

Anlage 1

zum Durchführungsvertrag

Anlage

C	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“ - Übersichtspläne, Entwurf – Vorhaben- und Erschließungsplan, Nutzungspläne - Textliche Festsetzungen Planungsstand: Entwurf April 2015
----------	--

Stadt Bielefeld

Stadtbezirk Mitte

Neuaufstellung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan III/3/100

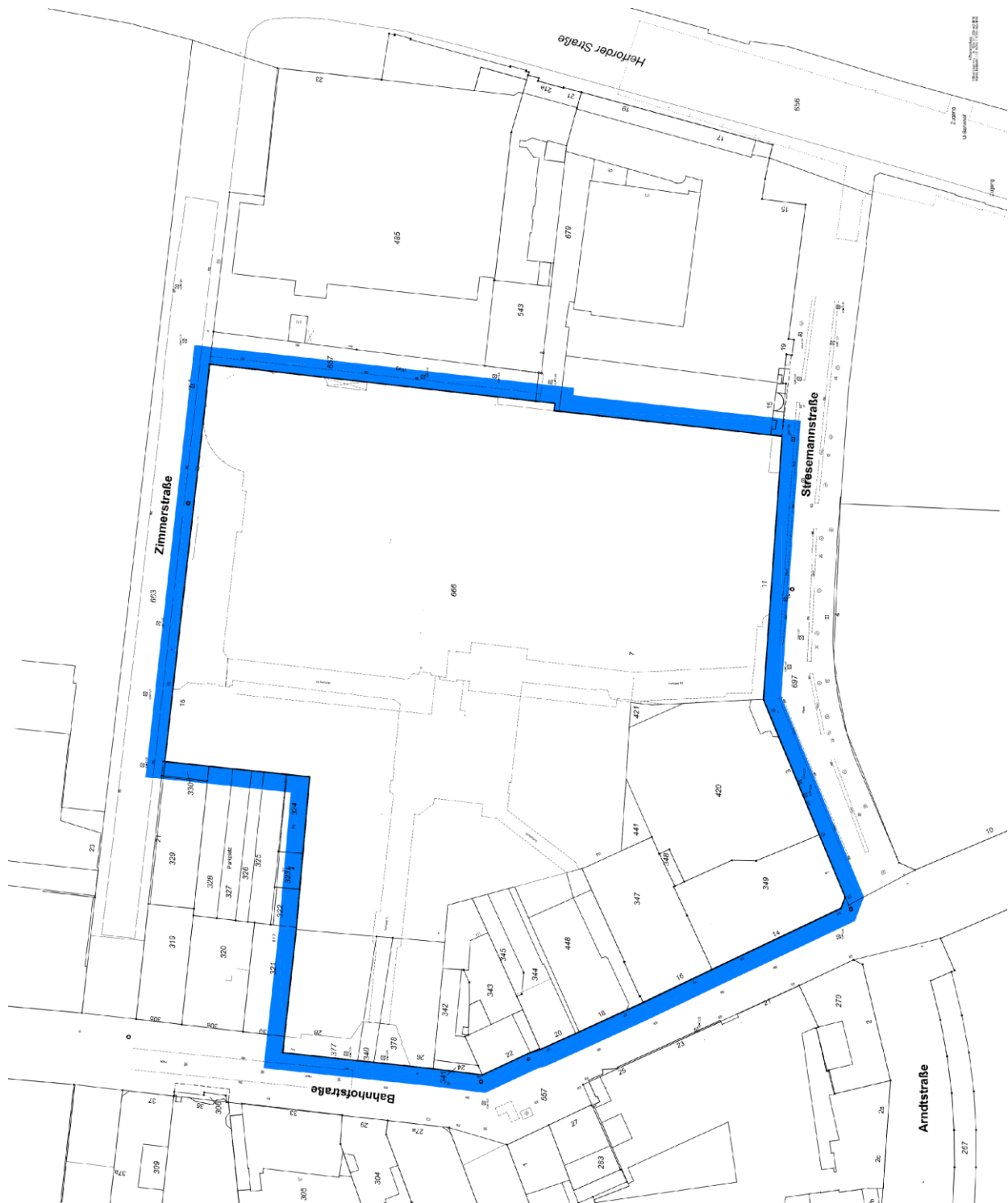
„City-Passage“

Verfahrensstand: Entwurf

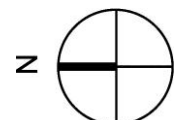


LAGE IM STADTBEZIRK, OHNE MAßSTAB

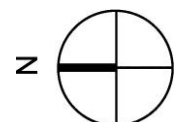
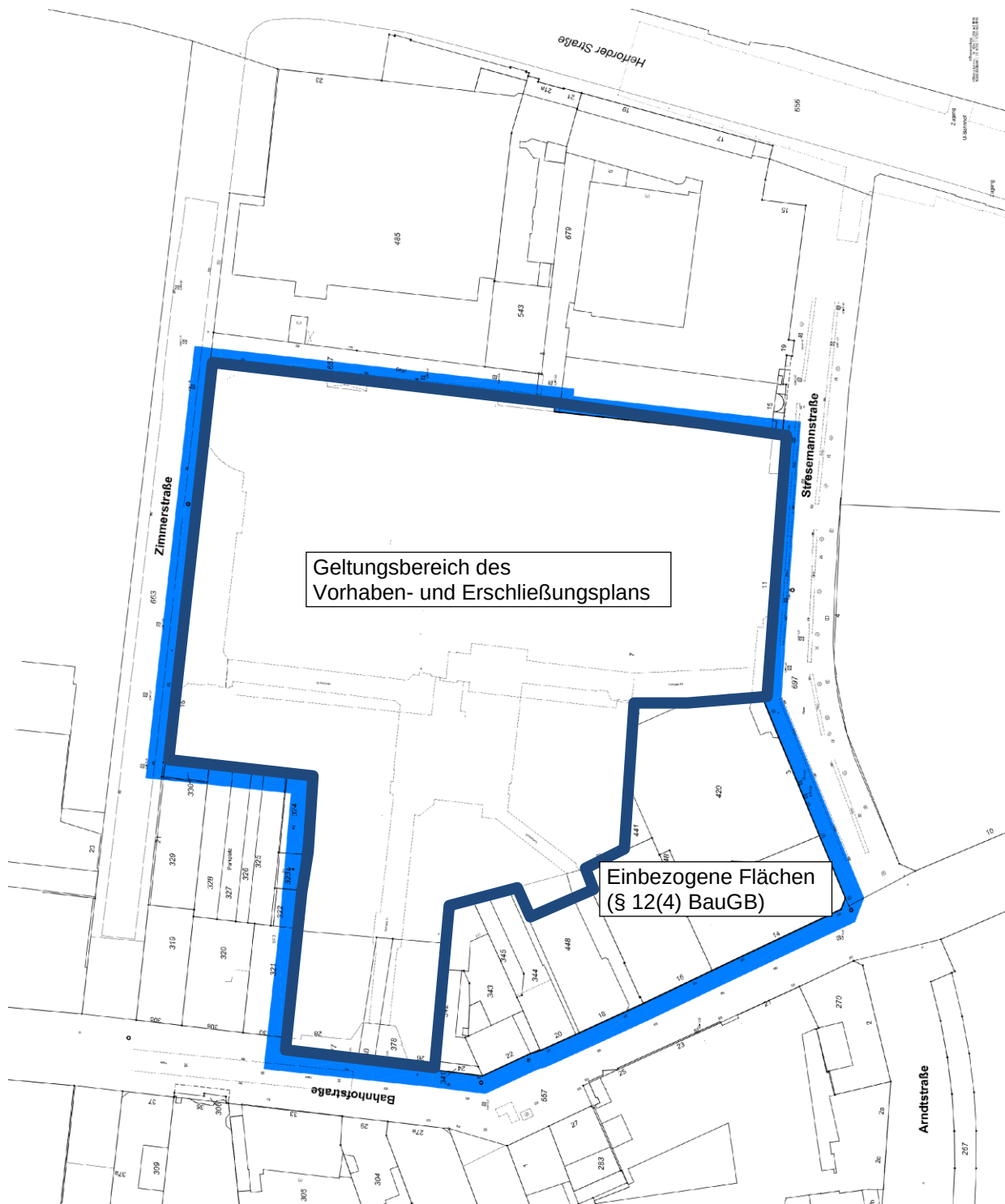
1.1 Übersichtsplan / Abgrenzungsplan vorhabenbezogener Bebauungsplan



