

Vorlage Nr.: 2024/0324

Verantwortlich: **Dez.**
Dienststelle:
Stadtplanungsamt

Südreall Ostring - Erweiterung

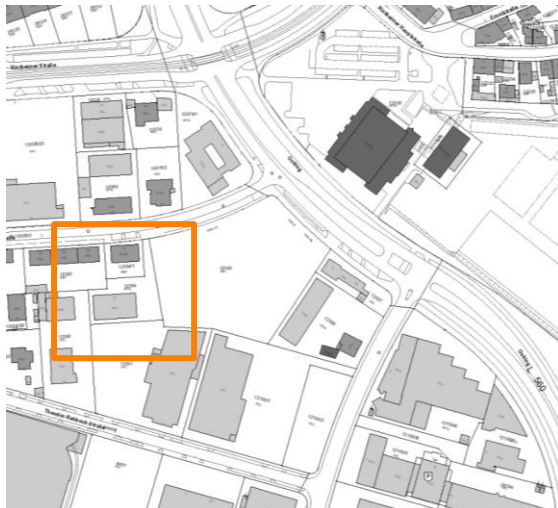
Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gestaltungsbeirat	26.04.2024	2	N	Beratung

Kurzfassung

Lage

Die SÜDREAL Consulting GmbH hat in den letzten Jahren auf dem danebenliegenden Gewerbegrundstück „Am Ostring 6“ bereits einen dreiteiligen Komplex mit Hotel, Fitnessstudio und Büroflächen, das sogenannte K6, umgesetzt. Das angegliederte Vorhaben wurde bereits im Sommer 2020 durch den Gestaltungsbeirat beraten.

Geplant ist eine Erweiterung eines 4-geschossigen Bürogebäudes in zweiter Reihe in der Striederstraße, welche aufgrund der Verbundenheit der vorherigen Planung ebenfalls dem Gestaltungsbeirat zur Beratung vorgelegt wird.



Vorhaben

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 286 „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße“ aus dem Jahr 1962, der entlang der Straßen Baufluchten und Vorgartengrün festsetzt. Für die Art der baulichen Nutzung wird im einfachen Bebauungsplan 286 A „Gewerbe- und Industriegebiet Gerwigstraße, Änderung“ aus dem Jahr 2015 ein Gewerbegebiet festgesetzt. Im Übrigen hat sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einzufügen.

An die Blockstruktur der historischen Gründerzeit-Bebauung der Oststadt schließt östlich der Berckmüllerstraße ein städtebaulich sehr heterogener Bereich an:
Im Norden, zwischen Strieder- und Theodor-Rehbock-Straße, noch durch Wohnbebauung geprägt, folgen im Süden Gewerbe- und Einzelhandelsnutzungen. Der daran anschließende mehrspurige Ostring bildet eine deutliche Zäsur zu den gegenüberliegenden Sport- und Gewerbeflächen.

Begrüßt wurde seinerzeit im Jahr 2020 durch den Gestaltungsbeirat die Aufteilung des Ensembles in drei ablesbare Gebäudekörper und der Gewinn der Qualität der Freiräume. Bereits damals empfahl der Gestaltungsbeirat einen gestaffelten Übergang von der 6-geschossigen Bebauung des „Fitnessgebäudes“ zur westlich anschließenden Wohnbebauung.

Der Büroneubau „Striederstraße 32“ versteht sich als Erweiterung eines erfolgreichen Projektes des Gebäudekomplexes „K6“ und wurde deshalb kürzlich im Februar 2024 im Gestaltungsbeirat behandelt.

Das Baugrundstück liegt in zweiter Reihe und versucht mit dem vorgelegten Entwurfskonzept, diese Schwierigkeiten durch einen ambitionierten Baukörper zu lösen.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt deshalb:

- Reduzierung des Baufensters auf die Tiefe des westlich benachbarten Lagergebäudes
- Volumetrische Vereinfachung des Baukörpers
- Herleitung einer architektonischen Verwandtschaft mit den Hauptbaukörpern des „K 6“
- Beibehaltung der TG-Zufahrt durch die vorhandene „K 6-Garage“
- Fahrradstellplätze, jedoch eher oberirdisch
- Überprüfung der Sinnhaftigkeit einer Gastronomie

Mit der Wiedervorlage hat sich die Planung den Empfehlungen des Beirats angenommen und legt einen überarbeiteten Entwurf mit Varianten vor.