

## Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
<b>Bezirksvertretung Mitte</b>	28.08.2014	öffentlich
<b>Rat der Stadt Bielefeld</b>	18.09.2014	öffentlich

### Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

**Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ für das Gebiet südlich des Platzes Neumarkt, westlich der Kavalleriestraße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB**

### Aufstellungsbeschluss

#### Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

#### Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht, Aufstellungsbeschluss

#### Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

keine

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

BV Mitte 03.04.2014, TOP 11 ö und STEA 20.04.2014, TOP 18.2 ö, Drucksachen-Nr. 7224/2009-2014

#### Beschlussvorschlag:

1. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ für das Gebiet südlich des Platzes Neumarkt, westlich der Kavalleriestraße ist gemäß § 12 i.V.m. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) neu aufzustellen.  
Für die genauen Grenzen des Plangebietes ist die im Abgrenzungsplan (im Original) mit blauer Farbe eingetragene Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verbindlich.
2. Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ dient der Mobilisierung von Brachflächen im Innenbereich und soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB („Bebauungspläne der Innenentwicklung“) durchgeführt werden.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist gemäß § 13a (3) BauGB darauf hinzuweisen, dass die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB erfolgt und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren kann und bis wann Äußerungen hierzu möglich sind.
4. Gemäß § 4 (1) BauGB sind die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu dem Vorentwurf des Bebauungsplanes einzuholen.

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

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Der Stadt Bielefeld entstehen nach heutigem Kenntnisstand durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten, da ausschließlich private Grundstücksflächen von der Bauleitplanung betroffen sind.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Vorhabenträger hat sich bereit und in der Lage erklärt, die Kosten, die mit den Planungen zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der Vorhaben verbunden sind – einschließlich der evtl. erforderlichen Fachgutachten – vollständig zu tragen.

Ein entsprechender Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB soll im weiteren Verfahren zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll durch ein Planungsbüro erarbeitet werden.

Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor und dem externen Planungsbüro wird im weiteren Verfahren zeitnah abgeschlossen.

## **Begründung zum Beschlussvorschlag:**

### **Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Die hessische Fibona GmbH als Träger des Gesamtprojektes möchte am Neumarkt ein Hotel und ein Wohn- und Geschäftshaus zeitnah realisieren.

Geplant ist ein Vier-Sterne „Legere-Hotel“ mit 120 Zimmern und ein Wohn- und Geschäftshaus mit Gastronomie sowie Konferenz- und Tagungsräumen.

*Der Beirat für Stadtgestaltung und die Bezirksvertretung Mitte haben in ihrer Sitzung am 10.01.2014 und 16.01.2014 grundsätzlich die vom Projektträger vorgestellte Planung zur Errichtung eines Hotels sowie eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Neumarkt begrüßt.*

*In einer weiteren Sitzung der Bezirksvertretung Mitte am 03.04.2014 sowie in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss wurde dem Beschluss zum geplanten Bebauungs- und Nutzungskonzept „Neubau Hotel und Bürogebäude“ am Neumarkt zugestimmt.*

*Sowohl aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten wie auch unter dem Aspekt der Wirtschaftsförderung wird das geplante Vorhaben, durch das der Neumarkt eine Aufwertung erhält, begrüßt.*

*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.*

Auf Antrag des Vorhabenträgers soll für den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses sowie eines Hotels ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Die Neuaufstellung ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geänderte bauliche Nutzung zu schaffen, die den Zielen der Innenstadtentwicklung der Stadt Bielefeld gerecht wird.

Insbesondere für das geplante „Wohn- und Geschäftshaus“ an der Kavalleriestraße besteht –aufgrund der Reduzierung bzw. Veränderung der Platzfläche durch eine erweiterte Bebauung am Neumarkt– ein Planerfordernis, welches über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB bewältigt werden soll.

Der Bereich des geplanten Hotelgebäudes soll in Hinblick auf die zukünftig geplante bauliche Gesamtentwicklung mit einbezogen werden.

