

Informationsvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Stadtentwicklungsausschuss	05.11.2013	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Investoren-Projekte in der Bielefelder Innenstadt

Betroffene Produktgruppe

11.09.01

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

./.

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

./.

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

BV Mitte 28.05.2009/USTA 16.06.2009, Drucksachen-Nr. 6986/2004-2009 ; BV Mitte 15.09.2011/StEA 27.09.2011, Drucksachen-Nr. 3019/2009-2014; StEA 06.12.2011/Rat 15.12.2011, DrucksachenNr. 3406/2009-2014

Sachverhalt:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt folgenden Sachverhalt zur Kenntnis.

Oberbürgermeister/Beigeordnete/r

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

Bericht der Verwaltung:

A. Sachstand, Zusammenfassung

Die vorliegende Informationsvorlage informiert über aktuelle Projekte von Investoren in der Bielefelder Innenstadt. Die Projekte werden – je nach Projektstand – erläutert, inhaltlich eingeordnet und in Hinblick auf bauordnungsrechtliche und städtebaurechtliche Aspekte bewertet (Teile A und B). Ferner werden die im Zusammenhang der Projektierungen der ECE-Projektmanagement GmbH aufgeworfenen Fragestellungen aus der Politik bearbeitet und beantwortet (Teil C).

Zum Sachstand der in der vorliegenden Vorlage behandelten Projekte:

- Die **ECE-Projektmanagement GmbH** hat aktuell überarbeitete Planungsvarianten für die Errichtung eines Einkaufszentrums mit Mall im Bestand des heutigen Kaufhaus Kaufhof-Galeria und der City-Passage vorgestellt. Die ECE verfolgt demnach zwei alternative Planungsvarianten, einerseits die Variante „Umstrukturierung im Bestand“ (sog. „kleine Lösung“) und andererseits die Variante „Revitalisierung City-Passage“ (sog. „große Lösung“).

Die von ECE bezifferte und angestrebte Verkaufsfläche einer „großen Lösung“ würde einen Zuwachs gegenüber dem heutigen faktischen Einzelhandelsbestand von ca. 7.000 qm Verkaufsfläche bedeuten.

- Für das **Areal Bahnhofstraße (Karstadt)** verfolgt der Eigentümer und Projektträger Aachener Grundvermögen ein Konzept zur nachhaltigen Entwicklung und Neuordnung, das den bestandersetzenden Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses vorsieht.

Mit der Entwicklung ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche um ca. 6.000 qm verbunden.

- Der neue Eigentümer der **Marktpassage** - Cerberus Capital Management - hat die Berliner Acrest Property Group mit der Koordinierung der Vermögensverwaltung sowie mit der Vermietung und Entwicklung beauftragt. Derzeit werden Entwicklungsszenarien geprüft, mit dem Ziel, die Marktpassage zeitgemäßer und wettbewerbsfähiger aufzustellen.
Es wird bereits jetzt ein zusätzlicher Bedarf an Verkaufsflächen von ca. 3.000 qm angemeldet.

Im **Quartier der Wilhelmstraße** stellen die anstehenden Revitalisierungsaufgaben und Perspektivklärungen etwa für die ehemalige Stadtbibliothek, die Arcade und einen benachbarten Leerstand im Eigentum der ECE Hamburg eine im Zusammenhang der Quartiers- und Innenstadtentwicklung zu lösende Herausforderung dar. Im Jahr 2011 hatte die mfi Management für Immobilien AG / Essen ein Konzept „Bielefeld Arcaden am Jahnplatz“ vorgestellt, aber zwischenzeitlich ihr Engagement am Standort eingestellt. Der neue Eigentümer des ehem. Dieterle-Grundstücks – die ECE Hamburg – hat nach eigenen Aussagen die Aktivitäten zur

Entwicklung im Quartier Wilhelmstraße momentan zurückgestellt, da die Entwicklung der City Passage für den Eigentümer klar im Fokus steht.

Die Lage der Projekte in der Innenstadt ist in der nachfolgenden Karte dargestellt. Die Umgrenzungslinie kennzeichnet den Zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld.



Die Stadt Bielefeld ist sehr daran interessiert, ihr starkes innerstädtisches Einzelhandelsangebot weiter zu qualifizieren und die City durch neue hochwertige Angebote und Konzepte zu ergänzen. Hierzu bieten die im zentralen Versorgungsbereich liegenden Projekte unterschiedliche Ansätze zur Weiterentwicklung und Profilierung der Bielefelder Innenstadt.

- Das Engagement der Berliner Acrest Property Group zur zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen Profilierung der Marktpassage ist - nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Leerstandsthematik - zu begrüßen und zu unterstützen. Das noch in Vorbereitung befindliche Projekt kann einen wertvollen Beitrag zur Weiterentwicklung im innerstädtischen Bestand leisten.
- Die Initiative der Aachener Grundvermögen am Standort Karstadt verfolgt eine begrüßenswerte Strategie zur nachhaltigen Neuordnung und Weiterentwicklung im innerstädtischen Bestand, die ein zeitgemäßes Wohn- und Geschäftshaus vorbereitet und gleichzeitig einen Beitrag zur Neuaufrichtung eines citybezogenen Warenhausstandortes sowie zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens leistet. Der angestrebte Maßstabssprung bedarf noch einer Prüfung hinsichtlich der Einordnung und Integration in den Quartiers- und Innenstadtzusammenhang. Insbesondere durch die geplante Wohnbebauung, die im Widerspruch zu den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes steht, sind die Grundzüge der Planung betroffen. Eine Realisierung des beantragten Bauvorhabens erfordert daher die Anpassung des Planungsrechtes im Rahmen der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes. Es liegt eine förmliche Bauvoranfrage vor. Auf Veranlassung des Antragstellers ruht die Antragsbearbeitung, bis über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entschieden ist.
- Die Initiative der ECE-Projektmanagement GmbH zur Einführung eines innerstädtischen Shopping-Centers in die Bielefelder Handelslandschaft wird als Chance gesehen und kann einen wichtigen Beitrag zur Weiterentwicklung des Quartiers sowie zur Umwandlung des Betriebstyps Warenhaus mit eingelassener Passage leisten. Begrüßenswert ist auch, dass der Vorhabenträger in zwei alternativen Planungsvarianten denkt. Da mit der Variante „Revitalisierung der City-Passage“ (sog. „große Lösung“) ein Maßstabssprung gegenüber dem heutigen Bestand verbunden ist, wurde zur Einschätzung der grundsätzlichen Realisierbarkeit dieser Variante eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Prüfung durchgeführt. Diese gelangt zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben weder nach dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan genehmigungsfähig ist, noch die Möglichkeit besteht, die Genehmigungsfähigkeit durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen herbeizuführen. Hinsichtlich der sogenannten „kleinen Lösung“ sieht die Bauverwaltung weder hinsichtlich des Maßes noch der Art der Nutzung rechtliche Bedenken. Die Verwaltung hält daher ihr Angebot an die ECE-Projektmanagement GmbH aufrecht, eine integrationsfähige und verträgliche Alternative zu entwickeln.

