

Beschlussvorlage der Verwaltung

Gremium	Sitzung am	Beratung
Bezirksvertretung Mitte	19.11.2015	öffentlich
Stadtentwicklungsausschuss	01.12.2015	öffentlich
Rat der Stadt Bielefeld	10.12.2015	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**

- Stadtbezirk Mitte -

**Beschluss über Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

Betroffene Produktgruppe

110902 Teilräumliche Planung

Auswirkungen auf Ziele, Kennzahlen

Änderung von Planungsrecht, Satzungsbeschluss

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 29.04.2014, TOP 18.2 ö, Drucksachen-Nr. 7224/2009-2014

Aufstellungsbeschluss

BV Mitte 28.08.2014, TOP 9 ö und Rat 18.09.2014, TOP 28 ö, Drucksachen-Nr. 0107/2014-2020

Entwurfsbeschluss

BV Mitte 11.06.2015, TOP 13 ö und StEA 23.06.2015, TOP 23.2 ö, Drucksachen-Nr. 1563/2014-2020

Beschlussvorschlag:

1. Die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a BauGB und der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB werden gemäß der **Anlage A 1.1 II.** zur Kenntnis genommen.
2. Der Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (2) BauGB (Ifd. Nr. 1) wird gemäß der **Anlage A 1.2 I.** nicht stattgegeben.

Oberbürgermeister/Beigeordnete(r)

Wenn die Begründung länger als drei Seiten ist, bitte eine kurze Zusammenfassung voranstellen.

3. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Planunterlagen werden gemäß der **Anlage A 1.3** beschlossen.
4. Die Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB werden gemäß der **Anlage A 1.2 II** zur Kenntnis genommen (Ifd. Nr. 2.1 Polizeipräsidiums Bielefeld und Ifd. Nr. 2.7 Bezirksregierung Detmold Dezernat 33) bzw. teilweise stattgegeben (Ifd. Nr. 2.10 Deutschen Telekom Technik GmbH).
5. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ wird mit dem Text und der Begründung gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
6. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung ist gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt zu machen und mit der Begründung zu jedermann Einsicht bereitzuhalten.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Stadt Bielefeld entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine unmittelbaren Kosten.

Die Initiative für die Planung beruht auf einer privaten Projektentwicklung.

Der Vorhabenträger die FIBONA GmbH, 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 wurde zwischen der Stadt Bielefeld und dem Vorhabenträger abgeschlossen (s. Anlage C).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch das externe Stadtplanungsbüro Enderweit & Partner unter fachlicher Begleitung durch die Stadt Bielefeld auf Kosten des Vorhabenträgers bearbeitet. Ein entsprechender Dreiecksvertrag mit der Stadt, dem Investor / Vorhabenträger und dem externen Stadtplanungsbüro wurde abgeschlossen.

Begründung zum Beschlussvorschlag:

Verfahren

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

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.09.2014, nach vorheriger Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 28.08.2014 den Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ gefasst.

Gemäß § 13 a (3) Ziffer 2 BauGB wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekanntgemacht und darauf hingewiesen, 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 voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informieren und äußern konnte.

Zu 1.

Die Öffentlichkeit hatte die Möglichkeit, sich über den Planungsstand vom 29.09.-17.10.2014 durch Einsichtnahme in die Unterlagen im Bauamt zu informieren.

Stellungnahmen oder Äußerungen von Bürgerinnen und Bürgern gingen zum Planvorhaben nicht ein.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde vom 29.09.2014 bis einschließlich 29.10.2014 durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen Stellungnahmen von Behörden sowie von Trägern öffentlicher Belange ein, die nach städtebaulichen Kriterien ausgewertet und soweit vertretbar im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.

Wesentliche inhaltliche Änderungen haben sich dabei gegenüber dem Vorentwurf nicht ergeben.

Die Planung des Wohn- und Geschäftshauses wurde in Bezug auf das Bebauungs- und Nutzungskonzept zum Entwurf konkretisiert (Ergänzung eines weiteren Hotels innerhalb des Gebäuderiegels zur Kavalleriestraße sowie eines Backshop zum Neumarkt hin orientiert).

