



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 17.09.2009				öffentlich	
				Vorlagen-Nr.: FB 3/061/2009	
Nr. 3 der TO					
Dez. I		FB 3: Bau- und Verkehrsangelegenheiten		Datum: 26.08.2009	
FBL / stellv. FBL		FB Finanzen		Dezernat I / II Der Bürgermeister	
Beratungsfolge:					
Gremium:		Datum:	TOP	Zuständigkeit	Bemerkungen:
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung		17.09.2009		Entscheidung	

Beratungsgegenstand:

Nachfolgebebauung Kolpinghaus (BPlan-Aufstellungsgebiet Mühlenstraße/Ostwall)

I. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss stimmt dem aufgezeigten neuen Entwurf zu. Wenn auf dieser Grundlage ein Bauantrag eingereicht wird, soll die Verwaltung die Zustimmung zur Ausnahme von der Veränderungssperre und zur Baugenehmigung das gemeindliche Einvernehmen erteilen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO, § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat am 16.12.2008 eine Veränderungssperre für den Bereich zwischen dem Ostwall und der Mühlenstraße beschlossen. Mit ihr sollen - insbesondere im Bereich des Kolpinghauses - die städtebaulichen Ziele

- Wahrung der Maßstäblichkeit und der Gestalt des Ostwalls
- verkehrssichere Anbindung neuer Stellplätze an den Ostwall
- Erhalt der prägenden Blutuche im rückwärtigen Bereich zur Ostwallgrundschule

gesichert werden. Die Kritik des Rates gegen den bisherigen externen Entwurf vom Sommer 2008 bezog sich auf die Bautiefe / Baumasse, das Heranrücken an die Ostwallgrundschule, den Verlust der Blutuche, die aufgerissene Front zum Ostwall sowie die problematische Tiefgaragenzu- und -ausfahrt.

Der Eigentümer des Kolpinghauses hat nun den Architekten Huster mit einem völlig neuen Entwurf beauftragt, der die o.g. Ziele berücksichtigen soll. Dieser stellt das L-förmige Gebäude traufständig ohne Nebengiebel an den Ostwall, der Eingangsbereich ist betont und tritt hinter die Fassade zurück (vgl. Lageplan und Perspektive). Der gesamte Baukörper orientiert sich zum Straßenraum hin und dringt deutlich weniger massiv in den rückwärtigen Raum vor.

Der Entwurf zeichnet sich aus durch:

- den straßenbegleitenden Baukörper in der Flucht der Alten Ostwallschule sowie des Ostwall 5,
- das Aufgreifen der Traufhöhe der Alten Ostwallschule
- einen prägnanten Eingangsbereich

- ein klares Satteldach mit rhythmisch gliedernden einheitlichen Gauben, die unter Verwendung klassischer Prinzipien aus der Traufkante heraus entwickelt, richtig gesetzt und gut proportioniert sind
- eine gläserne Fuge zur Alten Ostwallschule (bauordnungsrechtlich muss dort angebaut werden)
- eine sich harmonisch in die Umgebung einfügende Klinkerfassade.

Die zuvor unmittelbar zum Ostwall vorgesehene Tiefgaragenzufahrt entfällt. Stattdessen wird sie rückwärtig angeordnet, über den städtischen Parkplatz an der Ostwallgrundschule. Die Blutbuche, die den rückwärtigen Raum prägt, kann erhalten bleiben. Das Gebäude soll im Erdgeschoss Läden bzw. Büros aufnehmen, im 1.OG, 2.OG und dem DG sollen rund 20 Wohnungen entstehen. Voraussichtlich können sämtliche Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden.

Exemplarisch ist im Lageplan auch eingezeichnet, wie eine Nachfolgebebauung der in den kommenden Jahren voraussichtlich abgängigen Alten Ostwallturnhalle erfolgen könnte.

Die Stadtverwaltung begrüßt den aufgezeigten Entwurf. Er ist auch den Professoren Pesch und Baumewerd zugeleitet worden, die die Stadt in gestalterischen Fragen beraten. Ihre zustimmenden Stellungnahmen sind dieser Vorlage beigelegt. Die Auswahl der Materialien soll weiterhin vom Gestaltungsbeirat und der Stadtverwaltung begleitet werden.

