

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	03.04.2014	öffentlich
<b>Stadtentwicklungsausschuss</b>	29.04.2014	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

### Vorhaben von besonderer Bedeutung für die Stadtentwicklung

**Bebauungskonzept "Neubau Hotel und Bürogebäude am Neumarkt"  
auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.00 "Wochenmarktgelände"**

**- Stadtbezirk Mitte -**

Betroffene Produktgruppe

11 09 02 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Keine

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

*Erste Vorstellung des Vorhabenkonzeptes*

BfS 10.01.2014 nö. – TOP 7

BV Mitte 16.01.2014 nö. - TOP 26.4

Beschlussvorschlag:

1. Dem beiliegenden Bebauungs- und Nutzungskonzept "Neubau Hotel und Bürogebäude" am Neumarkt wird zugestimmt.
2. Dem von der Verwaltung vorgeschlagenen weiteren Verfahren entsprechend dieser Vorlage wird zugestimmt.

**Die oberirdische Erschließung (Zu- und Abfahrt) des geplanten Hotelgebäudes von der Paulusstraße über den Neumarkt, nur für einen eingeschränkten Personen- bzw. Fahrzeugkreis, soll im weiteren Verfahren geprüft werden.**

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)	Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.
-----------------------------------	--

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung. Der Projektentwickler hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit der Realisierung der Planung verbunden sind, vollständig zu tragen. Sämtliche Erschließungsmaßnahmen werden durch den Investor finanziert.

### **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

Der Beirat für Stadtgestaltung und die Bezirksvertretung Mitte haben in ihrer Sitzung am 10.01.2014 und 16.01.2014 grundsätzlich die Planungen zur Errichtung eines Hotels und eines Bürogebäudes auf dem Neumarkt begrüßt.

Da die angedachte Zufahrt von der Paulusstraße über den Neumarkt von der BV Mitte kritisch gesehen wurde, sollte eine alternative Erschließungslösung gefunden werden.

### **zu 1.)**

#### **Bebauungs- und Nutzungskonzept "Neubau Hotel und Bürogebäude am Neumarkt"**

Die hessische Fibona GmbH möchte am Neumarkt ein Hotel und ein Bürogebäude zeitnah realisieren.

Geplant ist ein Vier-Sterne „Legere-Hotel“ mit 120 Zimmern und ein Bürokomplex mit ca. 8000m<sup>2</sup> Nutzfläche. Im Bürogebäude ist ebenerdig, zum Neumarkt hin orientiert, eine gastronomische Nutzung vorgesehen.

Städtebaulich wird der vorhandene Platz des Neumarktes zwischen Paulus-, Kavallerie-, Herforder- und Friedrich-Ebert-Straße durch die im rechten Winkel zueinander angeordneten Gebäude neu gefasst und in seinen Dimensionen reduziert.

Der Hotelneubau ist als Riegelgebäude (ca. 14m x 53m) mit 7 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit einer Gesamthöhe von 26,30m geplant.

Das U-förmige Bürogebäude soll nach Abriss der vorh. Gebäude Kavalleriestraße Nr. 9 und 11 an der Kavalleriestraße entstehen. Vorgesehen sind 7 Vollgeschosse mit einer Gesamthöhe von 22m und einer Gesamtgebäudetiefe von 40,50m. Wobei die einzelnen Gebäudeschenkel eine Tiefe von 13,50m erhalten sollen.

#### **Erschließungskonzept "Neubau Hotel und Bürogebäude am Neumarkt"**

Es ist vorgesehen das Hotel von der Paulusstraße über den Neumarkt zu erschließen. Dabei soll mittels einer Schrankenregelung die Zufahrt gesteuert werden, so dass anlieger- bzw. nutzerfremder Kfz-Verkehr vermieden wird.

Stellplätze für Gäste und Personal sind sowohl in der vorhandenen Tiefgarage unter dem Neumarkt als auch oberirdisch hinter dem geplanten Hotel (27 St) geplant.

Nach dem Einchecken soll dem Gast entweder ein Stellplatz hinter dem Hotel oberirdischer oder ein solcher in der Tiefgarage zugewiesen werden.

