

Anlage

B	Vorhabenbezogener Bebauungsplan III/3/100 „City-Passage“ - Lage im Stadtbezirk (o.M.) - Abgrenzungsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan (M 1:1.000 i.O., verkleinert) - Abgrenzungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan (o.M.) - Geltender Bebauungsplan III/3/01.16 Teilplan 1, Baunutzungsplan A (Ausschnitt) [OG] - Geltender Bebauungsplan III/3/01.16 Teilplan 1, Baunutzungsplan B (Ausschnitt) [UG] - Geltender Bebauungsplan III/3/01.16 Teilplan 1, Baunutzungsplan C (Ausschnitt) [EG] - Abbildung 1: Luftbild als Bestandsplan (o.M.) - Abbildung 2: Geplante Nutzungsarten (o.M.) - Abbildung 3: Geplante textliche Festsetzungen zu Nutzungsart/Nutzungsmaß - Abbildung 4: Geplantes Bauvolumen (o.M.) - Abbildung 5: Geplante Flächen für Geh-/Fahr-/Leitungsrechte Erdgeschoss (o.M.) - Abbildung 6: Geplante Flächen für Geh-/Fahr-/Leitungsrechte Untergeschoss (o.M.) - Abbildung 7: Visualisierung Massenmodell - Aus Richtung West/Südwest - Abbildung 8: Visualisierung Massenmodell - Aus Richtung Nordwest - Abbildung 9: Visualisierung Massenmodell - Aus Richtung Ost Planungsstand: Vorentwurf
----------	---

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Neuaufstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan III/3/100

„City-Passage“

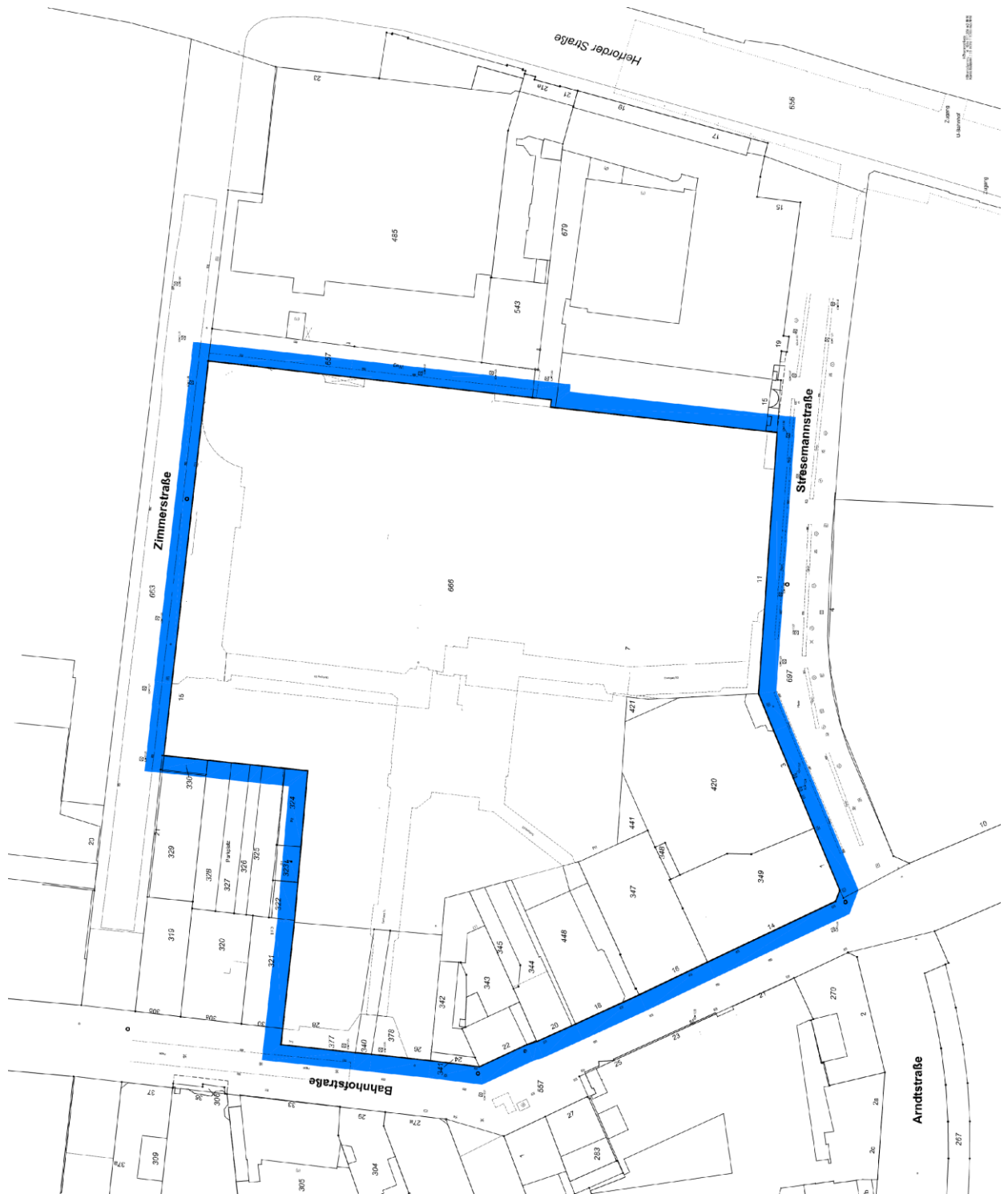
Verfahrensstand: Vorentwurf



Lage im Stadtbezirk, ohne Maßstab

Verfasser: Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung,
Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.4

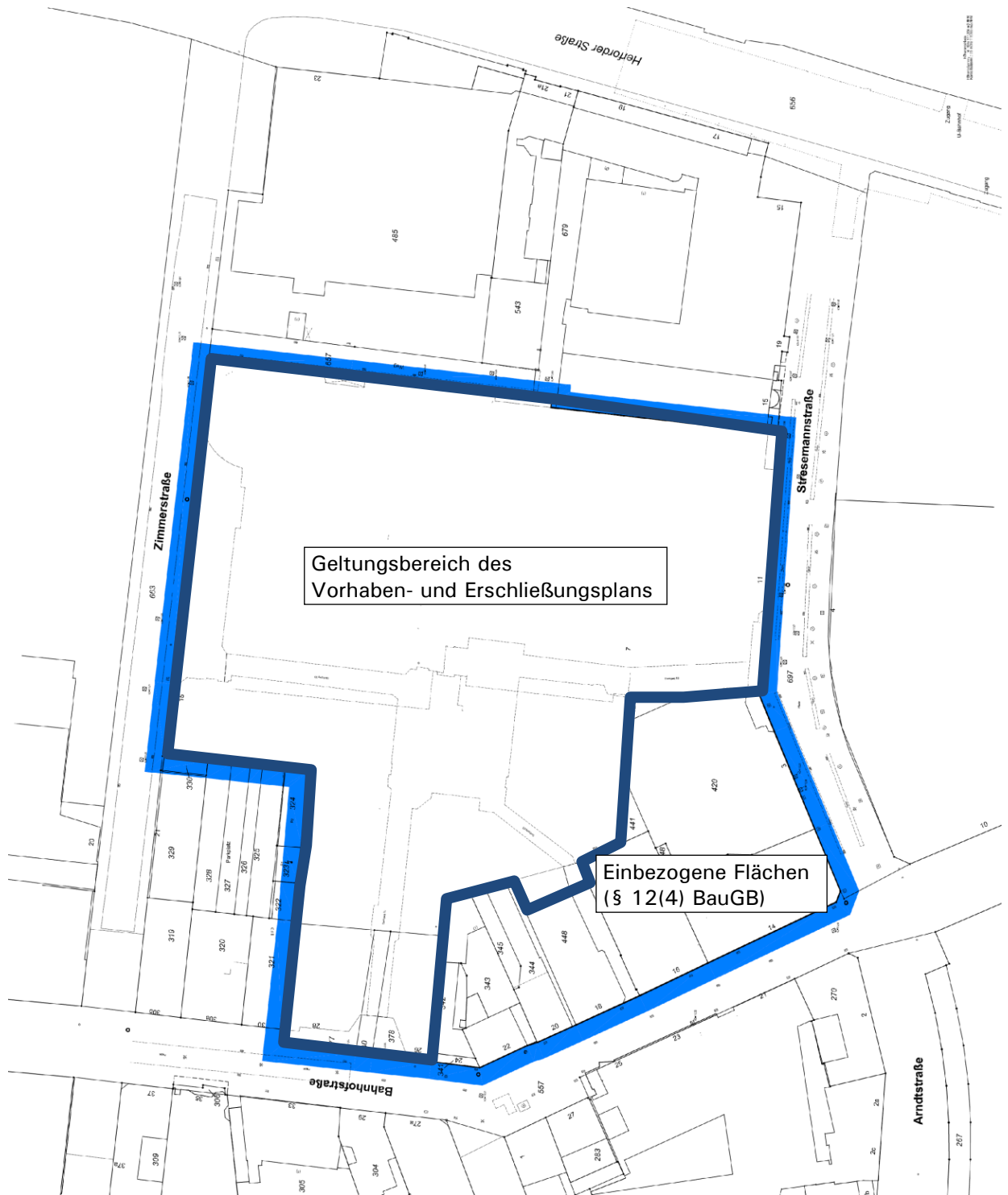
Abgrenzungsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan



Planungsstand: Vorentwurf
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

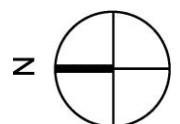


Abgrenzungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan

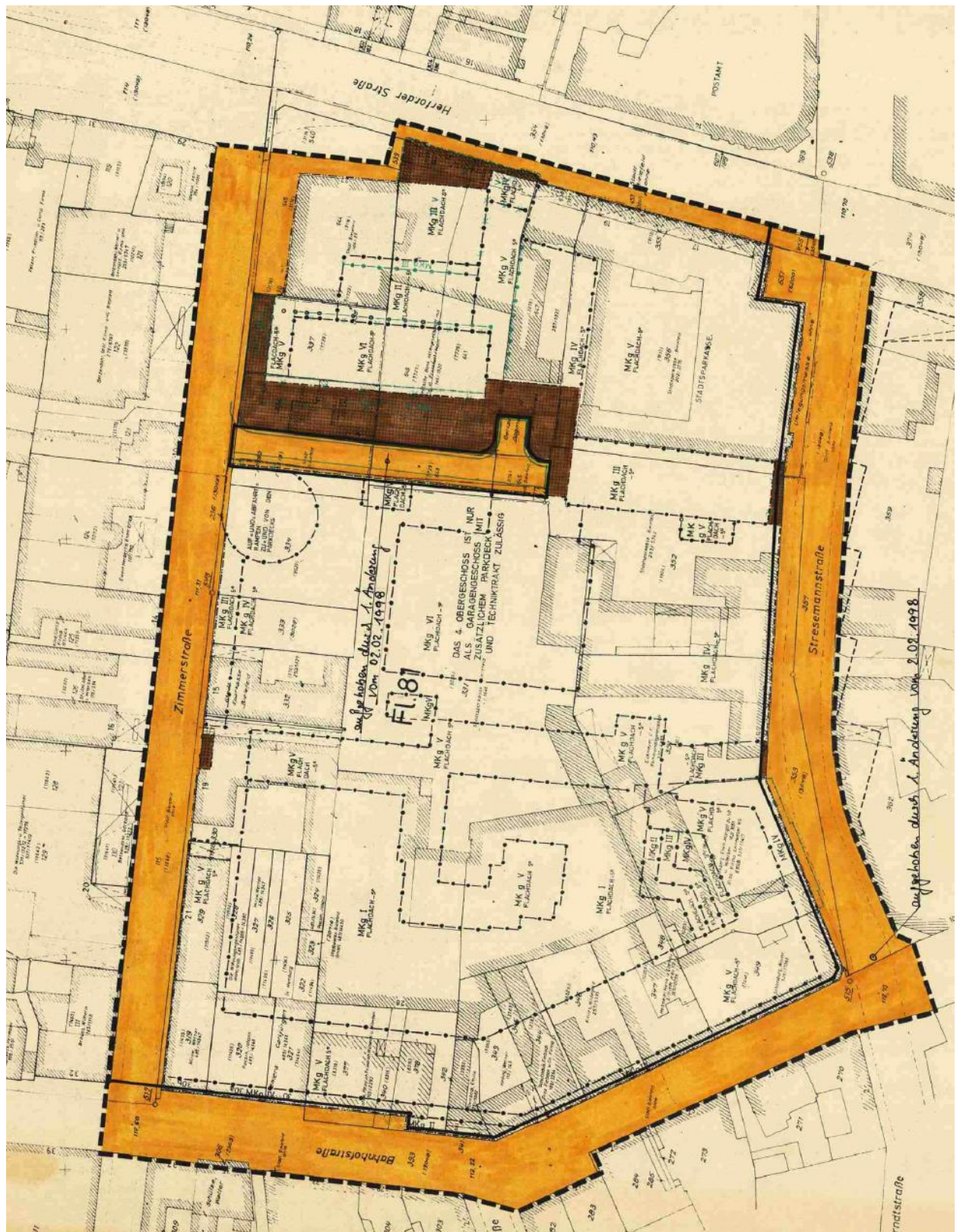


Planungsstand:
ohne Maßstab

Vorentwurf

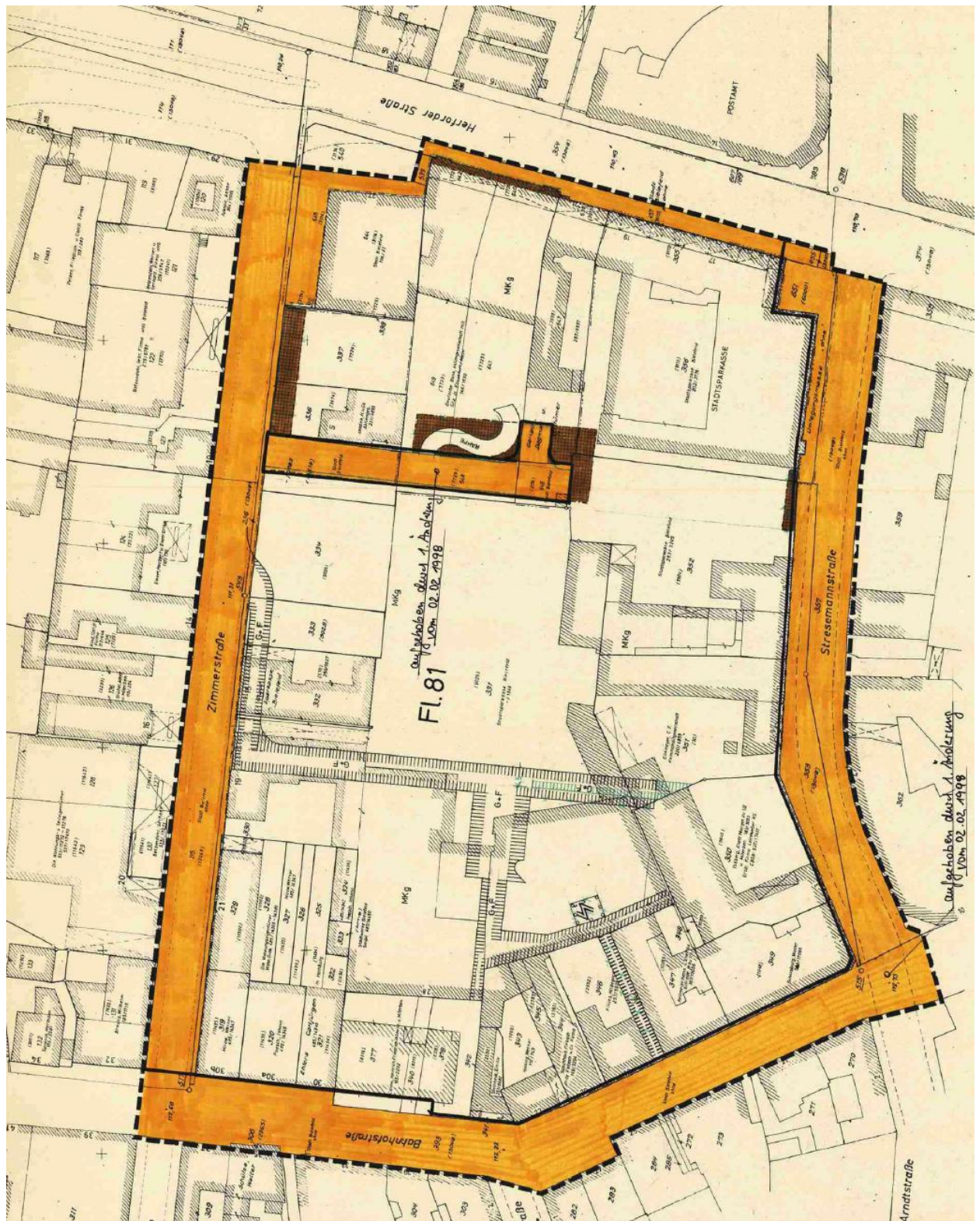


**Geltender Bebauungsplan III/3/01.16 Teilplan 1, Baunutzungsplan A
(Ausschnitt) [Obergeschosse]**

