

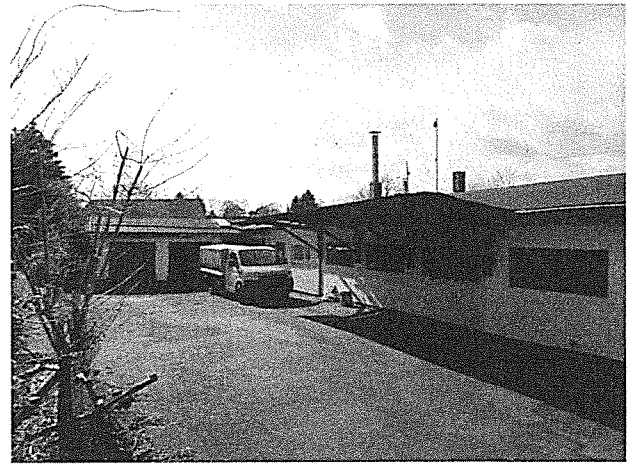
Beschreibung des Vorhabens

1. Bestand

Die bestehende Genehmigung auf dem Grundstück erstreckt sich auf Bootshäuser, Zubehörverkauf für den Wassersport und einen Gaststättenbetrieb. Der Gebäudekomplex des ehem. Bootshauses Kissler ist seit den fünfziger Jahren durch Zubau, Umbau und beständigen Veränderungsprozess gewachsen. Die Grundsubstanz aus den Nachkriegsjahren ist in einem tlw. baufälligen Zustand. Viele Wände weisen durchgehende Risse auf und sind in statischer Hinsicht eingeschränkt. Der Bestand kann von der Substanz nicht mehr oder nicht mehr ohne größeren Aufwand verwendet werden.



Südliches Gebäude (Rückbau) von Nordwest



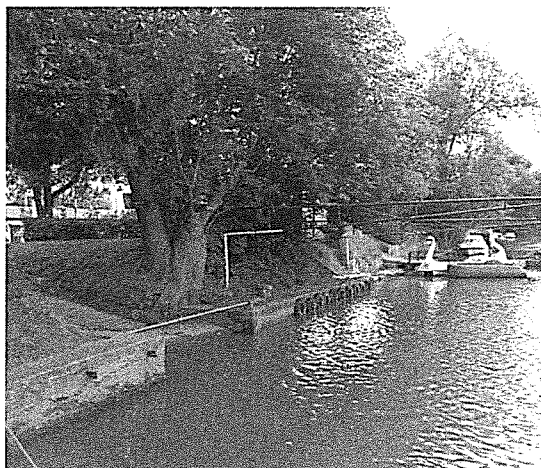
von Nordost



(c) Aerowest 2013

Luftbild von Westen

Die ca. 4.160 m² des Grundstücks sind zu gut 60 % teilweise durch Asphalt bzw. Betonpflaster versiegelt. Die Rampen zur Slipanlage und zum Bootsanleger sind betoniert. Der Uferbereich ist geprägt von betonierten Kaimauern und Natursteinmauern im südlichen Bereich, die zur Abfangung der Uferböschung dienen.



Kaimauern im nördlichen Uferbereich



Natursteinmauer im südlichen Uferbereich

Die Grünflächen und der Baumbestand befinden sich vor allem zum Flussufer hin und sind nur teilweise erhaltenswert. Der Baumbestand besteht überwiegend aus tlw. sehr großen Eschen und nicht standortgerechten verschiedenen Nadelbäumen.



Nadelbäume im nördlichen Uferbereich



Große Eschen

2. Nutzung / Flächen

Die wesentlichen Merkmale des geplanten Projekts sind der Erhalt des standortprägenden Bootsverleihs mit Teilen der bestehenden Bootshäuser, die Einstellung des Gastronomiebetriebs und des Zubehörverkaufs sowie der Teilrückbau der Gebäude und der Flächenversiegelung und die Errichtung eines Wohn- und Atelierhauses. Zudem wird die Schaffung eines öffentlich begehbaren Steges bzw. Fußweges im Uferbereich ermöglicht.

