

Anlage

C	Vorhabenbezogener Bebauungsplan III/3/100 „City-Passage“ - Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung Planungsstand: Vorentwurf
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Neuaufstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan III/3/100

„City-Passage“

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung - Kurzbegründung

Verfahrensstand: Vorentwurf

Verfasser: Tischmann Schrooten, Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung,
Rheda-Wiedenbrück, unter fachlicher Begleitung der Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.4, 600.31

Gliederung:

- 1. Planungsanlass, übergeordnete Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 und Planverfahren**
- 2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Gegebenheiten des Plangebiets**
- 3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben**
 - 3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bisheriges Planungsrecht
 - 3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben
 - 3.4 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen
- 4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation**
- 5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen und abwägungsrelevante Aspekte**
 - 5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung
 - 5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 5.3 Baugestaltung
 - 5.4 Verkehrserschließung
 - 5.5 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz
 - 5.6 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit
- 6. Bodenordnung**
- 7. Finanzielle Auswirkungen**
- 8. Flächenbilanz**

1. Planungsanlass, übergeordnete Ziele der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 und Planverfahren

Auf Grundlage des Bebauungsplans III/3/01.16 ist zwischen Bahnhofstraße, Stresemannstraße und Zimmerstraße seit Ende der 1970er Jahre der Geschäftsbereich insbesondere entlang der Bahnhofstraße, der heutige Kaufhof zentral zwischen Stresemannstraße und Zimmerstraße sowie zwischenliegend die eingeschossige City-Passage errichtet worden. Diese Geschäftsbebauung stellt einen wesentlichen Bestandteil der Bielefelder Innenstadt sowie der Fußgängerzone mit der Hauptachse der Bahnhofstraße dar.

Die heutige bauliche Ausprägung der Citypassage einschließlich des Kaufhofs entspricht jedoch nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Kundenerwartungen an einen zentralen und attraktiven Einzelhandelsstandort in der Innenstadt. Der Betreiber der City-Passage (City-Passage Bielefeld GmbH & Co. KG) beabsichtigt daher einen Neubau der Passage sowie einen Umbau des Kaufhof-Areals. Insgesamt soll eine attraktive, innerstädtische „Mall“ mit großzügigen Bewegungsflächen für Fußgänger entwickelt werden.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den städtischen Planungszielen zur Stärkung der Innenstadt. Voraussetzungen sind dabei insbesondere:

- die Definition des Sortiments- und Betriebstypenkonzepts etc. unter Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld von 2009 sowie der Empfehlungen der zwischenzeitlich eingeholten einzelhandelsgutachterlichen Untersuchung „Integration von Investorenprojekten in die Innenstadt von Bielefeld“ (Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund 2014),
- die Gewährleistung der weiteren fußläufigen Durchlässigkeit für die Öffentlichkeit in der Erdgeschosszone innerhalb der Öffnungszeiten,
- eine angemessene Einbindung in die umgebende Nachbarschaft und Bauvolumina,
- die Gewährleistung der weiteren geordneten verkehrlichen Anbindung,
- die angemessene Berücksichtigung der Immissionsschutzbelange der Nachbarschaft.

Zur Sicherung der Planungsziele ist daher ein Planungserfordernis nach § 1 (3) BauGB gegeben.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 werden die für den Geltungsbereich bisher verbindlichen Festsetzungen des Ursprungsplans III/3/01.16 mit dem Stand der 1. Änderung insgesamt durch die selbstständig zu bewertende Planänderung überlagert. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h., dass im Falle einer Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans das bisherige Planungsrecht „wieder auflebt“.

2. Lage im Stadtgebiet und örtliche Gegebenheiten des Plangebiets

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtbezirk Mitte zwischen Herforder Straße und Bahnhofstraße. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Zimmerstraße,
- im Osten durch eine öffentliche Stichstraße aus der Zimmerstraße,
- im Süden durch die Stresemannstraße,
- im Westen durch die Bahnhofstraße und im Nordwesten durch benachbarte Grundstücke im Eckbereich Zimmerstraße/Bahnhofstraße.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst damit knapp 1,8 ha. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans enthält ausschließlich die Grundstücksflächen des Vorhabenträgers; die bestehenden Grundstücksflächen im südwestlichen Eckbereich Stresemannstraße/Bahnhofstraße sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Dieser ist somit rd. 1,4 ha groß.

Genaue Lage und Abgrenzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans ergeben sich aus der Plankarte.

3. Übergeordnete und fachgesetzliche Planungsvorgaben

3.1 Landesplanung und Flächennutzungsplan

Nach landesplanerischen Zielen und Grundsätzen (Stand: **Entwurf des Landesentwicklungsplans LEP NRW** von 2013) ist bei der Festsetzung von Kerngebieten sowie von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten die zentralörtliche Gliederung zu beachten und es ist eine Entwicklung im allgemeinen Siedlungsbereich sowie innerhalb der von der Kommune definierten zentralen Versorgungsbereiche vorzunehmen. Die Stadt Bielefeld ist Oberzentrum in der Region Ostwestfalen-Lippe, der Siedlungsraum ist analog zur Ausweisung des ASB (s.u.) im Entwurf des LEP NRW dargestellt.

Heute gilt bereits verbindlich der **Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel** vom Juli 2013. Die hier formulierten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung sind nach § 1 (4) BauGB zu berücksichtigen. Folgende Ziele des Sachlichen Teilplans sind für das vorliegende Planverfahren relevant:

Ziel 1:

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) dargestellt und festgesetzt werden.

Ziel 2:

Sondergebiete für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO (Großflächiger Einzelhandel) mit zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen nur in (bestehenden bzw. geplanten) zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. [...]

Ziel 3:

Durch die Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben i. S. des § 11 (3) BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Änderungsbereich ist nach dem **Regionalplan** für den Regierungsbezirk Detmold (Teilabschnitt Oberbereich Bielefeld) Teil des *allgemeinen Siedlungsbereichs* (ASB) im Zentrum von Bielefeld. Westlich verläuft in rd. 150 m Entfernung die Bahntrasse Ruhrgebiet - Bielefeld - Hannover mit dem Hauptbahnhof Bielefeld in rd. 300 m Entfernung nördlich als *Schienenweg für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr*. Westlich angrenzend an diese Trasse ist der Ostwestfalendamm als *Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr* dargestellt. Im Osten verläuft vom *Hauptbahnhof* über die Herforder Straße zum *Jahnplatz* die dargestellte Trasse der *Stadtbahn* mit den genannten beiden Haltepunkten (Hauptbahnhof und Jahnplatz) in Nachbarschaft des Plangebiets.