Mit den o.g. Projekten sind große Chancen für die Zukunftsfähigkeit der Bielefelder Innenstadt verbunden. Mit Blick auf eine wünschenswerte räumlich-funktionale Ausgewogenheit – auch unter Berücksichtigung der Altstadt und zukünftiger Aufgaben im Wilhelmstraßen-Quartier – müssen sich die Projekte in der weiteren Konkretisierung und Umsetzung auch weiterhin an den

Anforderungen einer urbanen, alle Quartiere mitnehmenden Innenstadtentwicklung messen lassen.

Um die damit verbundenen Fragestellungen im Zusammenhang zu bewerten, zu fundieren und zu koordinieren, wird seitens der Verwaltung dringend eine fachgutachterliche Begleitung der weiteren Projektenentwicklungen empfohlen, hier insbesondere zu einzelhandels- und nutzungsbezogenen, städtebaulichen, funktionalen und verkehrlichen, architektonischen und gestalterischen, bauordnungs- und städtebaurechtlichen Themenstellungen.

Ferner wird dringend empfohlen, ein Fachgutachten Einzelhandel zu vergeben, um aktuelle und belastbare Datengrundlagen zur Bewertung einzelhandelsbezogener Entwicklungen in der Innenstadt und zur Begründung der anstehenden Aufgaben der Bebauungsplanung und der Bauordnung zu schaffen.

Soweit politisch gewünscht und die Anregung aus der Politik aufgreifend, kann die Verwaltung ergänzend zu o.g. Vorschlägen den Arbeitskreis Stadtverträglicher Einzelhandel einberufen, der seinerzeit erfolgreich die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes begleitet hatte und hieran anknüpfend nun die weiteren Projektentwicklungen in der Innenstadt fachlich beratend begleiten könnte. Teilnehmer sind die Industrie- und Handelskammer, der Handelsverband, die Handwerkskammer, die WEGE Wirtschaftsförderung sowie Vertreter der Fraktionen und Gruppen des Rates.

B. Erläuterungen und Bewertungen

1. Marktpassage

Cerberus Capital Management / Acrest Property Group

Die Marktpassage ist Teil eines Portfolios, das das US-amerikanische Fondmanagementunternehmen **Cerberus Capital Management** in den vergangenen Monaten von der insolventen Secur-Gruppe übernommen hat (sog. „Phoenix-Portfolio“).

Das Phoenix-Portfolio beinhaltet neun Einkaufspassagen mit einer Gesamtfläche von 92.000 qm. Die Immobilien sind über ganz Deutschland verteilt und befinden sich neben Bielefeld in den Städten Bonn, Buchholz, Konstanz, Minden, Nürnberg, Radevormwald, Rheine und Viersen.

Cerberus hat die Berliner **Acrest Property Group** mit der Koordinierung der Vermögensverwaltung sowie mit der Vermietung und Entwicklung von Immobilien aus dem Portfolio beauftragt. Acrest ist ein auf deutsche Einzelhandelsimmobilien spezialisiertes Unternehmen und betreut ein Immobilienvermögen von 3,7 Mrd. Euro mit einer Gesamtfläche von 2,5 Mio. qm. Ziel von Acrest ist es, den Wert der Objekte im o. g. Portfolio durch Renovierung, Sanierung und Vermietung zu steigern.

Unmittelbar nach Bekanntwerden der Übernahme der Marktpassage hat die Stadt Bielefeld Kontakt zum neuen Eigentümer bzw. zur beauftragten Acres Property Group aufgenommen, um den Sachstand und die weiteren Entwicklungsperspektiven der Marktpassage zu klären. Es bestätigte sich, dass der neue Eigentümer plant, sich intensiv mit dem Objekt auseinanderzusetzen und dieses zu überarbeiten, mit dem Ziel, die Marktpassage zukünftig zeitgemäßer und wettbewerbsfähiger aufzustellen. Um dieses Ziel zu erreichen würde es notwendig werden, die Verkaufsflächen gegenüber der Ist-Situation zu erhöhen. Auf dieser Basis prüft Acrest für den Eigentümer derzeit Entwicklungsszenarien, Ergebnisse und konzeptionelle Aussagen liegen noch nicht vor. Zum jetzigen Zeitpunkt wird von Acrest ein zusätzlicher Bedarf an Verkaufsflächen von ca. 3.000 qm gesehen und im Namen des Eigentümers gebeten, diese potentielle Verkaufsflächensteigerung für die Marktpassage Bielefeld im Rahmen weiterer Überlegungen der Innenstadtentwicklung zu berücksichtigen.

Eine dezidierte Bestandsaufnahme der Nutzungen und Flächen der zweigeschossigen Marktpassage liegt derzeit nicht vor. Aus diesem Grund kann die Größe der Marktpassage zum jetzigen Zeitpunkt lediglich geschätzt werden, was eine zukünftige Verifizierung erfordert. Eine erste Schätzung geht von etwa 7.000 bis 8.000 qm Fläche der Marktpassage aus.

Das Vorhaben liegt in einem nach § 34 BauGB unbeplanten Innenbereich. Ein Baugenehmigungs- oder Bauvorbescheidsantrag ist bisher nicht gestellt. Eine etwaige Änderung der Passage im baulichen Bestand mit einer Erweiterung der Verkaufsfläche um ca. 3000 qm muss sich daher den Gegebenheiten der näheren Umgebung anpassen. Die nähere Umgebung ist ganz überwiegend von in Bebauungsplänen festgesetzten MK-Gebieten geprägt. In MK-Gebieten ist der großflächige Einzelhandel grundsätzlich zulässig. Da sich das Vorhaben in beiden Varianten als großflächiger Einzelhandel darstellt, wäre es bauplanungsrechtlich nicht zu beanstanden.

Das Engagement zur zeitgemäßen und wettbewerbsfähigen Profilierung der Marktpassage ist, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der Leerstandsthematik, zu begrüßen und zu

unterstützen. Das noch in Prüfung und Vorbereitung befindliche Projekt kann einen wertvollen Beitrag zur Weiterentwicklung im innerstädtischen Bestand leisten.

2. Areal Bahnhofstraße / Karstadt – Nachhaltige Entwicklung Aachener Grundvermögen

Die Aachener Grundvermögen hat als Eigentümer und Projektträger ein Konzept zur nachhaltigen Entwicklung des Karstadt-Areals zwischen Bahnhofstraße, Arndtstraße, Friedensstraße und der Grundstücksgrenze in Richtung Alfred-Bozi-Straße entwickelt. Mit der Erarbeitung des Konzeptes wurde das Büro Michael Planungsgesellschaft mbH / Köln beauftragt.