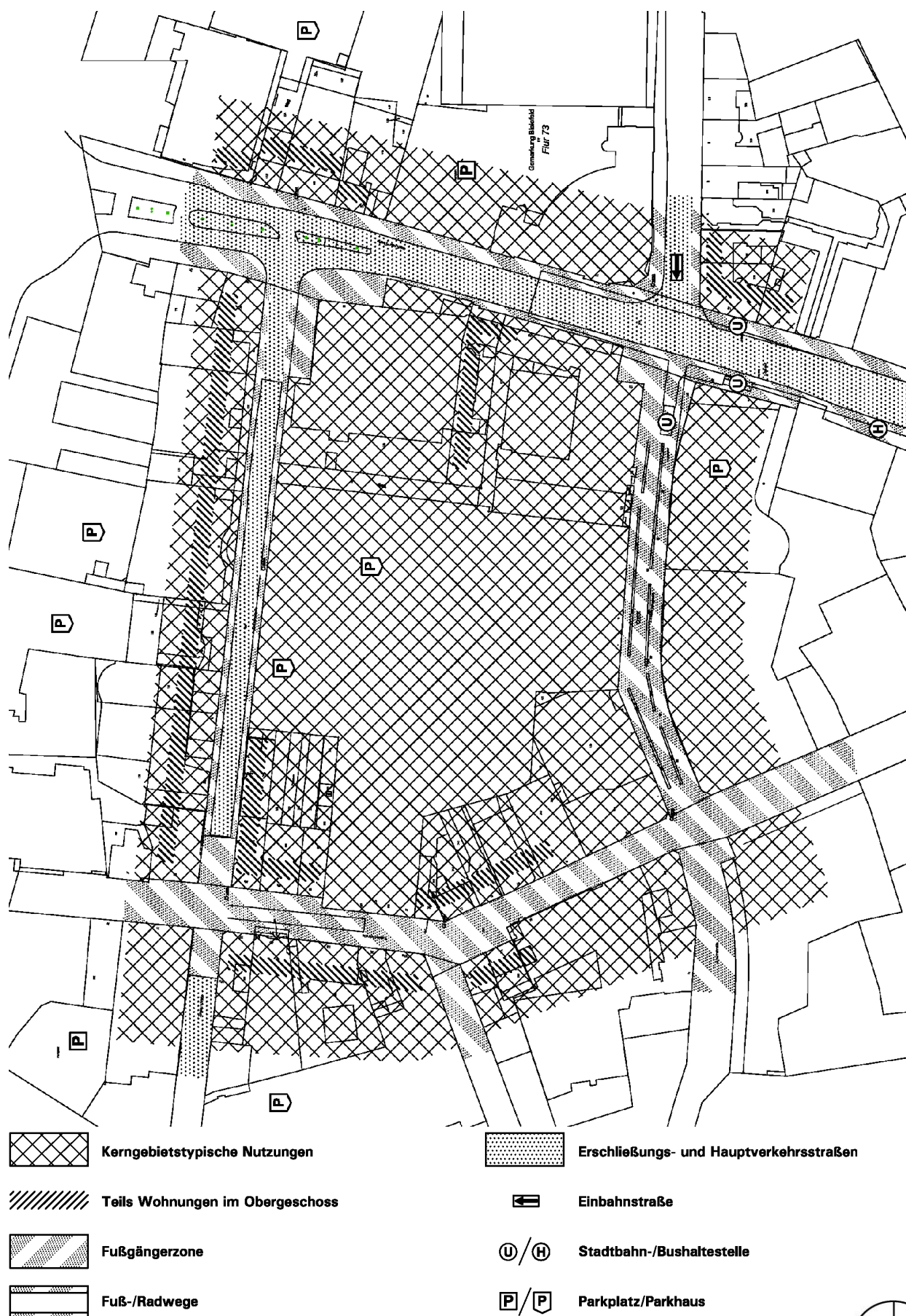
Planungsstand: Entwurf April 2015
 Maßstab im Original 1:1.000, hier verkleinert



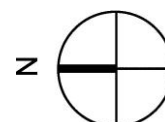
1.2 Übersichtsplan / Abgrenzungsplan Vorhaben- und Erschließungsplan