Diese Maßnahmen bedeuten deutlich weniger Publikumsverkehr und Lärmbelästigung für die umgebende Wohnbebauung, da keine Gastronomie und kein Verkauf mehr vorgesehen sind, unter Beibehaltung einer temporären öffentlichen Zugänglichkeit von Teilbereichen des Grundstücks sowie einer deutlich geringeren Flächenversiegelung, wie die Bestands- und Freiflächenpläne verdeutlichen. Die gewerblich genutzten Gebäudeflächen überwiegen im Konzept deutlich. Folgende Flächenverteilung ist vorgesehen:

Ca. 225 m² Wohngebäudefläche (Erdgeschoss)

Ca. 740 m² gewerbliche Gebäudefläche (davon ca. 430 m² Bootsverleih)

Das Grundstück wird ähnlich wie bisher in den Sommermonaten am Wochenende tagsüber der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen bleiben grundsätzlich erhalten. Insgesamt erhöht sich der Anteil der Grünflächen um ca. 15 %.

Die vorhandene Slipanlage am Ufer wird für die Öffentlichkeit erhalten werden. Dies wird durch die Eintragung eines Wegrechtes für die Allgemeinheit im Bebauungsplan gesichert. Die bauliche Struktur wird durch die moderne, hochwertige Architektur der geplanten Gebäude deutlich aufgewertet. Die neuen Gebäude erhalten außerdem begrünte Flachdächer und werden durch einen erhöhten Sockel auf das Niveau des HW 100 hochwasserangepasst errichtet. Das vorgesehene Nutzungskonzept Wohnen und Arbeiten am Fluss mit öffentlicher wasserbezogener Freizeiteinrichtung passt sich ein in die bestehende Nutzungsmischung des östlichen Fuldaufers nördlich und südlich des Plangebietes (s. Plan „Nutzung/Verkehr“).

3. Gebäude

In den verkleinerten Abmessungen des Bestandsgebäudes soll am gleichen Ort in der zweiten Reihe der Blücherstrasse zum Fluß, hinter der 5 geschossigen Wohnbebauung, ein Neubau entstehen. Der Neubau liegt von seinem Erdgeschoss gegenüber dem Bestandsgebäude um ca. 60 cm höher. Das Erdgeschoss wird zukünftig auf die festgesetzte Höhe des Jahrhunderthochwassers HW 100 = 139,05 m gelegt. Der Neubau besteht aus einem eingeschossigen Atelierhaus und einem zweigeschossigen Wohnhaus. Die Höhe des Holzbildhauerateliers liegt 80 cm über der Firsthöhe des Bestandes, der Giebel des zweigeschossigen Wohngebäudes 2,70 m über Firsthöhe. Das Gebäude ist in seiner überbauten Fläche mehr als 200 m² kleiner als das bestehende ehemalige Bootshaus.

Das Gebäude dient dem Betreiber des Bootsverleihs als Atelier- und Wohnhaus. Der Bauherr ist Holzbildhauer und verbindet seine Arbeit, die er auf dem Grundstück macht, mit dem Verleih und der Vermietung von Booten.

Der Neubau orientiert sich an den bestehenden, gewachsenen Nutzungsgepflogenheiten. Im Osten bleibt der bestehende Erschließungshof mit PKW-Stellplätzen erhalten. Hier werden Carport, Fahrrad- und Müllabstellbereich weiter bestehen bleiben. Der Gebäudezugang zum Haus und Atelier ist ebenfalls von dieser Seite geplant. Die bisherige Grenzbebauung nach Süden wird um ca. 8 m zurückgenommen, Grenzabstände werden zukünftig eingehalten. Der Gebäudeneubau gliedert sich nach Süden in den Wohnbereich mit einem zweiten Geschoss als Schlafbereich. Der nördliche Gebäudeteil ist dem Arbeiten,

Lagern und der Verwaltung des Bootsverleihs vorbehalten. Direkt nach Betreten des Grundstückes läuft man auf den Eingang zu diesem Büro zu.