Der Stadt Bielefeld liegt eine förmliche Bauvoranfrage vor.

2.1 Das Konzept

Das Konzept (siehe Anlage 1) sieht den bestandersetzenden Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses im Bereich von Bahnhof-, Arndt- und Friedensstraße und eine grundsätzliche Neuordnung des „Areals Karstadt“ vor. Das Projekt setzt auf Nachhaltigkeit durch die Berücksichtigung ökonomischer, ökologischer und sozialer Zielsetzungen.

Die gewerblichen Nutzungen umfassen i.W. den Einzelhandel, sind aber auch (in geringerem Umfang) offen für Gastronomie, Dienstleistungs- und Büronutzungen. Die Geschäftsnutzungen werden in vier Ebenen organisiert (Basement, Erdgeschoss bis zweites Obergeschoss), wobei sich für Büronutzungen hauptsächlich das zweite Obergeschoss anbietet. Die Handelsnutzungen sind i.W. auf die Fußgängerzone in der Bahnhofstraße und Arndtstraße ausgerichtet. Der Entwurf formuliert eine neue architektonische Antwort im Übergang zum öffentlichen Raum.

Neben der Funktion als Geschäftshaus bereitet das Konzept auch neue innerstädtische Angebote des Wohnens vor. Ab dem dritten Obergeschoß entstehen in einer Dachlandschaft Wohnformen mit Wohngärten auf bis zu 3 Geschossen (33 Einheiten). Zur Friedensstraße bereitet das Konzept einen neuen städtischen und urbanen Platz vor, von dem aus die Wohnnutzungen erschlossen werden und die Möglichkeit einer zusätzlichen Anbindung an die Bahnhofstraße entsteht.

Die Zufahrt zu einer in das Gebäude integrierten Anlieferungszone und zu einer Tiefgarage im ersten Untergeschoss mit ca. 230 Stellplätzen wird an der Friedensstraße konzentriert.

2.2 Hinweise zum Konzept

Das Konzept bereitet eine Immobilie vor, die optimale Voraussetzungen zur Nutzung durch einen Großmieter bzw. den heutigen Bestandsmieter (Karstadt) schaffen soll. Da sich im Zuge der Neuordnung des Areals ein Baukörper mit einer gegenüber dem heutigen Bestand größeren nutzbaren Fläche ergibt, ist die Ansiedlung eines weiteren Großmieters optional denkbar. Als Varianten denkt das Konzept aber auch Lösungen vor, die von einem Großmieter ausgehen und ergänzend vier bzw. sechs zusätzliche Läden ermöglicht.

Eine dezidierte Bestandsaufnahme der Flächen des heutigen Warenhauses liegt derzeit nicht vor. Aus diesem Grund kann die Größe der heutigen Einzelhandelsnutzungen lediglich geschätzt werden, was eine zukünftige Verifizierung erfordert. Eine erste Schätzung geht von etwa 16.500 qm Verkaufsfläche aus. Entwicklungspotentiale werden im Areal vor allem in Hinblick auf

die Neuordnung von untergenutzten Flächen im Blockinnenbereich bzw. im Bereich der Friedensstraße (Anlieferung, Lagerung, Hof) gesehen.

Nach Angaben des Projektträgers wird die zukünftige maximale Verkaufsfläche ca. 22.500 qm betragen, was nach heutigem Kenntnisstand einen projektierten Verkaufsflächenzuwachs von ca. 6.000 qm gegenüber dem Bestand bedeutet. Der Projektträger hat darauf hingewiesen, dass im Zuge der weiteren Projektkonkretisierung aber auch nicht ausgeschlossen sei, dass je nach Variante – in Abhängigkeit von zukünftigen Gastronomie-, Dienstleistungs- und Büroflächenentwicklungen sowie Flächenbedarfen für Lagerhaltung und Nebenflächen - sich die einzelhandelsbezogene Verkaufsfläche des Projektes noch verringern kann.

Die zentralen Strukturdaten des Konzeptes sind in der nachfolgenden Übersicht erfasst:

	Areal Bahnhofstraße Angaben der Aachener Grundvermögen
Areal	Bahnhofstraße, Arndtstraße, Friedensstraße
Projekt	Wohn- und Geschäftshaus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung / Büro Großmieter / Läden Innerstädtisches Wohnen, 33 Einheiten
Geschosse Nutzungen	Tiefgarage (Parken, Technik) Basement (Geschäftsnutzungen, Technik) Erdgeschoss (Geschäftsnutzungen, Anlieferung) Erstes Obergeschoss (Geschäftsnutzungen) Zweites Obergeschoss (Geschäftsnutzungen) „Dachlandschaft“: Drittes Obergeschoss (Wohnen) Viertes Obergeschoss (Wohnen) Dachgeschoss (Wohnen, Technik)
Flächen Einzelhandel Wohnen	max. 22.500 qm Verkaufsfläche ca. 4.200 qm
Großmieter	1-2 (je nach Variante)
Läden bzw. Shops	4-6 (je nach Variante)
Stellplätze	ca. 230, Tiefgarage
Gestaltung	siehe Anlage Projektpräsentation

Die Initiative des Eigentümers, die eine Strategie zur nachhaltigen Neuordnung und Weiterentwicklung im innerstädtischen Bestand verfolgt, die ein zeitgemäßes Wohn- und Geschäftshaus vorbereitet und gleichzeitig einen Beitrag zur Neuaufstellung eines citybezogenen Warenhausstandortes sowie zur Stärkung des innerstädtischen Wohnens leistet, ist aus Sicht der Stadt Bielefeld zu begrüßen und im weiteren Prozess zu unterstützen.

2.3 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes Nr. III/1/01.18. Der Plan ist seit dem 19.05.1962 rechtsverbindlich. Insbesondere durch die geplante Wohnbebauung, die im Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes steht, sind die Grundzüge der Planung betroffen; insofern besteht ein Planungserfordernis. Eine Realisierung des beantragten Bauvorhabens erfordert daher die Anpassung des Planungsrechtes, d. h., es ist zwingend ein neuer Bebauungsplan (z. B. vorhabenbezogener B-Plan) aufzustellen.

Es liegt eine förmliche Bauvoranfrage vor. Auf Veranlassung des Antragstellers ruht die Antragsbearbeitung, bis über die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens entschieden ist.

3. Einkaufszentrum City Passage, Planungsvarianten ECE-Projektmanagement GmbH

3.1 Rückblick - Erste Konzeptüberlegungen der ECE aus dem Jahr 2011

Eine erste Konzeption zur „Umstrukturierung/ Erweiterung City Passage Bielefeld“ hatte die ECE-Projektmanagement GmbH (nachfolgend „ECE“) der Stadt Bielefeld im November 2011 vorgelegt.

