

*Betreff:***Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Willy-Brandt-Platz-Nordost,
1. Änderung des AW 107", AW 114
Stadtgebiet zwischen Hauptbahnhof, Willy-Brandt-Platz und
BraWo-Allee
Aufstellungsbeschluss***Organisationseinheit:*

Dezernat III

61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

28.02.2018

*Beratungsfolge*Stadtbezirksrat im Stadtbezirk 132 Viewegsgarten-Bebelhof
(Anhörung)

Planungs- und Umweltausschuss (Vorberatung)

Verwaltungsausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

07.03.2018

11.04.2018

17.04.2018

Status

Ö

Ö

N

Planungsbeschluss:

„Für das im Betreff genannte Gebiet, das in den Anlagen 1 und 2 dargestellt ist, wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Willy-Brandt-Platz-Nordost, 1. Änderung des AW 107“, AW 114, beschlossen.“

Sachverhalt:**Beschlusskompetenz**

Die Beschlusskompetenz des Verwaltungsausschusses ergibt sich aus § 76 (2) S. 1 NKomVG. Im Sinne dieser Zuständigkeitsnorm handelt es sich bei der Entscheidung über Aufstellung von Bauleitplänen um eine Angelegenheit, über die weder der Rat oder die Stadtbezirksräte zu beschließen haben, noch der Hauptverwaltungsbeamte zuständig ist. Daher besteht eine Beschlusszuständigkeit des Verwaltungsausschusses. Diese wurde auch nicht auf einen Ausschuss gemäß § 6 Hauptsatzung übertragen. Daher bleibt es bei der Zuständigkeit des Verwaltungsausschusses.

Planungsziel und Planungsanlass

Seit dem 28. November 2013 ist auf den im Geltungsbereich dargestellten Grundstücken der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit örtlicher Bauvorschrift „Berliner Platz-Nordost“, AW 107, gültig. Er hat die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des heute dort bestehenden BraWo-Parks geschaffen. Die Umsetzung der geplanten Gebäude ist mittlerweile erfolgreich abgeschlossen. Lediglich das sogenannte Business-Center III, das zwischen dem neu entstandenen BraWo-Hochhaus und der „Toblerone“ geplant ist, existiert noch nicht. Dieses Gebäude wurde bislang nicht realisiert, da zum damaligen Zeitpunkt der Bedarf an Büroräumen vom Investor nicht abschließend bewertet werden konnte.

Abweichend vom ursprünglichen Konzept wurde aufgrund der aktuell großen Nachfrage von Büroräumen nun vom Investor ein Entwurf zur Aufstockung des Business-Centers III vorgelegt.

Das Konzept sieht nach einem Abriss eines Teilbereiches des viergeschossigen ehemaligen Postgebäudes am Willy-Brandt-Platz die Fortsetzung des viergeschossigen Gebäudebestandes vor, aus dem sich in Richtung des bestehenden Fachmarktzentrums ein Bürohochhaus mit bis zu neunzehn Vollgeschossen entwickelt. Der zusätzliche Stellplatzbedarf soll in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Lage und Höhenentwicklung des geplanten Bürohochhauses ist in der Anlage 3 dargestellt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan, AW 107, lässt an dieser Stelle eine Bebauung mit einer Höhenbeschränkung von maximal 99,5 m über NN zu. Dies entspricht einer Bebauung mit maximal vier Vollgeschossen, sodass auf Grundlage des vorhandenen Planungsrechts keine Genehmigung für das nun geplante Hochhaus erteilt werden kann. Darüber hinaus liegt die geplante Tiefgarage außerhalb überbaubarer Fläche. Eine Befreiung von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist nicht möglich, weil durch die veränderte Konzeption die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Die Projektentwicklung der Volksbank hat daher am 8. Dezember 2017 den Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt, über den nun zu entscheiden ist. Die Vorhabenbeschreibung sowie die vom Architekturbüro Reichel und Stauth erarbeitete Konzeptplanung sind Inhalt der Anlage 4.

Empfehlung

Die Verwaltung bewertet die veränderte Planung positiv. Das geplante Bürohochhaus ist ein Vollgeschoss niedriger als das neu entstandene BraWo-Hochhaus. Aufgrund der Höhenentwicklung und der von der Straße zurückgesetzten Lage des geplanten Büroturms bleibt die städtebauliche Dominanz des vorhandenen BraWo-Hochhauses erhalten. Die Fassadengestaltung des geplanten Büroturms nimmt Gestaltungsprinzipien der beiden bereits bestehenden Hochhäuser auf. Damit fügt sich das geplante Hochhaus gut in das vorhandene Gebäudeensemble ein und passt auch zu den lang- und mittelfristig angedachten baulichen Veränderungen im Umfeld des Hauptbahnhofes.

Die Verwaltung empfiehlt, den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan AW 107 für den in der Anlage 2 dargestellten Bereich zu ändern und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Willy-Brandt-Platz-Nordost“, AW 114, zu beschließen. Die Festsetzungen des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes AW 107 sollen weiterhin Gültigkeit behalten, soweit sie nicht durch anderslautende Festsetzungen des neuen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes AW 114 verändert oder ergänzt werden.

Aufgrund der Lage und Größe der zu überplanenden Fläche kann die Bebauungsplan-Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfolgen. Das Vorhaben zieht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach sich, so dass alle Kriterien für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens erfüllt sind. Im weiteren Verfahren sind die bestehenden Gutachten sowie die verkehrliche Erschließung im Hinblick auf die veränderten Rahmenbedingungen zu prüfen.

Leuer

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtskarte

Anlage 2: Geltungsbereich

Anlage 3: Lageplan

Anlage 4: Vorhabenbeschreibung und Konzeptplanung