Das **Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld von 2009** definiert u.a. die zentralen Versorgungsbereiche in einem vierstufigen Zentrensystem sowie eine ortsspezifisch abgeleitete Sortimentsliste. Danach liegt das Plangebiet inmitten des **zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“** innerhalb der Fußgängerzone (hier Teilbereich Bahnhofstraße). Dieser stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb Bielefelds dar. Er ist als **Zentrum Typ A - Hauptzentrum** ausgewiesen und besitzt gesamtstädtische und darüber hinaus gehend regionale Versorgungsbedeutung. Das Warenangebot umfasst sämtliche Sortimente in großer Sortimentsbreite und -tiefe und deckt alle Bedarfsbereiche ab. Die Betriebstypen zeichnen sich durch einen vielfältigen Größen- und Betriebstypenmix und einen hohen Anteil kleinteiligen Facheinzelhandels aus. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt des Dienstleistungs-, Gastronomie-, und Kulturangebotes und der öffentlichen Einrichtungen im Hauptzentrum im Vergleich zu den anderen Zentren deutlich größer.

In der Bahnhofstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ befinden sich teilweise durchgängige Einzelhandelsstrukturen mit großflächigen Betrieben und Einkaufspassagen. Der Jahnplatz dient als Verkehrsknotenpunkt und Verbindungsstelle der verschiedenen Teile des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt insgesamt. Im Vergleich zu anderen Zentrentypen ist insbesondere im Teilbereich Bahnhofstraße ein umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen vorhanden. Hier befinden sich bedeutende Frequenzbringer/Handelsmagneten wie Bekleidungs-, Sport-, und Mehrbranchenkaufhäuser. Die Nahversorgung erfolgt überwiegend durch Lebensmittelabteilungen in Warenhäusern.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich gelegt werden. Dieser Standort genießt als zentraler Versorgungsbereich - Zentrum Typ A - oberste Priorität innerhalb der Bielefelder Zentrenstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen.

Als Grundlage für die weitere Steuerung des Einzelhandels in der Innenstadt anhand der städtischen Zielsetzungen ist die gutachterliche **Untersuchung „Integration von Investorenprojekten in die Innenstadt von Bielefeld“** eingeholt worden (Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund 2014). Das Vorhaben des Um- und Neubaus von City-Passage und Kaufhof-Areal ist in die Untersuchung eingeflossen. Auf der Grundlage eines durch die Vorhabenträgerin vorgelegten sortimentspezifischen Verkaufsflächenpools sind dabei Umsatzpotenziale und mögliche Umverteilungswirkungen durch das Vorhaben ermittelt und deren Auswirkungen auf Zentralitäten, Lagestrukturen, Frequenzen und Entwicklungspotenziale in den unterschiedlichen Teilbereichen des zentralen Versorgungsbereichs „Innenstadt“ und den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen bzw. daraus resultierende städtebauliche Auswirkungen untersucht worden. Hieraus erfolgte die Ableitung von Empfehlungen u.a. zu sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen wie auch zur Quotierung der Betriebsgrößenstruktur in dem geplanten Einkaufszentrum.

Das Vorhaben fügt sich unter Berücksichtigung dieser Empfehlungen nach Art und Größenordnung in die räumlich-funktionale Gliederung des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ein und entspricht den im Konzept formulierten Entwicklungszielen und Handlungsempfehlungen für den Teilbereich Bahnhofstraße innerhalb des Versorgungsbereichs „Innenstadt“. Es dient damit der Weiterentwicklung und Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes.

Die Empfehlungen des Gutachtens von 2014 sind somit in den Bauvorbescheid zur Errichtung eines neuen Einkaufszentrums durch Erneuerung und Umstrukturierung der „City-Passage“ eingeflossen und dienen als Grundlage für die künftigen Festsetzungen zur Nutzungsart mit Definition der Verkaufsfläche für das geplante Einkaufszentrum insgesamt sowie sortiments- und betriebsgrößenspezifischen Detailregelungen im Sondergebiet.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die Planung nicht zu wesentlichen Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche im Sinne von negativen städtebaulichen Folgewirkungen führen wird.

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** sind die Flächen des Plangebiets insgesamt als gemischte Baufläche dargestellt. Diese enthält im Nordwesten zusätzlich das Symbol Parkflächen. Die Darstellung entspricht den örtlichen, innenstadttypischen Gegebenheiten mit dem Bestand der heutigen City-Passage, den angrenzenden Geschäftshäusern mit einzelnen Wohnnutzungen und Tiefgaragen/Parkgeschossen sowie auch den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans, der hier insgesamt Kerngebiet (MK) ausweist. Mit der vorliegenden Planung soll das verbindliche Planungsrecht im Bereich der Neu-/Umbauplanung der City-Passage vorhabenbezogen konkretisiert werden. Hier ist somit eine künftige Festsetzung als Sondergebiet „Einkaufszentrum“ vorgesehen. Auf den einbezogenen Flächen im Südwesten soll die gegebene Festsetzung als Kerngebiet beibehalten werden. Für die Flächen des Vorhabens soll daher der Flächennutzungsplan geändert werden und es soll eine entsprechende Sonderbauflächendarstellung erfolgen. Diese soll als 238. Änderung des Flächennutzungsplans „Sonderbaufläche City-Passage“ parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 „City-Passage“ durchgeführt werden. Mit Blick auf den vorhandenen Bestand der City-Passage handelt es sich dabei um eine i.W. klarstellende, bestandsorientierte Änderung der Darstellungen.

Aus den oben dargelegten Gründen erfüllt die 238. Änderung des Flächennutzungsplans die landes- und regionalplanerischen Zielvorgaben, auch entspricht sie den städtebaulichen Zielen der Stadt Bielefeld für diesen Bereich.

3.2 Bisheriges Planungsrecht

Im Plangebiet gilt insgesamt bisher der **Bebauungsplan III/3/01.16 Teilplan 1** von 1976 mit dem Stand der 1. Änderung von 1998.

Die 1. Änderung hat dabei lediglich Anpassungen an den Regelungen der um den bestehenden Gebäudekomplex festgesetzten Verkehrsflächen sowie der Gestaltungsvorgaben für Werbeanlagen umfasst.

