



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 16 0762/2016	24.05.2016

Betreff

Vorstellung eines städtebaulich bedeutsamen Vorhabens;
hier: Bauvorhaben Rheinpromenade 20-21 / Fischerort 15-17

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	14.06.2016
--------------------------------	------------

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung nimmt das geplante Bauvorhaben Rheinpromenade 20-21 / Fischerort 15-17 einschließlich der verwaltungsseitig angemerkten Gestaltungsvorgaben zustimmend zur Kenntnis.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung beauftragt die Verwaltung, dem Antragsteller aufzuerlegen, die konkretisierte Planung dem Ausschuss für Stadtentwicklung noch einmal zur Kenntnis zu geben.

Sachdarstellung :

Das geplante Bauvorhaben wurde nach vorheriger Begutachtung durch den Gestaltungsbeirat in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 26.01.2010 (Vorlage-Nr. 05-15 0113/2010) vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen. Das seinerzeitige Votum des Gestaltungsbeirates sowie die betreffenden Fassadenansichten sind der Vorlage beigelegt.

In der Nachfolge wurde das geplante Bauvorhaben von der Grundstückseigentümerin zunächst nicht weiterverfolgt.

Nunmehr hat sich ein neuer Eigentümer und Investor gefunden, der das Vorhaben kurzfristig realisieren möchte. Es ist beabsichtigt, das Vorhaben auf Basis des seinerzeitigen Beschlusses zu errichten. Mit dem Architekten haben bereits Abstimmungsgespräche stattgefunden.

Die Planungen wurden daraufhin in einigen Bereichen verändert.

Die nunmehr vorliegende Planung weicht gegenüber der seinerzeitigen Beschlussfassung in folgenden Bereichen ab:

- Eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss soll nunmehr nicht realisiert werden.
- Statt dessen sollen im Erdgeschoss Garagen sowohl am Fischerort als auch an der Rheinpromenade errichtet werden. Die Garagentore sollen dabei hochwertig gestaltet werden, in Anlehnung an das Vorhaben an der Fährstraße / Ecke Rheinpromenade.
- Bauliche Einbindung des vorhandenen Treppenhauses im Gebäude Fischerort 15 in das Nachbargebäude Fischerort 13

Die Verwaltung ist der Auffassung, vor dem Hintergrund des langen Zeitraumes von der Planung bis zur nunmehr angedachten Umsetzung, dieses Vorhaben zu stützen.

Das nunmehr vorhandene vielfältige gastronomische Angebot in der sog. Gastro-Meile ist als ausreichend anzusehen, so dass in der Abwägung des Risikos, dass der städtebauliche Missstand auf Dauer nicht beseitigt wird, ein Zugeständnis rechtfertigt.

Der vorliegende Entwurf zeigt auf, dass dieser durch die Anordnung der Garagentore die in der Stellungnahme des Gestaltungsbeirates angesprochene „Erdverbundenheit“ des von der Rheinpromenade zum Fischerort durchgesteckten Baukörpers in Teilen vermissen lässt.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte schlägt die Verwaltung daher vor, dem Vorhaben dem Grunde nach Zustimmung zu erteilen mit der Maßgabe, dass für den Bereich der Rheinpromenade der rechte Teil der geplanten Bebauung durch die Verwendung gebrannter Materialien (Klinker) an den Fassadenseiten bzw. –ecken optisch umklammert wird und somit die „Erdverbundenheit“ des ursprünglichen Entwurfes erhalten bleibt (siehe hierzu die Anlage 2).

Ähnliches gilt auch für die Fassade Fischerort. Hier wurde mit dem Architekten vereinbart zu prüfen, die im Erdgeschoss zurückgesetzten Mauerscheiben des linken Gebäudeteiles vorzuziehen, um somit auch hier die Erdverbundenheit des Baukörpers zu erreichen.

Dies wird vermutlich dazu führen, dass zumindest 1 Garagenstellplatz weniger errichtet werden kann. Vor dem Hintergrund der vorab geschilderten Abwägung und dem gegenüber dem Antragsteller dargestellten Entgegenkommen hinsichtlich der Anlage von Garagen im Erdgeschoss, hält die Verwaltung dies jedoch für vertretbar, zumal dieses Zugeständnis nicht zu Lasten der Architekturqualität gehen darf. Ggf. muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Stellplatzabläse erfolgen.

Das derzeit in dem Gebäude Fischerort 15 liegende Treppenhaus des Nachbarhauses Fischerort 13 soll erhalten bleiben. Bei dem ursprünglichen Entwurf sollte dieses in den Neubau integriert werden.

Abweichend hierzu ist nunmehr vorgesehen, das Treppenhaus in das Nachbargebäude einschließlich des Satteldaches zu integrieren. Auf diese Weise wird dieses Treppenhaus

Teil des Nachbargebäudes und zeigt sich auch in der Fassadenarchitektur. Die Abweichung hält die Verwaltung für unproblematisch.

Die übrige Gestaltung entspricht im Wesentlichen den seinerzeitigen Vorgaben des Gestaltungsbeirates.

Der Architekt wird das Vorhaben in der Sitzung vorstellen.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme hat keine finanz- und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen.

Leitbild :

Die Maßnahme wird von den Zielen des Leitbildes nicht berührt.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter

Anlage/n:
Anlage 1 zu Vorlage 05-16 0762
Anlage 2 zu Vorlage 05-16 0762
Anlage 3 zu Vorlage 05-16 0762
Anlage 4 zu Vorlage 05-16 0762
Anlage 5 zu Vorlage 05-16 0762