

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	24.09.2015	öffentlich

Beratungsgegenstand (Bezeichnung des Tagesordnungspunktes)

Gestaltungskonzeption zur Aufwertung des Neumarktes

Betroffene Produktgruppe

11 09 01 generelle räumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Weitere Aufwertung der Innenstadt, Stärkung des Standortes Innenstadt, Sicherung und Anstoß von privaten baulichen Investitionen

Auswirkungen auf Ergebnisplan, Finanzplan

Keine

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

BV Mitte 03.04.2014, Stadtentwicklungsausschuss 29.04.2014, Bebauungskonzept „Neubau Hotel und Bürogebäude am Neumarkt“ auf Grundlage des Bebauungsplanes NR. III/3/67.00 „Wochenmarktgelände (Drucksachen-Nr. 7227/2009-2014)

Stadtentwicklungsausschuss 29.04.2014, BV Mitte 29.04.2014, Betriebsausschuss Immobilienservicebetrieb 06.05.2014, Rat der Stadt 08.05.2014: Verkauf des 3.699 m² großen unbebauten städtischen Grundstücks am Neumarkt und des 353 m² großen bebauten Grundstücks Kavalleriestr. 11 (Drucksachen-Nr. 7309/2009-2014)

BV Mitte 28.08.2014, Rat der Stadt Bielefeld 18.09.2014: Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 § 13 a BauGB (Drucksachen-Nr. 0107/2014-2020)

BV Mitte 11.06.2015, Stadtentwicklungsausschuss 23.06.2015. Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 § 13 a BauGB (Drucksachen-Nr. 1563/2014-2020)

Beschlussvorschlag:

Der Vorentwurf der Gestaltungskonzeption zur Aufwertung des Neumarktes wird zur Kenntnis genommen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage des Vorentwurfes die Gestaltungskonzeption für den Neumarkt zu konkretisieren und eine Entwurfsplanung für die Teilbereiche A und C (Ab-grenzung siehe Anlage) auszuarbeiten.

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

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Beschlusslage

Der Rat der Stadt Bielefeld hat in seiner Sitzung am 08.05.2014 beschlossen, die städtischen Grundstücke südlich und östlich des Platzes Neumarkt an die Fa. Quartiersbebauung am Neumarkt Bielefeld GmbH & Co. KG, Taunusstein zu veräußern. Zuvor hatten die Bezirksvertretung Mitte und der Stadtentwicklungsausschuss in ihren Sitzungen am 03.04. und 29.04.2014 dem Bauungs- und Nutzungskonzept „Neubau Hotel und Bürogebäude“ am Neumarkt zugestimmt. Auf Initiative des Vorhabenträgers haben die BV Mitte und der Rat der Stadt Bielefeld in ihren Sitzungen am 28.08.2014 und 18.09.2014 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ für das Gebiet südlich des Platzes Neumarkt und westlich der Kavalleriestraße gefasst. Am 11.06.2015 hat die BV Mitte und 23.06.2015 der Stadtentwicklungsausschuss den Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist abgeschlossen, der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt ist noch ausstehend.

Das städtebauliche und architektonische Konzept des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger realisiert im Bereich des Neumarktes ein Hotelgebäude und Gebäude mit einer weiteren Hotelnutzung, Wohnnutzungen und ergänzenden kleineren gewerblichen Nutzungen (u.a. Bäckerei). Mit der Planung wird der Neumarkt im südwestlichen Platzbereich neu gefasst. Insgesamt können damit die grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen am Neumarkt erreicht werden. Es wird eine weitere Belebung des Stadtraumes erwartet.

Der Vorhabenträger hat das Ziel die Kernfläche des Platzes „Neumarkt“ als hochwertigen und attraktiven Aufenthaltsraum vor dem neuen Gebäudeensemble aufzuwerten. Entsprechend hat sich der Vorhabenträger verpflichtet, den Platz „Neumarkt“ mit gestalterischen Maßnahmen aufzuwerten (vgl. Drucksachen-Nr. 7309-2014).

Zur Konkretisierung und Qualifizierung der gestalterischen Aufwertungsmaßnahmen wurde das Büro Lützwow 7, Berlin beauftragt. Lützwow 7 hatte sich im Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung des Kesselbrinks als besonders qualifiziert bewiesen und verfügt über die bereits erfolgte Befassung mit dem Kesselbrink/Philipp-Reis-Platzes über gute Vorkenntnisse im relevanten Stadtraum.