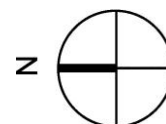
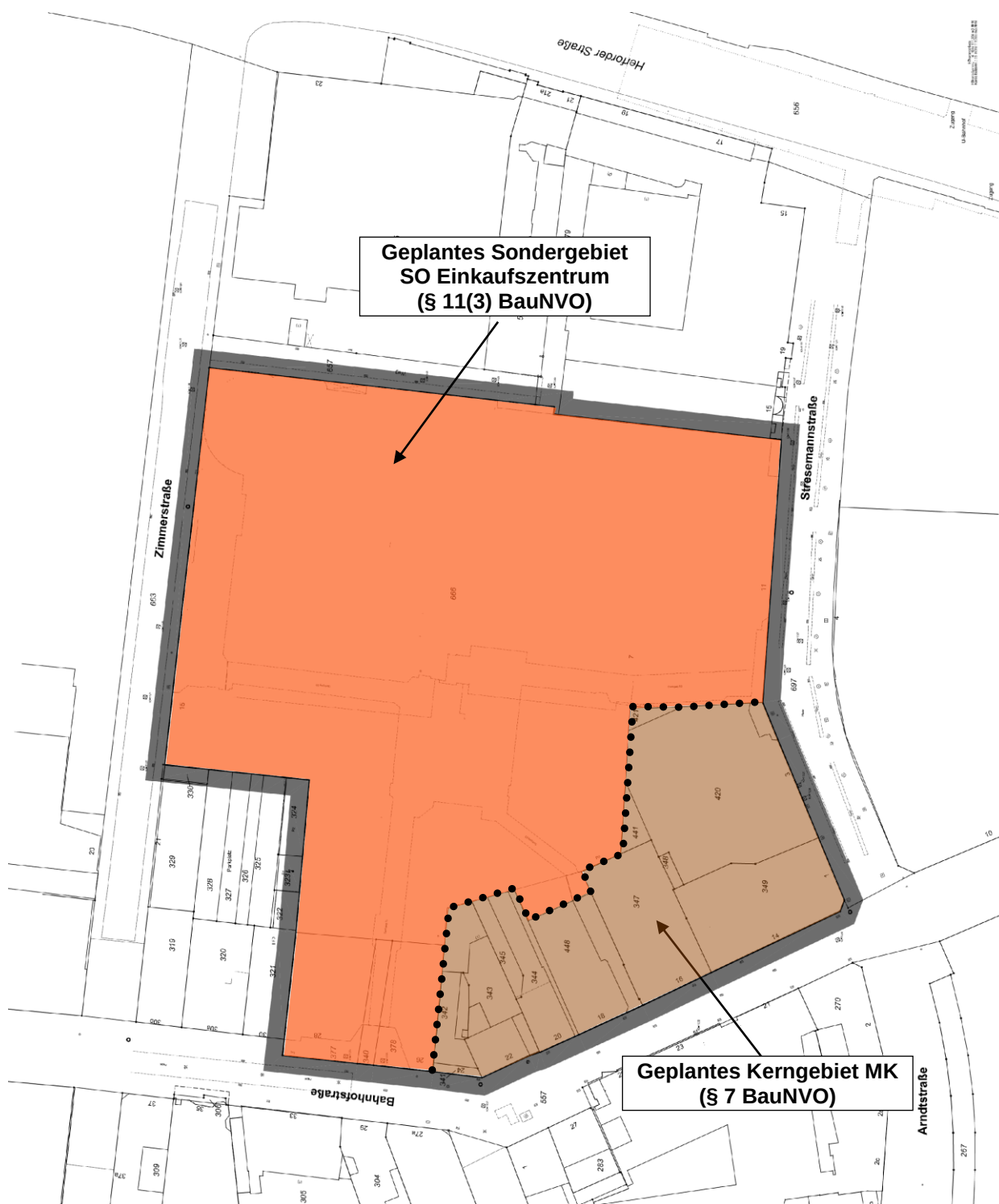
2. Bestandsplan



ohne Maßstab, Stand April 2015



3. Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“: Geplante Nutzungsarten



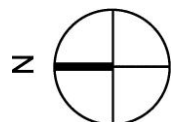
4. Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“, Dachaufsicht