Kernaussagen der damaligen Konzeption waren

- Umwandlung des Objektes Kaufhof / City Passage in ein Einkaufszentrum bzw. „Shopping-Center“ mit vier Einzelhandelsebenen unter Ausschöpfung aller Erweiterungspotentiale
- Erhöhung der Zahl der Mieter auf möglichst über 100 und Erhöhung der Einzelhandelsfläche auf rund 42.000 qm
- zusätzlich: angestrebte Integration des Warenhauses Kaufhof in einer Größe von (zusätzlich) 10.000 qm Mietfläche
- Erweiterung über den vorhandenen Bestand hinaus im Häuserblock zwischen den Straßen Bahnhofstraße, Stresemannstraße, Herforder Straße und Zimmerstraße, Prüfung der Erweiterung über den Bestand hinaus in die angrenzenden Fremdgrundstücke sowie Sprung über die Zimmerstraße

(Hinweis: Schreiben der ECE an die Stadt Bielefeld vom 14.11.2011, Anlage A 2 der Drucksachennummer 3406/2009-2014)

Diese Konzeption wurde – neben einer weiteren Konzeption „Bielefeld Arcaden“ (Quartier Wilhelmstraße) - hinsichtlich der Chancen und Risiken für die Entwicklung der Bielefelder Innenstadt durch das Büro Junker und Kruse Stadtforschung / Stadtplanung bewertet und die Ergebnisse im Stadtentwicklungsausschuss am 06.12.2011 und im Rat der Stadt Bielefeld am 15.12.2011 beraten (Drucksachen-Nr. 3406/2009-2014, Anlage 3 A). Kernaussagen der

gutachterlichen Bewertung waren, dass mit der Option im Kaufhof-Quartier die mittelfristig notwendig werdende Neuaufstellung eines Warenhauses mit einer nicht mehr zeitgemäßen Passage zu ermöglichen, große Chancen für die Zukunftsfähigkeit der Bielefelder Innenstadt verbunden seien. Das geplante Center mache bezogen auf die Flächengrößen jedoch einen deutlichen Sprung und würde die Ge

wichte in der Bielefelder Innenstadt deutlich zu Gunsten des Quartiers um den Kaufhof und zu Lasten anderer Quartiere verschieben. Hinsichtlich des Bautyps handele sich um eine weitgehend introvertierte Lösung, die die Kunden in das Innere des Gebäudes ziehen. Die angrenzenden Straßen würden dadurch tendenziell nicht gefördert. Als problematisch wurde erachtet, dass eine umfassende Neustrukturierung des „Kaufhof-Karrees“ angestrebt wird, wodurch sich bei der Tiefe der Blöcke eine Verschiebung der Gewichte nach innen vollziehen und die heute linear ausgerichteten Laufwege in der Bielefelder Innenstadt zum Nachteil der bestehenden Lagen radikal verändern würden. Die Gutachter resümierten, dass Optimierungsbedarf gesehen würde. Dieser müsse vor allem am geplanten Flächenzuwachs ansetzen. Er sei auf ein verträgliches Maß zu reduzieren, das eine Dominanz des Standortes, verbunden mit einer Ausdehnung des Einzelhandels in städtebaulich unerwünschte Lagen, verhindert würde.

3.2 Aktuelle Planungsvarianten der ECE (August / Oktober 2013)

Im Juli 2013 hat die ECE-Projektmanagement GmbH im Stadtentwicklungsausschuss aktuelle Konzeptüberlegungen vorgestellt und der Stadt Bielefeld Ende August und aktuell im Oktober 2013 eine überarbeitete Konzeption vorgelegt. Die ECE verfolgt demnach zwei alternative Planungsvarianten, einerseits die Variante „Umstrukturierung im Bestand“ (sog. „kleine Lösung“) und andererseits die Variante „Revitalisierung City-Passage“ (sog. „große Lösung“). Es wird verwiesen auf die Niederschrift der nicht-öffentlichen Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss vom 02.07.2013 „Vorstellung Projekt „City Passage“ durch die ECE (siehe Anlage 2) sowie die von der ECE mit Schreiben vom 23.08.2013 und 14.10.2013 der Stadt Bielefeld zur Verfügung gestellten aktuellen Informationen, Erläuterungen und Planungsvarianten (siehe auch Anlagen 3a – 3b – 3c).

Die ECE teilt mit Schreiben an die Stadt Bielefeld vom 14.10.2013 mit, dass alternative Entwicklungsvarianten im Laufe des vergangenen Jahres intensiv geprüft wurden und vor dem Hintergrund der zu refinanzierenden Abriss- und Neubaukosten alternative Entwicklungsvarianten, die zwischen der "großen" und der "kleinen" Lösung liegen, wirtschaftlich nicht darstellbar seien. Für den Eigentümer kommen unter wirtschaftlichen Prämissen ausschließlich die unten dargestellte Revitalisierung oder eine Umstrukturierung im Bestand in Betracht. In der "großen Lösung" könnte das Kaufhof Warenhaus ggf. auf verkleinerter Fläche am Standort verbleiben; hierzu stehe die ECE mit Kaufhof im Gespräch und habe in der Planung für das Warenhaus momentan eine Fläche von ca. 10.000 qm angeboten. Nach Einschätzung des Mieters sei diese Fläche zu knapp bemessen, so dass Kaufhof derzeit das eigene Flächenprofil überprüfe, um die Einschätzung fundiert abzusichern. Es sei beabsichtigt, das Gespräch in Kürze fortzusetzen.

Variante "Umstrukturierung im Bestand" (sog. „kleine Lösung“)

Hierzu führt die ECE-Projektmanagement GmbH aus (Schreiben vom 23.08.2013):

- *„Der Erwerb der City Passage im November 2011 zielte ursprünglich auf eine Umstrukturierung innerhalb der Bestandsgebäude ab. Da der Kaufhof Mietvertrag in der City Passage im Jahr 2015 endet, sieht die entsprechende Planung im Wesentlichen eine kleinteiligere Aufteilung der Kaufhof Flächen und deren Nachvermietung an andere Mieter vor.
Die sog. "kleine Lösung" setzt eine Standortschließung des Kaufhof Warenhauses zwingend voraus, da sich eine Umstrukturierung unter Erhalt des Warenhauses wirtschaftlich nicht darstellen lässt. Die eingeschossige Passage bliebe erhalten. In dieser Planungsvariante werden insbesondere im Untergeschoss und in den Obergeschossen des heutigen Kaufhof Gebäudes zusätzliche Erschließungsflächen erforderlich, die in Summe einem Verlust von rd. 2.300 qm der momentan genutzten Verkaufsfläche entsprechen. Die Verkaufsfläche der City Passage nach Umstrukturierung gem. dieser Planungsvariante läge somit bei rd. 18.000 qm.“*