Entsprechend der Planungsergänzungen bzw. Konkretisierung wurden die textlichen Festsetzungen und Planzeichnungen angepasst. Ebenso wurden die Ergebnisse des Verkehrs- und Schallgutachten, auf Basis der neu erhobenen Verkehrsdaten (geringere Belastung an der Kavalleriestr.), beachtet und eingearbeitet.

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in der **Anlage Teil A 1.1 II.** der Vorlage wiedergegeben.

Zu 2. und 3.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 23.06.2015, nach Beratung durch die Bezirksvertretung Mitte am 11.06.2015, den Entwurfsbeschluss gefasst.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes lag vom 17.07. bis zum 21.08.2015 gem. § 3 (2) BauGB öffentlich aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden im Zeitraum vom 08.07. bis zum 21.08.2015 beteiligt.

Im Rahmen der Offenlegung wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ Stellungnahmen von der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgegeben.

Die wesentlichen Inhalte dieser Stellungnahmen sind in der **Anlage A 1.2 I. u. II.** der Beschlussvorlage wiedergegeben.

zu 4.)

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen der Verwaltung sind die textlichen Festsetzungen und die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan redaktionell geändert bzw. ergänzt worden. (s. **Anlage A 1.3** Änderungsvorschläge der Verwaltung)

Bei den Änderungen und Ergänzungen handelt es sich im Wesentlichen um ergänzende Hinweise und Erläuterungen. Sie dienen zur Klarstellung und zum besseren Verständnis.

zu 5.) und 6.)

Der Bebauungsplan Nr. III/3/67.01 „Hotel-, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“ mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung ist nunmehr als Satzung zu beschließen und öffentlich bekannt zu machen.

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

Informationen zu Anfragen aus der Politik

(Entwurfsbeschluss: BV Mitte 11.06.2015 und StEA 23.06.2015)

Der Stadtentwicklungsausschuss bittet darum, die in der Diskussion der Bezirksvertretung Mitte zum Ausdruck gebrachten Hinweise, Bedenken und Anregungen bis zur Vorlage des Satzungsbeschlusses zu klären.

Information zur Bezeichnung der Gebäuderiegel bzw. Nutzung im Wohn- und Geschäftshaus:

Die Bezeichnung der beiden Gebäuderiegel des Wohn- und Geschäftshauses (MK 1) „Timeout Hotel und Wohnen“ wurde in der Südansicht vertauscht. Der Gebäuderiegel „Wohnen“ orientiert sich zum Neumarkt und der Gebäuderiegel „Timeout Hotel“ zur Kavalleriestraße.

Die Unterlagen (Teil B 1) und die Planzeichnung wurden für die StEA-Sitzung bzw. für die Offenlegung entsprechend redaktionell geändert.

Information zum Thema Fallwinde auf dem Platz „Neumarkt“ :

Durch die Neubebauung wird sich die Situation auf dem Platz verbessern, da die neue Bebauung die Fallwinde -insbesondere am Telekomhaus- puffert bzw. dämpft.

Fallwinde entstehen i.d.R. erst bei stärkerem Wind (aus S bzw. SW). Im Sommer gibt es vermehrt Schwachwindlagen, sodass die Häufigkeit der Fallwinde geringer ausfällt. Ggf. können temporäre Windschutz-Wände oder Sonnenschirme etc. die Situation der seitlichen Winde bzw. Fallwinde auf dem Platz mindern.

Information zur Festsetzung „Dachaufbauten“:

In der textlichen Festsetzung Nr. 2.4.3 werden Regelungen zur max. Höhe für Dachaufbauten getroffen.

Dachaufbauten sind in untergeordnetem Flächenumfang für Maschinenräume, Fahrstühle, lufttechnische Anlagen usw. bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über der obersten Geschossdecke zulässig.

Entsprechend der Planzeichnungen zum Bauantrag (Grundlage für die Entwurfsplanung) liegen die Dachaufbauten -wie Aufzugsüberfahrt und Lüftungsrohr für die Gastronomie- ca. 0,80 m bzw. ca. 1,60 m über der Oberkante der Attika des Staffelgeschosses.

Information zum Thema Gelände- und Gebäudehöhen des Wohn- und Geschäftshauses

Es wurde angeregt, die Gebäudehöhen nochmals zu verdeutlichen und in den Planunterlagen klar darzustellen.

