genommen. Die näher dargelegten Aspekte werden anhand der entsprechenden</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Im Folgenden werden die Beeinträchtigungen im Einzelnen erläutert:

1. Belichtung und Besonnung

Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen und die vorgelagerten Balkone bei einer Realisierung des Vorhabens erheblich verschatten würden. Als Nachweis wird die Verschattungsstudie genannt. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass auch das Flurstück 328 keine Besonnung mehr erhalten wird. Es wird angenommen, dass das Grundstück vollständig verschattet wird.

Hingewiesen wird darauf, dass insbesondere die Wohnung von Eigentümer 2 **im ersten Obergeschoss**, Fenster e und f laut der Verschattungsstudie und die Wohnung des Eigentümers 6 im ersten Obergeschoss, Fenster c und d der Verschattungsstudie infolge der Realisierung des Bauvorhabens weitgehend die Besonnung und den freien Blick Richtung Süden verlieren werden. Dies gelte für die Fenster und auch für die Balkone.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wohnungen und Balkone im ersten Obergeschoss wegen der Lage einer extremen Verschattung ausgesetzt sein werden. Speziell in den Monaten November bis Januar würden die empfohlenen Besonnungszeiten für das erste Obergeschoss Zimmerstraße 21 nicht

weiteren Abschnitte der Stellungnahme im Einzelnen behandelt.

Wie vom Einwender dargelegt, ergibt sich durch das Vorhaben gegenüber der Bestandssituation eine zusätzliche Verschattung, die zeitweise je nach Lage im Nachbarbaukörper als erheblich anzusehen ist. Dies ist in der Begründung bereits dargelegt.

Gegenüber dem geltenden, nicht vollständig ausgeschöpften Bebauungsplan ergeben sich durch das Vorhaben teilweise ebenfalls zusätzliche Verschattungen, im 2. Obergeschoss ist die mit dem Vorhaben zu erwartende Situation im Januar jedoch zumindest teilweise günstiger, als bei einer Ausschöpfung des Ursprungsplans.

Die festgestellte Unterschreitung der empfohlenen Besonnungsdauer für den Januar-Stichtag nach DIN 5034-1 an den Fenstern der Wohnungen im 1. Obergeschoss wird zusammenfassend aufgrund der naturgemäß starken Verdichtung der Bebauung in zentralster Innenstadtlage im Ergebnis als zumutbar angesehen. Auf die Begründung wird dazu verwiesen.

Eine vollständige Verschattung des Flurstücks 328 (im Sinne von ganzjährig flächenhaft vollständig) ist entgegen der Stellungnahme nicht festgestellt worden. Im Übrigen handelt es sich bei dem Flurstück um einen Teil des vollständig versiegelten Innenhofs des Gebäudes Zimmerstraße 21, der einen Vorbereich des Gebäudes mit Kellerlichtschächten und im Übrigen Stellplätze umfasst. Selbst wenn eine vollständige und dauerhafte Verschattung dieses Bereichs festgestellt worden wäre, wäre dies somit nicht als relevante Beeinträchtigung zu sehen.

Die deutliche Verschlechterung der Besonnungssituation im ersten Obergeschoss beschränkt sich auf die Wintermonate und wird aus den oben dargelegten Gründen in der gegebenen Innenstadtlage als zumutbar angesehen. **Die Einwendung wird daher zurückgewiesen.**

erfüllt.

Es wird auf das Gutachten verwiesen, dass für den Stichtag am 17. Januar eine extreme Veränderung für das erste Obergeschoss nachweist. Die derzeit vorhandene mögliche Besonnungsdauer von 225 bis 250 Minuten werde nach der Neubebauung vollständig wegfallen.

Sämtliche Wohnungen im ersten Obergeschoss erreichten null Sonnenstunden. Die eintretende Verschattung zum Stichtag 17. Januar sei insbesondere für die Wohnungen und Balkone im ersten Obergeschoss der Zimmerstraße 21 nicht zumutbar.

Weiterhin wird ausgeführt, dass der Gutachter für das **zweite Obergeschoss** einen Rückgang von ca. 50 Minuten errechnet habe. An den beiden äußeren Fenstern des zweiten Obergeschosses der Fassade sei der Rückgang mit ca. 90 Minuten noch etwas deutlicher.

Selbst das **dritte Obergeschoss** verliere noch ca. 20 Minuten der potentiellen Besonnungsdauer.

Hingewiesen wird darauf, dass es selbst für den Stichtag 21. März bzw. den 23. September Veränderungen hinsichtlich der Besonnung gebe und der Gutachter als größte Veränderung einen Besonnungsrückgang von 50 Minuten jeweils an den Fenstern f des **ersten Obergeschosses** (Eigentümer 2) und des **zweiten Obergeschosses** (Eigentümer 3) ermittelt habe.

Die vom Gutachter vorgenommene Bewer-

Gegenüber dem geltenden, nicht vollständig ausgeschöpften Bebauungsplan ergeben sich durch das Vorhaben teilweise ebenfalls zusätzliche Verschattungen, im 2. Obergeschoss ist die mit dem Vorhaben zu erwartende Situation im Januar jedoch zumindest teilweise günstiger, als bei einer Ausschöpfung des Ursprungsplans.

Der teilweise Rückgang der Besonnungsdauer im 2. Obergeschoss im Vergleich mit der bisherigen Bestandssituation wird in der Gesamtschau als zumutbar angesehen, zumal hier auch am Stichtag im Januar die nach DIN empfohlenen Besonnungszeiten verbleiben.

Auch in Bezug auf das dritte Obergeschoss wird auf die bisher bereits gegebenen, zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten nach dem Ursprungsplan mit entsprechenden zusätzlichen Verschattungen gegenüber der Bestandssituation verwiesen.

Die künftige Besonnungssituation wird daher auch für das dritte Obergeschoss in der Gesamtschau als zumutbar angesehen, zumal hier auch am Stichtag im Januar die nach DIN empfohlenen Besonnungszeiten verbleiben.

In Bezug auf das 1. und 2. Obergeschoss ist zu den Stichtagen der DIN 5034-1 im März und September festzuhalten, dass Vorhaben im Vergleich zur heutigen Bestandssituation zwar teilweise zu zusätzlichen Verschattungen führt, dass diese zumindest teilweise jedoch geringer ausfallen, als es bei einer Ausschöpfung des bisher geltenden Planungsrechts der Fall wäre. Durch das Vorhaben wird die Situation gegenüber dem planungsrechtlichen Bestand somit nicht verschlechtert bzw. teils sogar verbessert.

Die Besonnung des ersten Obergeschosses wird

tung der Zumutbarkeit der Verschattung wird als nicht sachgerecht und auch nicht vertretbar kritisiert. Die Besonnung des gesamten Objekts Zimmerstraße 21, insbesondere die Besonnung des ersten Obergeschosses in den Wintermonaten sei viel zu gering und daher nicht zumutbar. Es wird angebracht, dass die Vorgaben der DIN 5034-1 nicht erfüllt werden. Es wird davon ausgegangen, dass erhebliche Gesundheitsbeeinträchtigungen die Folge sein werden.

Hingewiesen wird zudem darauf, dass die zunehmende Verschattung speziell für Wohnungen im ersten und zweiten Obergeschoss zusätzliche Energiekosten zur Folge haben wird.