(Quelle: zit. Schreiben der ECE an die Stadt Bielefeld vom 23.08.2013 in Anlage 3a; Grundrisse siehe Anlage 3c)

Mit Schreiben vom 14.10.2013 an die Stadt Bielefeld (siehe Anlage 3a) erklärt die ECE-Projektmanagement GmbH, dass die sog. "kleine Lösung" einen Erhalt der Bestandsgebäude vorsieht. Die Umstrukturierung umfasse im Wesentlichen eine kleinteilige Aufteilung der Kaufhof Flächen und deren Nachvermietung an andere Mieter nach regulärem Auslaufen des Kaufhof Mietvertrages im Herbst 2015. Im Bestand seien 22.806 qm Verkaufsfläche genehmigt. Die Planung zur Umstrukturierung im Bestand wurde nicht im Detail ausgearbeitet und im Sommer letzten Jahres zurückgestellt. Daher könnten die zukünftigen Flächen lediglich überschlägig ermittelt werden. Im Untergeschoss und in den Obergeschossen gingen durch die notwendige zusätzliche Erschließung rd. 2.300 qm der heutigen Verkaufsfläche verloren. Die zukünftige Verkaufsfläche läge somit zukünftig bei rd. 18.000 qm. Es würde davon ausgegangen, dass die City Passage nach erfolgter Umstrukturierung im Bestand zukünftig ca. 70 Shops umfassen würde. Die bestehenden 560 Stellplätze würden weiterhin über die Zimmerstraße erschlossen.

Variante "Revitalisierung City Passage" (sog. „große Lösung“)

Hierzu führt die ECE-Projektmanagement GmbH aus:

- *Bei der Planungsvariante Revitalisierung beabsichtigen wir nicht nur das heutige Kaufhof-Gebäude zu modernisieren, sondern auch die eingeschossige Passage durch einen*

zeitgemäßen, mehrgeschossigen Neubau zu ersetzen.

Die Verkaufsfläche im aktuellen Planungsstand dieser Variante umfasst 27.419 qm. Dies entspricht einer Mehrfläche von ca. 4.600 qm im Vergleich zu der genehmigten Verkaufsfläche bzw. einer Mehrfläche von ca. 7.100 qm im Vergleich zu der momentan genutzten Verkaufsfläche. Bei der sog. "großen Lösung" könnte das Kaufhof Warenhaus ggf. am Standort verbleiben und auf einer Fläche von insgesamt ca. 8.000 qm verteilt auf alle Ebenen (Untergeschoss, Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss) integriert werden. Wie Sie wissen, stehen wir hierzu mit der Kaufhof Geschäftsführung im Gespräch.

Wir sind der Überzeugung, dass sich der Einkaufsstandort Bielefeld im Wettbewerb der Städte nach einer umfassenden Revitalisierung der City Passage zukunftsfähiger darstellt als nach einer reinen Umstrukturierung der Bestandsgebäude. Nicht nur für die Stadt Bielefeld, sondern auch für den Eigentümer, ist die Revitalisierung somit die langfristig nachhaltigere Investition. Aus diesem Grund arbeiten wir intensiv an den Revitalisierungsplänen und haben eine Detaillierung der "kleinen Lösung" im letzten Jahr zurückgestellt.“

(Quelle: zit. Schreiben der ECE an die Stadt Bielefeld vom 23.08.2013 sowie Plangrundlagen, siehe Anlagen 3a-c, 1.-5. Grundriss)

Mit aktuellem Schreiben vom 14.10.2013 an die Stadt Bielefeld konkretisiert die ECE-Projektmanagement GmbH die Projektbeschreibung, nachfolgend zitiert (Anlage 3a):

„Die sog. "große Lösung" sieht vor, das heutige Kaufhof-Gebäude zu sanieren und den Bereich der City Passage Bielefeld abzubrechen und neu zu bebauen. Der geplante Neubau umfasst Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen vom UG bis zum 2. OG, darüber liegend 2 offene Parkebenen sowie eine erweiterte Technikenebene im 5. OG.

Die vorhandenen Backsteinfassaden des Kaufhofgebäudes zur Stresemannstraße, Zimmerstraße und zum östlich vom Projektgrundstück gelegenen Weg würden aufgewertet und zur Bahnhofstrasse um eine neue moderne Fassade ergänzt. Dabei werden Abstandsflächen, Geschosshöhen und Baugrenzen eingehalten.

Das geplante Vorhaben weicht von einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Jahr 1975 ab. Nach unserer Einschätzung bliebe die städtebauliche Gesamtsituation aus folgenden Gründen gewahrt:

- *Der Block / das Quartier bleibt in seiner Blockrandbebauung erhalten.*
- *Zusätzliche Geschosse sollen lediglich im Blockinnenbereich errichtet werden. Die Geschosshöhen im Straßenbild Bahnhofstraße, Stresemannstraße, Zimmerstraße und Weg zur Zimmerstraße bleiben erhalten.*
- *Die Bestandsfassaden des jetzigen Kaufhofes zur Stresemannstraße, Zimmerstraße und zum Weg werden optisch aufgewertet. Zur Bahnhofstraße ist eine neue Fassade geplant, durch den Abbruch des Bestandsgebäudes welches durch einen Neubau ersetzt wird.*

- *Das geplante Bauvorhaben nimmt Bezug auf die ortstypische Bebauung, die sich durch eine bis zu 7-geschossige Höhenentwicklung mit Großbaukörpern im unmittelbaren Umfeld des Bestandes auszeichnet.*
- *Das vorhandene Kaufhof-Gebäude soll innerhalb der bestehenden Geschosse umgebaut werden.*
- *Die geplante Wegeführung innerhalb des Einkaufszentrums weicht nur geringfügig von den im Bebauungsplan vorgesehenen Wegeflächen ab, die Wegeverbindungen zwischen Bahnhofstraße und Stresemannstraße bleiben auch im Rahmen der neuen Bebauung erhalten. Fraglich ist lediglich, ob die Verbindung zur Zimmerstraße erforderlich ist oder in Zukunft entfallen kann.*

Die Zufahrten zu den Parkebenen und zur Anlieferung im Untergeschoss blieben an den bisherigen Positionen an der Zimmerstraße erhalten. Das Projektgrundstück befindet sich in zentraler, innerstädtisch integrierter Lage, ist überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar und gut an den überregionalen Verkehr angebunden. Wir gehen davon aus, dass der für das Neubauvorhaben entstehende Stellplatzbedarf gemäß Ziffer 51.11 der Verwaltungsvorschrift zur LBO NRW um 30 % gemindert werden kann. Insgesamt sind rd. 750 Stellplätze geplant. 100 Stellplätze davon sind dinglich durch die Sparkasse gesichert und genutzt.

