

 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/029 - Berliner Allee 1 (P&C) -
Öffentlichkeitsbeteiligung

Fachbereich:

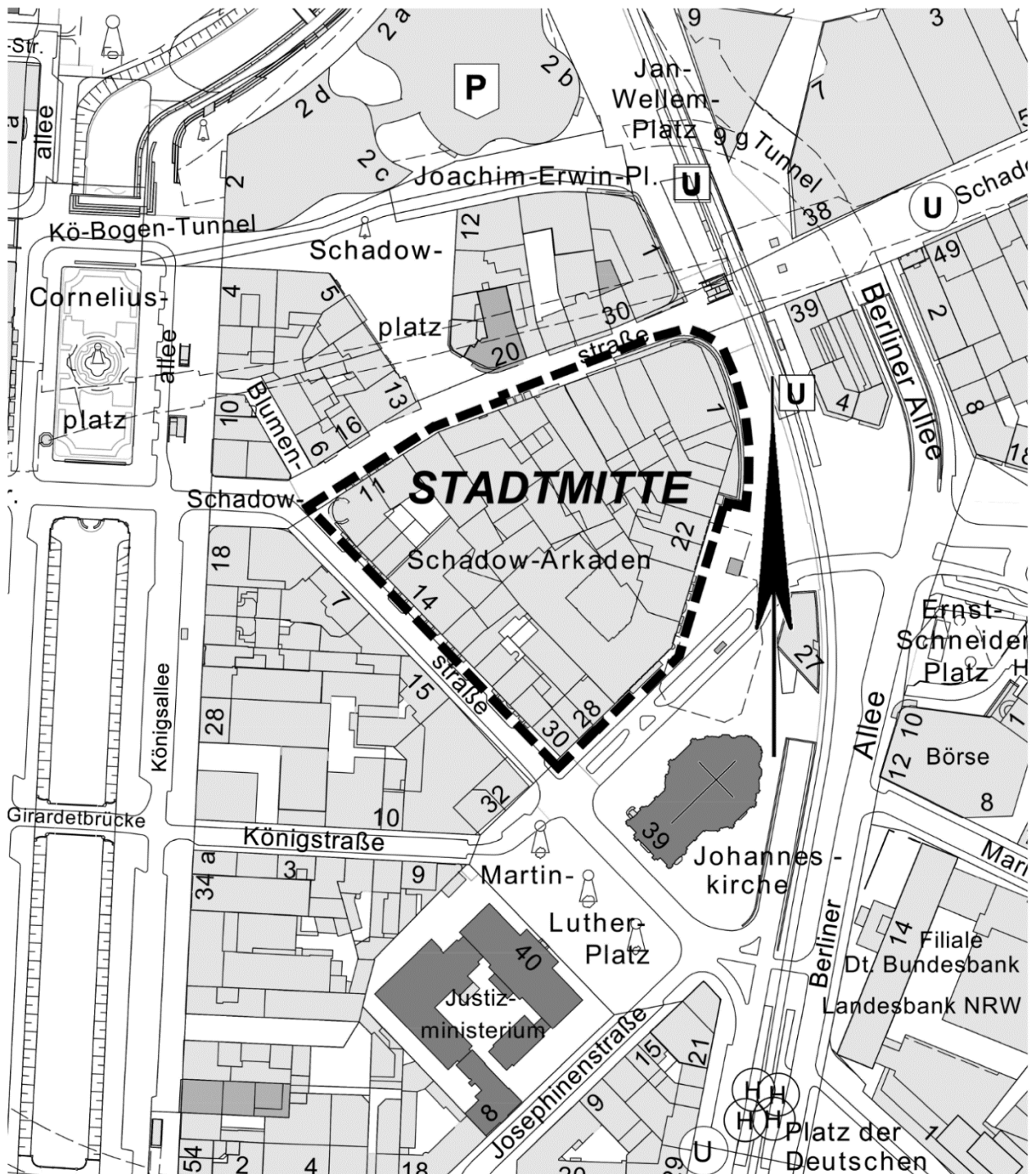
61 - Stadtplanungsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 1	05.09.2025	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	24.09.2025	Entscheidung



**Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/029 – Berliner Allee 1 (P&C) –
frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung**

Beschlussentwurf:

- BV** Die Bezirksvertretung 1 wird hiermit gem. § 3 Abs. 10 Nr. 3 der Bezirkssatzung zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/029 – Berliner Allee 1 (P&C) – angehört und empfiehlt dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung eine vorlagegemäße Beschlussfassung. Ferner beauftragt sie die Verwaltung gem. § 3 Abs. 3 Nr. 18 der Bezirkssatzung, die Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Versammlung (Stadtplanung zur Diskussion) durchzuführen.
- APS** Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung nimmt Kenntnis von dem Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 01/029 – Berliner Allee 1 (P&C) – und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung auf dieser Grundlage durchzuführen.