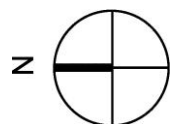


Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

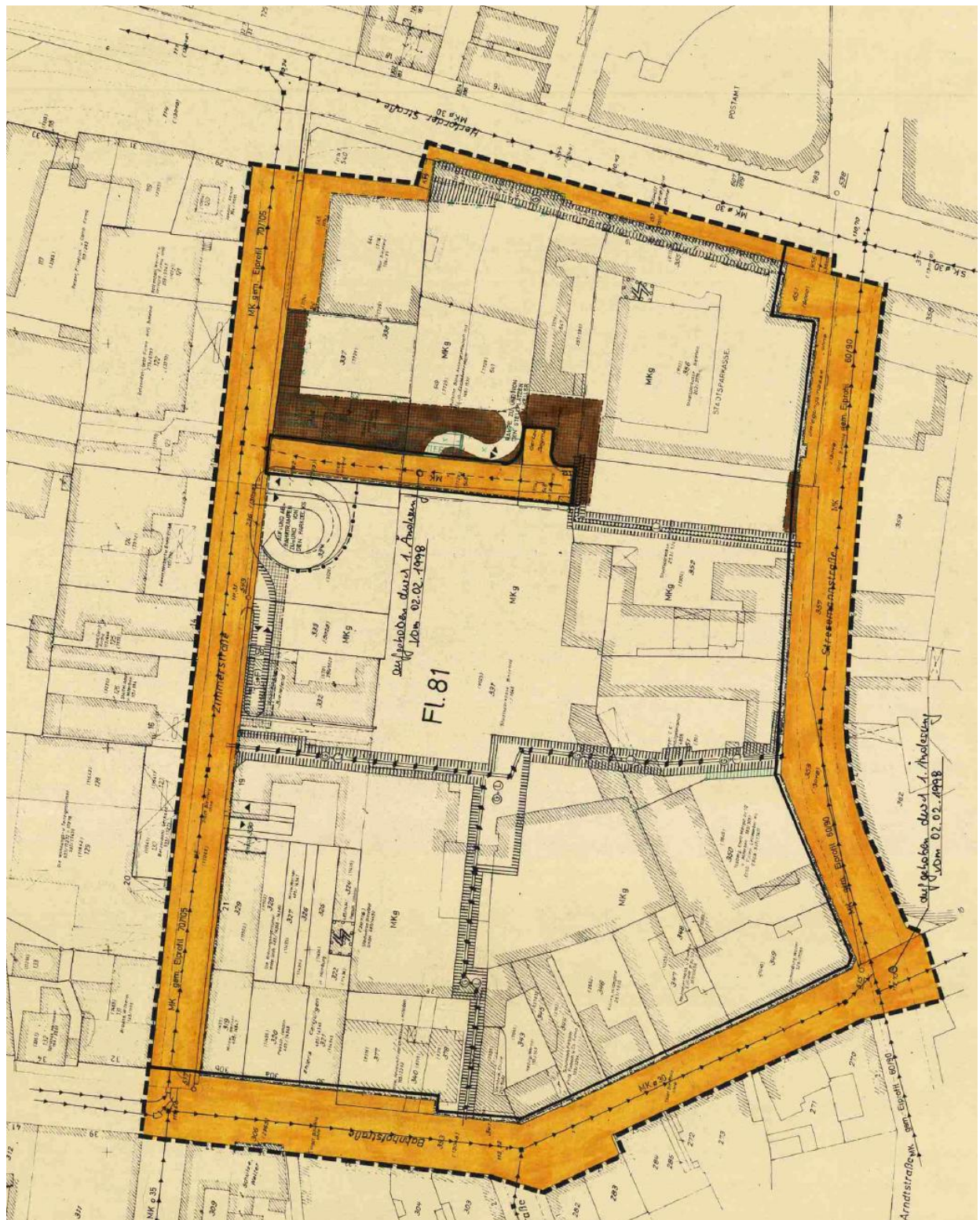
**Geltender Bebauungsplan III/3/01.16 Teilplan 1, Baunutzungsplan B
(Ausschnitt) [Untergeschoss]**



Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert



Geltender Bebauungsplan III/3/01.16 Teilplan 1, Baunutzungsplan C
(Ausschnitt) [Erdgeschoss]



Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert

Abbildung 1: Luftbild als Bestandsplan



Planungsstand:
ohne Maßstab

Vorentwurf

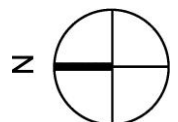
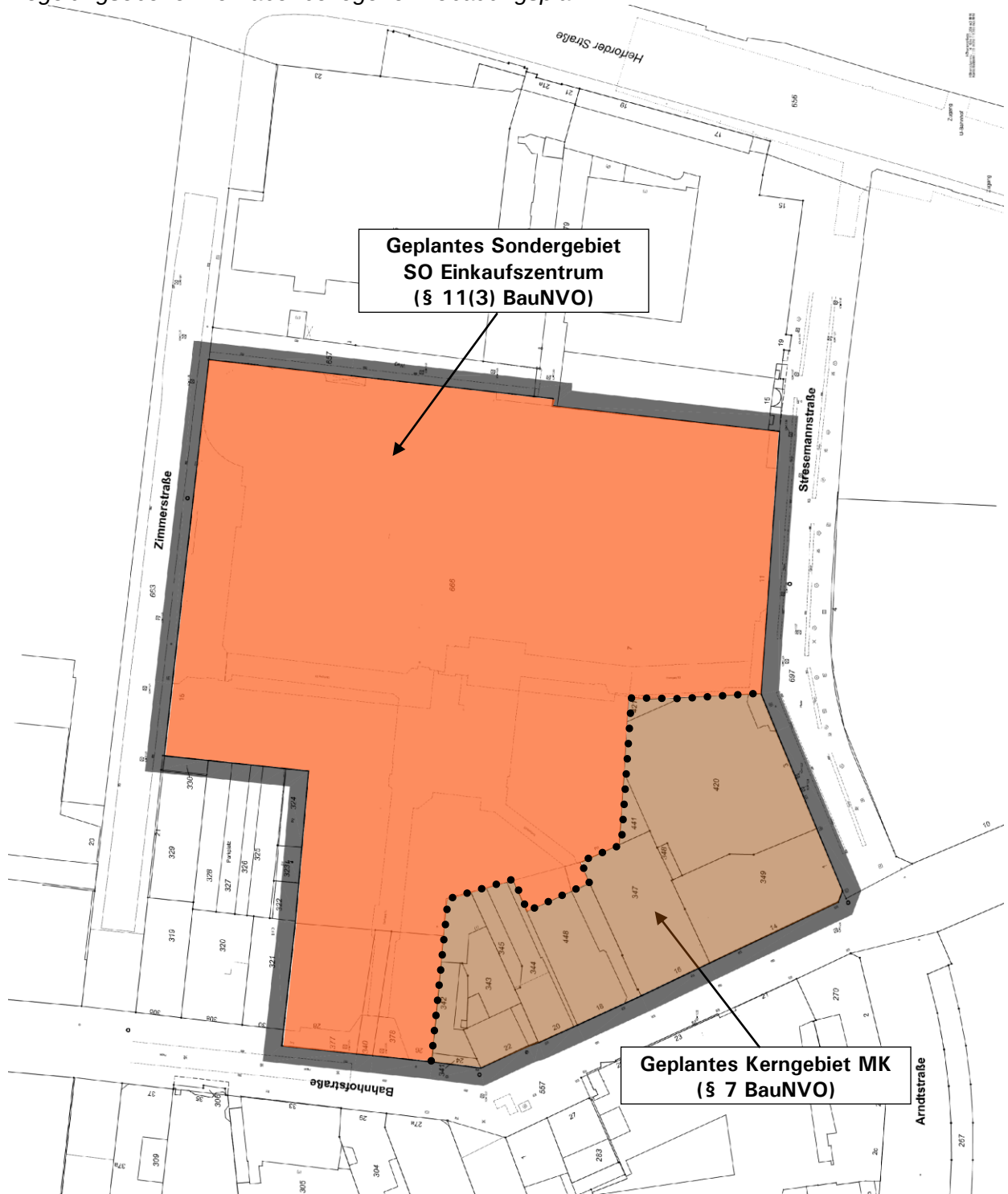


Abbildung 2: Geplante Nutzungsarten
 Regelungsebene: Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Planungsstand:
ohne Maßstab

Vorentwurf

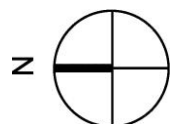


Abbildung 3: Geplante textliche Festsetzungen zu Nutzungsart/Nutzungsmaß
Regelungsebene: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1	Art der baulichen Nutzung																														
SO EKZ	1.1 <u>Sondergebiet SO Einkaufszentrum</u> gemäß § 11(3) BauNVO 1.1.1 Das <u>Sondergebiet SO Einkaufszentrum</u> dient der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt maximal 26.000 m². Folgende Nutzungen sind zulässig: 1a. Betriebe bis 400 m² VK („Kleinflächen“) auf max. 25 % der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums. 1b. Betriebe mit mehr als 1.500 m² VK („Großflächen“) auf mind. 40 % der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums. 1c. Betriebe mit mehr als 400 m² VK bis 1.500 m² VK auf der verbleibenden Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums. 1d. Das Warenangebot darf dabei ausschließlich folgende Sortimente sowie maximale Verkaufsflächengrößen umfassen: <table> <tr> <td>Nahrungs- und Genussmittel</td><td>3.000 m²</td></tr> <tr> <td>Blumen/Zoo</td><td>1.000 m²</td></tr> <tr> <td>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</td><td>2.000 m²</td></tr> <tr> <td>PBS (Papier, Büro, Schreibwaren)/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher</td><td>1.500 m²</td></tr> <tr> <td>Bekleidung (ohne Heimtextilien)</td><td>12.000 m²</td></tr> <tr> <td>Schuhe/Lederwaren</td><td>3.000 m²</td></tr> <tr> <td>GPK(Glas, Porzellan, Keramik)/Haushaltswaren</td><td>2.500 m²</td></tr> <tr> <td>Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente</td><td>3.000 m²</td></tr> <tr> <td>Sportartikel/Fahrräder/Camping</td><td>2.700 m²</td></tr> <tr> <td>Wohneinrichtungsbedarf</td><td>1.500 m²</td></tr> <tr> <td>Möbel</td><td>3.000 m²</td></tr> <tr> <td>Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte</td><td>1.000 m²</td></tr> <tr> <td>Elektronik/Multimedia</td><td>4.200 m²</td></tr> <tr> <td>Medizinische und orthopädische Artikel</td><td>500 m²</td></tr> <tr> <td>Uhren/Schmuck</td><td>700 m²</td></tr> </table> 2. Schank und Speisewirtschaften 3. Räume für Büro und Verwaltung 4. Räume für Dienstleistungen (z.B. Reisebüros, Banken) 5. Kinderspielflächen 6. Nebenräume, Nebenanlagen (z.B. Toiletten, Lager, Anlieferung, Personalräume) sowie Stellplätze (<i>Konkretisierungen erfolgen soweit erforderlich im Zuge der Ausarbeitung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans</i>)	Nahrungs- und Genussmittel	3.000 m ²	Blumen/Zoo	1.000 m ²	Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2.000 m ²	PBS (Papier, Büro, Schreibwaren)/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1.500 m ²	Bekleidung (ohne Heimtextilien)	12.000 m ²	Schuhe/Lederwaren	3.000 m ²	GPK(Glas, Porzellan, Keramik)/Haushaltswaren	2.500 m ²	Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente	3.000 m ²	Sportartikel/Fahrräder/Camping	2.700 m ²	Wohneinrichtungsbedarf	1.500 m ²	Möbel	3.000 m ²	Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1.000 m ²	Elektronik/Multimedia	4.200 m ²	Medizinische und orthopädische Artikel	500 m ²	Uhren/Schmuck	700 m ²
Nahrungs- und Genussmittel	3.000 m ²																														
Blumen/Zoo	1.000 m ²																														
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2.000 m ²																														
PBS (Papier, Büro, Schreibwaren)/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1.500 m ²																														
Bekleidung (ohne Heimtextilien)	12.000 m ²																														
Schuhe/Lederwaren	3.000 m ²																														
GPK(Glas, Porzellan, Keramik)/Haushaltswaren	2.500 m ²																														
Spielwaren/Hobbyartikel/Musikinstrumente	3.000 m ²																														
Sportartikel/Fahrräder/Camping	2.700 m ²																														
Wohneinrichtungsbedarf	1.500 m ²																														
Möbel	3.000 m ²																														
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	1.000 m ²																														
Elektronik/Multimedia	4.200 m ²																														
Medizinische und orthopädische Artikel	500 m ²																														
Uhren/Schmuck	700 m ²																														

	1.1.2 <u>Unzulässig sind ausdrücklich</u>
--	---

- | | |
|--|---|
| | 1. Vergnügungsstätten jeglicher Art, wie z.B. Wettbüros, Spielhallen, Casinos, Peep-Shows und Sexshops. |
|--|---|

Hinweis Verkaufsflächendefinition:

Verkaufsfläche ist die gesamte dem Kunden ordnungsgemäß zugängliche Fläche des Einzelhandelsbetriebes, einschließlich Fluren, Treppen, Kassenzonen, Ausstellungsflächen (einschließlich Schaufenster), Windfang und Kassenvorraum (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie Flächen zur Pfandrücknahme (ohne Pfandlagerräume) und mit Ausnahme von Kundensozialräumen (Toiletten u.ä.).

Zur Verkaufsfläche zählen auch jene Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z.B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an.

Außerdem sind diejenigen Bereiche zur Verkaufsfläche zu rechnen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in denen das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.