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan als geeignetes Planungsinstrument**

*Da es sich hier um eine private Projektentwicklung und nicht um einen Angebotsplan handelt, soll zur Erreichung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit der neuen Planung ein sogenannter „vorhabenbezogener“ Bebauungsplan durchgeführt werden. Hierbei besteht die Möglichkeit einer Bindung an das konkrete Projekt- bzw. den Projektträger.*

*Die Durchführung (zeitlich und inhaltlich) wird in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.*

*Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan findet immer dann Anwendung, wenn ein exakt geplantes Bauprojekt von einem Bauträger beziehungsweise Investor in die Tat umgesetzt werden soll. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:*

- *Vorhabenbezogener Bebauungsplan,*
- *Vorhaben- und Erschließungsplan,*

- *Durchführungsvertrag.*

*Während der Vorhaben- und Erschließungsplan zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abgestimmt werden muss, ist der eigentliche Bebauungsplan als die Grundlage für die spätere Baugenehmigung anzusehen. Alles, was dort nicht geregelt werden kann, findet seine vertragliche Vereinbarung schließlich im Durchführungsvertrag, welcher zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde geschlossen wird. Diese zusätzlichen Vereinbarungen können beispielsweise den zeitlichen Ablauf des Vorhabens oder die Gestaltung des Gebäudes festlegen.*

*Die Besonderheiten bei den vorhabenbezogenen Bebauungsplänen im Vergleich zu „normalen“ Bebauungsplänen bestehen zum einen darin, dass die Initiative zu dem betreffenden Vorhaben grundsätzlich vom Vorhabenträger ausgeht. Zum anderen muss dieser über die beplante Fläche verfügen und sich vertraglich verpflichten, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen und die Kosten hierfür selbst zu tragen (zumindest anteilsweise).*

*Die zuständige Gemeinde wiederum hat das Recht, detailliertere Festsetzungen als in „normalen“ Bebauungsplänen anzuordnen, da der normale Festsetzungskatalog ohne Bedeutung ist.*

*Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird dahingehend ausgelegt, dass die Gemeinde mit dessen Erstellung deutlich macht, dass für diesen ergänzend zu bzw. in Abweichung von den allgemeinen Regelungen für 'normale' Bebauungspläne die Sonderregelungen des § 12 BauGB gelten sollen.*

## **Verfahren**

### **Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB**

Zur baulichen Arrondierung des Platzes „Neumarkt“ soll der Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden.

Grundlagen für die Anwendung des § 13a BauGB sind, das u.a. die festzusetzende Grundfläche im Plangebiet den Schwellenwert von 20.000m<sup>2</sup> nicht überschreiten wird.

Zudem sollen im Plangebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB sind hier gegeben.

Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes).

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB besteht die Möglichkeit auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB zu verzichten.

Dabei ist gemäß § 13a (3) Ziffer 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB soll –vorbehaltlich der politischen Zustimmung der BV Mitte– zeitnah im Sep./Okt. 2014 erfolgen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ ersetzt werden, soweit sie durch den Geltungsbereich erfasst werden.

### **Bisherige planungsrechtliche Situation**

#### **Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“**

In dem seit 25.04.1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ ist das Plangebiet 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 derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ist es, das zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung städtebaulich ungeordnete Quartier, zwischen der Herforder Straße, Friedrich-Ebert-Straße, Paulusstraße und Kavalleriestraße entsprechend seiner zentralen Lage neu zu gestalten.

Auf Grundlage eines Wettbewerbs wurde der Bebauungsplan erarbeitet. Als Nutzungen sind kerngebietstypische Nutzungen wie u.a. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehen. Wohnnutzungen sind in den Obergeschossen und Einzelhandelsgeschäfte sowie Gastronomie im Erdgeschoss möglich. Weiterhin ist südlich des Platzes eine Fläche für den Wochenmarkt geplant.

*(Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ siehe Anhang).*

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 entsprechend dem B-Plan entwickelt.

Der Standort des Wochenmarktes hat sich auf dem neu gestalteten „Kesselbrink - Platz“ verlagert.

### **Planungsvorgaben**

#### **Entwicklung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den zu betrachtenden Geltungsbereich der Neuaufstellung „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. (s. Anhang).

Für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ist, wie bisher im rechtsverbindlichen B-Plan, die Festsetzung eines Kerngebietes beabsichtigt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### Räumliches Stadtentwicklungskonzept

Das räumliche Stadtentwicklungskonzept hat zum Ziel, die Entwicklung der Stadt Bielefeld öffentlich zu diskutieren. Für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ sieht das Konzept „zentrale Nutzungen“ vor. Somit entsprechen die geplanten Nutzungen dem räumlichen Stadtentwicklungskonzept.