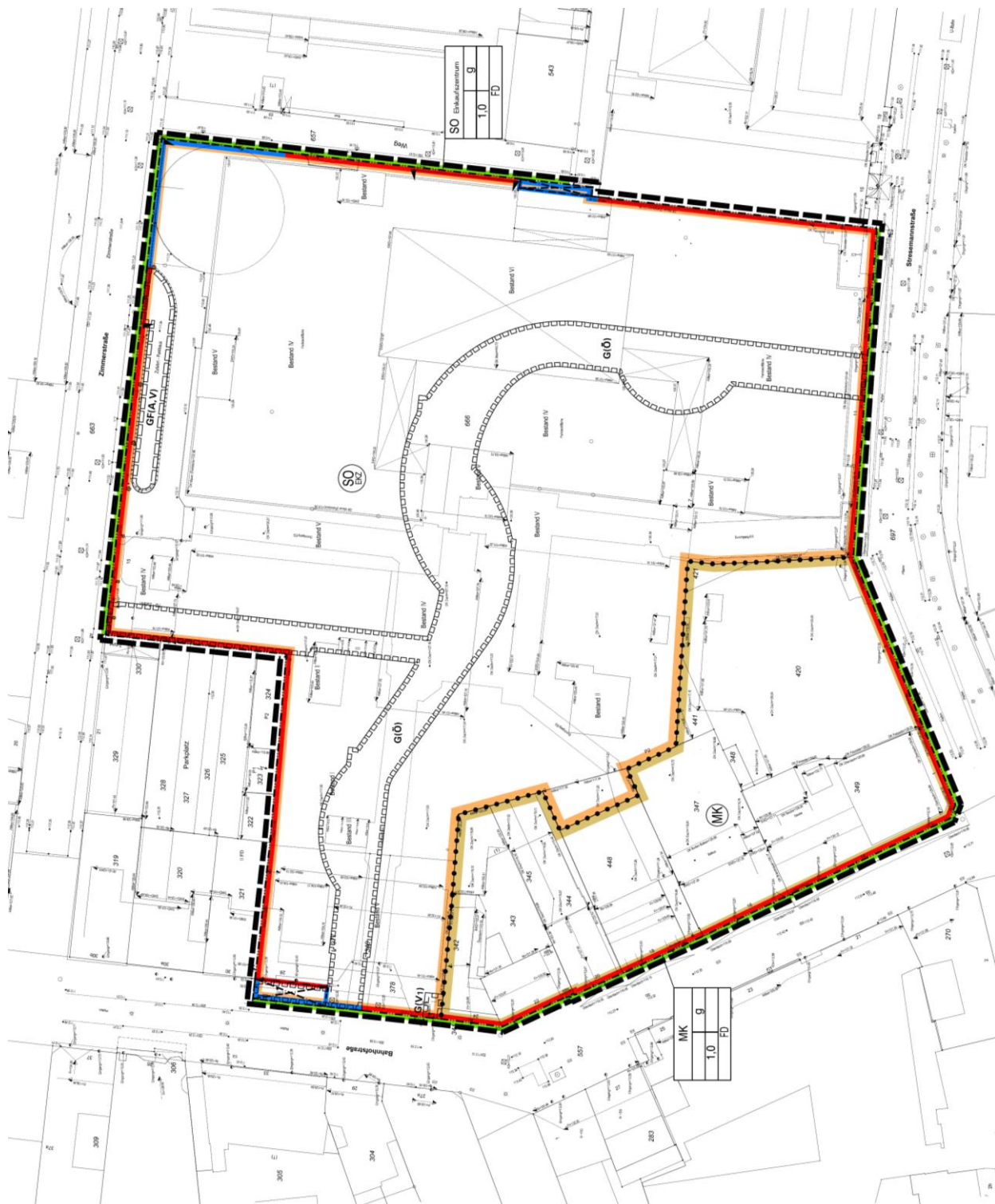
5.1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“ Nutzungsplan A: Alle Ebenen



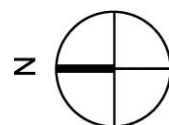
Planungsstand: Entwurf April 2015
Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert

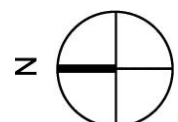


5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“ Nutzungsplan B: Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Erdgeschoss



Planungsstand: Entwurf April 2015
Maßstab im Original 1:500, hier verkleinert





6. Angabe der Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748);

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).