Nicht zur Verkaufsfläche i.S. dieser Definition zählen:

- Gastronomieflächen (Restaurant o.ä.)
- Dienstleistungsflächen (wie z.B. Reinigungen, Friseure, Reisebüros, Post und Banken)
- Nebenflächen der Mieter (z.B. Personalräume, Toiletten, Lagerfläche)
- öffentliche Flächen (d.h. Ladenpassagen, Toiletten)
- Kinderspielplatz, Kinderbetreuungsflächen und
- Verwaltungsflächen (Büro, Geschäftsführung etc.).

MK	1.2 <u>Kerngebiet</u> gemäß § 7 BauNVO <i>Die Festsetzungen zur Nutzungsart im Kerngebiet MK werden bei der Ausarbeitung des Entwurfs des Bebauungsplans in Anlehnung an die Regelungen des geltenden Bebauungsplans aktualisiert.</i> <i>Dabei wird ebenfalls ausdrücklich geregelt, dass Vergnügungsstätten jeglicher Art, wie z.B. Wettbüros, Spielhallen, Casinos, Peep-Shows und Sexshops im Kerngebiet unzulässig sind.</i>
-----------	---

2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
GHmax ... m ü. NHN	<i>Die Festsetzungen zum Nutzungsmaß werden zum Entwurfsstand des Bebauungsplans ausgearbeitet. Dabei wird als Maximalhöhe für das Technikgeschoss im Inneren des Plangebiets eine Gesamthöhe GH von bis zu 138 m ü. NHN bestimmt. Abgestufte Maximalhöhen werden insbesondere entlang der Bahnhofstraße und der Stresemannstraße definiert.</i>

Abbildung 4: Geplantes Bauvolumen

Regelungsebene: Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Erläuterung Geschossigkeiten (oberirdisch):**Sondergebiet SO „Einkaufszentrum“****Vollgeschoss****Geschossebene**

I	= 1. Geschossebene	= Erdgeschoss	= Center/Mall
II	= 2. Geschossebene	= 1. Obergeschoss	= Center/Mall
III	= 3. Geschossebene	= 2. Obergeschoss	= Center/Mall
IV	= 4. Geschossebene	= 3. Obergeschoss	= Parken/Technik-/Nebenflächen
	= 5. Geschossebene	= 4. Obergeschoss	= Parken/Technik-/Nebenflächen
	= 6. Geschossebene	= 5. Obergeschoss	= Technik-/Nebenflächen

Kerngebiet MK

Die zulässigen Vollgeschosse sind als „echte“ Vollgeschosse insgesamt kerngebietstypisch nutzbar.



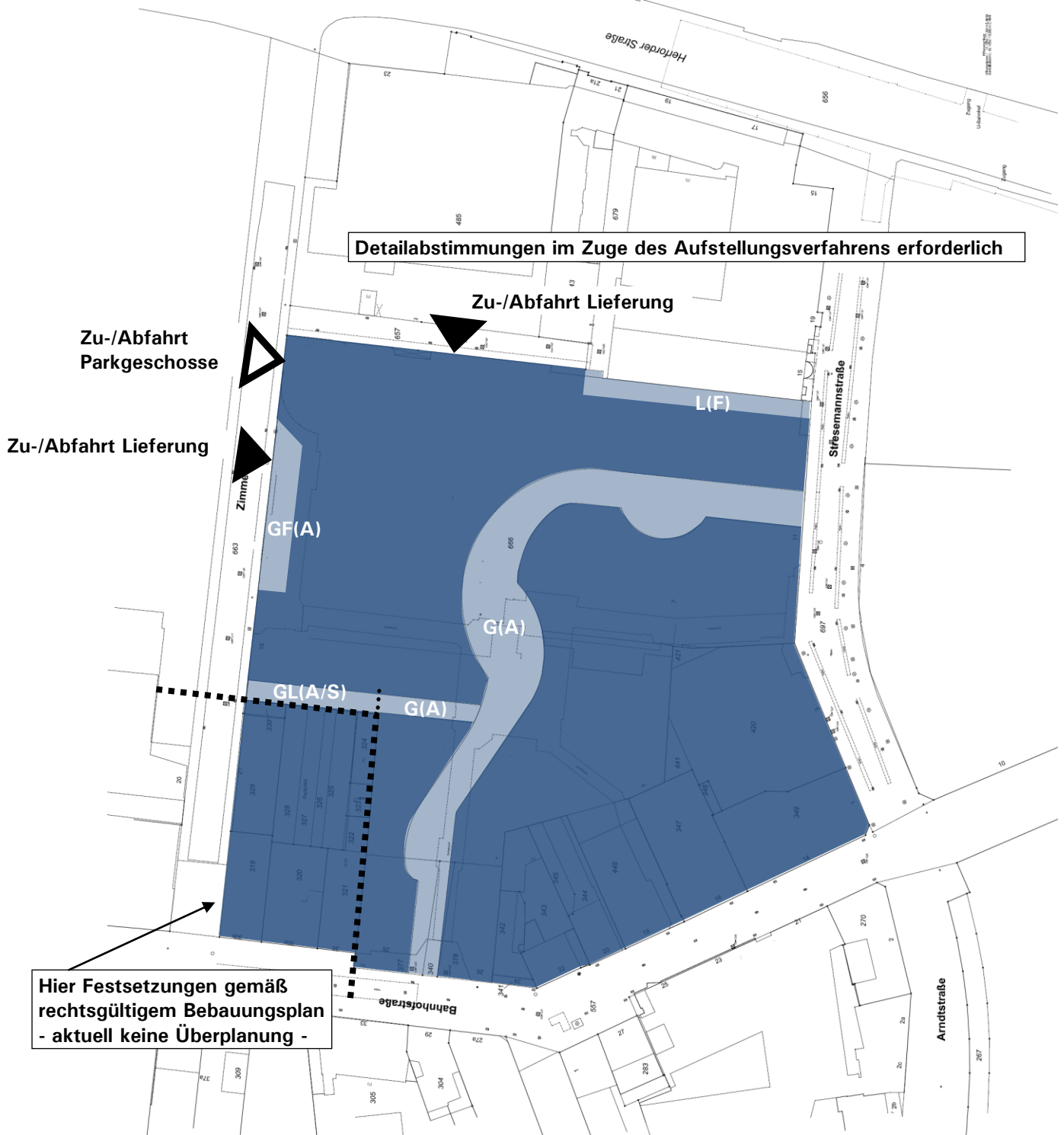
Hier Festsetzungen gemäß
rechtsgültigem Bebauungsplan
- aktuell keine Überplanung -

Planungsstand:
ohne Maßstab

Vorentwurf



Abbildung 5: Geplante Flächen für Geh-/Fahr-/Leitungsrechte Erdgeschoss
Regelungsebene: Vorhabenbezogener Bebauungsplan



- G(A):** Flächen für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit
GL(A/S) Flächen für Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie für Leitungsrechte zugunsten der Träger der Stromversorgung
L(F): Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Träger der bestehenden Fernwärmeleitung
GF(A): Flächen für Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger

Planungsstand: Vorentwurf
 ohne Maßstab

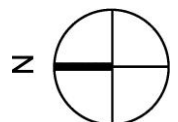
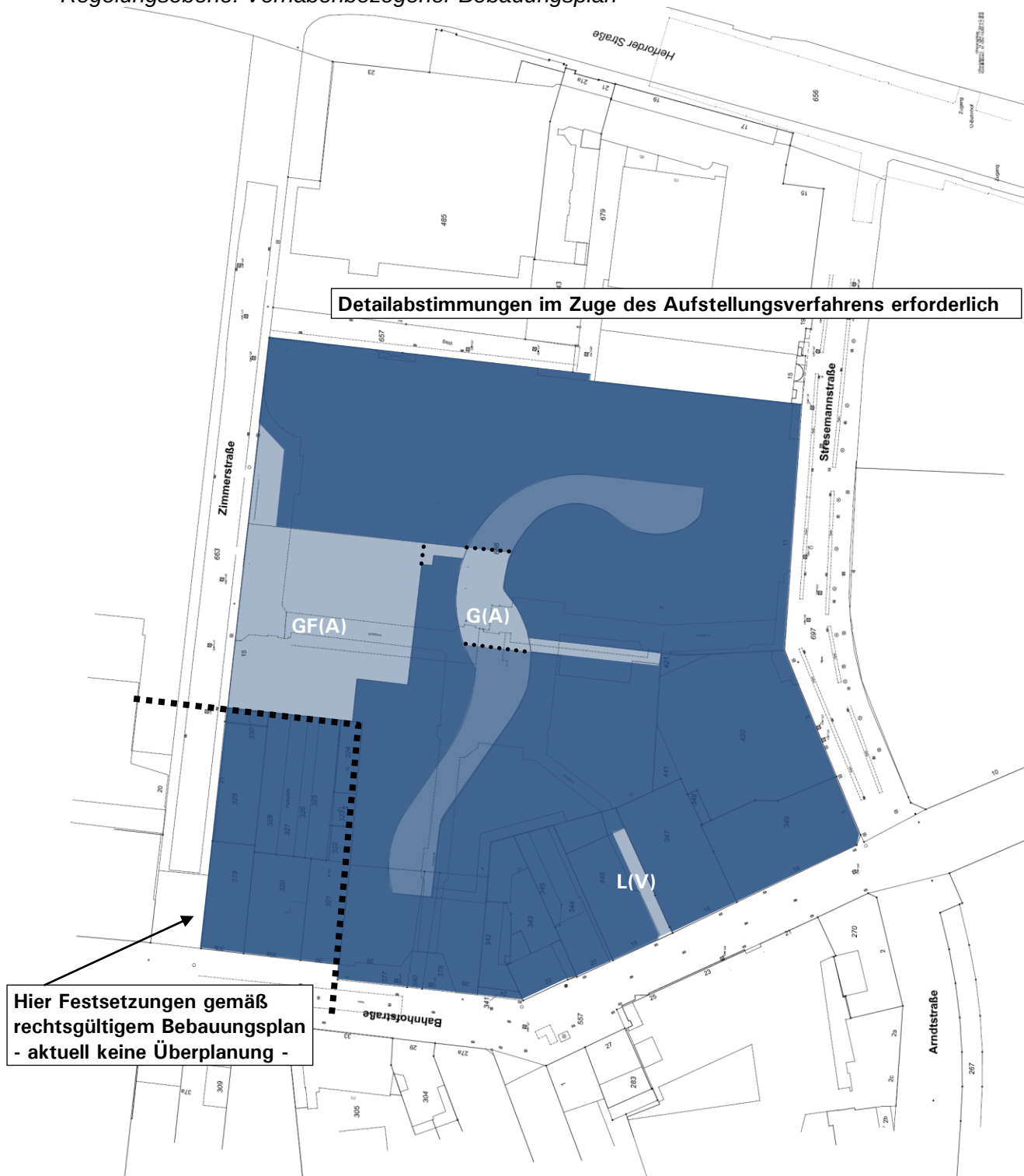


Abbildung 6: Geplante Flächen für Geh-/Fahr-/Leitungsrechte Untergeschoss
Regelungsebene: Vorhabenbezogener Bebauungsplan



- GF(A):** Flächen für Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger
G(A): Flächen für Gehrechte zugunsten der Anlieger
L(V): Flächen für Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Träger der Ver-/Entsorgung

Planungsstand:
ohne Maßstab

Vorentwurf

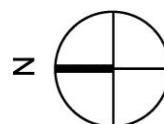
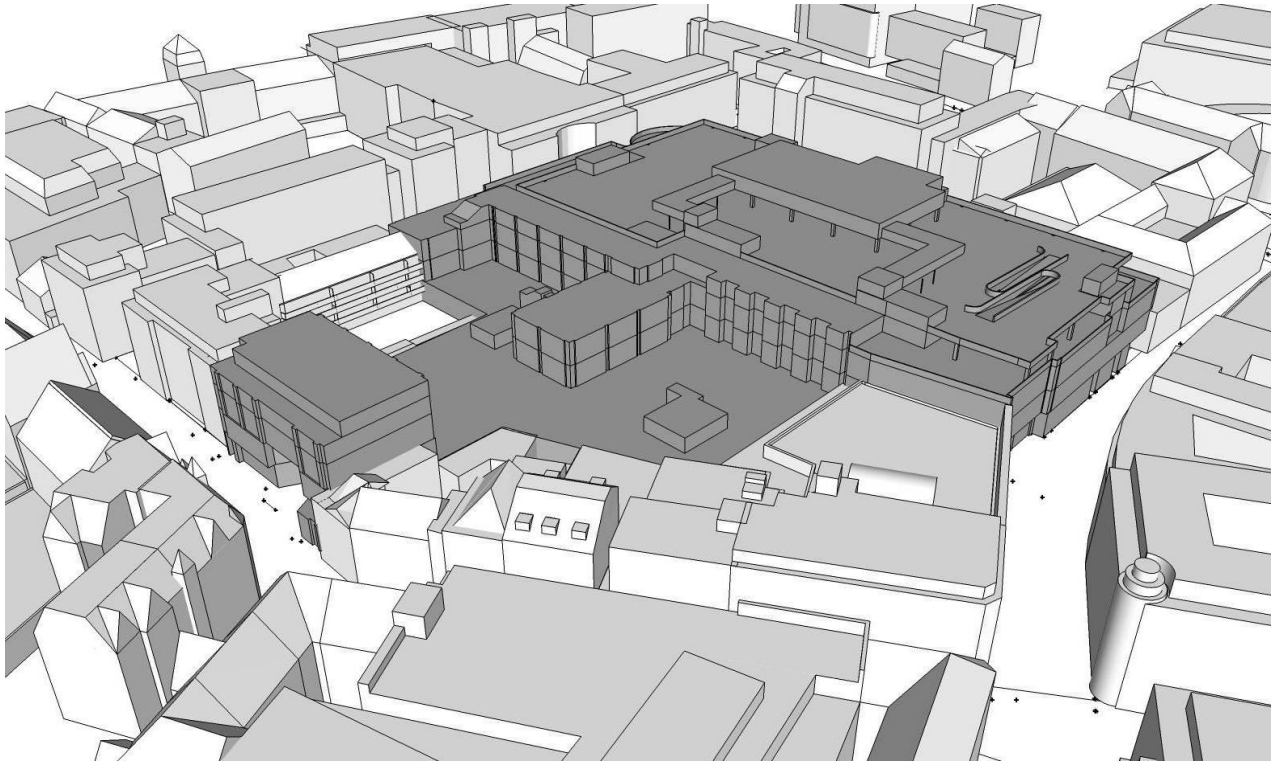
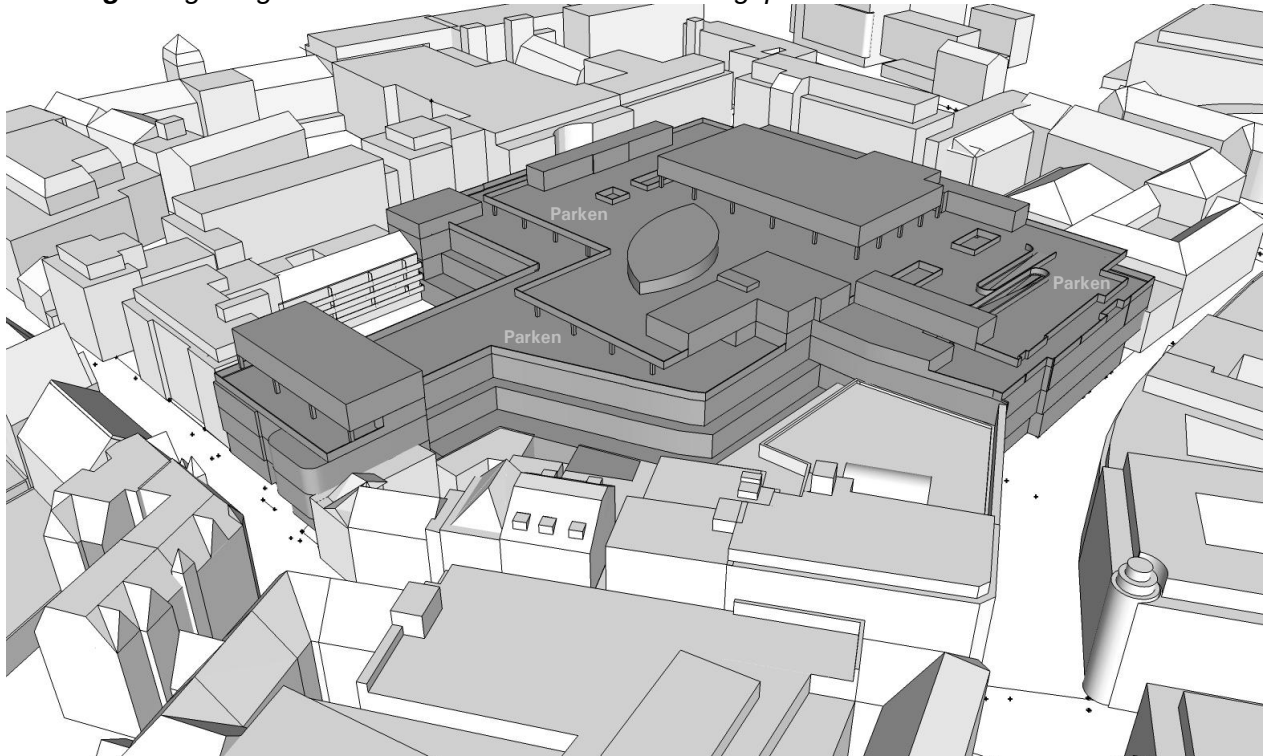