### Stadtumbau-West (ISEK integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept)

Der Planbereich ist Teil des Stadtumbaugebietes „Nördlicher Innenstadtrand/Stadtbezirk Mitte“. Für den Bereich Neumarkt wird festgehalten, dass dieser massive Schwächen aufweist. Gestalterisch wurde er bereits 1995 überarbeitet, jedoch wartet der Platz nach wie vor auf eine aktive Inanspruchnahme. Die Problematik des zeitweisen Leerstandes des „Amerika-Hauses“ wurde durch die Verlagerung der Stadtbibliothek gelöst und hierdurch bereits eine deutliche Aufwertung erreicht.

Mit der Neuansiedlung der geplanten Vorhaben wird nun eine Möglichkeit eröffnet das Quartier am Neumarkt weiter qualitativ aufzuwerten. Diese Entwicklung entspricht damit den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes.

### Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“, dass am 24.11.1992 förmlich festgelegt worden ist. Aufgrund seiner Lage im Stadtgebiet ist es als Cityergänzungsgebiet anzusehen. Jenseits der das Gebiet begrenzenden Straßen Paulusstraße/Kavalleriestraße befindet sich der Übergang zu den innerstädtischen Wohn- und Mischgebieten. Generelles Sanierungsziel ist die Neuordnung und Sanierung des Neumarktes mit seinem Umfeld. Auf Grundlage der Sanierungsziele wurde seinerzeit der Wettbewerb für den Neumarkt durchgeführt, der wiederum Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes war.

Die mit der Neuaufstellung geplante bauliche Arrondierung des Neumarktes mit den Nutzungen Hotel, Wohn- und Geschäftshaus wirken sich positiv auf das Quartier aus und unterstützen weiterhin das Sanierungsziel.

### Einzelhandels- und Zentrenkonzept (EHK) für den Stadtbezirk Mitte (West)

Die Bielefelder Innenstadt mit den Haupteinkaufsstraßen (zentraler Versorgungsbereich Innenstadt, Zentrum Typ A) grenzt westlich an den Planbereich an.

Der Geltungsbereich der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt somit außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs.

Der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt weist ein umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen (auch im Bereich der Nahversorgung) auf. Als Handlungsempfehlung formuliert das Konzept insbesondere die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt.

## Örtliche Gegebenheiten

Der ca. 4.700 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ liegt westlich der Kavalleriestraße, nördlich der Friedrich-Ebert-Straße, östlich der Herforder Straße sowie südlich der Paulusstraße.

Direkt angrenzend an den vorhabenbezogenen Planbereich befindet sich im Norden das „Amerikahaus“ mit der städtischen Bibliothek inkl. Stadtarchiv als Hauptnutzung. In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen.

Im Westen sind an den im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Raumkanten des Platzes ebenfalls mehrgeschossige (5 - 6 Geschosse) Neubauten entstanden, die von gastronomischen und Geschäftsnutzungen (Einzelhandel und Dienstleistungen) im Erdgeschoss geprägt werden. Neben Büronutzungen befinden sich in den Obergeschossen auch Wohnnutzungen. Unterhalb des Platzes liegt eine weitere öffentliche Tiefgarage, die von der Herforder Straße aus angefahren wird.

Im Süden befindet sich direkt angrenzend an das Plangebiet das Telekom-Hochhaus mit seinen Nebengebäuden sowie die Zufahrt zur Telekom-Tiefgarage.

Die Ostkante des Platzes wird zurzeit noch von zwei Wohngebäuden (dreigeschossig) mit geneigten Dächern bestimmt.

Das denkmalgeschützte Postgebäude „Postamt“ liegt auf der Ecke Herforder Straße / Friedrich-Ebert-Straße. Ein Brückengebäude über der Kavalleriestraße verbindet das „Telekom“-Hochhaus mit dem Parkhausgebäude (Anbindung Kantine, Stellplätze).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Umfeld des Plangebietes überwiegend eine typisch innerstädtische Bebauung und eine kerngebietstypische Nutzungsmischung sowie - nach den Planungszielen des rechtskräftigen Planes gewünscht - auch Wohnnutzungen aufweist.

Zwei der vier raumbildenden Kanten sind noch nicht - wie nach den Planfestsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes angestrebt - angemessen baulich gefasst.

Der Bereich der Neuaufstellung wird überwiegend als städtischer Platz genutzt, wobei die ursprüngliche Absicht, den Wochenmarkt hier anzusiedeln, zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Der Wochenmarkt hat seinen neuen Standort auf dem neu gestalteten Kesselbrink.

