

238. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bielefeld „Sonderbaufläche City-Passage“

Zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) Baugesetzbuch zur Berücksichtigung der Umweltbelange und der Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden

1. Planungsziele

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt in dem Bereich südlich der Zimmerstraße, nördlich der Stresemannstraße und östlich der Bahnhofstraße im Stadtbezirk Mitte parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 „City-Passage“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erneuerung und Umstrukturierung der „City-Passage“ zu schaffen.

Um das örtliche Planungsrecht unter Berücksichtigung des Vorhabens anzupassen und damit gegenüber dem ursprünglich in den 1970er Jahren für die heutige „City-Passage“ entwickelten Planungsrecht eine größere Planungssicherheit anhand der heutigen Anforderungen an ein Einkaufszentrum in Innenstadtlage zu erlangen, hat die Vorhabenträgerin einen Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst daher die Flächen der heutigen „City-Passage“ einschließlich des Standortes des (ehemals) vorhandenen Warenhauses (Kaufhof). Zu den im Südwesten anschließenden benachbarten Grundstücksflächen bestehen enge funktionale Bezüge insbesondere hinsichtlich der Entwicklung des Bauvolumens/ der Geschossigkeit und der bestehenden Erschließung. Daher werden diese Flächen gemäß § 12 (4) BauGB in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Gemischte Bauflächen“ dar. Die heute im Bebauungsplan gegebene Festsetzung als „Kerngebiet“ ist aus dieser Darstellung entwickelt. Anhand des konkreten Vorhabens soll künftig im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein entsprechendes Sondergebiet festgesetzt werden, dessen Zweckbestimmung und Nutzungsart im Einzelnen festgesetzt werden.

Entsprechend soll der Flächennutzungsplan mit künftiger Darstellung einer „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ im Parallelverfahren geändert werden. Bei dieser Änderung handelt es sich mit Blick auf das bestehende, verbindliche Planungsrecht mit dem Gebietscharakter eines Kerngebiets, der die Nutzung als Einkaufszentrum ebenfalls grundsätzlich erlaubt, um eine eher klarstellende Anpassung.

Die geplante Erneuerung und Umstrukturierung am Standort „City-Passage“ ist i. S. der Handlungsempfehlungen des gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bielefeld für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und der Aussagen einer im Rahmen der o. a. Bauleitplanung erstellten gutachterlichen Expertise („Integration von Investorenprojekten in die Innenstadt von Bielefeld“, Dortmund 2014) als Weiterentwicklung und Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes zu sehen. Die Flächennutzungsplanänderung entspricht damit den städtebaulichen Zielen der Stadt Bielefeld für diesen Bereich.

Gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) hat die Stadt Bielefeld die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der übergeordneten Raumordnung und Landesplanung angefragt, die mit Schreiben vom 07.01.2015 seitens der Bezirksregierung Detmold erklärt wurde.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dargelegt sind. Im Rahmen der 238. Änderung des Flächennutzungsplanes wird gemäß §2 (4) Satz 5 BauGB auf den Umweltbericht zum o. a. Bebauungsplan als Ergebnis einer umfassenden und detaillierten Umweltprüfung bzw. Artenschutzrechtlichen Betrachtung verwiesen (Abschichtung).

Im Ergebnis der Umweltprüfung ist festzuhalten, dass aus umweltfachlicher Sicht keine besonderen Fragestellungen und Konflikte erkennbar geworden sind, die grundsätzlich gegen das Planvorhaben sprechen. In der Summe können die mit der Bauleitplanung verbundenen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter unter Berücksichtigung der im o. a. Bebauungsplan getroffenen Regelungen wirksam gemindert werden.

Die mit Blick auf die im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung üblicherweise zu untersuchenden „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten“ sind im Zuge des im September 2009 durch den Rat der Stadt Bielefeld beschlossenen gesamtstädtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB erfolgt. Im Ergebnis ist die geplante Erneuerung und Umstrukturierung am Standort „City-Passage“ als Weiterentwicklung und Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes zu sehen. Alternativen sind auf Grund der Vorhabenbezogenheit und Standortgebundenheit des Vorhabens nicht gegeben.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nach Erörterung der Planungsziele und Rahmenbedingungen in der Bezirksvertretung Mitte am 20.11.2014 und im Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 02.12.2014 wurden die Beschlüsse zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/100 und zur 238. Änderung des Flächennutzungsplans sowie zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsschritte gefasst (Drucksachen-Nr. 0543/2014-2020).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 (1), 4 (1) BauGB fand im Januar 2015 statt. Gleichzeitig wurden die Nachbarkommunen nach § 2(2) BauGB beteiligt. Die Öffentlichkeit wurde nach § 3(1) BauGB im Unterrichtungs- und Erörterungstermin am 13.01.2015 über die Planung informiert. Unter Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsschritte hat der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld am 12.05.2015 nach Vorberatung durch die Bezirksvertretung Mitte am 30.04.2015 den Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gefasst (Drucksachen-Nrn. 1358/2014-2020).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 05.06.2015 bis zum 06.07.2015 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB vom 20.05.2015 um Stellungnahme innerhalb des Zeitraums der öffentlichen Auslegung gebeten.

Die eingegangenen Anregungen haben zu keinen Änderungen des Entwurfs zur 238. Flächennutzungsplanänderung geführt.

4. Planentscheidung

Die diesen Bauleitplanungen zugrunde liegende Ziele „Sicherung, Weiterentwicklung und Profilierung des oberzentralen Einzelhandelsbesatzes“ und „Stärkung des Bereichs Bahnhofstraße als wesentlicher Baustein der Fußgängerzone und der Innenstadt insgesamt“ können im Ergebnis unter angemessener Berücksichtigung der gesamtstädtischen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung und -steuerung sowie der nachbarlichen Belange und der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse umgesetzt werden.

Unstrittig verursacht das Vorhaben im Planbereich und im näheren Umfeld Eingriffe und Auswirkungen. Diese sind jedoch in der zentralen Innenstadtlage aufgrund der getroffenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie auch der geltenden Fachgesetze und fachlichen Standards als zumutbar bewertet worden.

Die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Bielefeld haben sich mit den Anregungen und der Kritik sowie mit den planerischen Fragestellungen in ihren Sitzungen am 30.04.2015 und 20.08.2015 sowie am 12.05.2015 und 08.09.2015 auseinandergesetzt und jeweils die verfahrensleitenden Beschlüsse gefasst. Verwiesen wird hierzu auf die Beratungsvorlagen und Sitzungsniederschriften. Über die eingegangenen Stellungnahmen und über das Planverfahren insgesamt hat der Rat der Stadt Bielefeld in seiner Sitzung am 17.09.2015 nach Vorberatungen in der Bezirksvertretung Mitte und im Stadtentwicklungsausschuss abschließend beraten und daraufhin den abschließenden Beschluss zur 238. FNP-Änderung und den Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/100 „City-Passage“ gefasst.

Auf Grundlage der zentralen Rahmenbedingungen und Planinhalte wird die Bauleitplanung für vertretbar und erforderlich im Sinne der kommunalen Planungsziele gehalten.