Sollten nachbarliche Interessen betroffen sein, werden Nachbarvereinbarungen mit den Grundeigentümern angestrebt.

Wie den beigefügten Übersichten über die Verkaufs-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Lagerflächen zu entnehmen ist, umfasst die Planungsvariante ca. 27.400 qm Verkaufsfläche, ca. 1.900 qm Gastronomie und ca. 850 qm Dienstleistung. Lager und interne Nebenflächen in den Shopbereichen werden auf Grundlage unserer aktuellen Benchmarks aus anderen Centern mit 12,5% der Gesamtmietfläche veranschlagt und belaufen sich auf ca. 3.900 qm. Darüber hinaus sind ca. 1.500 qm externe Läger vorgesehen, die der Bevorratung von Mietern dienen, die entweder nicht über Lagermöglichkeiten innerhalb ihrer Shopfläche verfügen oder vergleichsweise selten beliefert werden.“

„Vorgesehen sind ca. 110 Shops für Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen mit einem Großflächenanteil von ca. 46% bezogen auf die Gesamtmietfläche. Verkaufsflächen in der Mall sind aktuell nicht geplant. Wir bitten Sie zu berücksichtigen, dass Dienstleistungsflächen momentan nicht konkret lokalisiert sind und in der Shopbelegung als Verkaufsfläche ausgewiesen werden.“ Die Projektbeschreibung enthält ferner Aussagen zum Branchenmix, siehe Seite 3 f. des Schreibens vom 14.10.2013 (Anlage 3a).

3.3 Hinweise zu den Konzeptvarianten der ECE

Die gutachterliche Untersuchung einer ersten Konzeption der ECE-Projektmanagement GmbH aus dem Jahre 2011 hatte bereits herausgestellt, dass ein Shopping-Center im unmittelbaren

Kernbereich der 1a-Lage der Bahnhofstraße und Stresemannstraße durchaus als große Chance für die Zukunftsfähigkeit der Bielefelder Innenstadt gesehen wird und einen Beitrag zur Weiterentwicklung des Quartiers sowie zur Umwandlung des Betriebstyps Warenhaus mit eingelassener Passage in ein Einkaufszentrum leisten kann. Jedoch wurde auf die Problematik hingewiesen, dass das seinerzeit geplante Center bezogen auf die Flächengrößen einen deutlichen Sprung macht mit der Gefahr, dass die Gewichte in der Bielefelder Innenstadt deutlich zu Gunsten des Quartiers um den Kaufhof und zu Lasten anderer Quartiere verschoben und insbesondere die Altstadt nachteilig betroffen sein dürfte. Kleinere Lösungen würden hingegen zu stadtverträglicheren baulichen Lösungen führen.

Die zentralen Strukturdaten der Planungsvariante „Revitalisierung“ (sog. „große Lösung“) sind in der nachfolgenden Übersicht erfasst:

	ECE Planungsvariante „Revitalisierung City Passage“ sog. „große Lösung“ Angaben der ECE (IX / X.2013)
Areal	Bahnhofstraße, Stresemannstraße, Zimmerstraße, Herforder Straße
Projekt	Einkaufszentrum mit Mall
Geschosse Nutzungen	Shopping-Center auf 4 Ebenen: UG., EG, 1.OG, 2. OG Parken 3. OG, 4. OG
Flächen	
Mietfläche	ca. 35.900 qm
Einzelhandel	ca. 27.400 qm Verkaufsfläche
Gastronomie	ca. 2.400 qm (Schreiben 14.10.: 1.900 qm)
Dienstleistung	ca. 865 qm (Schreiben 14.10.: 850 qm)
Lager	insg. ca. 5.400 qm, davon ... ca. 3.900 qm in Shop-Bereichen ... ca. 1.500 qm externe Lager
Büro	Keine Angabe, 2.OG
Mall	Keine Angabe zur Größe der Mall-/Verkehrsfläche „Verkaufsflächen“ in der Mall aktuell nicht geplant
Großmieter	ca. 46% der Gesamtmietfläche
Shops	ca. 110 für Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen
Stellplätze	ca. 700
Gestaltung	noch nicht konkretisiert

Die aktuelle Planungsvariante der „großen Lösung“ sieht – im Vergleich zum Konzept aus 2011 – weiterhin die Umwandlung des Objektes des Kaufhauses und der City Passage in ein Einkaufszentrum bzw. „Shopping-Center“ mit einer Mall – einer introvertierten Lösung - vor. Auf bis zu vier Einzelhandelsebenen und unter Ausschöpfung von Erweiterungspotentialen wird weiterhin eine durchgreifende bauliche Umgestaltung und Erneuerung angestrebt. Allerdings wurde Abstand genommen von einer im Jahr 2011 noch diskutierten Ausdehnung über den Bestand hinaus in Nachbarbereiche. Dadurch wurde die Größe des Shopping-Centers in den vorliegenden Planungsvarianten reduziert.

Die einzelhandelsbezogene Gesamtverkaufsfläche im Bestand beträgt gemäß einer von der ECE beauftragten Bestandsaufnahme ca. 20.300 qm, wobei auf den Kaufhof ca. 17.800 qm Verkaufsfläche und auf Einzelhandel in der Passage ca. 2.500 qm Verkaufsfläche entfallen.

Gegenüber diesem heutigen faktischen Einzelhandelsbestand würde sich die Verkaufsfläche der „großen Lösung“ somit um plus 7.100 qm auf 27.440 qm Verkaufsfläche (Verkaufsflächen-Berechnung der ECE) - bei einer „Mietfläche“ von ca. 35.900 qm - erhöhen.

Eine Bewertung zur städtebaulichen und funktionalen Verträglichkeit der Variante unter Berücksichtigung der übrigen Projektentwicklungen in der Innenstadt liegt nicht vor. Jedoch wurde zur Einschätzung der grundsätzlichen Realisierbarkeit dieser Variante eine bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Prüfung durchgeführt (im Einzelnen siehe unten, Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung des ECE-Vorhabens, Variante „große Lösung“).

Die Planungsvariante der ECE-Projektmanagement GmbH zur Umstrukturierung im Bestand – die sog. „kleine Lösung“ - würde nach Schätzungen des Vorhabenträgers zu einem Shopping-Center mit einer zukünftigen Verkaufsfläche von 18.000 qm und ca. 70 Shops führen. Diese Variante wurde von der ECE nicht im Detail ausgearbeitet und zunächst zurückgestellt.