Anmerkungen:

Soweit bei der Festsetzung von Baugebieten keine anderen Bestimmungen gemäß § 1 (4) - (10) BauNVO getroffen sind, werden die §§ 2 - 14 BauNVO Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zuwiderhandlungen gegen die gemäß § 86 BauO NRW in den Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Nr. 20 BauO NRW und können gemäß § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

- 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:

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

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.).

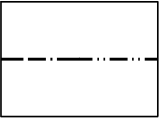
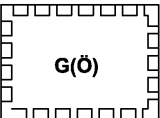
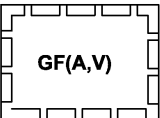
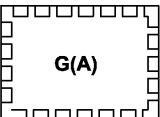
Zur Verkaufsfläche zählen auch jene Flächen, die außerhalb der Abgrenzung des Einzelhandelsbetriebes (z.B. Türen, Zugänge, Schaufenster) liegen und für die Präsentation oder den Verkauf von Waren genutzt werden; auf die Nutzungshäufigkeit kommt es nicht an.

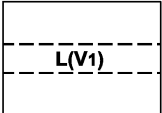
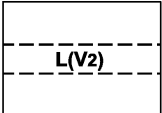
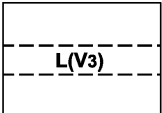
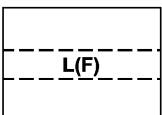
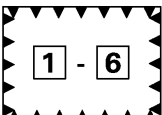
Außerdem sind diejenigen Bereiche zur Verkaufsfläche zu rechnen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in denen das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt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

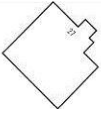
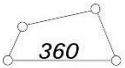
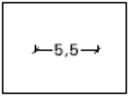
Nicht zur Verkaufsfläche i.S. dieser Definition zählen:

- 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.). Grundlage: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bielefeld (Junker und Kruse – Stadtforschung/Planung; Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, September 2009) sowie gutachterliche Untersuchung „Integration von Investorenprojekten in die Innenstadt von Bielefeld“ (Junker und Kruse Stadtforschung, 2014). 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 einschließlich von Parkdecks im 3. und 4. Obergeschoss. 1.2.2 <u>Unzulässig sind ausdrücklich</u> - Vergnügungsstätten jeglicher Art, wie z.B. Wettbüros, Spielhallen, Casinos, Peep-Shows und Sexshops. 1.2.3 Die <u>Öffnungszeit der Betriebe im Einkaufszentrum</u> ist auf 6:30 Uhr bis 21:30 Uhr beschränkt. <u>Lieferungen mit Lkw > 3,5 t</u> sind auf die Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) beschränkt. 1.2.4 Als Ausnahme gemäß § 31(1) BauGB kann für Schank- und Speisewirtschaften auf schalltechnischen Nachweis ggf. eine Öffnungszeit auch nach 21.30 Uhr zugelassen werden. Grundlage: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan III/3/100 Revitalisierung der City-Passage Bielefeld, Lärmkontor GmbH Hamburg, 09.03.2015 Hinweis: Höhe baulicher Anlagen und technische Bauteile siehe textliche Festsetzung 2.3.5
2	Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1,0	2.1 <u>Grundflächenzahl (GRZ)</u> gemäß §§ 16, 17 und 19 BauNVO Zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier maximal 1,0
III	2.2 <u>Zahl der Vollgeschosse (Z)</u> im Sinne des § 2 (5) BauO NRW gemäß §§ 16 und 20 (1) BauNVO Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. maximal drei Vollgeschosse
GHmax. ... ü. NHN	2.3 <u>Höhe baulicher Anlagen</u> gemäß §§ 16, 18 BauNVO 2.3.1 Maximal zulässige Gesamthöhe in Meter über NHN (Normalhöhen-null, Höhensystem DHHN 92)
GH ...-... ü. NHN	2.3.2 Zulässige Gesamthöhe als Mindest- und Höchstmaß in Meter über NHN (Normalhöhen-null, Höhensystem DHHN 92)

	3.2.1 Eine Zurücktreten der Außenwände der Erdgeschosse um bis zu 1,5 m hinter die festgesetzten Baulinien kann als Ausnahme nach § 23 (2) Satz 3 BauNVO zugelassen werden. 3.2.2 Eine Zurücktreten der Außenwände der Obergeschosse um bis zu 1,5 m hinter die festgesetzten Baulinien, die gleichzeitig Straßenbegrenzungslinien sind, kann je Grundstück an jeder der angrenzenden Straßen (Zimmerstraße, Bahnhofstraße, Stresemannstraße) auf einer Länge von bis zu 11 m, maximal jedoch 50 % der jeweiligen Außenwand an der Straßenbegrenzungslinie, als Ausnahme nach § 23 (2) Satz 3 BauNVO zugelassen werden.
4	Verkehrsflächen und Sichtfelder gemäß § 9 (1) Nr. 10, 11 BauGB
	4.1 <u>Straßenbegrenzungslinie</u> auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung auf den festgesetzten Baugrenzen und Baulinien auf den Grenzen der Flurstücke 557, 657, 663 und 697 (vgl. Hinweis unter 3.2)
	4.2 <u>Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen</u> Bereiche für Ein- und Ausfahrten
5	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB
	5.1 <u>Mit Gehrechten zu belastende Flächen</u> im Erdgeschoss zu Gunsten der Öffentlichkeit sowie zugunsten der Stadt Bielefeld
	5.2 <u>Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen</u> im Erdgeschoss sowie im Untergeschoss zu Gunsten der Eigentümer des Grundstücks Stresemannstraße 3 (Flurstücke 420 und 421) sowie der Stadtwerke Bielefeld GmbH
	5.3 <u>Mit Gehrechten zu Lieferzwecken zu belastende Flächen</u> im Untergeschoss zu Gunsten der Eigentümer des Grundstücks Stresemannstraße 3 (Flurstücke 420 und 421)
	5.4 <u>Mit Gehrechten zu Unterhaltungszwecken zu belastende Flächen</u> im Erdgeschoss zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH
	5.5 <u>Mit Gehrechten zu Unterhaltungszwecken zu belastende Flächen</u> im Untergeschoss zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH

	5.6 <u>Mit Leitungs- und Betretungsrechten zu Unterhaltungszwecken zu belastende Flächen</u> im Untergeschoss zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH mit Unterkante der Leitungen nicht unter 103,27 m ü. NHN																												
	5.7 <u>Mit Leitungs- und Betretungsrechten zu Unterhaltungszwecken zu belastende Flächen</u> im Untergeschoss zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH																												
	5.8 <u>Mit Leitungs- und Betretungsrechten zu Unterhaltungszwecken zu belastende Flächen</u> im Untergeschoss zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH																												
	5.8.1 Eine Verschiebung der Fläche für Leitungs- und Betretungsrechte um 3 m sowohl nach Osten, als auch nach Süden kann als Ausnahme gemäß § 31 (1) BauGB zugelassen werden.																												
	5.9 <u>Mit Leitungs- und Betretungsrechten zu Unterhaltungszwecken zu belastende Flächen</u> im Untergeschoss zu Gunsten der Stadtwerke Bielefeld GmbH für Betrieb und Unterhaltung einer Fernwärmeleitung mit Unterkante der Leitung nicht unter 103,27 m ü. NHN																												
6	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB																												
	6.1 <u>Flächen für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) mit Begrenzung des beurteilten Schallleistungspegels $L_{WA,r}$</u> Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung (TGA) sind außerhalb von Gebäuden nur wie folgt in den Flächen mit den Bereichskennzeichnungen 1-6 und den jeweils in der Tabelle aufgeführten Geschossebenen (OG = Obergeschoss) zulässig: <table><tr><th colspan="2">Quelle und Geschossebene</th><th>$L_{WA,r}$ Tag [dB(A)] (Einwirkdauer 16 h)</th><th>$L_{WA,r}$ Nacht [dB(A)] (Einwirkdauer 1 h)</th></tr><tr><td>Anlage TGA 1</td><td>5. OG</td><td>102</td><td>84</td></tr><tr><td>Anlage TGA 2</td><td>4. OG</td><td>78</td><td>74</td></tr><tr><td>Anlage TGA 3</td><td>3.OG, 4. OG</td><td>73</td><td>73</td></tr><tr><td>Anlage TGA 4</td><td>2. OG</td><td>73</td><td>71</td></tr><tr><td>Anlage TGA 5</td><td>3. OG</td><td>71</td><td>71</td></tr><tr><td>Anlage TGA 6</td><td>3. OG</td><td>71</td><td>71</td></tr></table> Grundlage: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan III/3/100 Revitalisierung der City-Passage Bielefeld, Lärmkontor GmbH Hamburg, 09.03.2015	Quelle und Geschossebene		$L_{WA,r}$ Tag [dB(A)] (Einwirkdauer 16 h)	$L_{WA,r}$ Nacht [dB(A)] (Einwirkdauer 1 h)	Anlage TGA 1	5. OG	102	84	Anlage TGA 2	4. OG	78	74	Anlage TGA 3	3.OG, 4. OG	73	73	Anlage TGA 4	2. OG	73	71	Anlage TGA 5	3. OG	71	71	Anlage TGA 6	3. OG	71	71
Quelle und Geschossebene		$L_{WA,r}$ Tag [dB(A)] (Einwirkdauer 16 h)	$L_{WA,r}$ Nacht [dB(A)] (Einwirkdauer 1 h)																										
Anlage TGA 1	5. OG	102	84																										
Anlage TGA 2	4. OG	78	74																										
Anlage TGA 3	3.OG, 4. OG	73	73																										
Anlage TGA 4	2. OG	73	71																										
Anlage TGA 5	3. OG	71	71																										
Anlage TGA 6	3. OG	71	71																										