Vorentwurf Gestaltungskonzeption Neumarkt

Das Büro Lützwow 7 hat einen Vorentwurf für die Gestaltung des Neumarktes vorgelegt. Der Vorentwurf basiert auf der sich verändernden städtebaulichen Figuration und der Problematik den Platz in seiner bisherigen Gestalt nicht als Aufenthaltsort wahrzunehmen. Zum einen durch die unübersichtliche verkehrliche Situation, die das Parken des motorisierten Individualverkehrs (MIV) auf vermeintlichen Gehwegflächen und sowie Anlieferung zulassen, zum anderen aufgrund des

hohen Versiegelungsgrads der Flächen, sowie das den funktionalen Ansprüchen ungenügende Erscheinungsbild der Materialitäten / Einbauten.

Die Konzeption des Büros Lützwow 7 bezieht nicht nur die Kernfläche des Platzes „Neumarkt“ (Teilfläche C) ein, sondern erweitert den Planungsraum auf die Ebene des Quartiers und betrachtet sämtliche öffentliche Räume zwischen Paulusstraße (im Norden), Kavalleriestraße (im Osten), Friedrich-Ebert-Straße (im Süden) und Herforder Straße (im Westen). Analytisch wird die Verbindungsfunktion des Neumarkt-Quartier im Stadtraum dargestellt und als eine wichtige planerische Rahmenbedingung herausgearbeitet. Unter dem Titel „Quartiersboden“ wird eine einheitliche Pflasterung der öffentlichen Flächen innerhalb des Quartiers vorgeschlagen; davon ausgenommen ist die Kernfläche des Platzes Neumarktes. Sie soll im Wesentlichen in der Pflasterung so verbleiben. Erwartet werden durch diese gestalterische Intervention eine bessere Wahrnehmung des Quartiers und insbesondere eine bessere Anbindung an die angrenzenden Stadträume. Das Quartier wird quasi „geöffnet“ und der öffentliche Platz Neumarkt mit den angrenzenden Stadträumen verbunden. Als Leitmaterial wird ein Granitnaturstein vorgeschlagen, der gut an die bestehende Bausubstanz herangebaut werden kann.

Mit dem Schaffen neuer klar definierter Raumkanten durch die geplante Quartiersbebauung entsteht die Möglichkeit dem Platzraum einen neuen Rahmen und angemessene Proportionen zu geben. Der bestehende Belag ist zukünftig als Intarsie zu verstehen und optional mit Grün- und Spielbereichen gestalterisch / ästhetisch aufzuwerten. Die Ergänzung der bestehenden Baumreihe in den Fugen / Zugängen des Platzes sorgt für ein verbessertes Mikroklima, für eine erhöht wahrnehmbare Zugänglichkeit des Neumarkts von angrenzenden öffentlichen Straßen her, sowie zur Ausweitung angemessener Außenbereiche für Gastronomieangebote. Mit der räumlichen und funktionalen Zuordnung der Bereiche Paulusstraße und Vorplatz Stadtbibliothek / Stadtarchiv wird eine Neuordnung des ruhenden Verkehrs mit klarer Struktur vorgeschlagen sowie die Anlieferung des ansässigen Einzelhandels effizienter definiert. Auf der zentralen Platzfläche ist der Aufbau von Rasenplateaus geplant. Diese tragen zur Begrünung des Platzes bei, bieten aber auch Sitzgelegenheiten. Auf einer Teilfläche des Platzes sollen Spielgeräte installiert werden.

Oberste Planungsprämisse ist durch diese Neugestaltung eine Verzahnung bzw. Anbindung an den öffentlichen Stadtraum mit hoher Aufenthaltsqualität als weiteren Baustein der Verflechtung im gesamtstädtischen Gefüge der Innenstadt nutzungsorientiert zu erwirken. Einbezogen sind werden soll deshalb nach den Vorschlägen des Büros Lützwow 7 auch die öffentlichen Flächen entlang der Herforder Straße, der Paulusstraße und der Kavalleriestraße. Die Kavalleriestraße hat eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen Ostmannturmviertel und Kesselbrink. Vorgeschlagen werden hier eine einheitliche Gestaltung der Gehwege und die Neugestaltung des Philipp-Reis-Platzes. Diese Maßnahmen sollen zu einem späteren Zeitpunkt konkretisiert werden. Ein einheitliches Bepflanzungskonzept soll den Quartierscharakter des Neumarktes unterstreichen. Dies gilt ebenso für die Möblierung und Ausstattung der öffentlichen Räume.

Städtebauförderung / Stadtumbaugebiet „Nördlicher Innenstadtrand“

Der Neumarkt liegt im Gebiet des Stadtumbaugebietes „Nördlicher Innenstadtrand“. Auf der

Grundlage des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Stadtumbau Nördlicher Innenstadtrand“ konnten in den letzten Jahren wichtige strukturwirksame städtebauliche-freiraumplanerische Maßnahmen im Stadtumbaugebiet mit Unterstützung der Städtebauförderung der Europäischen Union, des Bundes und des Landes NRW umgesetzt werden.