Der Platz ist heute von allen Seiten für Fußgänger und Radfahrer zugänglich, teils über die öffentlichen Verkehrsflächen, teils durch Zugänge in bzw. zwischen den Gebäuden (Durchgang durch das Telekom Gebäude in Richtung Kesselbrink, Durchgang zur Herforder Straße und Anbindung an das nördlich gelegene Gebiet Ostmannturmviertel).

### Kurzfassung der Planungsziele und -inhalte:

Die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das beantragte Vorhaben, bestehend aus einem Hotel und einem Wohn- und Geschäftshaus, zu schaffen.

#### Städtebauliches Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorentwurf)

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

Die vorgesehene Nutzungsmischung aus Hotel, Gastronomie, Konferenzräumen, Büros und Wohnungen entspricht der innerstädtischen, kerngebietstypischen Struktur und führt nach Realisierung des Projektes zu einer deutlichen Belebung des Neumarktes.

#### Projektbeschreibung Wohn- und Geschäftshaus

Das Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 8.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche soll nach Abriss der vorhandenen, aber nicht erhaltenswerten Gebäude Kavalleriestraße Nr. 9 und 11 an der Kavalleriestraße entstehen.

Im Wohn- und Geschäftshaus sind ebenerdig, zum Neumarkt hin orientiert ein Gastronomiebetrieb sowie Konferenz- und Tagungsräume, in den Obergeschossen Büro- und Wohnnutzungen vorgesehen.

Das Gebäude erhält einen 42,5 m x 37,0 m großen II-geschossigen Sockelbereich. Parallel zur Kavalleriestraße und Neumarkt sind zwei Gebäuderiegel (ca. 13,50m) mit VI Vollgeschossen und zurückspringendem Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) geplant.

Die von den öffentlichen Flächen optisch wahrnehmbare Gebäudehöhe (Oberkannte Attika am obersten Vollgeschosses) beträgt max. 22,40 m. Die Gesamtgebäudehöhe am oberen Abschluss des Staffelgeschosses liegt bei 24,55 m.

Das Wohn- und Geschäftshausgebäude erhält eine eigene 2-geschossige Tiefgarage und soll unmittelbar über eine Zu- und Abfahrt von der Kavalleriestraße erschlossen werden.

#### Projektbeschreibung Hotel

Der Hotelneubau ist als Riegelgebäude mit den Maßen von ca. 14,0 m x 53,0 m am südlichen Rand des Platzes Neumarkt geplant. Das Gebäude erhält VII Vollgeschosse sowie ein Staffelgeschoss (begehbare Technikgeschoss).

Daraus ergibt sich eine aus dem öffentlichen Raum optisch wahrnehmbare Gebäudehöhe von max. 24,80 m (Oberkannte Attika am obersten Vollgeschosses). Die Gesamtgebäudehöhe am oberen Abschluss des Technikgeschosses liegt bei 28,00 m.

Es ist vorgesehen, das Hotel mit seinem zum Neumarkt gelegenen Haupteingang von der Paulusstraße über den Neumarkt für mit dem PKW an- und abreisende Gäste anfahrbar zu machen. Dabei soll aber mittels Schrankenregelungen die Zufahrt auf den Neumarkt gesteuert werden, so dass anlieger- bzw. nutzerfremder Kfz-Verkehr vermieden wird.

Nach dem Entladen des Gepäcks und dem Einchecken soll dem Gast entweder ein Stellplatz hinter dem Hotel oberirdisch (30 Stück) oder in der Tiefgarage zugewiesen werden.

Für das Hotel wird bei An- und Abreise im Regelfall eine Anzahl von je 35 bis 45 PKW-Fahrten anfallen. Die Abreisezeiten sind zwischen 8:00 und 9:30 Uhr und die Anreisezeiten zwischen 16:00 und 19:00 Uhr.

Grundsätzlich bleiben die städtebaulich wichtigen Querungsmöglichkeiten in alle Richtungen über die verkleinerte Platzfläche für den Fußgänger- und Radverkehr erhalten, werden aber im Detail teils anders geführt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Fußwegeverbindung in Richtung Phillip-Reis-Platz / Kesselbrink über den vorhandenen Durchgang im Bereich des Telekomgebäudes (Breite 10 m) über ein Gehrecht planungsrechtlich gesichert. Diese Wegeverbindung besitzt eine wichtige Funktion zur Verknüpfung der innerstädtischen Freiräume und Plätze, wie das Ostmannturmviertel im Norden sowie der Kesselbrinkplatz im Süden.