Abbildung 7: Visualisierung Massenmodell - Aus Richtung West/Südwest
Blick auf Bahnhofstraße/Stresemannstraße

Bestand



Planung - Regelungsebene Vorhaben- und Erschließungsplan -

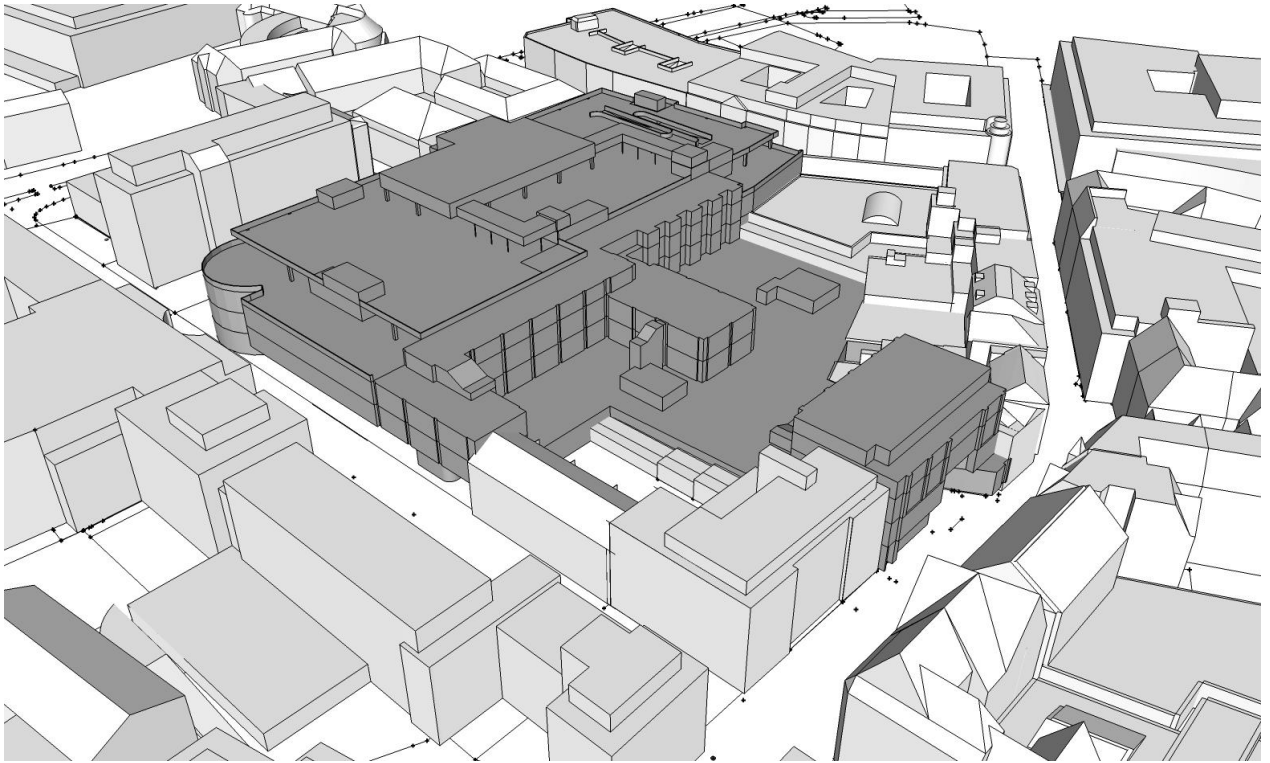


Planungsstand:
ohne Maßstab

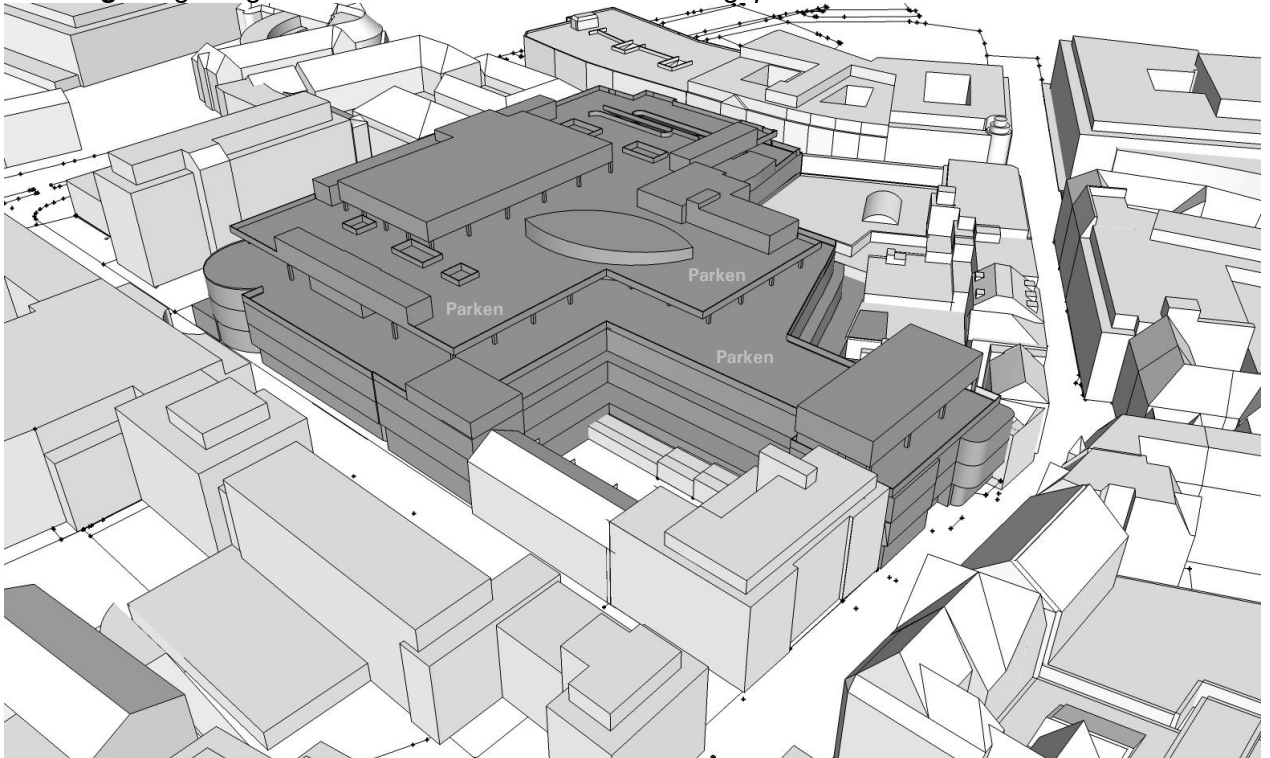
Vorentwurf

Abbildung 8: Visualisierung Massenmodell - Aus Richtung Northwest
Blick auf Zimmerstraße/Bahnhofstraße

Bestand



Planung- Regelungsebene Vorhaben- und Erschließungsplan -

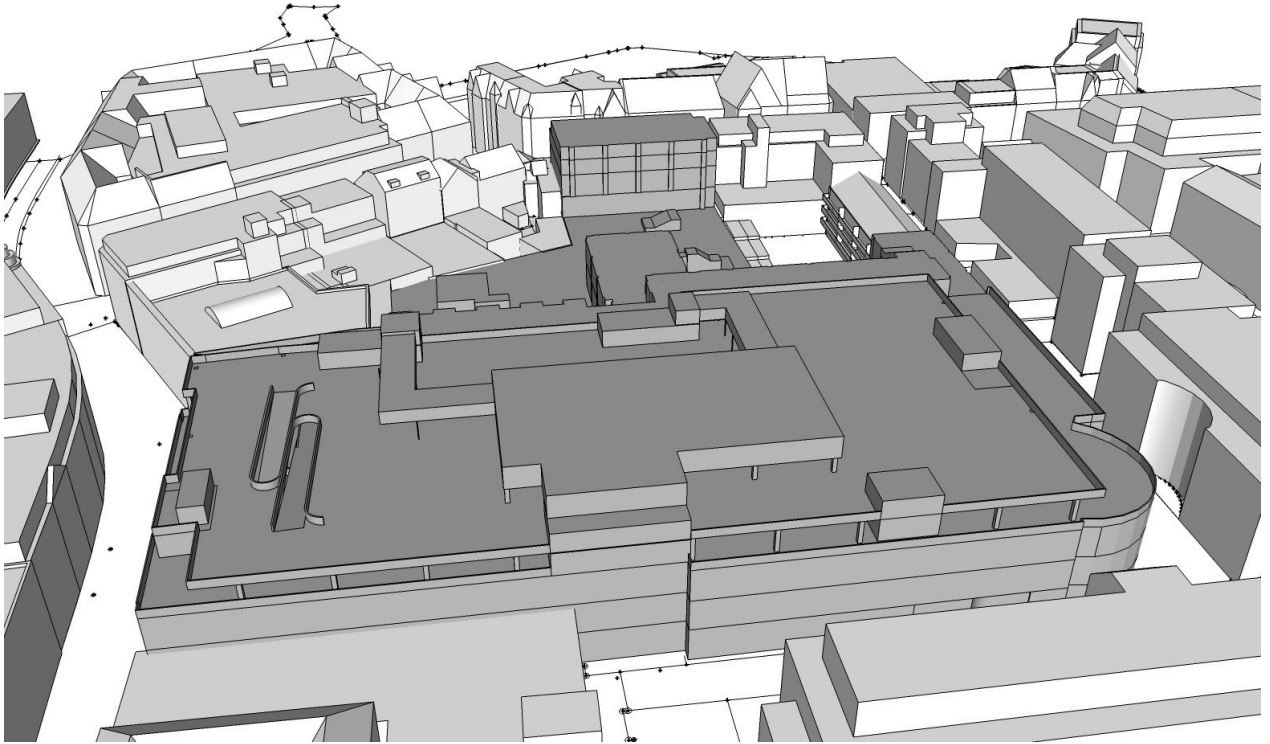


Planungsstand:
ohne Maßstab

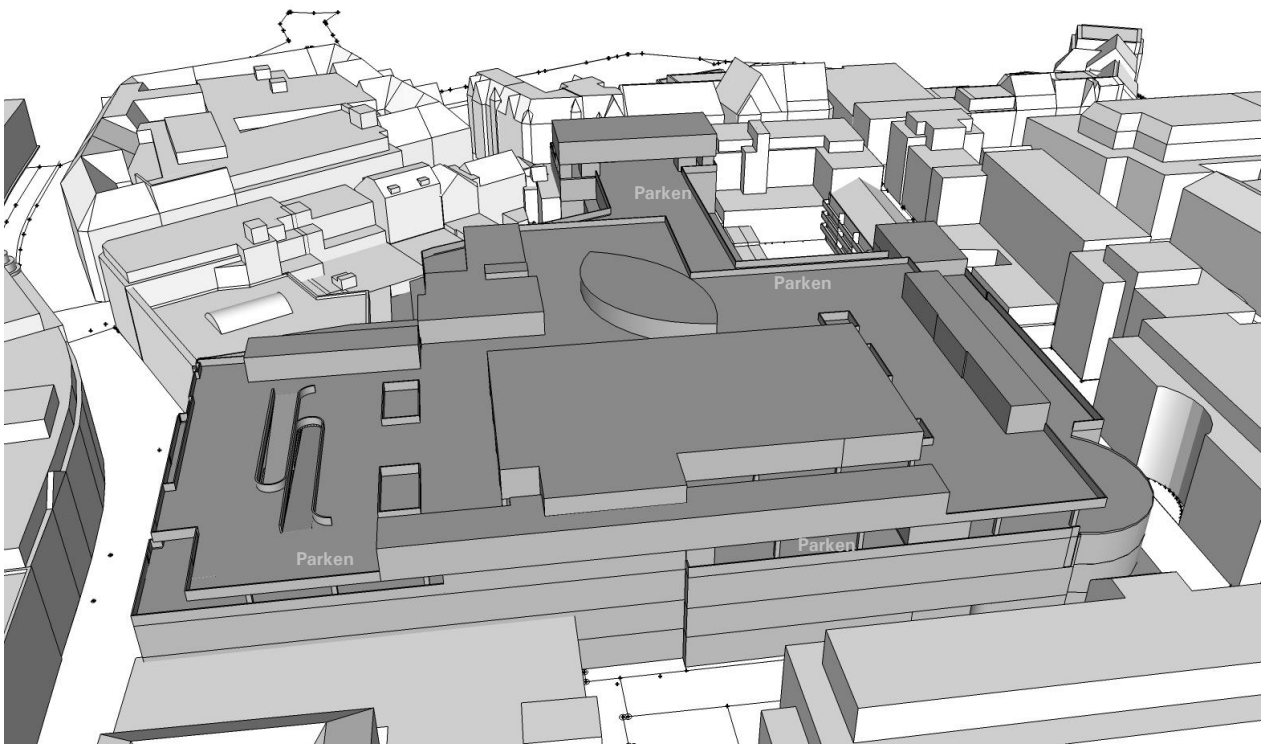
Vorentwurf

Abbildung 9: Visualisierung Massenmodell - Aus Richtung Ost
Blick auf Stichstraße aus der Zimmerstraße

Bestand



Planung- Regelungsebene Vorhaben- und Erschließungsplan -



Planungsstand:
ohne Maßstab

Vorentwurf