Sachdarstellung:

Bebauungsplan Nr. 01/029 – Berliner Allee 1 (P&C) –



Kurzbeschreibung des Projektes

zum Verfahrensstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Anlass und Ziele des Bebauungsplanverfahrens

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt die Stadt das Ziel, die städtebauliche Entwicklung an der markanten Innenstadtlage zu lenken und die besondere architektonische Bedeutung des bestehenden Gebäudes von Peek & Cloppenburg, entworfen von dem international renommierten Architekten Richard Meier, dauerhaft zu sichern.

Das Gebäude stellt eine städtebauliche und architektonische Ikone dar. Durch die geplante Ergänzung um ein weiteres Geschoss an der prägnanten Ecklage wird die städtebauliche Wirkung gezielt verstärkt.

Der städtebauliche Raum hat sich in den vergangenen Jahren maßgeblich verändert – insbesondere durch den Rückbau des „Tausendfüßlers“, die Realisierung des Kö-

Bogens II sowie die Errichtung des neuen Hotels. Diese Entwicklungen erfordern eine Neubewertung und behutsame Weiterentwicklung der städtebaulichen Rahmenbedingungen an dieser prominenten Lage.

Zugleich ist es Ziel des Bebauungsplans, im weiteren Verlauf des Baublocks eine Höhenentwicklung zu ermöglichen, die sich in das städtebauliche Umfeld einfügt, ohne die städtebaulich hervorgehobene Ecke zu konkurrieren. Zur Königsallee hin ist dabei eine besonders sensible Steuerung der Gebäudehöhen erforderlich, um die stadträumliche Qualität, die Wirkung des Boulevards und das Zusammenspiel mit den angrenzenden Gebäuden zu sichern.

Planungsrechtlich wird diese Steuerung insbesondere durch Festsetzungen zu den maximal zulässigen Gebäudehöhen erreicht.

Die geplante Aufstockung des P&C-Gebäudes steht im Zusammenhang mit einer Umstrukturierung zu einer zukunftsfähigen Mischnutzung. Angesichts veränderter Rahmenbedingungen für großflächigen Einzelhandel – insbesondere in zentralen Lagen – ist die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Warenhäusern nicht mehr selbstverständlich. Durch die geplante Integration von Büroflächen und einer Veranstaltungsfläche im oberen Geschoss wird eine nachhaltige Nutzungsperspektive geschaffen, während die Verkaufsflächen weiterhin erhalten bleiben.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist somit erforderlich, um

- die städtebaulich gewünschte Eckbetonung dauerhaft zu sichern,
- eine angemessene Höhenentwicklung im Baublock zu gewährleisten,
- die langfristige Nutzbarkeit und Wirtschaftlichkeit des bestehenden Gebäudes durch Ergänzung der Einzelhandelsnutzung durch alternative gewerbliche Nutzungen zu unterstützen und
- die städtebauliche Qualität des Bereichs zu bewahren und weiterzuentwickeln.

Plangebiet und Umgebung

Um die städtebauliche Entwicklung in der Höhenausdehnung für die Zukunft steuern zu können wird der gesamte Gebäudeblock zwischen der Schadowstraße, der Berliner Allee, dem Martin-Luther-Platz und der Blumenstraße einbezogen. Das Plangebiet selbst und seine Umgebung sind wesentlich geprägt durch die intensive und hochwertige Einzelhandelsnutzung insbesondere in den Erdgeschossen und entsprechend qualitativen Büro- und Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen.

Bestehendes Planungsrecht

Für die Art der Nutzung im Plangebiet ist bisher im Wesentlichen der Innenstadtbebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 5576/078) maßgeblich. Dieser setzt hier ein Kerngebiet fest und erlaubt entsprechend Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe sowie Hotel, bestimmte Vergnügungsstätten und sonstiges nicht störendes Gewerbe.