2. Schallimmissionen

Es wird dargestellt, dass die geplante revitalisierte City-Passage über eine vergrößerte Verkaufsfläche verfügen wird. Die Passage werde mit Stellplätzen auf dem dritten und vierten Obergeschoss ausgestattet. Hinzu komme, dass der Anlieferungsverkehr über die Zimmerstraße erfolgen wird. Es wird davon ausgegangen, dass es erhebliche schalltechnische Konflikte in der unmittelbaren Nachbarschaft, insbesondere in der Zimmerstraße 21, geben wird.

zwar in den Wintermonaten unter Berücksichtigung des Vorhabens nicht den Empfehlungen der DIN 5034-1 entsprechen. Die Stadt geht wie der Gutachter davon aus, dass es sich bei den Anforderungen der DIN zur Besonnung an den jeweiligen Stichtagen um Empfehlungen und nicht um Vorgaben, Grenzwerte o.ä. handelt.

Die Gründe, dass hier eine Zumutbarkeit gesehen wird, liegen wie in den Unterlagen umfassend dargelegt insbesondere darin, dass sich die besonders starke Verschattung zeitlich auf die Wintermonate beschränkt und somit nur einen untergeordneten Zeitraum im Jahresverlauf betrifft und darin, dass in der gegebenen Innenstadtlage eine besonders starke Verdichtung typisch ist.

Es liegen jedoch keine Hinweise vor, dass eine Unterschreitung der Empfehlungen der DIN 5034-1 für einen der dort angesetzten Stichtage hier zu erheblichen Gesundheitsbeeinträchtigungen führen würde.

In Bezug auf eventuelle zusätzliche Energiekosten aufgrund zusätzlicher Verschattung wird auf die vorangehenden Ausführungen verwiesen. Darüber hinaus wird festgehalten, dass das Nachbargrundstück einschließlich des gesamten Innenhofs bereits heute vollständig eingeschossig umbaut ist. Mit der vorliegenden Planung wird auf den darüber vorgesehenen Geschossen die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gewährleistet. Insbesondere auch aus diesem Grund wird die veränderte Situation, auch mit Blick auf eventuelle zusätzliche Energiekosten, als zumutbar angesehen.

Die Einwendung in Bezug auf die Aspekte Belichtung und Besonnung wird daher insgesamt zurückgewiesen. Die Planung wird als zumutbar angesehen und fortgeführt.

Die mit der Planung vorbereitete, schalltechnische Situation ist auf Grundlage der Anforderungen der städtischen Fachämter umfassend gutachterlich untersucht worden. Dabei wurde das konkrete Vorhaben einschließlich seiner schalltechnisch relevanten Bestandteile – darunter die angesprochenen Aspekte der vergrößerten Verkaufsfläche, der erweiterten Stellplätze im dritten und vierten Obergeschoss und der wie im Bestand auch weiterhin vorgesehenen Anlieferung über die Zimmerstraße – konkret geprüft. Die schalltechnischen Anforderungen sind soweit erforderlich in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen worden. Darüber hinaus ggf. sinnvolle Auflagen können nach Vorberatung mit der städtischen Bauordnung im Baugenehmigungsverfahren

Die vorgesehene Verlagerung der Stellplätze auf die beiden bestehenden und zu erweiternden Ebenen der bisherigen Parkdecks ist nach Auffassung der Einwender nicht erforderlich. In der unmittelbaren Nähe des geplanten Objektes befänden sich zur City-Passage ausreichend Parkhäuser und Parkplätze. Zu nennen seien vor allem die Parkhäuser zwischen der Feilen- und der Zimmerstraße. Es wird gefolgert, dass so Immissionsbeeinträchtigungen vermieden werden könnten.

Es wird davon ausgegangen, dass sich das Verkehrsaufkommen mit der geplanten Baumaßnahme generell und insbesondere in der Zimmerstraße erheblich erhöhen wird. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass sich einhergehend somit natürlich auch der Verkehrslärm, die Abgase usw. erhöhen und somit eine unangemessene Beeinträchtigung der Eigentümer 2 bis 9 darstellen, da auch der Anlieferungsverkehr über die Zimmerstraße erfolgen soll. Es wird darauf hingewiesen, dass durch den anlagenbezogenen Neuverkehr laut Schalltechnischer Untersuchung im Bereich der Zimmerstraße mit Pegelsteigerungen von bis zu 0,8 dB(A) zu rechnen ist.

ren getroffen werden, soweit dies erforderlich ist.

Im Ergebnis wurden ausdrücklich keine erheblichen schalltechnischen Konflikte mit der Nachbarschaft festgestellt, die nicht durch die entsprechende Ausstattung des künftigen Gebäudes gelöst werden. Dies ist umfassend in die Planunterlagen eingeflossen und ausführlich in der Begründung dargelegt. **Die Einwendung wird daher zurückgewiesen.**

Der Gesamtumfang der Stellplätze der heutigen City-Passage und des Kaufhofs wird auch für die Revitalisierung beibehalten. Es werden lediglich rd. 100 Stellplätze aus dem bisherigen unterirdischen Parkhaus in die oberen Ebenen verlagert, um die bestehende Lieferzone im Untergeschoss anhand heutiger Erfordernisse zu ertüchtigen. Der Raum des bisherigen unterirdischen Parkhauses wird dafür benötigt. Damit soll insbesondere auch zu einem geordneten Ablauf der Liefertätigkeiten unter Berücksichtigung heutiger Erfordernisse, Fahrzeugvoraussetzungen, Lieferabläufe etc. Rechnung getragen werden.

Die vorhandenen Stellplätze in dem bisherigen unterirdischen Parkhaus der City-Passage und auf den zu erweiternden Ebenen der Parkdecks des bisherigen Kaufhofs gehören wie auch die vom Einwender genannten bereits heute zum Gesamt-Stellplatzangebot in der Bielefelder Innenstadt. Eine Verringerung dieses Angebots aus Anlass des Vorhabens wird nicht als sinnvolle Alternative angesehen.

Die mit der Planung zu erwartende, verkehrliche Situation ist analog zu den Belangen des Schallschutzes auf Grundlage der Anforderungen der städtischen Fachämter umfassend gutachterlich untersucht worden. Im Ergebnis wurde ein verträglicher Verkehrsablauf festgestellt. Hintergrund ist dabei insbesondere auch, dass es sich bei dem Vorhaben nicht um die Neuansiedlung, sondern um die Revitalisierung und maßvolle Erweiterung eines bestehenden Einkaufszentrums handelt.

Insofern sind nur moderate Erhöhungen des Verkehrsaufkommens (Lieferung und Kunden) in der seit Jahrzehnten strukturell für die Erschließung und Belieferung größerer Teile der Fußgängerzone Bahnhofstraße und der angrenzenden Innenstadtfächen vorgesehenen und genutzten Zimmerstraße zu erwarten.