Die Wegeverbindungen werden in der neuen Planung aufrechterhalten, so dass die Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr von Norden sowohl zur Kavalleriestraße wie auch zum Phillip-Reis-Platz/Kesselbrink gegeben bleibt.

Über ein Geh- und Fahrrecht (Radverkehr) wird für die südliche Verbindung gesichert, dass zwischen den geplanten neuen Baukörpern ausreichender Platz verbleibt, um Fußgänger und Radverkehr zuzulassen.

Durch gestalterische Maßnahmen in Form einer Fortführung der Pflasterung der Neumarktfäche ist die Wegeverbindung für Passanten optisch gut wahrnehmbar. Weiterhin verdeutlicht die Pflastergestaltung die Verkehrsbeziehung dahingegen, dass der Fußgänger hier Vorrang vor dem Parkplatzverkehr (Stellplätze Hotel) hat.

Die Verbindung zur Kavalleriestraße bleibt in einer Breite von 10,65 m Teil der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich.

Im Übrigen ist das Gesamtkarree von den bis auf die Kavalleriestraße gut ausgebauten Fuß- und Radwegen entlang der angrenzenden Straßen umgeben und somit gut in das Radverkehrsnetz eingebunden.

Sowohl am Hotel wie auch am Wohn- und Geschäftshaus werden Fahrradabstellplätze vorgesehen.

Die Anlieferung für das Hotel sowie die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen (z. B. Aldi bzw. evtl. Folgenutzungen) soll über die Zufahrt von der Kavalleriestraße erfolgen. Für die Einzelhandelsnutzung wird für die Fahrbewegungen auch die Platzfläche in Anspruch genommen.

### Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die vorstehenden beschriebenen Gebäude des Vorhabens mit ihrer Lage, die geplante Freiflächengestaltung sowie einige der beschriebenen Grundzüge der Erschließung (Zufahrten für Besucher und Anlieferungsverkehr, Stellplatzflächen, Wegeverbindungen etc.) auch in Bezug auf die Umgebungsnutzungen dargestellt.

Weiterhin sind Ansichten und Schnitte der geplanten Gebäude beigefügt.

(s. Anlage Teil B Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers)

Weitergehende Einzelheiten zur Gestaltung der Gebäude sowie noch offene Detailpunkte zur Erschließung (z. B. zum Fahrverkehr auf dem Neumarkt) sollen im Durchführungsvertrag geregelt werden.

### Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Festsetzungen)

Das vorliegende Nutzungs- und Baukonzept sieht mit dem Hotel und dem gemischt genutzten Gebäude (Büro, Wohnen, Gastronomie, Konferenz) eine kerngebietstypische Nutzungsmischung vor, die grundsätzlich den städtebaulichen Zielen für den Bereich sowie im Umfeld entspricht.

Für das Plangebiet wird aufgrund der geplanten Vorhaben und der Umgebungsprägung Kerngebiete (MK) gemäß des § 7 BauNVO festgesetzt, welche die konkret geplanten Einzelnutzungen abdecken:

MK 1 (Wohn- und Geschäftshaus)

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

MK 2 (Hotel)

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- Schank- und Speisewirtschaften

Der Katalog der für Kerngebiet zulässigen Nutzungen wird auf die konkret vorhabenbezogenen Nutzungen eingeschränkt. Alle übrigen Nutzungen werden somit in den Festsetzungen aufgrund des Vorhabenbezuges der Planung ausgeschlossen.

Entsprechend der planerischen Zielsetzung und der Vorprägung im Quartier sollen Wohnnutzungen in den Obergeschossen zugelassen werden.

Aufgrund der Priorisierung der konkret geplanten zentralen Einrichtung (Hotel, Wohn- und Geschäftshaus) werden Vergnügungstätten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

Aufgrund der Nähe zu den Haupteinkaufsstraßen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und der Möglichkeit der Ansiedlung von kleineren und größeren Einzelhandelsbetrieben im Umfeld des Plangebietes wird im Plangebiet eine Nutzungseinschränkung vorgenommen.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind im Kerngebiet Einzelhandelsnutzung sowohl klein- als auch großflächig zulässig.

Da durch die Neuaufstellung nur ein Teilbereich des rechtsverbindlichen B-Planes überplant wird, ist der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben hier –trotz Kerngebietsfestsetzung– städtebaulich vertretbar.