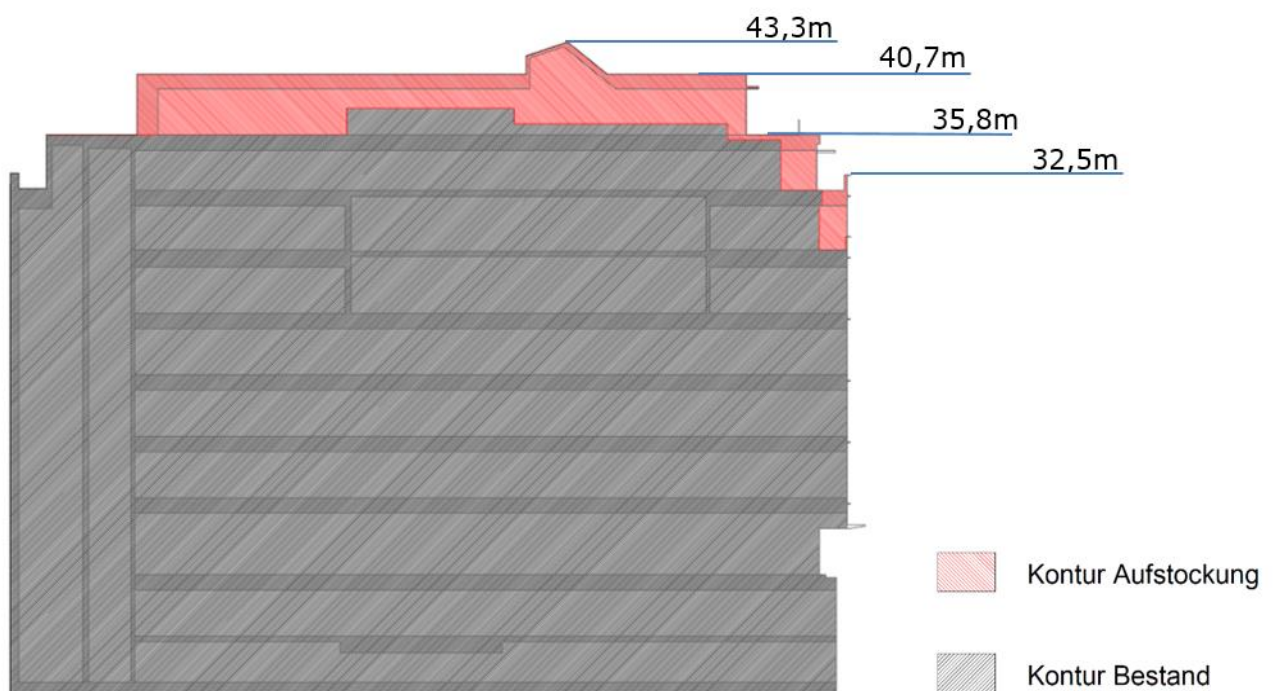
Das Maß der Nutzung ist bisher danach zu beurteilen, inwieweit sich eine geplante Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Projekteckdaten

Die Bebauung des „Weltstadthauses“, Peek & Cloppenburg, bleibt in der Fläche beibehalten. Geplant ist eine Aufstockung um ein Geschoss, wobei die heutige Haustechnik auf den obersten Dachflächen zukünftig in das Gebäudeinnere verlegt wird. Die veränderte Organisation des Gebäudes behält den Einzelhandel bis ins vierte Stockwerk bei und stellt darüber auf drei Ebenen Büroflächen zur Verfügung. Das zurückspringende oberste Staffelgeschoss soll einen Veranstaltungs- oder Konferenzraum („Event Space“) beinhalten und die vorgelagerte Terrassenfläche nutzen.

Die Traufhöhe der an den Straßenraum angrenzenden Fassaden soll auf etwa 32,5 m über Grund (von bisher etwa 27,5 m) erhöht werden. Sie verbleibt damit noch unterhalb der Höhe des benachbarten Hotelneubaus mit etwa 34,5 m. Das zurückgesetzte Staffelgeschoss wird die Höhe des bisherigen Technikgeschosses von etwa 35,4 m mit etwa 35,8 m leicht überschreiten. Das neue zusätzliche Geschoss übersteigt mit etwa 40,7 m die Höhe des bisherigen Gesamtgebäudes samt aller technischen Aufbauten von etwa 37,9 m zukünftig um etwa 2,8 m. Lediglich ein Oberlicht, das soweit zurückversetzt ist, dass es aus den umliegenden Straßenräumen nicht sichtbar ist, wird punktuell noch einmal um bis zu 2,8 m darüber hinausragen.

Abbildung: Gebäude im Schnitt



Anlagen:

1. Bebauungsplanentwurf Geltungsbereich