3.4 Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Beurteilung des ECE-Vorhabens Variante „große Lösung“

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des B-Planes III/3/0116. Es wurden bisher weder ein Bau- noch ein Bauvorbescheidsantrag gestellt. Aus den der Verwaltung übergebenen Planunterlagen ergibt sich jedoch, dass die ECE-Projektmanagement GmbH eine zu allen Grundstücksgrenzen hin grenzständige, mindestens viergeschossige, in Teilbereichen fünfgeschossige, Bebauung vorsieht.

Der derzeit zugrunde zulegende rechtswirksame Bebauungsplan sieht im Bereich der Bahnhofstraße eine ca. 24 m tiefe Straßenrandbebauung vor, wobei die unmittelbar an die Straße grenzende Bebauung in einem Streifen von 3 m viergeschossig und im dahinter liegenden Bereich fünfgeschossig ausgeführt werden kann. Im Zugangsbereich der Citypassage und den unmittelbar daneben liegenden Grundstücken ist zudem ein weiterer, vorgelagerter, maximal zweigeschossig bebaubarer Streifen von 3 m festgesetzt. Die Straßenrandbebauung zur Zimmerstraße kann fünfgeschossig in einer Tiefe von ca. 13 m erfolgen. Die Fremdgrundstücke zur Stresemannstraße können im Eckbereich zur Bahnhofstraße hin in einer Tiefe von ca. 6 – 7 m viergeschossig, dahinter liegend fünfgeschossig, bebaut werden. Für die ganz überwiegenden Teile der im Quartier innenliegenden Flächen der heutigen Citypassage ist eine Bebauung in lediglich eingeschossiger Art vorgesehen. Der Bereich des heutigen Kaufhauses Galeria-Kaufhof kann nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan überwiegend viergeschossig, auf Teilflächen

fünfgeschossig, bebaut werden. In allen Bereichen des Straßengevierts ist eine grenzständige Bebauung vorgesehen.

Die tatsächlich heute vorhandene Bebauung stimmt mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Bereich der Citypassage und des Kaufhauses „Galeria-Kaufhof“ überein. In ganz untergeordneten Teilbereichen sind von der Geschossigkeit Befreiungen erteilt worden. Die tatsächliche Bebauung auf den nicht der ECE gehörenden Grundstücken, also insbesondere den Fremdgrundstücken zur Bahnhofstraße hin und in den Eckbereichen Bahnhofstraße/Stresemannstraße und Bahnhofstraße/Zimmerstraße, sind die Baurechte sowohl in Bezug auf die Geschossigkeit als auch die Bebauungstiefe nicht voll ausgenutzt. Zwar sind die Grundstücke an der Bahnhofstraße zur rückwärtigen Grundstücksgrenze überwiegend eingeschossig grenzständig und damit vollständig bebaut, in den oberen Stockwerken wird die nach dem Bebauungsplan zulässige Geschossigkeit jedoch überwiegend nicht voll ausgenutzt. In der Örtlichkeit kann eine drei- bis fünfgeschossige Straßenrandbebauung festgestellt werden, die in den Obergeschossen abgestuft in den rückwärtigen Grundstücksbereich teilweise bis auf eine Zwei- oder Eingeschossigkeit abfällt. Nahezu in allen Gebäuden auf den Fremdgrundstücken zur Bahnhofstraße und in den Eckbereichen Stresemann-/Bahnhofstraße und Zimmer-/Bahnhofstraße sind in den Gebäudeabschlusswänden der oberen Geschosse Fensteröffnungen vorhanden. Genutzt werden diese oberen Geschosse teilweise als Büroräume, teilweise als Wohnungen.

Da das Vorhaben der ECE-Projektmanagement GmbH eine vollflächige, grenzständige und mindestens viergeschossige Bebauung des heutigen Citypassagenbereiches vorsieht, kann eine Genehmigung seitens des Bauamtes unter Berücksichtigung der oben aufgezeigten Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes nicht in Aussicht gestellt werden. Der Bereich der Citypassage

kann nach gegenwärtigem Planungsrecht ganz überwiegend nur eingeschossig bebaut werden. Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nach § 31 BauGB sind zum einen aufgrund des Umfanges der Befreiungen (statt eingeschossiger Bebauung viergeschossige Bebauung) nicht möglich, zum anderen aber auch deshalb, da unter Berücksichtigung der Nachbarinteressen Grundzüge der Planung berührt sind.

Der Bebauungsplan würde zudem aufgrund des Umfangs der Befreiungen obsolet. Dies würde zu einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB führen.

Regelungsmöglichkeiten, insbesondere im Hinblick auf zulässige Verkaufsflächen, wären nicht mehr gegeben.

Zur Ermöglichung des Vorhabens der ECE-Projektmanagement GmbH müsste daher ein neuer Bebauungsplan, der auch die viergeschossige Überbauung des heutigen Citypassagenbereiches vorsieht, aufgestellt werden.

Bei der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 (7) BauGB). Hieraus folgt, dass in jedem Fall eine Abwägung stattfinden muss. Hierbei sind alle Belange einzustellen, die nach Lage der Dinge relevant sind. Berührte Belange müssen ihrem Gewicht gemäß in die Abwägung eingestellt, gesetzliche Bewertungsgrundsätze müssen beachtet werden. Stets muss der

Ausgleich zwischen einzelnen Belangen verhältnismäßig sein. Zu beachtende Planungsgrundsätze bzw. –leitsätze sind neben dem Erfordernis der (städtebaulichen) Planrechtfertigung, die Anpassungspflicht und die Abstimmungspflicht. Ausfluss dieser zu beachtenden Planungsgrundsätze ist insbesondere das aus § 15 BauNVO resultierende Gebot der Rücksichtnahme.

Dieses Rücksichtnahmegebot könnte bei Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Fremdeigentümergrundstücke an der Bahnhof-, Stresemann- und Zimmerstraße verletzt sein, wenn über einen Bebauungsplan die bisher lediglich eingeschossige Bebauungsmöglichkeit im Bereich der Citypassage auf eine viergeschossige, zumal noch grenzständige Bebauungsmöglichkeit, aufgestockt würde.

Betrachtet man die derzeitige städtebauliche Situation auf den Fremdeigentümergrundstücken im Bereich der genannten Straßenrandbebauungen und berücksichtigt man weiterhin die noch zusätzlichen, insbesondere in den oberen Stockwerken möglichen Bebauungsausnutzungen, so würden bei einer etwaigen, grenzständigen Bebauung zu diesen Grundstücken in viergeschossiger Bauweise durch die ECE Belichtungshöfe entstehen, die eine ausreichende Belichtung und Besonnung der Gebäude auf den Fremdeigentümergrundstücken vor allem in den ersten und zweiten Obergeschossen nicht mehr erwarten lassen.