Die vorliegende Neuaufstellung bezieht sich ausschließlich auf Flächen des bisherigen Baugebiets, Verkehrsflächen werden nicht berührt. Die Fassadengestaltung einschließlich Werbeanlagen soll in einem kooperativen Gestaltungsverfahren, moderiert durch einen externen neutralen Berater entwickelt werden. Ein Gremium aus Vertretern der Politik, des Vorhabenträgers und externen Sachverständigen befindet abschließend über die Gestaltung. Baugestalterische Rahmenbedingungen für die einbezogenen Flächen im Südwesten sollen bestandsorientiert übertragen werden. Insofern ist als Grundlage für die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans III/3/100 insbesondere die Ursprungsplanung von 1976 relevant.

Diese umfasst die „Baunutzungspläne“ A, B und C („**Ebenen-Bebauungsplan**“, vgl. § 9(3) BauGB) sowie einen „Baugestaltungsplan“. Der Baugestaltungsplan verdeutlicht in einer Art „Dachaufsicht“ die Staffelung der Geschossigkeit vor allem für die damals noch nicht vorhandenen Gebäude z.B. der heutigen City-Passage und stellt ansonsten die verbleibenden, bereits damals vorhandenen Bestandsgebäude dar. Die o.g. drei Baunutzungspläne enthalten die eigentlichen planungsrechtlichen Festsetzungen. Die Differenzierung der drei Pläne ist wie folgt aufgebaut:

- **Alle drei Baunutzungspläne** enthalten die Abgrenzung der überbaubaren Flächen mit Baugrenzen und Baulinien sowie die Festsetzung des Gebietscharakters als Kerngebiet (MK).
- Der **Baunutzungsplan A** enthält zusätzlich die wesentlichen Vorgaben zu den Nutzungsmaßen.

Die Bauvolumina werden dabei durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen in Verbindung mit differenzierten Vorgaben über die zulässige Zahl der Vollgeschosse detailliert geregelt.

Im Westen des heutigen Plangebiets entlang der Bahnhofstraße sowie straßenbegleitend in die Eckbereiche Bahnhofstraße/Zimmerstraße sowie Bahnhofstraße/Stresemannstraße hinein wird dabei eine „Blockrandbebauung“ mit bis zu fünf Vollgeschossen zugelassen. Im Ostteil des aktuellen Geltungsbereichs, i.W. im heutigen Kaufhof-Areal schließt daran eine Bebauung mit überwiegend bis zu vier zulässigen Vollgeschossen an. Oberhalb ist ein fünftes Geschoss (= 4. Obergeschoss) nur als Garagengeschoss zulässig. Eine Teilfläche im Inneren ist darüber hinaus mit bis zu sechs Vollgeschossen bebaubar (heute bestehendes Technikgeschoss = 5. Obergeschoss). Im Übergangsbereich zwischen dem Kaufhof-Areal im Osten und der Straßenrandbebauung im Westen lässt der Ursprungsplan nahezu durchgängig zwischen Zimmerstraße und Stresemannstraße einen Gebäudeteil mit ebenfalls bis zu fünf Vollgeschossen zu. Im Übrigen ist auf den rückwärtigen Grundstücksflächen hinter der Straßenrandbebauung an der Bahnhofstraße und den Eckbereichen Bahnhofstraße/Zimmerstraße und Bahnhofstraße/Stresemannstraße (Innenhöfe) überwiegend eine Bebauung mit höchstens einem Vollgeschoss zulässig.

- Der **Baunutzungsplan B** regelt zusätzlich die Erschließung des Untergeschosses. Die Ursprungsplanung steht im Zusammenhang mit der Einrichtung der Fußgängerzone in Bahnhof- und Stresemannstraße in den 1970er Jahren. Mit dem Plan ist daher der Wegfall der allgemeinen Kfz-Verkehrerschließung für die Grundstücke insbesondere im Eckbereich Bahnhof- und Stresemannstraße vorbereitet worden. Daher hat der Bebauungsplan III/3/01.16 eine Anbindung dieser Grundstücke an die weiterhin frei für Kfz befahrbare Zimmerstraße über das Untergeschoss gesichert. Eine Umsetzung ist dabei bis heute nur für den entsprechenden Anschluss des Grundstücks Stresemannstraße 3 an die mittels einer Rampe von der Zimmerstraße aus erschlossene Lieferzone im Untergeschoss erfolgt.

- Der **Baunutzungsplan C** sichert zusätzlich die Erschließung des Erdgeschosses. Unmittelbar an der Zimmerstraße ist daher aufbauend auf Baunutzungsplan B die Fläche für die Abfahrt in die Erschließungs-/Lieferzone des Untergeschosses definiert. Wesentlicher Inhalt ist darüber hinaus die Vorgabe der Flächen für eine fußläufige Durchwegung des Erdgeschosses. Als Fläche für Geh- und Leitungsrechte ist dabei ein zentraler Bereich im Blockinneren festgesetzt, der mit drei „Armen“ an die Bahnhofstraße im Westen, die Stresemannstraße im Süden und die Zimmerstraße im Norden anbindet.

Mit dem Ursprungsplan ist somit insbesondere die Errichtung der heutigen City-Passage vorbereitet worden, die bereits im Bestand durch den Vorhabenträger der aktuellen Neuplanung betrieben wird.

Im Westen, Südwesten und Süden grenzen die Bebauungspläne III/1/01.20, III/1/01.18 und III/3/01.20 an. Diese enthalten jeweils analog zum Ursprungsplan III/3/01.16 Festsetzungen zu den zentrentypischen Bau- und Nutzungsstrukturen in den umgebenden Baublöcken um die Fußgängerzone.

3.3 Landschaftsplan und naturschutzrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet wird nicht von den Darstellungen und Festsetzungen eines Landschaftsplans der Stadt Bielefeld erfasst. Im Plangebiet sowie in seinem engeren Umfeld befinden sich weder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (**FFH-Gebiete**) noch europäische **Vogelschutzgebiete** im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Gleiches gilt für **sonstige naturschutzrechtliche Schutzgebiete/Schutzobjekte**.

3.4 Gewässer, Bodenschutz, Altlasten und Kampfmittelvorkommen

a) Gewässer

Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend nicht vorhanden.