In Bezug auf die Gebäudehöhen ist festzuhalten, dass das vorhandene Umfeld nicht auf einen Niveau liegt. Zwischen dem Neumarkt mit einem vorhandenen Geländeniveau an den Gebäudeecken (Nordwest 110,82 ü. N.N. / Südwest 110,78 ü. N.N.) und der Kavalleriestraße mit einem vorhandenen Geländeniveau an den Gebäudeecken (Nordost 109,85 ü. N.N. / Südost 109,73 ü. N.N.) fällt das Gelände leicht ab.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Oberkante Fertigfußboden - OKFF) und der Eingang vom Neumarkt ist bei einer Höhe von 111,00 ü. N.N. geplant.

Aus diesen Rahmenbedingungen ergeben sich die in den Ansichten eingetragenen Höhenangaben.

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 Hotelgebäude und einem Wohn- und Geschäftshaus, zu schaffen.

Städtebauliches Konzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Entwurf)

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“ verlagert, sodass eine Reduzierung der Fläche durch den Neubau des Bürogebäudes eine urbane Nutzung weiterhin ermöglicht.

Die vorgesehene Nutzungsmischung aus Hotels, Gastronomie, kleinen Läden und Wohnungen entspricht der im Umfeld gegebenen innerstädtischen, kerngebietstypischen Struktur und kann nach Realisierung des Projektes zu einer deutlichen Belebung des Neumarktes führen.

Information zum parallel bearbeiteten Gestaltungskonzept für den Platz „Neumarkt“

Für den angrenzenden Platz „Neumarkt“ und den wichtigen Zugängen wurde parallel zur Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Gestaltungskonzept von einem Fachplanungsbüro (Landschaftsarchitekturbüro Lützwow 7) erarbeitet und der der Politik am 24.09.2015 vorgestellt.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen die Zugänge zur Kavalleriestraße und zum Phillipp-Reis-Platz bzw. Kesselbrink. Gestalterische Maßnahmen bzw. die Berücksichtigung des Gestaltungskonzeptes für die Fußwegeverbindung wurden im Durchführungsvertrag aufgenommen (s. Anlage C).

Projektbeschreibung Wohn- und Geschäftshaus

Im Wohn- und Geschäftshaus sind ebenerdig, zum Neumarkt hin orientiert, ein Gastronomiebetrieb sowie ein Backshop mit Café vorgesehen. In den Obergeschossen des Gebäuderiegels am Neumarkt sind 27 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Größen zwischen 54 m² bis 127 m² geplant.

Im Gebäuderiegel zur Kavalleriestraße ist eine Hotelnutzung (*Timeout-Hotel, 3-Sterne-Segment, ca. 110 Zimmer*) geplant. Die Rezeption und weitere Funktionsräume des Hotels sind im Erdgeschoss und die Hotelzimmer in den Obergeschossen untergebracht.

Das Gebäude erhält einen 42,50 m x 36,98 m großen I-geschossigen Sockelbereich. Parallel zur Kavalleriestraße und zum Neumarkt sind zwei Gebäuderiegel (ca. 13,50m / 14,50m) mit sechs Vollgeschossen und zurückspringendem Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) geplant.

Projektbeschreibung „Légère Hotel“

Der Hotelneubau („Légère Hotel“, 4-Sterne-Segment, ca. 120 Zimmer) ist als Riegelgebäude mit den Maßen von 14,45 m x 52,92 m am südlichen Rand des Platzes Neumarkt geplant.

Im Erdgeschoss befinden sich Gastronomiebereiche, Rezeption sowie Funktions- und Konferenzräume des Hotels.

Verkehr und Erschließung

Es ist vorgesehen das Vier-Sterne „Légère Hotel“ mit seinem, zum Neumarkt gelegenen, Haupteingang über den Neumarkt für mit dem PKW an- und abreisende Gäste anfahrbar zu machen. Dabei soll mittels Schrankenregelungen oder versenkbarer Poller die Zufahrtsmöglichkeit auf den Neumarkt gesteuert werden, so dass Anlieger- bzw. nutzerfremder Kfz-Verkehr vermieden wird. Die bestehenden wichtigen Wegeverbindungen werden in der neuen Planung

aufrechterhalten, so dass die Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr von Norden sowohl zur Kavalleriestraße als auch zum Phillip-Reis-Platz/Kesselbrink gegeben bleibt.

Regelungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Anlage Teil A)

Für das Plangebiet werden aufgrund der geplanten Vorhaben und der Umgebungsprägung Kerngebiete (MK) gemäß des § 7 BauNVO festgesetzt, welche die konkret geplanten Einzelnutzungen abdecken. Entsprechend der planerischen Zielsetzung - Belebung des Platzes - und der Vorprägung im Quartier sollen Wohnnutzungen in den Obergeschossen zugelassen werden.

Aufgrund der Priorisierung der konkret geplanten zentralen Einrichtungen (Hotel, Wohn- und Geschäftshaus) werden Vergnügungsstätten im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Die Bedeutung des Platzes als innerstädtischer „öffentlicher Raum“ mit hoher Aufenthaltsqualität soll sich auch positiv auf die zukünftige Nutzungs- und Sozialstruktur im Umfeld auswirken und durch diesen Ausschluss gestärkt werden.

Wegen der Nähe zu den Haupteinkaufsstraßen im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ und der Möglichkeit der Ansiedlung von größeren Einzelhandelsbetrieben im Umfeld des Plangebietes wird im Plangebiet eine Nutzungsbeschränkung auf kleineren Einzelhandel vorgenommen.

Die Festsetzung hinsichtlich des Einzelhandels erfolgt vorhabenbezogen und ermöglicht u. a. die Ansiedlung des Backshops.

Regelungen im Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage Teil B)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan werden die vorstehenden beschriebenen Gebäude des Vorhabens mit Ansichten und Schnitten sowie ihrer Lage und Erschließung und Anlieferungsverkehr, Stellplatzflächen, Wegeverbindungen etc. auch in Bezug auf die Umgebungsnutzungen dargestellt.

Regelungen im Durchführungsvertrag (Anlage Teil C)

Im Durchführungsvertrag sind Regelungen zu den Fristen der Umsetzung, Kostenregelungen, Bauzeiten sowie zu gestalterischen Anforderungen im Zusammenhang mit der Wegeverbindung zum Kesselbrink getroffen worden.

Gemäß § 12 Absatz 1 BauGB ist der Durchführungsvertrag vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

Der Vertrag wurde vom Investor der FIBONA GmbH als Vorhabenträger und der Stadt Bielefeld am 29.07.2015 unterzeichnet.

Information zur Umsetzung/Baugenehmigung des Wohn- und Geschäftshauses

Die konkrete hochbauliche Entwurfsplanung für das Wohn- und Geschäftshaus wurde parallel zum Aufstellungsverfahren entsprechend der Vorhabensplanung (Teil B) erarbeitet und fertiggestellt.

Die Baugenehmigung für das Wohn- und Geschäftshaus (MK 1) wurde nach Abschluss des Durchführungsvertrages am 31.07.2015 erteilt.

Die Genehmigung erfolgte im Rahmen einer Baugenehmigung nach § 33 Absatz 3 BauGB auf Grundlage der Festsetzungen und Regelungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“.

Moss
Beigeordneter

Bielefeld, den

Anlagen:**Anlage A**

Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01
„Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“
 (Planungsstand: Satzung Oktober 2015)

Teil A 1 Auswertung der Stellungnahmen / Abwägung**A 1.1 Nutzungsplan Vorentwurf**

(Planungsstand: Juli 2014) (Verkleinerung)

Auswertung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren

I.) der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB und II.) Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

A 1.2 Nutzungsplan Entwurf

(Planungsstand: Mai 2015) (Verkleinerung)

Auswertung der Offenlegung

I.) der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und II.) Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Änderungsvorschläge der Verwaltung**Teil A 2 Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. III/3/67.01 Satzung**

Nutzungsplan (Verkleinerung)

Textliche Festsetzungen

Angabe der Rechtsgrundlagen, Zeichenerklärung und Hinweise

Teil A 3 Begründung Satzung**Anlage B**

Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers
 (Planungsstand: Satzung Oktober 2015)

Teil B 1 Lage- und Freiflächenplan (Verkleinerung)**Teil B 2 Vorhabenplanung Wohn- und Geschäftshaus (MK 1) u. Hotelgebäude (MK 2)**

Ansichten, Schnitte (Verkleinerung)

Anlage C

**Durchführungsvertrag vom 29.07.2015 zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. III/3/67.01 „Hotel, Wohn- und Geschäftshaus am Neumarkt“**