



Der Bürgermeister

# Öffentliche Beschlussvorlage 061/2006

Dezernat II, gez. Backes

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

60.01.01 Stadtentwicklungsplanung

Datum:

24.04.2006

Beratungsfolge:

Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen

Sitzungsdatum:

10.05.2006

Entscheidung

## Ansiedlung einer gastronomischen Nutzung

### 1. Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Investor die Planungen zur Errichtung einer gastronomischen Einrichtung am Jakobiring 36 weiter voranzutreiben. In diesem Zusammenhang soll die Anbindung der erforderlichen Stellplätze auf dem P+R Parkplatz Kupferstraße geprüft und eine vertragliche Lösung erarbeitet werden.

### 2. Beschlussvorschlag:

Den Abweichungen und Befreiungen von den Festsetzungen des § 3, Absatz 2, 8 und 9 der Gestaltungssatzung wird grundsätzlich zugestimmt.

### Sachverhalt:

Der Eigentümer des Grundstücks Jakobiring 36 beabsichtigt, eine neue gastronomische Einrichtung zu etablieren. Es handelt sich um eine Bistronutzung. Interesse eines namhaften Systemgastronomiebetreibers liegt vor.

Grundsätzlich ist eine solche Nutzung an diesem wichtigen Eingangsbereich der Innenstadt zu befürworten. Die Zugangssituation in die Innenstadt würde aufgewertet. Vor dem Grundstück befindliche Flächen können in die Konzeption einbezogen werden. Hier ist eine Aussengastronomie vorgesehen.

Das Vorhaben entspricht allerdings nicht den derzeit gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bestimmungen der Gestaltungssatzung. Einerseits will der Bauherr in Abstimmung mit dem möglichen Betreiber durch eine offene, transparente und zeitgemäße Gestaltung einen besonderen Akzent an dieser städtebaulich hervorgehobenen Stelle setzen. Die gestalterische Öffnung der Nutzung in den Stadtraum hinein soll andererseits als einladende Geste den Eingangsbereich zur Innenstadt betonen.

Die notwendigen Stellplätze sollen durch eine vertragliche Regelung auf dem öffentlichen Park + Ride Parkplatz an der Kupferstraße angebunden werden. Hierfür verhandelt die Verwaltung derzeit mit dem Investor über eine finanzielle Beteiligung. Wegen der unterschiedlichen Nutzungszeiten ist eine solche Regelung für den überwiegenden Teil der Stellplätze möglich.

Die Planungen werden im Detail in der Sitzung vorgestellt.

Aus Sicht der Verwaltung stellt das vorgeschlagene Nutzungskonzept eine sinnvolle Ergänzung

des vorhandenen gastronomischen Angebotes in der Innenstadt dar. Die notwendigen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Bestimmungen der Gestaltungssatzung erscheinen aus städtebaulichen Gründen vertretbar.

Das Vorhaben weicht in folgenden Punkten vom Bebauungsplan ab:

- Überschreiten der vorderen Baulinie um ca. 65 bis 70 cm
- Dachneigung 40 bis 50 °
- 

Das vorliegende Vorhaben widerspricht folgenden Festsetzungen der Gestaltungssatzung:

- § 3 (2) Gestaltungsgrundsätze  
Bauvorhaben haben sich in der Materialwahl und in der Außenwandfläche dem Material anzupassen, das für die Innenstadt charakteristisch ist.  
Dieses wird wesentlich geprägt durch die Ausbildung von unglasiertem, rotem bis braunem Ziegelsichtmauerwerk und durch die Verwendung von Sandstein, vor allem für Gliederungselemente. (...)
- § 3 (8) Gestaltungsgrundsätze  
Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachziegel und Dachpfannen im Farbton rot bis braun als Hohlziegel oder Hohlfalzziegel zulässig.
- § 3 (9) Gestaltungsgrundsätze  
Die Traufe mit vorgehängter Rinne soll straßenseitig einen Vorsprung von mindestens 25 cm, höchstens 40 cm aufweisen. (...)

Das Vorhaben ist aus städtebaulicher Sicht als Sonderbaukörper zu bewerten. Trotz der Abweichung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung kann sich der Baukörper in der Umgebung verträglich darstellen. Die verwendeten Materialien in Verbindung mit der zeitgemäßen Bauform sind an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.

Bei einer grundsätzlich positiven Bewertung durch den Ausschuss wird die Verwaltung die Verhandlungen mit dem Investor weiter vorantreiben. In diesem Zusammenhang sind dann auch die wesentlichen verkehrlichen Fragen (Nutzung des Wendehammers für Außengastronomie) und immissionsrechtlichen Fragestellungen zu beantworten.

**Anlagen:**

- Ansichten und Grundrisse des geplanten Vorhabens