Das Plangebiet selbst und auch das Umfeld liegen weder in einem **Überschwemmungsgebiet** noch in einem **Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet**. Die Empfindlichkeit des Plangebiets bzgl. Grundwasserverschmutzung, -aufkommen und -neubildung wird nach gegenwärtigem Stand allgemein als durchschnittlich beurteilt.

b) Bodenschutz

Die Planung zur Sicherung einer Neuordnung und Weiterführung bestehender Nutzungen inmitten des Zentrums ist aus Sicht des Bodenschutzes sinnvoll. Eine Neuinanspruchnahme von Boden erfolgt nicht.

c) Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Nach den städtischen Geodaten ist das Plangebiet als **Altlastenverdachtsfläche** AA 474 gekennzeichnet. Die Kennzeichnung ist aufgrund eines anonymen Hinweises erfolgt. Wegen der dichten Bebauung geht das Umweltamt derzeit aber von einer Falschmeldung aus. Daher werden Untersuchungen zum gekennzeichneten Altlastenverdacht im Rahmen der Bauleitplanung derzeit nicht für erforderlich gehalten. Im Zuge der Bauantragsverfahren müssen jedoch bei Eingriffen in den Untergrund abfallrechtliche Untersuchungen veranlasst werden. Unabhängig davon besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen etc. auftauchende Anhaltspunkte für mögliche Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen (hier: Umweltamt der Stadt Bielefeld).

Der Bereich wird aufgrund der Innenstadtlage als potenziell kampfmittelbelastete Fläche eingestuft. Die Bezirksregierung Arnsberg wird als Kampfmittelräumdienst über das Feuerwehramt im Planverfahren beteiligt und um Luftbilddauswertung und Auskunft bezüglich eventueller Hinweise auf **Kampfmittelvorkommen** gebeten.

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

4. Städtebauliche Rahmenbedingungen und örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich in äußerst zentraler Lage der Innenstadt der Fußgängerzone zugewandt im Straßengeviert Bahnhofstraße, Stresemannstraße, Herforder Straße und Zimmerstraße. Es ist überwiegend durch kerngebietstypische Geschäfts-/Einzelhandels-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Büronutzungen geprägt. In den Obergeschossen sind teilweise Wohnungen vorhanden. Die Flächen sind vollständig bebaut, in den straßenbegleitenden Randbereichen herrschen drei- bis vier-, teils fünfgeschossige Gebäude vor. Im Blockinnenbereich besteht im Osten das bis zu viergeschossige Kaufhofgebäude einschließlich der Parkgeschosse mit zusätzlichen technischen Bauteilen bis in die 6. oberirdische Geschossebene. Zwischen dem Kaufhofgebäude und der Straßenrandbebauung an der Bahnhofstraße einschließlich der Eckbereiche herrschen hier Hoffflächen und ein- bis mehrgeschossige Bebauungen vor.

5. Planungsgrundsätze, Festsetzungen und abwägungsrelevante Aspekte

5.1 Planungsziele, städtebauliches Konzept und Erschließung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. III/3/100 sollen in Abwägung der berührten öffentlichen und privaten Belange die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung des zentral gelegenen Plangebiets zur Gewährleistung einer tragfähigen Weiternutzung des innerstädtischen Gebäudekomplexes und zur grundsätzlichen Stärkung der Innenstadt getroffen werden.

Grundlegend ist dafür die Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bielefeld sowie der Empfehlungen der zwischenzeitlich eingeholten einzelhandelsgutachterlichen Untersuchung „Integration von Investorenprojekten in die Innenstadt von Bielefeld“ (Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund 2014)

Die Planung umfasst zwei Teilflächen mit unterschiedlichen Voraussetzungen und Planungsaussagen:

a) Neu-/Umbaufläche - Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Vorhabenträger betreibt bereits heute die bestehende City-Passage. Die in den 1970er Jahren errichtete, mit Ausnahme des Kaufhofs i.W. erdgeschossige Ausprägung mit relativ reduzierten fußläufigen Bewegungsflächen in der Ladenpassage entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein modernes und attraktives Einkaufszentrum bzw. eine „Mall“. Daher beabsichtigt der Vorhabenträger einen Neubau der Ladenpassage und einen Umbau des Kaufhofs. Eine entsprechende Bauvoranfrage ist im Frühjahr/Sommer 2014 gestellt worden. Diese wurde im Juli 2014 unter bestimmten Maßgaben und einschließlich von Befreiungen von einzelnen Festsetzungen positiv beschieden.

Einbezogen wurde dabei insbesondere auch das vorgelegte Sortimentskonzept, welches die Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in Bielefeld (Bielefelder Liste) sowie die Empfehlungen der Einzelhandelsuntersuchung „Integration von Investorenprojekten in die Innenstadt von Bielefeld“ von 2014 berücksichtigt.

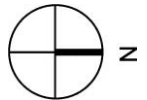
Grundlegende Planungsziele liegen in der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Stadt in ihrer Funktion als oberzentraler Einkaufsstandort und somit in der Sicherung und Weiterentwicklung einer attraktiven, vielfältig und abwechslungsreich geprägten Innenstadt. Negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur der Innenstadt sind zu vermeiden, um die städtebauliche Funktionsfähigkeit der Innenstadt und den Charakter der Quartiere weiterhin zu sichern und zu stärken.

Vor diesem Hintergrund soll auf Grundlage des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans der vorhabenbezogene Bebauungsplan III/3/100 aufgestellt werden. Damit soll anlassbezogen das örtliche Planungsrecht zur Absicherung der o.g. grundlegenden städtebaulichen Zielsetzung angepasst werden.