Die viergeschossige grenzständige Bebauung auf dem Grundstück der ECE würde auch wegen seiner erdrückenden Wirkung mit dem Gebot der Rücksichtnahme als nicht mehr vereinbar gelten können. Eine erdrückende Wirkung liegt dann vor, wenn ein Vorhaben durch seine Ausmaße (Breite und/oder Höhe) und Gestaltung dem nachbarlichen Umfeld das Gefühl des „Eingemauertseins“ vermittelt (OVG NRW vom 17.08.2001 – 7 A 2533/99). Bei einer Ausnutzung der Bebaubarkeit der Fremdeigentümergrundstücke im Bereich der Bahnhofstraße und den Eckbereichen zur Zimmerstraße und Stresemannstraße einerseits und einer grenzständigen viergeschossigen Bebauung des Areals der heutigen Citypassage andererseits, würde eine Situation entstehen, bei der aus rückwärtigen Fenstern der Straßenrandbebauungen teilweise auf eine 10 bis 12 m entfernte Wand geblickt werden müsste. Eine derartige ca. 20 m hohe Wand erzeugt in dieser Entfernung nach Ansicht des Bauamtes eine im obigen Sinne erdrückende Wirkung und verletzt das Rücksichtnahmegebot.

Vor diesem Hintergrund ist die ECE Projektmanagement GmbH mehrfach gebeten worden, eine Alternativplanung vorzulegen, die das Gebot der Rücksichtnahme infolge der Bebauung des Citypassagengrundstücks berücksichtigt. Dies könne z. B. durch eine geschossweise gestaffelte Rücknahme der Bebauung an den Grundstücksgrenzen geschehen.

Eine solche Alternativplanung hat die ECE-Projektmanagement GmbH bis heute leider nicht vorgelegt. Vielmehr ist der Verwaltung nur die grenzständige viergeschossige Planung (sogenannte „große Lösung“) in relativ detaillierter Form und die sogenannten „kleine Lösung“ vorgestellt worden, die eine Umnutzung im bisherigen Bestand vorsieht.

Hinsichtlich der sogenannten „kleinen Lösung“ sieht die Bauverwaltung weder hinsichtlich des Maßes noch der Art der Nutzung rechtliche Bedenken.

Die „große Lösung“ ist demgegenüber weder nach dem derzeitig rechtsgültigen Bebauungsplan genehmigungsfähig noch besteht die Möglichkeit, die Genehmigungsfähigkeit durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der nachbarlichen Interessen herbeizuführen. Eine Zwischenlösung mit in den Obergeschossen reduzierten Bauvolumina ist leider bisher nicht vorgelegt worden, so dass die Genehmigungsfähigkeit eines solchen Vorhabens selbst unter Berücksichtigung der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nicht geprüft werden konnte.

C. Beantwortung der Anfrage der Fraktion Bündnis 90 / Grüne zur Planung der ECE Projektmanagement GmbH

Die Fraktion Bündnis 90 / Grüne hat die Verwaltung gebeten, die folgenden Fragen zur Planung der ECE Projektmanagement GmbH im Rahmen einer Verwaltungsvorlage zu beantworten:

1. Gibt es Zweifel an den von der ECE genannten Flächenzahlen und kann davon ausgegangen werden, dass sowohl im Bestand, als auch bei der Neuplanung die gleichen Berechnungsgrundlagen (bzgl. Lagerflächen, Ladenstraßen etc.) angewandt wurden?
2. Treffen die von der ECE als Bestand genannten Verkaufsflächen zu?
3. Gäbe es die Möglichkeit, zwar einen größeren Baukörper zuzulassen, die Anzahl der Läden/Verkaufsfläche aber so einzuschränken, dass z.B. Wohnen oder Büroflächen etc. für die dann restlichen Flächen vorzusehen wären?
4. Wäre eine analog zur Lenkungsgruppe Altstadtssanierung tagende Gruppe zur Begleitung des Verfahrens denkbar? Wie könnte diese ggf. mit dem Anspruch auf Beteiligung und Öffentlichkeit verbunden werden?

Zu Fragen 1. und 2.

Die Fragen 1. und 2. erforderten eine dezidierte Auswertung und Befassung mit den Ausführungen der ECE zum Flächen- und Nutzungskonzept. Diese Auswertung findet sich in der Anlage D.

Fazit:

- Gibt es Zweifel an den von der ECE genannten Flächenzahlen?
Die Möglichkeiten der Plausibilitätsprüfung und Einschätzung der vorliegenden Flächenzahlen stoßen an Grenzen.
- Kann davon ausgegangen werden, dass sowohl im Bestand, als auch bei der Neuplanung die gleichen Berechnungsgrundlagen (bzgl. Lagerflächen, Ladenstraßen etc.) angewandt wurden?
Der Bestand wurde vor Ort erhoben und gemäß o.g. Beschreibung im Ergebnis aufbereitet. Die Neuplanung basiert auf einer Berechnungsmethode des Projektträgers.
- Treffen die von der ECE als Bestand genannten Verkaufsflächen zu?
Es wird davon ausgegangen, dass der faktische Bestand in der Bestandsaufnahme zutreffend erhoben wurde.

Zu Frage 3:

Mit seiner Entscheidung vom 03.04.2008 (Az: 4 CN 4.07) hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass die Festsetzung einer gebietsbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung für ein Sondergebiet oder ein Kerngebiet unzulässig ist (sog. Windhundrennenprinzip). Gleichzeitig ist aber auch festgestellt worden, dass die Festsetzung einer vorhabenbezogenen Verkaufsflächenbeschränkung in einem B-Plan durchaus möglich ist. Würde demnach ein B-Plan lediglich für das Vorhaben der ECE aufgestellt, kann die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums durchaus beschränkt werden. Der Vorhabenträger kann durch einen B-Plan allerdings nicht verpflichtet werden, eine bestimmte Geschossfläche an Wohnungen oder Büros zu errichten. B-Planung ist in aller Regel eine Angebotsplanung. Dem Grundstückseigentümer wird durch eine verbindliche Bauleitplanung also lediglich die Option zur Verwirklichung der nach den Festsetzungen möglichen Bebauung und Nutzung offeriert. Eine Pflicht zur Umsetzung besteht nicht.

In engen Grenzen kann allerdings durch einen die Bauleitplanung begleitenden städtebaulichen Vertrag eine Verpflichtung zur Umsetzung bestimmter Vorgaben begründet werden. Ob eine derartige Verpflichtung allerdings bei Nichtumsetzung zwangsweise durchgesetzt werden kann, ist in der Praxis zweifelhaft.

Zu Frage 4:

Wenn dieses politisch gewünscht ist, kann die Verwaltung die Begleitung der weiteren Projektentwicklungen in der Innenstadt – zum Beispiel nach dem Vorbild der Arbeitsgruppe, die die Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes begleitet hat – vorbereiten. Eine solche Arbeitsgruppe könnte die Frage des Anspruchs auf Beteiligung und Öffentlichkeit aufgreifen und vorklären.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den