Das Bürogebäude soll von der Kavalleriestraße erschlossen werden.  
(*Bebauungsstudie Neumarkt Bielefeld siehe **Anlage A***)

## zu 2.)

### Planungsrechtliche Situation

In dem seit 25.04.1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ ist der angefragte Grundstücksbereich als Kerngebietsfläche (MK) sowie als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Marktplatz und Fußgängerbereich“ festgesetzt. Auf der Fläche sind Rad- und Anliegerverkehr zulässig.

Zur Sicherung einer fußläufigen Verbindung zum „Kesselbrink“ ist südlich des Platzes, durch das Telekomgebäude ein Gehrecht festgesetzt.

Weiterhin sind auf dem Marktplatz Baumanpflanzungen festgesetzt.

Entlang der Kavalleriestraße ist ein Baufenster in einer Tiefe von 23m und südlich des Marktplatzes am Neumarkt von 11,50m bzw. 14,50m ab dem 1. OG festgesetzt.

Für beide Bereiche ist eine geschlossene Bebauung mit mind. V bis max. VI- Vollgeschossen und einer max. Gebäudehöhe von 20m zulässig.

Unter dem Marktplatz und der Stadtbibliothek ist eine 2 geschossige Tiefgarage festgesetzt. Die Zu- und Abfahrtbereiche befinden sich an der Herforder Straße und Kavalleriestraße.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Quartier zwischen der Herforder Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Paulusstraße und Kavalleriestraße neu zu gestalten. Auf Grundlage eines Wettbewerbs wurde der Bebauungsplan erarbeitet. Als Nutzungen sind Wohn- und Geschäftshäuser sowie eine Fläche für den damals bereits vorh. Wochenmarkt vorgesehen.

(*Bebauungsplan Nr. III-3-67.00 „Wochenmarktgelände“ siehe **Anlage B***)

Bis auf die Baulücke zwischen den Gebäuden der Herforder Straße 14 und 18, dem zu überplanenden Bereich der Bestandgebäude Kavalleriestraße 9 und 11 sowie der vorgesehenen Riegelbebauung südlich des Platzes, im Schatten des Telekomhochhauses, hat sich das Quartier weitgehend entsprechend dem B-Plan entwickelt.

### Abweichungen gegenüber dem B-Plan

Das geplante Bauungs- und Verkehrskonzept weicht in einigen Punkten von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ab. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die Überschreitung der Baugrenze (um ca. 4-19m), der Gebäudehöhe (um ca. 2-6m), der fehlenden geschlossenen Anbindung westlich des Hotelgebäudes sowie der erweiterten Nutzung des Platzes für die Hotelvorfahrt.

(*Übersicht: Abweichungen gegenüber rechtsverbindlichem B-Plan Nr. III-3-67.00 siehe **Anlage B***)

### Empfehlung der Verwaltung zur weiteren Vorgehensweise:

Sowohl aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten wie auch unter dem Aspekt der Wirtschaftsförderung begrüßt die Verwaltung das Gesamtkonzept, durch das der Neumarkt eine Aufwertung erhält. Die Arrondierung des Platzes und die neuen Nutzungen wirken sich positiv auf die Aufenthaltsqualität aus und begünstigen die Rahmenbedingungen für ein urbanes Leben auf dem Neumarkt.

### Vorabeschtätzung zur Befreiungsmöglichkeit

Die Gebäude fügen sich in Bezug auf Standort, Gebäudekubatur und Höhenentwicklung in die Umgebung ein.

Die Befreiungen und Abweichungen sind städtebaulich vertretbar und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Nach überschlägiger Einschätzung/ Überprüfung werden nachbarliche Belange durch die ausreichenden Abstände zu den Grundstücksgrenzen nicht beeinträchtigt.

In Vorgesprächen mit dem Eigentümer der angrenzenden privaten Grundstücksflächen (Flurstück 464 „Platz“, Flurstück 577 „altes Postgebäude, Telekomgebäude“) hat sich dieser grundsätzlich positiv zum Bebauungskonzept geäußert.

Der Standort des Wochenmarktes hat sich auf dem neu gestalteten „Kesselbrink - Platz“ verlagert. Sodass eine Reduzierung der Fläche durch den Neubau des Bürogebäudes eine urbane Nutzung weiterhin ermöglicht.