Der Neumarkt ist im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept als ein Interventionsschwerpunkt mit den Zielen Schaffung neuer Qualitäten im öffentlichen Raum, Erhöhung/Aufwertung der Wohnqualität/Wohnumfeldes; Schaffung von Freiraumverbindungen und Milderung der Barrierewirkungen von Verkehrsstrassen und –achsen beschrieben. Mit der Maßnahme Ö3 „Nutzungsoffensive Neumarkt“ wird eine weitere Belebung des Platzraumes Neumarkt angestrebt. Teilziele konnten durch die Verlagerung der Stadtbibliothek und mit der neuen städtebaulichen Entwicklung im Süden und Osten des Platzes bereits erreicht werden. Handlungsbedarf besteht weiterhin in der Gestalt- und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes Neumarkt.

Vor dem Hintergrund des laufenden Bebauungsplanverfahren zur städtebaulichen Entwicklung des Neumarktes hatte das Land NRW in einem Gespräch mit der Stadt Bielefeld Anfang d. Jahres eine Unterstützung der Quartiersentwicklung am Neumarkt mit Mittel der Städtebauförderung in Aussicht gestellt. Die Stadt Bielefeld hat sich darauf erfolgreich, um Mittel der Städtebauförderung des Landes NRW beworben. Die Neugestaltung des Neumarktes wurde in das Stadterneuerungsprogramm 2015 des Landes NRW mit förderfähigen Kosten in Höhe von 3.025.000 € aufgenommen. Im Rahmen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ besteht ein Fördersatz in Höhe von 80% der förderfähigen Kosten. Ein Förderbescheid wird durch die Stadt Bielefeld erwartet.

Freianlagenplanung des Vorhabenträgers

Den grundsätzlichen Gestaltungsvorschlägen zur Aufwertung des Neumarktes stehen die konkreten Baufortschritte der Bauvorhaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ gegenüber.

Der Hotelneubau im südlichen Bereich des Neumarkt-Platzes ist im Rohbau fertiggestellt; die Bestandsgebäude an der Kavalleriestraße sind bereits abgebrochen. Für den Hotelneubau südlich des Platzes wird, seitens des Vorhabenträgers die Ausschreibung der Außenanlagen vorbereitet. Die Planungen für die Außenanlagen waren Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes, auf dessen Basis derzeit das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgeschlossen wird.

Vor dem Hintergrund der städtischen Planungsüberlegungen zur gestalterischen Aufwertung des Neumarktes, hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt, die Ausgestaltung der privaten Außenanlagen an die Vorüberlegungen der Gestaltungskonzeption anzupassen und einen Naturgranitstein zu verlegen. Die öffentliche zugängliche Querung der Grundstücksfläche des Vorhabenträgers soll nach den gestalterischen Überlegungen des Büros Lützwow 7 ausgeführt werden.

Weiteres Vorgehen

Auf der Grundlage des Beschlusses der BV Mitte kann die Verwaltung die Gestaltungskonzeption Neumarkt konkretisieren und sie zu einer Entwurfsplanung ausarbeiten. Im Hinblick auf die anstehende Gestaltung der privaten Flächen des Vorhabenträgers sind die Schnittstellen zu den beabsichtigten öffentlichen Investitionen in den öffentlichen Raum des Neumarktes zu klären. Dabei ist auch der Eigentümer des Platzes Neumarkt einzubinden. Die Verwaltung wird darauf hinwirken, dass bei der privaten Planung der Außenanlagen des Vorhabenträgers die Grundaussagen des Vorentwurfs der Gestaltungskonzeption für die öffentlichen Räume berücksichtigt werden. Im Zuge der weiteren Konkretisierung ist auch die zugesagte finanzielle Beteiligung des Vorhabenträgers an den gestaltungswirksamen Maßnahmen festzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Für die Umsetzung der Gestaltungskonzeption in allen Bauabschnitten werden die Kosten auf ca. 3,025 Mio. € geschätzt. Die Konzeption zielt auf eine abschnittsweise Realisierung, die auch die Interessen des Vorhabenträgers berücksichtigen muss. Vorrangig sind daher die Bauabschnitte A und C zu konkretisieren. 80% der Kosten können durch Mittel der Städtebauförderung finanziert werden. Eine Beteiligung Dritter zur Teilfinanzierung des städtischen Eigenanteils wird angestrebt.

Clausen
Oberbürgermeister

Bielefeld, den

Anhang zur Beschlussvorlage

- Vorentwurf Gestaltungskonzeption
- Übersicht über die Bauabschnitte