Die kerngebietstypische Prägung des Umfeldes bleibt weiterhin bestehen.

Die Festsetzung einer Baulinie zum Neumarkt soll für die zukünftige Bebauung eine angemessene Raum- bzw. Platzkante sicherstellen.

Durch die Vergrößerung der Baufelder um ca. 4,0m (Hotel) bzw. 19,0m (Wohn- und Geschäftshaus) wird ein Teil der bislang als öffentlicher Platz festgesetzten Flächen nunmehr überbaubar. Die Verkleinerung der Platzfläche ist vertretbar, da der Wochenmarkt inzwischen einen anderen Standort gefunden hat.

Im gesamten Bereich des MK 1 wird die offene Bauweise festgesetzt, in der sich das Wohn- und Geschäftshaus mit einer Länge von 42,5 m eingliedert.

Im MK 2 Bereich ist eine abweichende Bauweise festgesetzt, da die Gebäudelänge des Hotelkomplexes mit 53,0 m den Grenzbereich der offenen Bauweise (50,0 m) überschreitet.



Die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossigkeit sollen ein Einfügen der geplanten Bebauung in den Umgebungsbereich gewährleisten.

Entsprechend der Projektplanung werden die Anzahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhen sowie die Grund- und Geschossflächenzahl als Höchstgrenze festgesetzt.

Vor dem Hintergrund, dass ein zurückspringendes Staffelgeschoss (als 7. bzw. 8. Geschoss) i.d.R. optisch nicht in Erscheinung tritt, wird eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe zugelassen.

Über ein Geh- und Fahrrecht (Radverkehr) wird die südliche Fußwegeverbindung weiterhin planungsrechtlich gesichert.

Die nördliche Verbindung bleibt in einer Breite von 10,65 m Teil der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich / Platz.

Die Entwässerung der künftigen Baugrundstücke soll über das vorhandene Kanalnetz erfolgen. Einzelheiten sollen im weiteren Verfahren konkretisiert werden.

#### Regelungen im Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag sind Regelungen zu den Fristen der Umsetzung, Kostenregelungen, Bauzeiten sowie evtl. zu gestalterischen Anforderungen und notwendigen verkehrlichen Maßnahmen zu treffen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird dieser vorbereitet und durch den Vorhabenträger sowie die Stadt unterzeichnet.

(Anlage Teil C wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet.)

Löseke  
Stadtkämmerer

Bielefeld, den

#### **Anhang:**

- Lageplan des Geltungsbereiches (Verkleinerung)
- Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches, (Verkleinerung)
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III-3-67.00 „Wochenmarktgelände“ (Nutzungsplan) mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches, (Verkleinerung)
- Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. III-3-67.00 „Wochenmarktgelände“ (Gestaltungsplan) mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches, (Verkleinerung)

- Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, (Verkleinerung)

**Anlagen:**

---

**A****Teil A Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus“ – Vorentwurf (Stand Juli 2014)**

**Teil A1** Übersichtsplan, Nutzungsplan, Angabe der Rechtsgrundlagen, Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärung und Hinweise