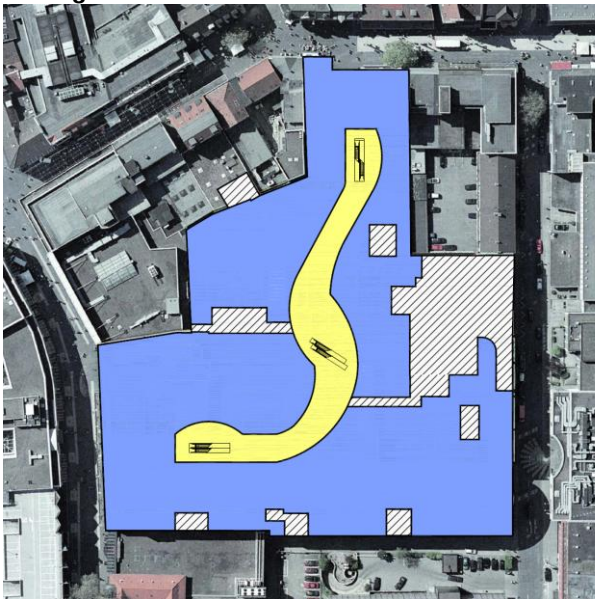
Der zugehörige Vorhaben- und Erschließungsplan erstreckt sich flächenhaft über die unten farbig dargestellten Flächen der bisherigen City-Passage und des Kaufhof-Areals. Aufgrund des differenzierten Planungsbedarfs in den unterschiedlichen Geschossen soll er entsprechend geschossweise entwickelt werden. Im Folgenden wird der Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans dargestellt; dabei ist zu differenzieren in die eigentlichen Center-/Mall-Flächen (Untergeschoss bis 2. Obergeschoss) und die Park- und Technik-/Nebenflächen (3. bis 5. Obergeschoss):

Legende

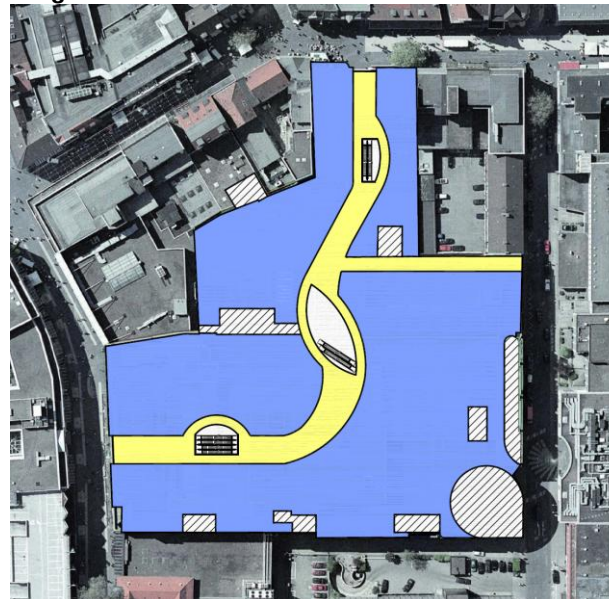
- Centerfläche
- Mallbereich
- Haupteerschliessung