Auf dieser Grundlage wird mit einer verträglichen und vertretbaren künftigen Immissionsituation im Vergleich mit dem Bestand gerechnet. Dazu wird auf die umfassenden Erläuterungen in der Be-

Es wird davon ausgegangen, dass der Gewerbelärm (zum Beispiel Stellplätze in den Parkgeschossen einschließlich Zu-/Abfahrtbereiche, Zu-/Abfahrtbereiche der Lieferzonen sowie Anlagen und sonstige emittierende technische Bauteile) erheblich zunehmen wird. Durch die Veränderungen würden sich schalltechnisch relevante Änderungen der vor Ort - insbesondere in der Zimmerstraße - vorhandenen Nutzungen ergeben. Diese Veränderungen seien bisher von der Verwaltung nicht ausreichend berücksichtigt worden. Es wird dargestellt, dass die Verwaltung hinsichtlich der Vorbelastung von Lärm zudem keine Notwendigkeit sieht, wegen Lage und städtebaulicher Situation und weil mit der Planung keine Ansiedlung zusätzlicher, lärmempfindlicher Nutzungen vorbereitet werde, eine detaillierte Bestandsaufnahme durchzuführen. Es wird die Auffassung vertreten, dass diese detaillierte Bestandsaufnahme aber notwendig ist, um die Vorbelastung und somit auch die durch die geplante Baumaßnahme entstehende zusätzliche Belastung exakt bestimmen zu können. Dies betreffe insbesondere den Beurteilungspegel im Hinblick auf die Haustechnikanlagen. Hingewiesen wird darauf, dass unter anderem ein Techniktrakt/Nebengebäude in unmittelbarer Nähe zur südlichen Seite mit den Balkonen der Liegenschaft Zimmerstraße 21 erstellt werden soll.

gründung verwiesen.

Da die Zimmerstraße als Sackgasse nur fuß-/radläufig im Westen an die Bahnhofstraße anschließt und die Zufahrten zu den Lieferbereichen östlich des Gebäudes Zimmerstraße 21 liegen, ist an den Fassaden dieses Gebäudes entgegen der Stellungnahme nur mit Pegelerhöhungen von 0-0,3 dB(A) durch analgenbezogenen Neuverkehr zu rechnen. Auch liegen die Gesamtpegel hier überwiegend sehr deutlich unterhalb bzw. im Bereich der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete. Die vorbereitete Situation wird diesbezüglich somit als verträglich bewertet. Die angesprochene Pegelerhöhung um 0,8 dB(A) bezieht sich auf Immissionsorte zwischen den Lieferbereichen und dem Knotenpunkt mit der Herforder Straße und dort auf die Tagzeit.

Zu den Einzelheiten und zur ausführlichen Bewertung wird auf das Schallgutachten selbst und die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. **Die Einwendung wird zurückgewiesen.**

Zu den Einwendungen wird auf die vorangehenden Ausführungen zur Prüfung und Bewertung der Schallsituation verwiesen.

Entgegen der Stellungnahme ist die Bestandssituation aufgenommen und analysiert worden. Dazu wird auf Anlage C, Seite C 5 (Bestandsplan) der Vorlage zur Beratung des Offenlagebeschlusses sowie auf die Kapitel 1-4 der Begründung und die entsprechenden Abschnitte in den einzelnen Fachgutachten verwiesen.

In der Bewertung der schalltechnischen Vorbelastung durch Gewerbelärm sieht der Schallgutachter den Nachweis auf Grundlage des sogenannten „Relevanzkriteriums“ nach TA Lärm als ausreichend an. D.h., dass eine gewerbliche Nutzung als genehmigungsfähig anzusehen ist, wenn sie eine Schallsituation mit sich bringt, die an den maßgeblichen Immissionsorten bei einer Unterschreitung des jeweiligen Immissionsrichtwerts um mindestens 6 dB(A) bleibt. Diese Herangehensweise hält die Stadt in der gegebenen Innenstadtlage als Ergebnis der Bestandsanalyse für sachgerecht, da hier in unterschiedlichen zeitlichen Abständen immer wieder mit relevanten Änderungen in der Nutzungsstruktur zu rechnen ist und die Berücksichtigung einzelner bestimmter bestehender Nutzungen im Vergleich zu dem allgemeinen Ansatz nach TA Lärm immer nur eine Momentaufnahme wäre. Die Nachbarverträglichkeit des Gewerbelärms des Vorhabens einschließlich Haustechnik ist auf dieser Grundlage nachgewiesen worden, dies wird als sachgerecht an-

Es wird erläutert, dass das derzeit im Bestand befindliche Parkhaus im Untergeschoss weichen solle und dafür im vierten und fünften Obergeschoss zwei Parkebenen neu entstehen sollen. Es sollen dort 560 Stellplätze errichtet werden. Eine Notwendigkeit zur Erstellung der zwei Parkebenen wird allerdings nicht gesehen. In diesem Zusammenhang wird erläutert, dass zum einen das Parkhaus im Untergeschoss weiterhin genutzt werden könne, und zum anderen es überhaupt nicht sinnvoll sei, eine so hohe Anzahl von Stellplätzen zu erstellen. Die Verwaltung habe in der Besprechung am 13.01.2015 selber ausgeführt, dass es nicht wünschenswert sei, dass eine Vielzahl der Besucher der City-Passage mit dem PKW anreisen, nur die Passage besuchen und dann wieder mit dem PKW die Innenstadt verlassen. Weiterhin wird unter Bezugnahme auf die Verwaltung dargelegt,

- dass günstige Synergie-Effekte dadurch natürlich verloren gehen würden;
- dass die übrigen Geschäfte außerhalb der City-Passage in einem solchen Fall überhaupt nicht von einem Besuch des Innenstadtbereiches profitierten;
- In diesem Zusammenhang wird auch die Erweiterung der Verkaufsfläche um etwa 5.000 m² auf 26.000 m² gesehen. Mehr Verkaufsfläche bedeutete auch zwangsläufig mehr Autoverkehr und somit mehr Immissionen.

Dargestellt wird, dass die Anlieferung und die Zufahrt zu den Parkebenen über die Zimmerstraße erfolgen sollen. Dies bedeutet ein erhebliches Verkehrsaufkommen für die Zimmerstraße und somit auch besondere Belastungen durch Immissionen.

gesehen.

Die der Zimmerstraße 21 nächstgelegenen Techniktrakte bzw. Bauteile/Räume für Haustechnikanlagen sind östlich davon innerhalb des Gebäudes im 2. OG sowie südwestlich im 4. OG in rd. 30 m Entfernung zu den Balkonen der Zimmerstraße 21 vorgesehen. Hierfür sind vorhabenbezogen maximale Schallleistungspegel im vB-Plan definiert, die die o.g. Mindest-Unterschreitung des Immissionsrichtwerts am jeweils nächstgelegenen Immissionsort um 6dB(A) gewährleisten. Daraus ergeben sich für die Fassaden der Zimmerstraße noch deutlich größere Unterschreitungen des jeweiligen Richtwerts um teils mehr als 10 dB(A). **Die Einwendung wird daher zurückgewiesen.**

Zur Notwendigkeit der Verlagerung der bisher im Untergeschoss untergebrachten Stellplätze in die zu erweiternden Parkdecks des bisherigen Kaufhofgebäudes sowie zu Verkehrsaufkommen und Schallimmissionen wird auf die entsprechenden vorangehenden Ausführungen verwiesen. Zu den sonstigen in der Stellungnahme angesprochenen Immissionen wird auf die Ausführungen zu den Punkten 3 und folgende der Stellungnahme verwiesen.

Es wird bestätigt, dass möglichst große Synergieeffekte der vorliegenden Revitalisierung in Bezug auf die Fortentwicklung des umgebenden Innenstadtquartiers und die benachbarten Geschäfte angestrebt werden und diesbezüglich ein angemessenes Stellplatzaufkommen im Vorhabenbereich gewährleistet, ein übertriebenes aber ausdrücklich unterbunden werden soll.