7	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB
FD	7.1 <u>Äußere Gestaltung baulicher Anlagen</u> gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NRW 7.1.1 <u>Dachform</u> Für die Hauptbaukörper ist nur die Dachform des Flachdachs zulässig. Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig. Für Solaranlagen sind die Festsetzungen zu den Höhen baulicher Anlagen unter Punkt 2.3 zu beachten.
8	Sonstige Festsetzungen
	8.1 <u>Bezug zum Durchführungsvertrag</u> gemäß § 12 (3a) BauGB Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 340, 377, 378, 666, Flur 81, Gemarkung Bielefeld. Zulässig sind auf diesen Flächen nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
	Zeichenerklärungen und Signaturen der Katastergrundlage sowie nachrichtliche Darstellungen ohne Festsetzungscharakter
  	vorhandene Bebauung mit Hausnummer vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurstücksnummer Maßangaben in Meter, hier z. B. 5,5 m

8. Hinweise

- Bodendenkmale:** Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt (Tonscherben, Metallfunde, Bodenverfärbungen, Knochen etc.), ist gemäß §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz die Entdeckung unverzüglich der Stadt oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage unverändert zu erhalten.

2. **Altlasten:** Nach Landesbodenschutzgesetz besteht grundsätzlich die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, wenn derartige Feststellungen bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund getroffen werden.
3. **Bombenblindgänger:** Der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und mitgeteilt, dass keine erkennbare Belastung vorliegt. Der Bereich wird aufgrund der Innenstadtlage aber unabhängig davon als potenziell kampfmittelbelastete Fläche eingestuft. Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung sind daher erforderlich (Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben, Anwendung der einschlägigen Verwaltungsvorschrift). Generell gilt: Tiefbauarbeiten sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Treten verdächtige Gegenstände oder Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen, Polizei (Tel. 0521/5450) oder Feuerwehrleitstelle (Tel. 0521/512301) sind zu benachrichtigen.
4. **Ökologische Belange und Niederschlagswasser:** Die Berücksichtigung ökologischer Belange wird nachdrücklich empfohlen: Wasser- und Energieeinsparung, Nutzung umweltverträglicher Energietechniken, Verwendung umweltverträglicher Baustoffe, Dachbegrünung, naturnahe Umfeldgestaltung mit standortheimischen oder kulturhistorisch bedeutsamen Gehölzen. Zum Schutz vor extremen Niederschlagsereignissen ist das Baugelände so zu profilieren, dass Oberflächenabflüsse nicht in Erd-/Kellergeschosse eindringen können.
5. **Auslage DIN-Norm:** Die in den Planunterlagen genannte DIN 18005 kann im Bauamt der Stadt Bielefeld, Bauberatung, 33602 Bielefeld eingesehen werden.