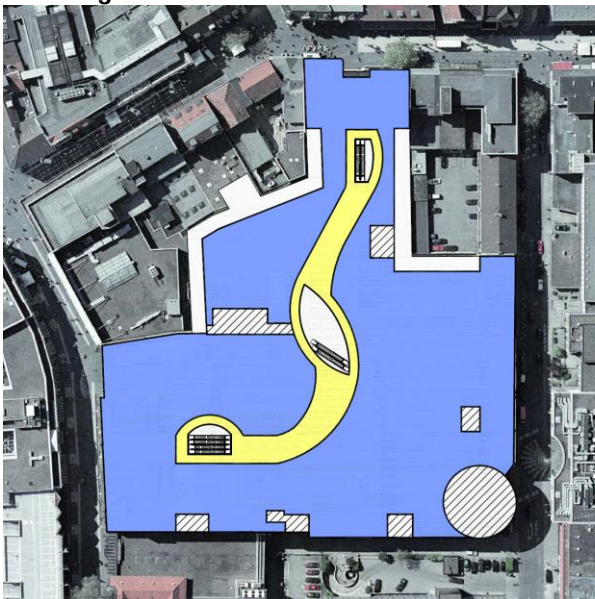
Untergeschoss



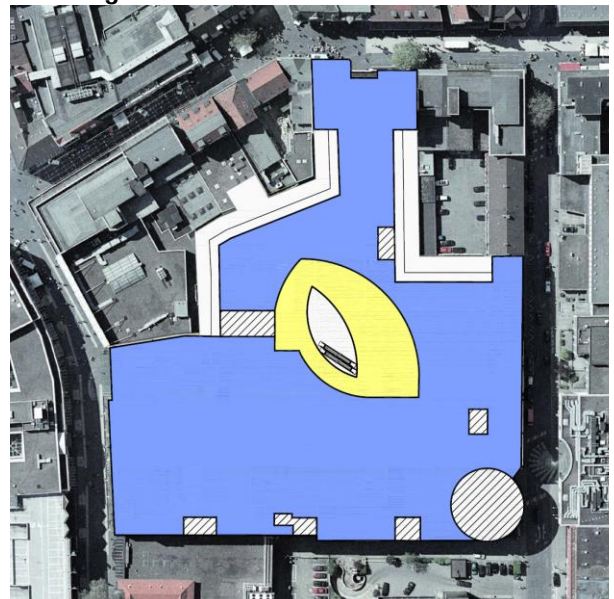
Erdgeschoss



1. Obergeschoss

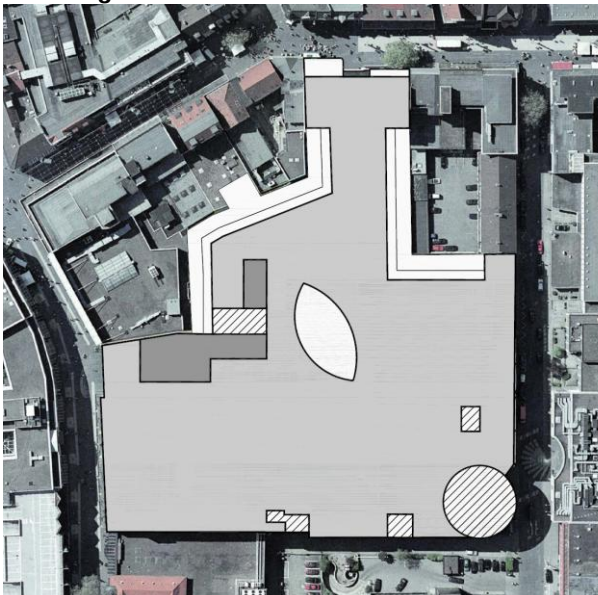
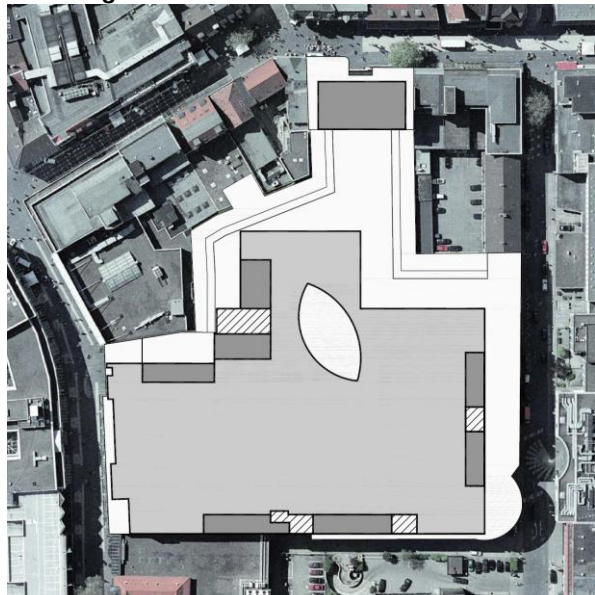
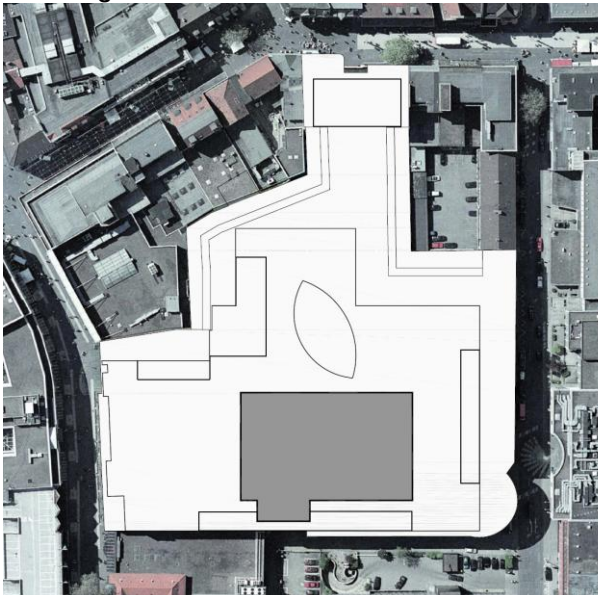


2. Obergeschoss



Legende

-  Haupterschliessung
 Parken
 Nebenfläche

**3. Obergeschoss****4. Obergeschoss****5. Obergeschoss**

Lageplan-/Grundrisskonzepte als Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans
Vorhabenträger und Planverfasser: City-Passage Bielefeld GmbH & Co. KG, ohne Maßstab

Geplant ist eine moderne, attraktive Mall auf vier Ebenen einschließlich Untergeschoss mit Läden und Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größe und Ausprägung sowie ergänzenden Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten.

Entsprechende textliche Festsetzungen und weitere Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Verkaufsflächen- und Betriebsgrößen- sowie Sortimentsstruktur sollen gewährleisten, dass die Angebotsstruktur dauerhaft in einem innenstadtdäquaten, mittleren bis gehobenen Bereich liegt und damit eine quantitative und qualitative Angebotserweiterung in der Innenstadt darstellt. Auch sollen für drei Jahre ab Eröffnung des Einkaufszentrums zu mindestens 35 % nur Neuansiedlungen von Betrieben und Vertriebslinien erfolgen, die in der Bielefelder Innenstadt bis zum Sommer 2014 noch nicht vertreten sind. Die auf das Vorhaben abgestellten Definitionen sollen dem Ziel der Sicherung der Zentren- bzw. Versorgungsstruktur in der Stadt Bielefeld sowie der Weiterentwicklung und Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes im Zusammenhang mit der gutachterlichen Ermittlung der städtebaulich und versorgungsstrukturell verträglichen Vorhabendimensionierung sowie auch der Sicherung des jeweiligen städtebaulichen Charakters der unterschiedlichen Teilbereiche der Innenstadt dienen.

Die Entwicklung des Bauvolumens wird im rückwärtigen Bereich zwischen der straßenbegleitenden Bebauung entlang der Bahnhofstraße und dem Bereich des heutigen Kaufhofs auf den Flächen der heutigen City-Passage bis zu einer i.W. dreigeschossigen Bauweise intensiviert. Zu den angrenzenden rückwärtigen Grundstücksflächen Dritter erfolgen dabei weiterhin Abstufungen. Im östlichen Bereich werden die technischen Bauteile etc. aktualisiert und soweit erforderlich ergänzt. Das dritte und vierte Obergeschoss werden weiterhin als Parkgeschosse genutzt und erweitert. Auf die Abbildung 4 in Anlage B wird dazu ergänzend verwiesen.

Die Erschließung soll bestandsorientiert weiterentwickelt werden. Dazu wird die vorhandene Lieferzone im Untergeschoss mit Anbindung an die Zimmerstraße ertüchtigt. Die bestehende Erschließung des Grundstücks Stresemannstraße 3 über diese Lieferzone soll ebenfalls entsprechend berücksichtigt werden. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan keine Anbindungsmöglichkeiten für Drittanlieger vorgesehen. Eine zusätzliche Lieferzone für das Vorhaben wird voraussichtlich im Erdgeschoß mit Anschluss an die östliche Stichstraße aus der Zimmerstraße vorgesehen. Dazu wird ergänzend auf die Abbildungen 5 und 6 in Anlage B verwiesen.

Die gegebene fußläufige Durchwegung für die Öffentlichkeit im Erdgeschoss mit Anschluss sowohl an die Bahnhofstraße und die Stresemannstraße, als auch an die Zimmerstraße wird im Grundsatz beibehalten und durch die neue Mall geführt. Hierzu wird auf Abbildung 5 in Anlage B verwiesen.

Der verkehrliche Untersuchungs- und Planungsbedarf wird parallel zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten näher geprüft.

b) Bestand Eckbereich Bahnhofstraße/Stresemannstraße - einbezogene Flächen gemäß § 12(4) BauGB

Zu den Grundstücken und Gebäuden im Eckbereich Bahnhofstraße/Stresemannstraße bestehen funktionale Bezüge in der Geschossigkeit und teils in der Anbindung der Lieferzone (s.o.). Diese werden daher in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, sie sind jedoch nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Entwicklungspotenziale im Bauvolumen bzw. der Geschossigkeit sollen in Abstimmung auf das angrenzende Vorhaben soweit sinnvoll angepasst werden.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

a) Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist bereits im Bestand ausschließlich die City-Passage einschließlich Kaufhof mit entsprechenden Ergänzungs- und Nebenflächen vorhanden. Auch künftig soll hier insgesamt das neu- und umgebaute Einkaufszentrum entstehen. Im Wesentlichen klarstellend ist daher eine Festsetzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Einkaufszentrum* vorgesehen. Mit der Planung wird das städtebauliche Ziel der Weiterentwicklung und Stärkung der Innenstadt verfolgt. Vor diesem Hintergrund ist bereits im Rahmen der Bearbeitung des Bauvorbescheids vom Juli 2014 ein Sortimentskonzept entwickelt worden, welches entsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich geregelt werden soll. Grundlage sind das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bielefeld mit der „Bielefelder Liste“ sowie die Empfehlungen der Einzelhandelsuntersuchung „Integration von Investorenprojekten in die Innenstadt von Bielefeld“ von 2014. Die Art der zulässigen Nutzungen wird im Sondergebiet dementsprechend näher definiert.