### Vorabeschtätzung zur Erschließungsmöglichkeit

Die Erschließungssituation ist aufgrund unterschiedlicher Eigentumsverhältnisse problematisch.

Eine alternative oberirdische Erschließungsmöglichkeit von der Herforder Straße neben dem Parkplatz ist aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit nicht möglich.

Die oberirdische Erschließung (Zu- und Abfahrt) des geplanten Hotelgebäudes von der Paulusstraße über den Neumarkt im Rahmen einer klassischen Hotelvorfahrt sollte lediglich für einen eingeschränkten Personen bzw. Fahrzeugkreis (Taxi's, Anbindung ebenerdiger Behindertenstellplätze, Anlieferung etc.) ermöglicht werden.

*Eine entsprechende vertragliche Sondernutzungsregelung ist im weiteren Verfahren zu prüfen.*

Die Hauptanbindung bzw. weitere Hotelvorfahrt für Hotelgäste mit eigenem PKW, Besucher etc. könnte unterirdisch über die bereits bestehende Tiefgaragenzufahrt an der Herforder Straße erfolgen.

Um die Verkehrsbewegungen auf dem Platz so gering wie möglich zu halten wird empfohlen die Anbindung der südlich des Hotelneubaus vorgesehenen Stellplätze nicht von der Paulusstraße über den Platzbereich sondern -wenn möglich- von der Friedrich-Ebert-Straße über das Grundstück des alten Postgebäudes (Parkplatzbereich) vorzusehen.

*Im weiteren Verfahren sind die verkehrstechnischen Belange zu prüfen und zu klären, ob der Eigentümer einem Fahrrecht zustimmt.*

Die vorhandene und im B-Plan festgesetzte fußläufige Verbindung vom Kesselbrink zum Neumarkt sollte in der weiteren Planung berücksichtigt werden (Gebäudedurchgang EG).

Um das geplante Bebauungskonzept Neubau Hotel und Bürogebäude möglichst zeitnah realisieren zu können, schlägt die Verwaltung vor, *auf ein langwieriges Bebauungsplanverfahren zu verzichten und* die entsprechend aus dem beiliegenden Bebauungskonzept abgeleiteten Bauanträge im Wege der Befreiung von dem rechtskräftigen B-Plan III/3/67.00 zu genehmigen.

Diese Vorgehensweise erfolgt allerdings unter der Bedingung, dass die beschriebenen erforderlichen verkehrlichen Belange im weiteren Verfahren geprüft werden.

*Bauordnungsrechtliche Belange sowie eine detaillierte technische Prüfung der unterirdischen Erschließung/Anbindung und der brandschutztechnischen Erfordernisse (Rettungswege, Feuerwehrumfahrten, Aufstellflächen etc.) sowie die Berücksichtigung der Anlieferungsmöglichkeiten der vorhandenen Geschäfte sind im weiteren Verfahren zu prüfen.*

Moss  
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen

## **Anlagen:**

### **Anlage A**

---

#### **Bebauungskonzept "Neubau Hotel und Bürogebäude" am Neumarkt"**

Bebauungsstudie Neumarkt Bielefeld  
Animation (Perspektive Hoteleingang, neue Platzsituation)  
Lageplan, Grundrisse, Ansichten, Flächeninfo

### **Anlage B**

#### **Bestandssituation**

##### **Kurzinfo / Vorabeeschätzung zur planungsrechtlichen Situation**

Luftbild (Bestandsituation)  
Übersichtsplan

#### **rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III-3-67.00 „Wochenmarktgelände“**

*Auszug Nutzungsplan mit ALK*  
*Auszug Gestaltungsplan mit ALK*

#### **Abweichungen gegenüber rechtsverbindlichem B-Plan Nr. III-3-67.00**

*Übersicht der wichtigsten Festsetzungen des B-Planes*  
*sowie Info zur Abweichung (für Konzept Neubau Hotel und Bürogebäude)*

#### **Lageplanskizze mit Darstellung**

*Kennzeichnung der Abweichungen*

#### **Info Schrägluftbilder (Bestandsituation)**

#### **Info Bebauungsplan Nr. III-3-67.00 „Wochenmarktgelände“**

*Nutzungsplan mit Legende*  
*Gestaltungsplan mit Legende*