**Teil A2** Begründung / Allgemeine Ziele und Zwecke

**B****Teil B Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers – Vorentwurf (Stand Juli 2014)**

- Lage- und Freiflächenplan

**Teil B1 Vorhaben Büro-, Wohn- und Geschäftshaus (MK 1)**

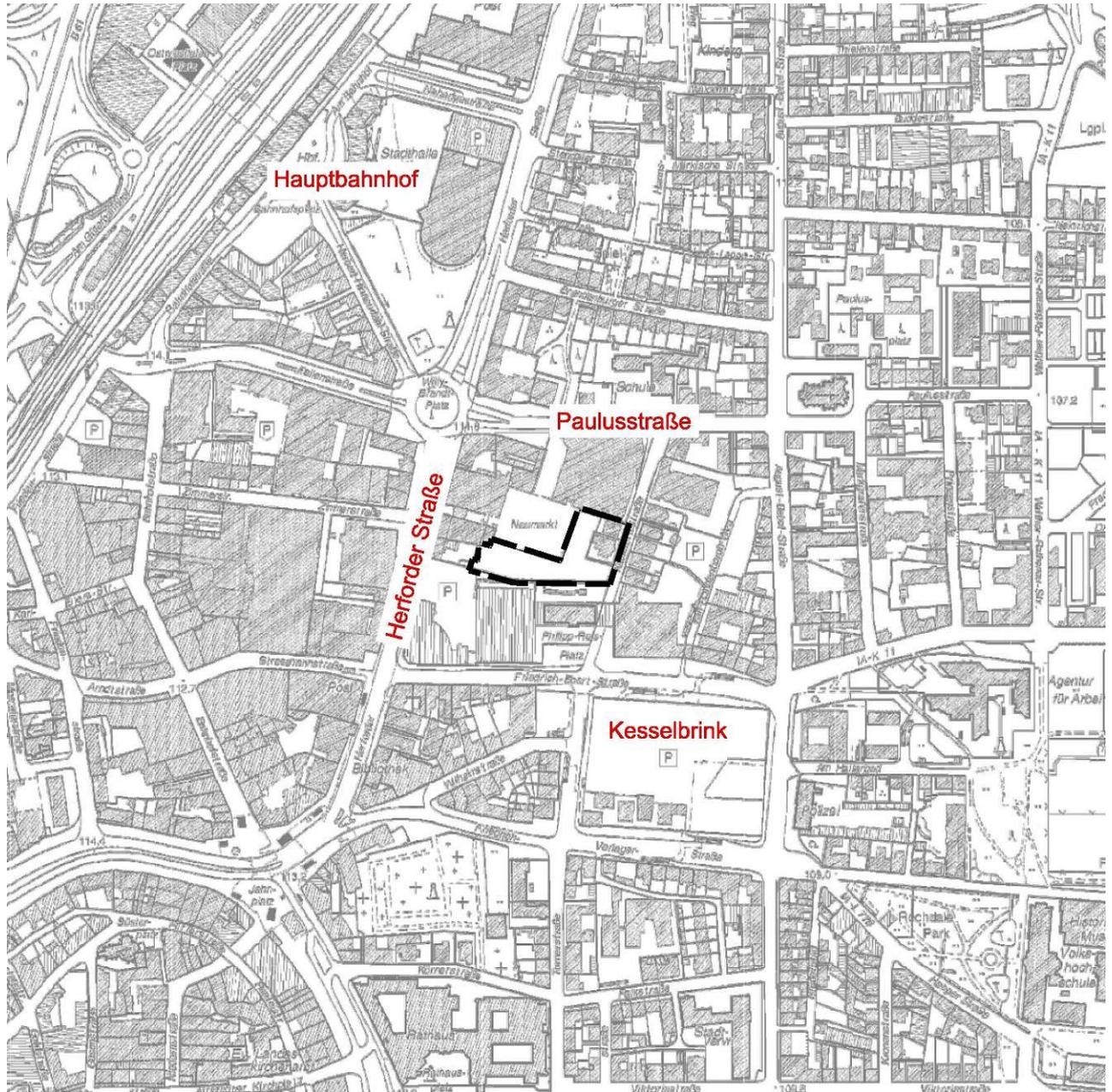
- Ansichten
- Schnitte

**Teil B2 Vorhaben Hotelgebäude (MK 2)**

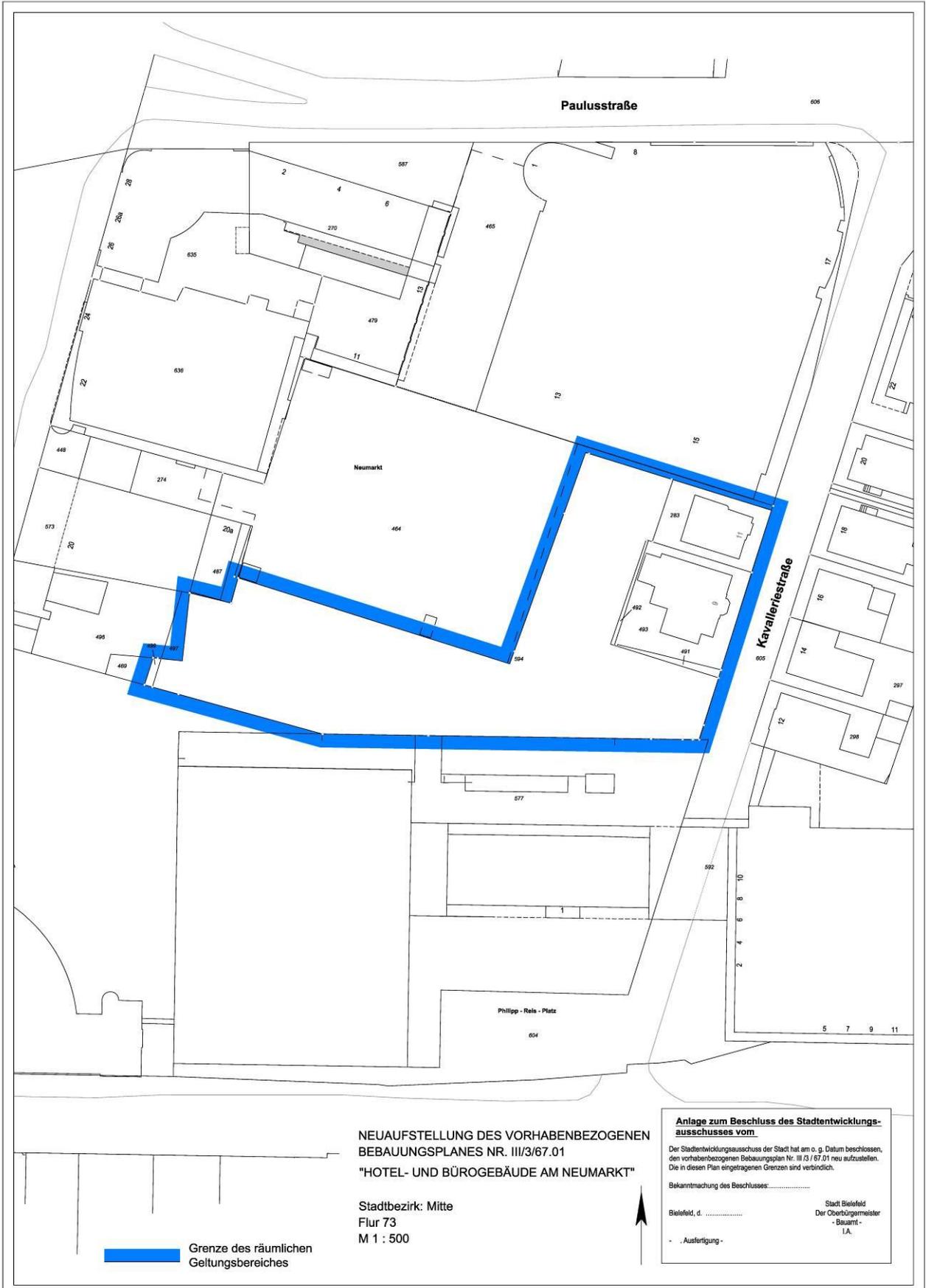
- Ansichten
- Schnitte

**Teil C Durchführungsvertrag**

wird im weiteren Verfahren ergänzt.

**Anhang zur Beschlussvorlage:****Lageplan des Geltungsbereiches (Verkleinerung)**

**Übersichtsplan / Abgrenzungsplan des Geltungsbereiches (Verkleinerung)**



NEUAUFSTELLUNG DES VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLANES NR. III/3/67.01  
"HOTEL- UND BÜROGEBÄUDE AM NEUMARKT"  
Stadtbezirk: Mitte  
Flur 73  
M 1 : 500

**Anlage zum Beschluss des Stadtentwicklungs-**  
**ausschusses vom**  
Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt hat am o. g. Datum beschlossen,  
den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III /3 / 67.01 neu aufzustellen.  
Die in diesen Plan eingetragenen Grenzen sind verbindlich.  
Bekanntmachung des Beschlusses:.....  
Stadt Bielefeld  
Der Oberbürgermeister  
- Gesamt-  
- IA.  
Bielefeld, d. ....  
- .Ausfertigung -

**Rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände“ - Nutzungsplan**  
mit Kennzeichnung der Lage des Neuaufstellungsbereiches, (Verkleinerung Nutzungsplan)





## Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (Verkleinerung)



### Flächen

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Sonderbauflächen
- Flächen für Ver- bzw. Entsorgung

Straßennetz I. und II. Ordnung  
(überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen)

Straßennetz III. Ordnung  
(für das Verkehrsnetz wichtige Verkehrs- und Sammelstraßen)

Trassenverlauf unbestimmt

Bundesbahn

Stadtbahn mit Station

Flächen für den ruhenden Verkehr

Abwägung  
hinsichtlich  
Nutzungs-  
beschränkung  
Immissionsschutz  
beachten