Zwischen Wohnen, Atelier und Bootsverleih liegt ein quadratischer Innenhof, der Licht in den Gebäudekern bringt. Das Gebäude ist als konventioneller Beton/Mauerwerksbau zweischalig mit Kerndämmung und Sichtmauerwerk als Außenschale geplant. Der Bauherr wird das Gebäude aus Gründen der optischen Zurücknahme mit einem dunkelgrauen Ziegelsichtmauerwerk verkleiden.

Alle Dachflächen des Neubaus werden als extensive Gründächer gebaut (ca. 500 m²). Es wird, gemessen an der bestehenden Altbebauung mit 755 m² überbauter Fläche aus Bitumenpappdächern, zu einer nachhaltigen Reduzierung der sommerlichen Aufheizung vor der Wohnbebauung der Blücherstraße kommen. Hierzu trägt auch der Rückbau eines großen Teiles der Betonpflasterflächen zur Flussseite bei. Es entsteht wieder eine offene Wiese zur Fulda.

4. Außenanlagen / Vegetation

Zukünftig wird die öffentliche Nutzung des Bootsverleihs mit dem Besucherverkehr wesentlich im nördlichen Grundstücksteil ablaufen. Der vorhandene südliche Bootsabstellplatz wird abgebaut und nördlich auf dem Grundstück neu geordnet und wieder aufgebaut. Das bestehende Bootshaus übernimmt weiter alle relevanten Nutzungen. Bootsverleih, Bootssteg, Fulda-Zugang und Slip-Anlage werden in bewährter Form zur Verfügung gestellt, beaufsichtigt und verwaltet.

Im Zuge der Neuordnung des Grundstücks wird sich der Anteil der Grünflächen insgesamt um ca. 15 % erhöhen. Der gesamte versiegelte gepflasterte Bereich westlich des ehem. Bootshauses wird entsiegelt und zukünftig Wiese und Garten.

Der sonstige Grünflächen- und Baumbestand wird weitgehend erhalten oder aufgewertet. Der Baumbestand besteht überwiegend aus tlw. sehr großen Eschen und nicht standortgerechten verschiedenen Nadelbäumen. Die Eschen sollen erhalten, die Nadelbäume durch einheimische standortgerechte Vegetation (z. B. Weiden / Pappeln) ersetzt werden.

Weiterhin sind begrünte Flachdächer für die Neubauten vorgesehen, die dem sensiblen Standort am Fuldaufer Rechnung tragen.

5. Überschwemmungsgebiet

Die Versiegelung der Fläche wird durch die teilweise Entsiegelung gepflasterter Bereiche und eine geringere Grundfläche des geplanten Gebäudes deutlich verringert. Der geringere Versiegelungsgrad bedeutet eine Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens und der Grundwasserneubildung am Ort des anfallenden Wassers.

Der Retentionsraum der Fulda (Ausbreitungsbereich bei Hochwasser) wird im Vergleich zum Bestand nicht eingeschränkt, da die Gebäudekubaturen nicht vergrößert werden sondern durch den Rückbau ein Zuwachs an Stauraum vorhanden sein wird. Eine Beeinträchtigung des Abflusses bei Flut erfolgt nicht, da keine Änderung der Gelände- oder Gebäudemorphologie vorgenommen wird. Die Hochwasseranpassung des Gebäudes wird durch Legung der Oberkante des Fußbodens EG des Neubaus auf das Niveau des HW 100 gewährleistet.

Mit dem Vorhaben wird die bestehende Nutzungsstruktur im Bereich des städtischen Fuldaufers auf kleinerem Grundriss fortgeführt.