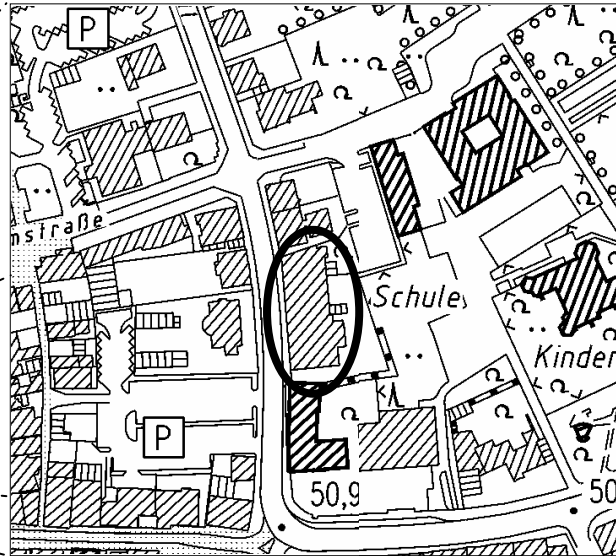
Der Architekt Huster wird seinen Entwurf in der Sitzung aufzeigen. Auch Professor Baumewerd wird voraussichtlich in der Sitzung anwesend sein.

Soweit von Seiten der Politik bestätigt wird, dass der Entwurf den oben genannten, mit der Aufstellung des Bebauungsplanes verfolgten Zielen entspricht, kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Ausnahme gem. § 14 Abs. 2 BauGB von der Veränderungssperre zugestimmt werden.

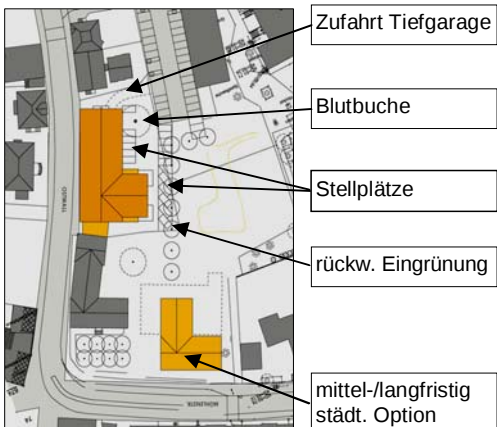
Lage im Stadtgebiet



heutige Umgebung (nicht maßstäblich)



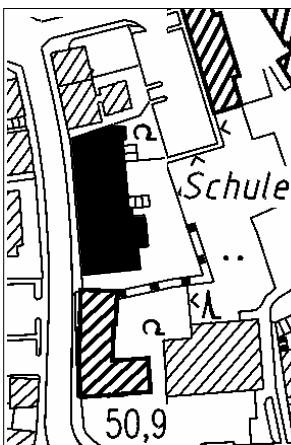
Lageplan Entwurf (ohne Maßstab)



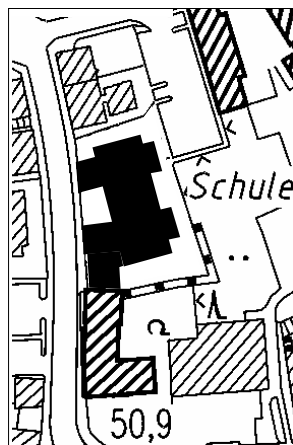
heutige Situation Ostwall



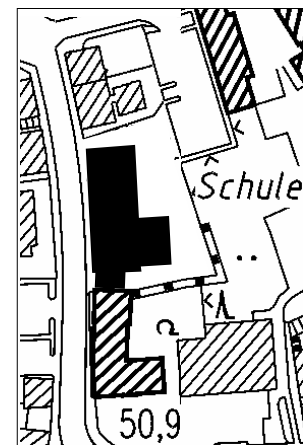
Schwarzpläne im Vergleich (ohne Maßstab)



Bestand



(Entwurf 2008)



neuer Entwurf

straßenseitige Ansicht des neuen Entwurfs

4
(nicht maßstäblich)