Die einbezogenen Flächen im Südwesten sollen weiterhin analog zum Ursprungsplan als Kerngebiet festgesetzt werden; dies entspricht auch der örtlichen Nutzung. Die näheren Vorgaben werden entsprechend im Zuge des weiteren Verfahrens ausgearbeitet.

Dabei wird ausdrücklich geregelt, dass Vergnügungsstätten jeglicher Art, wie z.B. Wettbüros, Spielhallen, Casinos, Peep-Shows und Sexshops im Sondergebiet „Einkaufszentrum“ sowie auch im Kerngebiet unzulässig sind.

b) Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden anhand des Vorhabens und i.Ü. bestandsorientiert entwickelt. Dabei werden folgende grundsätzliche Überlegungen zum Tragen kommen:

- Entlang der Bahnhofstraße und im einbezogenen Eckbereich Bahnhofstraße/Stresemannstraße soll straßenbegleitend weiterhin eine Bebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen ermöglicht werden.
- Im östlichen Bereich des Plangebiets werden wiederum bis zu vier Vollgeschosse zugelassen. Die hierfür vorgesehene Fläche wird dabei entsprechend des Vorhabens im zentralen Bereich gegenüber den bisherigen Festsetzungen etwas nach Westen erweitert.
- Zwischen der Fläche für eine bis zu viergeschossige Bebauung im Osten und für eine bis zu fünfgeschossige Bebauung im Bereich des Haupteingangs der City-Passage an der Bahnhofstraße erfolgen Regelungen zu einer Bebauung mit bis zu drei Vollgeschossen und zu einer schrittweisen Abstufung auf bis zu einem Vollgeschoss in Richtung der angrenzenden Flächen Dritter.

In Richtung des nordwestlichen Eckbereichs kann dabei an die bestehenden Vorgaben des Ursprungsplans unmittelbar angeknüpft werden, so dass dort bisher kein Bedarf einer aktualisierten Überplanung erkennbar ist.

In Richtung Südwesten ergibt sich jedoch ein Anpassungsbedarf in den Übergangsbereichen insbesondere zum Grundstück Stresemannstraße 3. Hier ist bei einer Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen gegenüber den Flächen des Vorhabens eine Bebauung bis zu drei Vollgeschossen in den Hofinnenbereichen grundsätzlich denkbar.

Auf diesen rückwärtigen Flächen Dritter werden somit ergänzend differenzierte Regelungen zur Bauweise auszuarbeiten sein.

- Im östlichen Bereich werden oberhalb des vierten Vollgeschosses technische Gebäudeteile, die Überdachung des zentralen Luftraums sowie ein Technikgeschoss in der sechsten Geschossebene benötigt. Dies entspricht dem Grunde nach sowohl den bisher rechtskräftigen Vorgaben, als auch dem gegebenen Bestand. Hier erfolgen im Rahmen des Vorhabens mit den geplanten Neu- und Umbauten jedoch auch Anpassungen. Bereits im Zuge der Bearbeitung des Bauvorbescheids vom Juli 2014 ist dabei als Obergrenze der möglichen Bauhöhe ein Höhe von 138 m über NHN angesehen worden. Damit wird auf eine weitgehende Unterschreitung und zumindest Einhaltung der maximalen Bauhöhen in der direkten Nachbarschaft abgezielt. Die näheren Regelungen zur Geschossigkeit und Bauhöhe oberhalb des vierten Vollgeschosses werden im Übrigen im Zuge der weiteren Bearbeitung näher ausgearbeitet. Neben der maximalen Höhe des höchsten Technikbauteils im Inneren des Plangebiets sind konkrete Vorgaben der Höchstmaße der zulässigen Bauhöhen dabei vor allem für die straßenbegleitende Bebauung entlang der Fußgängerbereiche vorgesehen.

c) Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen etc.

Lage und Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Rahmenbedingungen und städtebaulichen Zielen in den einzelnen Teilbereichen festgesetzt. Die überbaubaren Flächen werden dabei analog zum Ursprungsplan nahezu das vollständige Plangebiet erfassen. Ebenfalls analog zum Ursprungsplan wird weitgehend eine geschlossene Bauweise vorgegeben werden. Im Bereich der Grenzen zwischen dem Vorhaben und den Nachbarflächen im Blockinnenbereich sollen analog zum Ursprungsplan unter ergänzender Berücksichtigung des Vorhabens differenzierte Regelungen getroffen werden.

5.3 Baugestaltung

Das Vorhaben tritt insbesondere mit dem bestehenden und weiterhin hier vorgesehenen Haupteingang in der Bahnhofstraße sowie den Fassaden an der Stresemannstraße und der Zimmerstraße, untergeordnet auch an der Stichstraße aus der Zimmerstraße im öffentlichen Raum in Erscheinung. Mit Blick auf die zentrale Lage in der Innenstadt ist parallel zum Aufstellungsverfahren ein kooperatives Gestaltungsverfahren zur Entwicklung der Fassaden und Werbeanlagen unter Beteiligung von Vertretern der Politik, des Vorhabenträgers sowie externer Sachverständiger vorgesehen. Die Ergebnisse werden im Zuge des Verfahrens in die Planunterlagen einfließen.

Inwieweit bisherige örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung für die einbezogenen Flächen im Südwesten unmittelbar aus dem Ursprungsplan zu übertragen, oder ggf. zu aktualisieren sind, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

5.4 Verkehrserschließung

Die Anbindung an das umgebenden Straßennetz ist über die frei für Kfz befahrbare Zimmerstraße einschließlich ihrer südlich abzweigenden Stichstraße gegeben. Diese schließt im Osten an die Herforder Straße und damit an das weiterführende Straßennetz an. Lieferzonen sowie die Zu-/Abfahrt der Parkgeschosse liegen an dieser Straße. Die Kfz-Anbindung ist auch künftig in dieser Form geplant.