Nach den Prüfungen und Bewertungen dazu bereits im Rahmen der Bearbeitung der Bauvoranfrage vom vergangenen Jahr ist dabei trotz der angesprochenen Verkaufsflächenerweiterung gegenüber dem Bestand in City-Passage und Kaufhof eine Beibehaltung etwa der bisherigen Stellplatzzahl von etwa 560 als sinnvoll und angemessen bewertet worden. Eine alternative „Zurücknahme“ im Stellplatzangebot ist im Ergebnis nicht als sinnvoll angesehen worden. Auch im Aufstellungsverfahren des vB-Plans haben sich keine Anhaltspunkte gezeigt, die eine andere Bewertung nahe legen oder erfordern würden.

<p>Es wird gefolgert, dass nach der aktuellen Planung keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mehr vorliegen werden. Es wird kritisiert, dass die Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft im Hinblick auf die beabsichtigten Festsetzungen insbesondere zur Platzierung und schalltechnischen Ausstattung der haustechnischen Anlagen nicht angemessen berücksichtigt werden. Ebenfalls kritisiert wird, dass eine nachbarerträgliche Umsetzung des Vorhabens auch aus Schallschutzsicht nicht vorliegt.</p>	
<p>3. Lichtimmissionen</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im BImSchG auch Licht als mögliche schädliche Umwelteinwirkung genannt wird und von den Balkonen und Fenstern der Zimmerstraße 21 eine direkte Blickbeziehung auf die Beleuchtungskörper in den Zwischenebenen des Parkdecks bestehe. Dies betreffe die Mastleuchten, die Wandanbauleuchten und auch die Langfeldleuchten der Zwischenebenen.</p> <p>Es wird kritisiert, dass die Dichte der Leuchten für die Bewohner des Hauses Zimmerstraße 21 eine als störend wahrgenommene psychologische Blendung verursache und somit eine Gesundheitsgefährdung darstelle. Die Verwaltung habe in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf Grund des eingeholten Gutachtens selbst festgehalten, dass das Beleuchtungskonzept der Projektplanung noch umsetzbarer Optimierungen bedürfe, um eine vollständige Nachbarverträglichkeit herzustellen. Insbesondere bisher geplante Standorte für Mastleuchten seien zu verändern. Das Beleuchtungskonzept müsse entsprechend angepasst werden. Die Verwaltung sei irrtümlich der Auffassung, dass erforderliche Auflagen auf die Genehmigungsebene verlagert werden könnten.</p> <p>Es wird erläutert, dass es zudem im Haus Zimmerstraße 21 zu Raumaufhellungen (Aufhellung des Wohnbereiches, insbesondere des Schlafzimmers, aber auch des Wohnzimmers, der Balkone) durch die in der Nachbarschaft vorhandene Beleuchtungsanlagen kommen wird. Weiterhin wird betont, dass insbesondere aufgrund der Konfliktsituation zwischen Fahrzeugen und Passanten sehr hohe Beleuchtungsstärken und eine gute Gleichmäßigkeit der Ausleuchtung im Parkraum benötigt würden. Dies führe zu ei-</p>	<p>Die Lichtplanung des Vorhabens und die Lichtwirkungen des Kfz-Verkehrs auf den erweiterten Parkdecks ist mit dem detaillierten Stand der Vorhabenplanung vor der Entwurfsoffenlage gutachterlich untersucht worden. Auf dieser Grundlage sind die vom Einwender angesprochenen Optimierungen in Detailspekten der Lichtplanung etc. festgestellt worden. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass diese Detailspekte im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans umsetzbar sind. Weiterhin ist zum Entwurfsstand des vB-Plans der Lageplan des Vorhabens einschließlich relevanter Dachaufbauten u.ä. als Vorhaben- und Erschließungsplan ausgearbeitet worden. Da die Fassadenplanung Gegenstand eines gesonderten städtebaulich-gestalterischen Kooperationsverfahrens geworden ist und da zu erwarten ist, dass sich innere Details des Vorhabens, darunter z.B. auch solchen der Lichtplanung und Organisation der Parkdecks, im Rahmen der Projektplanung noch weiterentwickeln, ist dieser Lageplan als angemessener und ausreichend detailscharfer Vorhaben- und Erschließungsplan für das Projekt angesehen worden. Gleichzeitig wurde geprüft, ob im Bedarfsfall bauordnungsrechtliche Auflagen im Rahmen der Genehmigung getroffen werden können, um relevante Auswirkungen im Umfeld durch Licht zu unterbinden. Diese Prüfung hat ergeben, dass solche Auflagen getroffen werden können. Damit ist mit hinreichender Sicherheit gewährleistet, dass die Belange des Lichtimmissionsschutzes der Nachbarschaft im Genehmigungsverfahren ausreichend berücksichtigt werden können. Die angesprochene „Konfliktverlagerung“ auf die Genehmigungsebene ist hier somit entgegen der Stellungnahme möglich und für eine effektive und geordnete Umsetzung des Vorhabens auch sinnvoll.</p> <p>Die Aspekte „psychologische Blendung“, „Blendung“ und „Raumaufhellung“ sind im Lichtgutachten umfassend untersucht und erläutert, die Ergebnisse und deren Bewertung sind in der Begründung dargelegt. Darauf wird ergänzend ver-</p>

ner eingeschränkten Nutzung der Wohnbereiche in der Zimmerstraße 21.

Es wird darauf hingewiesen, dass die ein- und ausparkenden PKWs für die Wohnungen der Zimmerstraße 21 eine Blendquelle darstellen und eine Blendung durch Fahrzeugscheinwerfer erfolgt.

4. Luftqualität

Es wird auf die Verwaltung verwiesen, die bereits ohne revitalisierte City-Passage von einer zunehmenden Verkehrsmengenbelastung ausgeht. Hingewiesen wird darauf, dass zudem die alleinige Lieferantenzufahrt über die Zimmerstraße erfolgt und es somit auf dieser Straße zu einer deutlichen Mehrbelastung kommen wird.

Kritisiert wird, dass die Verwaltung lediglich eine überschlägige Berechnung zur Ermittlung der Immissionswerte für Feinstaub und Stickstoffdioxid durchgeführt hat. Eine überschlägige Berechnung wird als nicht ausreichend betrachtet.

Hingewiesen wird auf die Stellungnahme des Umweltamts vom 30.01.2015, in der gefordert wird, dass insbesondere vor dem Hintergrund der bestehenden und geplanten Wohnnutzungen im MK im weiteren Verfahren Maßnahmen zur Verringerung der Aufheizung der kompakten Gebäude und damit zur Schaffung eines ausgewogeneren Mikro- und Bioklimas zu verfolgen seien. Das Umweltamt habe vorgeschlagen, entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan zu integrieren. Kritisiert wird, dass dies nicht erfolgt sei.

Es wird darauf hingewiesen, dass die (Mehr-) Belastung der Luft durch die Planung und das Vorhaben entgegen der Bewertung der Verwaltung aber als erheblich einzustufen sei. Es komme zu erheblichen nachteiligen Auswirkungen, insbesondere für die Zimmerstraße 21.

5. Einsichtnahme in die Fenster und Balkone

wiesen.

Die Einwendung wird daher zurückgewiesen.

Allgemein mögliche Mehrverkehre unabhängig vom vorliegenden Vorhaben können durch dieses nicht beeinflusst werden. Das durch das Vorhaben zusätzlich zu erwartende Verkehrsaufkommen ist nach den Anforderungen der städtischen Fachämter gutachterlich untersucht worden. Auf dieser Grundlage ist die angesprochene überschlägige Ermittlung in Bezug auf Feinstaub und Stickstoffdioxid als ausreichend und angemessen angesehen worden. Der Einwender begründet nicht, warum diese fachliche Bewertung nicht zutreffen sollte. Auch von anderen Fachbehörden wurden im Gesamtverfahren keine Anhaltspunkte genannt, die eine tiefergehende Prüfung im Rahmen dieser Bauleitplanung erfordern würden. Ein Erfordernis dazu wird hier somit nicht gesehen.

Festgehalten wird, dass die Zimmerstraße schon seit der ursprünglichen Planung der Bahnhof- und Stresemannstraße als Fußgängerzone als alleinige Lieferzufahrt für den umgebenden Bereich der Innenstadt vorgesehen war und bereits seit Jahrzehnten entsprechend genutzt wird.

Wie vom Umweltamt angeregt, sind Verbesserungen des Mikro- und Bioklimas auch in zentralen Innenstadtlage grundsätzlich wünschenswert. Daher sind die entsprechenden Vorschläge für die vorliegende Bauleitplanung geprüft und entgegen der Stellungnahme soweit möglich in die Planung einbezogen worden. Dies betrifft konkret die Einbeziehung eines Gründachs in den Vorhaben- und Erschließungsplan im zentralen südlichen Bereich der Dächer. Weitergehende verbindliche Vorgaben sind angesichts der zentralen Innenstadtlage und der hier typischen Versiegelung und Verdichtung sowie der Notwendigkeiten, auf den Dächern technische Anlagen unterzubringen, nicht möglich.

Festzuhalten ist dazu ergänzend, dass im Bestand eine Vollversiegelung gegeben ist und lediglich auf den Vorhabenflächen bisher einzelne Kübelbepflanzungen vorhanden sind. Insbesondere auch das Einwendergrundstück ist neben der Fläche des Gebäudes selbst vollständig versiegelt.

Die Einwendung wird daher zurückgewiesen.

Zu den unter Punkt 5 der Stellungnahme genann-

Es erfolgt der Hinweis, dass wegen der engen Nachbarschaft und seiner gänzlich aus dem Rahmen fallenden Größe dem geplanten Bauvorhaben eine erdrückende Wirkung zukomme und dem Nachbarn (Liegenschaft Zimmerstraße 21) ein Gefühl des „Eingemauertseins“ vermittelt werde.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die geplante Bebauung (insbesondere die beiden Parkebenen) zusätzliche Einsichtsmöglichkeiten zur Liegenschaft Zimmerstraße 21 bieten, die keine Rückzugsmöglichkeiten mehr zulassen; es ergäbe sich eine erdrückenden Wirkung durch die geplante Bebauung.

Kritisiert wird, dass das geplante neue Gebäude auch durch die vorgesehene Staffelung der Geschosse (zurückspringende Geschosse) nicht genügend Rücksicht auf die angrenzenden Grundstücke bzw. auf die Liegenschaft Zimmerstraße 21 nehme, auf welcher sich ein Mehrfamilienhaus mit 15 Teil- bzw. Sondereigentumseinheiten nebst Parkfläche befindet.

Beschrieben wird, dass sich direkt gegenüber den vorgelagerten Balkonen des Objekts Zimmerstraße 21 in südlicher Blickrichtung im derzeitigen Baubestand in kleinen Teilbereichen höchstens eine zweigeschossige Bebauung befindet, größtenteils jedoch lediglich eine eingeschossige Bebauung. Kritisiert wird, dass die Nutzer der geplanten zum Teil offenen zwei Parkdecks auf Grund der Höhe des Parkdecks ungehindert durch die Fenster in die Wohnungen der Liegenschaft Zimmerstraße 21 sehen werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Erhöhung der Geschossigkeit und darüber hinaus durch die Erstellung der zwei offenen Parkdecks zudem sämtliche Balkone des Objekts Zimmerstraße 21 einsehbar werden.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die Beeinträchtigung der Wohnungen und die Beeinträchtigung der Nutzbarkeit der Balkone bei zwei offenen Parkebenen durch Immissionen wie Abgase, Lärm und Licht hinzukommen. Dies werde insbesondere auch dadurch erheblich problematischer, weil das Erhöhen des Bauwerks eine gewisse „Gefängnis-hofatmosphäre“ schaffen wird. Der Innenhof, der derzeit durch die Flurstücke 325 bis 328 gebildet wird, werde dann auch in südlicher

ten Aspekten mit den Stichworten „aus dem Rahmen fallenden Größe des Vorhabens“, „erdrückende Wirkung“, „Eingemauertsein“, „Gefängnis-hofatmosphäre“, „Einsichtnahmemöglichkeit in Fenster und Balkone“, „Bildung eines Abgaskessels“ und „ungenügende Rücksichtnahme bei der Staffelung der Geschosse“ wird auf die Stellungnahme des Einwenders im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und deren Behandlung in Tabelle A.1.1, lfd. Nr. 2 verwiesen.

Eine vom Einwender angesprochene Höhe des Vorhabens von 130,42 m ü. NHN südlich auf der Grenze des Innenhofs der Zimmerstraße 21 trifft nicht zu. Die Höhe des Erdgeschosses wird hier dagegen im vB-Plan mit 117, 87 m ü. NHN festgesetzt. Die hier im Bestand vorhandene Attika liegt bei 117,98 m ü. NHN.

Eine Bauhöhe von mehr als 130 m wird nur gegenüber dem südöstlichsten Abschnitt der Fassade der Zimmerstraße 21 zugelassen und hier erst ab etwa 41 m Entfernung südlich dieses Fassadenabschnitts. Dies sind rd. 18 m südlich der Grenze des o.g. Innenhofs.

Die Einwendung wird daher zurückgewiesen.

Richtung durch das geplante Gebäude (130,42 m ü.NN) begrenzt. Dieser Teilbereich des Gebäudes wäre somit über 13 m höher als der jetzige Bestand. Es werde sich eine Art Kessel bilden, in dem sich die Abgase und der Lärm fangen werden. Es komme zu erheblichen Gesundheitsgefährdungen, insbesondere bei der Nutzung der Balkone.

6. Altlasten

Es wird dargestellt, dass nach den städtischen Geodaten das Plangebiet als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet ist. Die Kennzeichnung solle auf Grund eines anonymen Hinweises erfolgt sein. Wegen der dichten Bebauung geht das Umweltamt derzeit aber von einer Falschmeldung aus. Untersuchungen zum gekennzeichneten Altlastenverdacht im Rahmen der Bauleitplanung werden derzeit von der Verwaltung jedoch nicht für erforderlich gehalten. Es wird festgestellt, dass Untersuchungen zum Altlastenverdacht aber hätten vorgenommen werden müssen, da ein konkreter Altlastenverdacht vorliegt. Weiterhin sei es nicht zulässig, diese notwendigen Untersuchungen erst im Zuge des Bauantragsverfahrens zu veranlassen.

7. Überschreitungen

Hingewiesen wird darauf, dass eine Geschossflächenzahl GFZ im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgegeben wird. Insbesondere im Hinblick auf die geplanten Parkdecks, so wird gefolgert, sei daher mit einer Überschreitung der nach § 17 BauNVO geregelten Höchstmaße der GFZ zu rechnen (2,4 im Sondergebiet und 3,0 im Kerngebiet). Diese zu erwartende Überschreitung sei sowohl für das Sondergebiet als auch für das Kerngebiet nicht hinnehmbar. Der in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erwähnte Ausgleich für die Überschreitung greife nicht, da gerade die Immissionsbelange der Nachbarschaft nicht ausreichend gewährleistet seien. Es wird darauf hingewiesen, dass gesunde Wohnverhältnisse aufgrund der Planung nicht mehr gewährleistet seien. Dies gelte insbesondere für Wohnungen des 1. OG in der Zimmerstraße 21.

Es erfolgt der Hinweis, dass durch die Kombination mit Festsetzungen der maximalen Gesamtgröße der baulichen Anlagen mit dem äußersten Höchstmaß von 138 m über NHN und zur zulässigen Zahl der Vollgeschosse

Da das Gelände vollständig bebaut ist und im Rahmen der anstehenden Abrissarbeiten und bei Eingriffen in den Untergrund ohnehin abfallrechtliche Untersuchungen veranlasst werden müssen, wird an der fachlichen Bewertung der Verwaltung festgehalten, dass im Rahmen des Bauleitplanverfahrens keine Untersuchung des Altlastenverdachts erforderlich ist.

Der Einwender begründet die Anregung der Untersuchung bereits im Rahmen der Bauleitplanung nicht, auch haben sich im Planverfahren keine solchen Anhaltspunkte aus anderen Stellungnahmen der Öffentlichkeit oder von Fachbehörden ergeben.

Die Einwendung wird daher zurückgewiesen.

Entgegen der Stellungnahme verbleiben mit der vorliegenden Bauleitplanung im Umfeld gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Dazu wird auf die Ausführungen zu den vorangehenden Abschnitten der Stellungnahme sowie in der Begründung verwiesen. Somit wird an der Bewertung festgehalten, dass eine Überschreitung von Höchstmaßen nach BauNVO in der gegebenen, zentralsten Innenstadtlage vertretbar ist und dass ausreichende ausgleichende Umstände gegeben sind.

Die Einwendung wird daher zurückgewiesen.

	<p>die künftigen Abstufungen gegenüber der Nachbarschaft in den ergänzenden Obergeschossen – insbesondere in Bezug auf das Objekt Zimmerstraße 21 – nicht gesichert werden. Das geplante Bauvorhaben wird als zu hoch bewertet.</p> <p>Es wird festgestellt, dass auch die vorgesehene ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der Bauhöhe für Aufbauten auf den Parkdecks und Dächern, Lüftungsanlagen und sonstiger Gebäudetechnik unzulässig sei. Insbesondere würden dadurch die Belange der Eigentümer und Mieter der Wohnungen und Gewerbeeinheiten in der Zimmerstraße 21 erheblich beeinträchtigt bzw. verletzt. Dies gelte insbesondere auch für die Lage und flächenhafte Ausdehnung der Anlagen.</p>	
	<p>Es wird gefordert, die oben aufgeführten Einwendungen und Anregungen im weiteren Verfahrensablauf durch die Stadt Bielefeld zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Einwendungen und Anregungen werden wie oben dargelegt behandelt und gewichtet.</p> <p>Im Rückblick auf die ersten Abschnitte der Stellungnahme wird in der Gesamtschau aufgrund der Darlegungen und der weiteren entsprechenden Inhalte der Planunterlagen festgestellt, dass keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass die Planung Entschädigungsansprüche auslösen würde.</p> <p>Im Ergebnis werden die Einwendungen und Anregungen zurückgewiesen.</p>

A.2.2 Stellungnahmen im Rahmen der Behördenbeteiligung		
Lfd. Nr.	Äußerungen der Behörden (Zusammenfassung)	Stellungnahme der Verwaltung bzw. Berücksichtigung in der Planung
1	<p>Polizeipräsidium Bielefeld, Schreiben vom 01.07.2015</p> <p>Grundsätzlich keine Bedenken aus kriminalpräventiver und aus verkehrsplanerischer Sicht.</p> <p><u>Anmerkung zu kriminalpräventiven Aspekten:</u> Hinweis auf häufigere Einbrüche/Einbruchsdiebstähle in Geschäftsobjekten in Bielefeld. Empfehlung, den Einbruchschutz bei der Planung von Gebäuden zu berücksichtigen, Hinweis, dass dies möglicherweise durch nicht wesentlich höhere finanzielle Mittel realisiert werden kann. Hinweis auf die Beratungsmöglichkeiten zum Einbruchschutz durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle (0521/5837-2555).</p>	<p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus kriminalpräventiver und aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken vorgebracht werden.</p> <p>Die Hinweise auf kriminalpräventive Aspekte beziehen sich auf die konkrete Umsetzung des Vorhabens und den Betrieb. Sie sind an den Vorhabenträger der Revitalisierung der City-Passage weitergegeben und zur Offenlage ergänzend zur allgemeinen Information zusammenfassend in die Begründung zum vB-Plan Nr. III/3/100 aufgenommen worden.</p> <p>Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht. Die Planung wird beibehalten.</p>
2	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 03.06.2015</p> <p>Verweis auf die Stellungnahme vom 12.01.2015 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</p>	<p>Verweis auf die Behandlung der Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung in Tabelle A.1.2, lfd. Nr. 2.</p> <p>Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht. Die Planung wird beibehalten.</p>
3	<p>Stadtwerke Bielefeld, Schreiben vom 03.07.2015</p> <p>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.</p> <p>Es wird aus diesen Gründen angeregt, für den im Bebauungsplanentwurf bereits übernommenen Stromverteilerstandort einschließlich Leitungstrasse, der in der Anlage zur Stellungnahme von den Stadtwerken Bielefeld GmbH durch rote Färbung mit GL (V1) im UG und EG dargestellt wird, je ein Geh- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld</p>	<p>Die Anregungen und Hinweise beziehen sich konkret auf den Bebauungsplan sowie die Umsetzung.</p> <p>Zwischenzeitlich im Frühjahr/Sommer 2015 in der Zimmerstraße durchgeführte Baumaßnahmen der Stadtwerke Bielefeld haben gezeigt, dass eine Fläche für Leitungs- und Betretungsrechte zu Unterhaltungszwecken für eine Stromleitung im Untergeschoss in Lage und Ausdehnung modifiziert werden soll, auch hat die weitere Projektplanung im Bereich Bahnhofstraße an der Fläche für Gehrechte im Erdgeschoss bzw. für Leitungs- und Betretungsrechte zu Unterhaltungszwecken im Untergeschoss einen Anpassungsbedarf ergeben. Die Anpassungen berühren nicht die Grundzüge der Planung und sind mit den Stadtwerken Bielefeld sowie mit dem Vorhabenträger als einzig Betroffenen abgestimmt worden. Sie werden daher im Sinne des § 4a(3) Satz 4 BauGB in die Planunterlagen aufgenommen, eine erneute Offenlage ist dazu nicht erforderlich.</p>

	<p>GmbH festzusetzen.</p> <p>Weiterhin wird angeregt, die mit L(V3) gekennzeichnete Leitungstrasse bezüglich einer bautechnischen Anpassung auf 1.50 m zu reduzieren und ebenfalls ein Geh- und Leitungsrecht mit der Kennzeichnung GL(V3) gemäß § 9 (1) Ziff. 21 BauGB zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH festzusetzen. Die geänderte Leitungstrasse wird in der Anlage zur Stellungnahme von den Stadtwerken Bielefeld GmbH durch rote Färbung und Planzeichen mit einer Breite von 1,5 m dargestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird insoweit berücksichtigt.</p>
4	<p>ExxonMobil, Schreiben vom 22.05.2015</p> <p>Anlagen der von EMPG vertretenen Unternehmen sind nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zusammen mit den Hinweisen auf eine bestehende Bergbauberechtigung (Konzession) Erlaubnisfeld Herford der BEB Erdgas und Erdöl GmbH & Co. KG aus der Stellungnahme von ExxonMobil vom 22.12.2014 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur umfassenden Information in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Entsprechende bergbauliche Maßnahmen sind aufgrund der seit Jahrzehnten vorhandenen Bebauung in der gegebenen, zentralsten Innenstadtlage nicht umsetzbar.</p> <p>Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht. Die Planung wird beibehalten.</p>
5	<p>Industrie- und Handelskammer, Schreiben vom 02.06.2015</p> <p>Verweis auf die Stellungnahme vom 09.01.2015 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</p> <p>Aus Sicht der IHK OWL sind die mit dem Vorhabenträger vereinbarten Regelungen zu Verkaufsflächen- und Sortimentsfestsetzungen des Einkaufszentrums „LOOM“ im vorliegenden Bebauungsplan enthalten. Es werden insofern keine Bedenken und Anregungen vorgetragen.</p>	<p>Zur Stellungnahme vom 09.01.2015 wird auf deren Behandlung in Tabelle A.1.2, lfd. Nr. 6, verwiesen.</p> <p>Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht. Die Planung wird beibehalten.</p>
6	<p>Stadt Enger, Schreiben vom 16.06.2015</p> <p>Verweis auf die Stellungnahme vom 08.01.2015 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.</p>	<p>Zur Bewertung der zu erwartenden einzelhandelsbezogenen Auswirkungen des Vorhabens auf das benachbarte Grundzentrum Enger wird zum einen auf die Behandlung der Stellungnahme der Stadt Enger vom 08.01.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in Tabelle A.1.2, lfd. Nr. 7 verwie-</p>

	<p>Es werden Umlenkungseffekte für den Engeraner Einzelhandel durch das Vorhaben erwartet.</p> <p>Selbst wenn das Vorhaben in der singulären Betrachtung unterhalb kritischer Schwellenwerte bleiben sollte, wird davon ausgegangen, dass die Summation aller, in enger zeitlicher Abfolge geplanten Vorhaben in den Nachbarkommunen (z.B.: Herford – Revitalisierung Kaufhofareal, Spenge – Errichtung eines Fachmarktzentrums an der „Lange Straße“) zu negativen Auswirkungen für den zentralen Versorgungsbereich der Widukindstadt Enger führt.</p>	<p>sen.</p> <p>Unter anderem aufgrund der Stellungnahme der Stadt Enger im Juni 2015 ist dazu ergänzend eine einzelhandelsgutachterliche Stellungnahme eingeholt worden (Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund Juli 2015). Darin ist eine zusätzliche Gravitationsrechnung anhand sekundärstatistischer Daten durchgeführt worden, die entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung zu dem Thema eine „worstcase“-Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens vornimmt. Der Gutachter weist jedoch darauf hin, dass die Betrachtung von Summenwirkungen aufgrund von Umsatzumverteilungen auf eine bestimmte Kommune, die durch Vorhaben an verschiedenen Standorten (in unterschiedlichen Kommunen) entstehen, nicht Gegenstand einer Wirkungsanalyse i.S.v. § 11 (3) BauNVO sind. Die Verwaltung schließt sich dieser Klarstellung an.</p> <p>Festzuhalten ist im Ergebnis, dass die Stadt Bielefeld in der Vergangenheit durch vereinzelte Betriebsschließungen, Rückzug aus der Fläche großflächiger Anbietern (wie beispielsweise Karstadt) und Umwandlungen von Verkaufsflächen in sonstige Nutzungen einen Teil ihrer innerstädtischen Verkaufsfläche verloren hat. Insbesondere das Vorhaben City Passage dient der Umstrukturierung eines „in die Jahre gekommenen“ Einzelhandelsbausteins in der Innenstadt. Durch die Realisierung des Vorhabens (einhergehend mit einer moderaten Verkaufsflächenerweiterung) wird die oberzentrale Versorgungsaufgabe der Stadt Bielefeld gesichert bzw. gestärkt. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse im Rahmen der „Untersuchung zur Integration von Investorenprojekten in die Innenstadt von Bielefeld, Juli 2014“ sowie den ergänzenden Betrachtungen im Rahmen der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme vom Juli 2015 ist ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in schädliche städtebauliche Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO im Bielefelder Stadtgebiet sowie auch in den Umlandkommunen nicht zu erwarten.</p> <p>Die Stellungnahme wird somit zur Kenntnis genommen. Die Planung wird beibehalten.</p>
7	<p>Stadt Herford, Schreiben vom 19.06.2015</p> <p>Es wird festgestellt, dass für das Vorhaben Baurechte den Einzelhandel in einer Größenordnung von 26.000 m² Verkaufsfläche bei einem Zuwachs von fast 6.000 m² zusätz-</p>	<p>Zur Bewertung der zu erwartenden einzelhandelsbezogenen Auswirkungen des Vorhabens auf das benachbarte Mittelzentrum Herford wird zum einen auf die Behandlung der Stellungnahme der Stadt Enger vom 08.01.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung in Tabelle A.1.2, lfd. Nr. 7 verwie-</p>

	<p>licher Verkaufsfläche gegenüber der vorherigen City-Passage geschaffen werden. Dem wird eine Gesamtverkaufsfläche von 35.000 m² in der Herforder Innenstadt bei mittelzentraler Versorgungsfunktion gegenübergestellt.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die Herforder Innenstadt und ihre Versorgungsfunktion werden bei diesem Flächenvergleich nicht ausgeschlossen.</p> <p>Die Betrachtung der Verträglichkeit für die Nachbarkommunen anlässlich des Vorhabens wird als unzureichend bewertet.</p> <p>Eine genauere Untersuchung der Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen und ein eindeutiger Beleg der Verträglichkeit wird als erforderlich angesehen.</p>	<p>sen.</p> <p>Unter anderem aufgrund der Stellungnahme der Stadt Herford im Juni 2015 ist dazu ergänzend eine einzelhandelsgutachterliche Stellungnahme eingeholt worden (Junker und Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund Juli 2015). Darin ist eine zusätzliche Gravitationsrechnung anhand sekundärstatistischer Daten durchgeführt worden, die entsprechend der einschlägigen Rechtsprechung zu dem Thema eine „worstcase“-Betrachtung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens vornimmt.</p> <p>Festzuhalten ist im Ergebnis, dass die Stadt Bielefeld in der Vergangenheit durch vereinzelte Betriebsschließungen, Rückzug aus der Fläche großflächiger Anbietern (wie beispielsweise Karstadt) und Umwandlungen von Verkaufsflächen in sonstige Nutzungen einen Teil ihrer innerstädtischen Verkaufsfläche verloren hat. Insbesondere das Vorhaben City Passage dient der Umstrukturierung eines „in die Jahre gekommenen“ Einzelhandelsbausteins in der Innenstadt. Durch die Realisierung des Vorhabens (einhergehend mit einer moderaten Verkaufsflächenerweiterung) wird die oberzentrale Versorgungsaufgabe der Stadt Bielefeld gesichert bzw. gestärkt. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse im Rahmen der „Untersuchung zur Integration von Investorenprojekten in die Innenstadt von Bielefeld, Juli 2014“ sowie den ergänzenden Betrachtungen im Rahmen der ergänzenden gutachterlichen Stellungnahme vom Juli 2015 ist ein Umschlagen der ermittelten absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in schädliche städtebauliche Auswirkungen i.S.v. § 11 (3) BauNVO im Bielefelder Stadtgebiet sowie auch in den Umlandkommunen nicht zu erwarten.</p> <p>Die Stellungnahme wird somit zur Kenntnis genommen. Die Planung wird beibehalten.</p>
8	<p>Handelsverband Ostwestfalen-Lippe e. V., Schreiben vom 03.07.2015 (Eingang 21.07.2015)</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass bereits in 2014 in enger Abstimmung mit dem Einwender im eigens zu diesem Zweck einberufenen Koordinierungskreis Innenstadt wesentliche Teile der aktuellen Planungen seitens der ECE vorgestellt wurden. Es wird festgestellt, dass der Einwender den gesamten Planungsprozess aktiv begleitet und sich jederzeit konstruktiv eingebracht hat. Nachdem die Größe der Verkaufsflächen, Anzahl der Ver-</p>	<p>Die zustimmende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Erfordernis weiterer Maßnahmen im Rahmen der Bauleitplanung besteht nicht. Die Planung wird beibehalten.</p>

<p>kaufsstätten und Verkaufsflächenbeschränkungen für einzelne Sortimente geregelt wurden sowie ebenso Anbindungsfragen, Wegeführungen, Stellplätze usw. im Sinne einer gedeihlichen Weiterentwicklung positiv geklärt wurden, unterstützt der Einwender die Modernisierung dieses wichtigen innerstädtischen Quartiers.</p> <p>Es wird betont, dass die Bielefelder City ein attraktiver Einzelhandelsstandort ist, wobei sich die Altstadt eher kleinteiliger und hochwertiger präsentiert, durch ein entsprechend historisches Ambiente mit hoher Aufenthaltsqualität bzw. die Neustadt eher konsumiger wirkt, durch die hohe Anzahl an Filialisten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass daher auf eine verträgliche Gesamtdimensionierung des Einkaufcenters geachtet wurde, damit es zu keiner Häufung von Leerständen kommt wie in vielen anderen Städten, sondern durch Synergieeffekte der Handelsstandort Bielefeld insgesamt an Attraktivität hinzugewinnt. Es wird festgestellt, dass bestehende Wegebeziehungen erkannt bzw. erhalten werden müssen, auch damit ein Austausch von Außen und Innen stattfindet. Weiterhin wird betont, dass das Center in den bestehenden Besatz einfügen muss und nicht umgekehrt.</p> <p>Erläutert wird, dass neben der Gesamtverkaufsfläche auch die Gesamtmietfläche verbindlich festgelegt wurde und jederzeit kontrollierbar ist. Es wird darauf hingewiesen, dass auch die maximalen Verkaufsflächengrößen der einzelnen Sortimente anhand eines detaillierten Gutachtens von Junker + Kruse festgeschrieben wurden und gleiches auch für die Unterteilung der Betriebsformen, Größenklassen und Anzahl der Shops gilt.</p> <p>Es wird beschrieben, dass, um eine Doppelung des Angebotes möglichst zu verhindern ebenfalls Quotenregelungen getroffen wurden. Hier ging es darum möglichst viele tatsächliche Neuanbieter durch die ECE mit nach Bielefeld zu bringen. Eine sogenannte Neuansiedlungsquote wurde folgerichtig als fester Baustein vertraglich gesichert.</p> <p>Es wird festgestellt, dass die innere Gestaltung des Einkaufcenters dem Kunden und den Mietern gefallen muss. Den betriebswirtschaftlichen Zwängen ständen städtebauliche Fragen gegenüber. Auf dem Planungsweg müssten viele verschiedene Einzelschritte unternommen werden. Dem eingeleiteten</p>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>Bauleitplanverfahren bis hin zur Änderung des Flächennutzungsplans steht der Einwender nunmehr positiv gegenüber.</p> <p>Abschließend wird zum Ausdruck gebracht, dass der Einwender gerne seinen Sachverstand zum Thema Einzelhandelsentwicklung weiterhin mit einbringt.</p>	
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

A.3 Änderungsvorschläge der Verwaltung

A.3.1 Zur besseren **Lesbarkeit des Vorhaben- und Erschließungsplans** wird dessen Abgrenzung deutlicher dargestellt werden.

A.3.2 Zur Berücksichtigung erforderlicher Aufbauten auf den innenliegenden Parkdecks und Dächern wie z.B. der Überdachung des zentralen Luftraums der Mall, Lüftungsanlagen und sonstiger Gebäudetechnik etc. regelt die **textliche Festsetzung Nr. 2.3.5** eine ausnahmsweise Überschreitungsmöglichkeit der Bauhöhe für solche Anlagen bis höchstens 137 m über NHN. Zur besseren Planklarheit wird die Festsetzung selbst um den Halbsatz „auf den innenliegenden Parkdecks und Dächern“ redaktionell ergänzt. Ein zusätzlicher Verfahrensschritt wird dadurch nicht erforderlich.

A.3.3 Die ursprünglichen Flurstücke 340, 377, 378, 666, Flur 81, Gemarkung Bielefeld bilden das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans. Sie sind inzwischen zu dem Flurstück 712, Flur 81, Gemarkung Bielefeld vereinigt worden. Die **textliche Festsetzung Nr. 8.1**, die den Bezug zwischen vorhabenbezogenem Bebauungsplan und Durchführungsvertrag für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sichert, wird dementsprechend redaktionell angepasst. Ein zusätzlicher Verfahrensschritt wird dadurch nicht erforderlich, die Vorgehensweise dient der Planklarheit.

A.3.4 Zur umfassenden Information wird der Hinweis Nr. 1 im Text zum Bebauungsplan auf denkmalrechtliche Belange um die **konkrete Adresse der zuständigen Denkmalbehörde** ergänzt.

A.3.5 Zur besseren Planklarheit wird der Hinweis Nr. 5. Im Text zum Bebauungsplan auf **bei der Stadt einsehbare DIN-Normen** verallgemeinert. Ein zusätzlicher Verfahrensschritt wird für diese redaktionelle Ergänzung nicht erforderlich.

A.3.6 Zur umfassenden Information wird die Begründung in Bezug auf die geringe **Lärmvorbelastung durch Schienenlärm** zusätzlich ergänzt.

A.3.7 Zur umfassenden Information wird die Begründung in Bezug auf den aktuellen Stand der Projektplanung zu den **Zugänglichkeiten für die Feuerwehr** angepasst. In der konkreten Planung des Vorhabens der zu revitalisierenden City-Passage ist inzwischen ein Feuerwehranlaufpunkt in der Zimmerstraße vorgesehen, daneben dienen im Brandfall alle Eingänge zur Passage sowie zu den Treppenträumen als Angriffswege für die Feuerwehr.