Bahnhofstraße und Stresemannstraße sind als Teile der Fußgängerzone nur eingeschränkt zu Lieferzwecken zeitweise befahrbar. Fußläufige Zugänge der Ladenpassage liegen in diesen Abschnitten der Fußgängerzone sowie auch in der Zimmerstraße. Auch diese gegebene Situation ist im Vorhaben analog vorgesehen. Im Übrigen dient der Verkehrsraum des umgebenden städtischen Straßennetzes auch der Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer.

Die Einbindung in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) ist über die nahegelegenen Bus- und Bahnhaltstellen Jahnplatz und Hauptbahnhof gegeben.

5.5 Ver- und Entsorgung, technische Erschließung und Brandschutz

Die Fragen der Ver- und Entsorgung und der technischen Erschließung etc. werden im Zuge bzw. parallel zum Planverfahren erarbeitet.

Die Erreichbarkeit für die Feuerwehr ist über die bestehenden Straßen zu sichern. Unter Zugrundelegung der technischen Regeln des DGfV, Arbeitsblatt W 405, ist eine ausreichende Löschwassermenge zur Verfügung zu stellen.

5.6 Auswirkungen der Planung und Umweltverträglichkeit

Der Ursprungsplan erlaubt im Kerngebiet ab dem 1. Obergeschoss Wohnnutzungen. In den Eckbereichen Bahnhofstraße/Zimmerstraße und Bahnhofstraße/Stresemannstraße sind entsprechende Wohnungen teils vorhanden, gleiches gilt für die jeweils gegenüberliegende Bebauung der an das Plangebiet angrenzenden Straßen sowie den Blockinnenbereich östlich der Stichstraße aus der Zimmerstraße. Vor diesem Hintergrund sind die **Immissions-schutzbelange** zu prüfen und zu berücksichtigen. Bislang wurden hierzu folgende Überlegungen angestellt:

- **Schallimmissionen:** Von Relevanz ist nach bisheriger Kenntnis insbesondere der Gewerbelärm, hier z.B. mit Immissionen der Stellplätze in den Parkgeschossen einschließlich der Zu-/Abfahrtsbereiche, von technischen Bauteilen (Lüftungsanlagen etc.) sowie der Zu-/Abfahrtsbereiche der Lieferzonen. Die Anlieferbereiche selbst befinden sich im Bestand innerhalb des Gebäudes, auch für das Vorhaben ist dies so vorgesehen.

Ein entsprechendes Schallgutachten wird eingeholt.

- Auch **Lichtimmissionen** können Bedeutung erlangen; zu nennen sind insbesondere die Parkgeschosse mit dem dort zu erwartenden Fahrverkehr und der Beleuchtung, ggf. auch die Zu- und Abfahrtsbereiche des Gebäudekomplexes. Im Rahmen der Ausarbeitung des Vorhabens ist die Erstellung eines Beleuchtungskonzepts vorgesehen, welches auf eine gezielte Beleuchtung der Vorhabenflächen mit möglichst geringem Streulicht in das Umfeld abzielt. Brüstungen von offenen Parkgeschossen können voraussichtlich blickdicht ausgeführt werden. Vor diesem Hintergrund bestehen bisher keine Anhaltspunkte, dass ein Fachgutachten zum Schutz vor Lichtimmissionen einzuholen ist.
- Eine Relevanz bzw. ein näherer gutachterlicher Untersuchungsbedarf **sonstiger Immissionen** (z.B. Gerüche, Erschütterungen o.ä.) ist bislang nicht erkennbar.

Die weiteren umweltrelevanten Fragestellungen wie Landschaftspflege, Naturschutz, Klima, Wasser, Luft etc. sind im weiteren Verfahren zu prüfen. Nach den §§ 1, 2 BauGB ist bei Neuaufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen und im Umweltbericht zu dokumentieren. Erhebliche Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die zu prüfenden Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur-/Sachgüter sowie relevante Wechselwirkungen sind nach heutigem Stand nicht erkennbar. Aufgrund der äußerst zentralen Lage des Plangebiets und der gegebenen, vollständigen Bebauung und Versiegelung werden bislang keine erheblichen Auswirkungen auf die entsprechenden Schutzgüter nach UVPG gesehen. Vor diesem Hintergrund ist auch zum Thema Artenschutz kein näherer Untersuchungsbedarf über die Stufe 1 nach der Handlungsempfehlung der zuständigen Ministerien in NRW zu erkennen.

Fachbehörden und Öffentlichkeit werden im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3(1)/§4(1) BauGB ausdrücklich gebeten, der Stadt ggf. vorliegende weitergehende oder andere Erkenntnisse bzw. Informationen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung mitzuteilen.

6. Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Neuordnung der Grundstücksverhältnisse sind voraussichtlich nicht notwendig. Die Flächen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind vollständig für den Vorhabenträger verfügbar.

Die ergänzend in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen stehen in unterschiedlichem Eigentum. Mit der Einbeziehung sollen die Festsetzungen im Anschluss an das Vorhaben soweit erforderlich i.W. bestandsorientiert angepasst und soweit sinnvoll aktualisiert bzw. angepasst werden. Bodenrechtliche Auswirkungen sind daraus nicht zu erwarten.

7. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die auf Initiative eines Vorhabenträgers veranlasste Planung und durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird durch ein externes Stadtplanungsbüro unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten des Vorhabenträgers bearbeitet. Der Vorhabenträger übernimmt auch die Kosten für erforderliche Fachgutachten (z.B. Schallgutachten). Darüber hinaus sind auch die Kosten für die Erschließungsmaßnahmen, z.B. zum Anschluss des Vorhabens an die angrenzenden Straßen, durch den Vorhabenträger zu übernehmen. Kosten für die Stadt Bielefeld sind nicht erkennbar.

8. Flächenbilanz

Geplante Nutzungen	Flächengröße in ha*
Sondergebiet SO <i>Einkaufszentrum</i>	1,4
Kerngebiet	0,4
Gesamtfläche Plangebiet	1,8

* Werte gerundet

Bielefeld, im Oktober 2014

Bearbeitung in Zusammenarbeit mit der Stadt Bielefeld, Bauamt 600.4, 600.31:
Planungsbüro Tischmann Schrooten,
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück