

S I T Z U N G S V O R L A G E

Öffentlich

Wiedervorlage für den Gestaltungsbeirat Nr. 3

am 03.12.2014

1. Bauvorhaben:

Anbau an ein denkmalgeschütztes Wohngebäude
Franz-Volk-Straße 34, Gasthaus „Windeck“

2. Bauherr:

Auf Wunsch des Bauherrn erfolgt keine Nennung

3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der vorangegangenen ersten Beratung des Bauvorhabens am 24.09.2014 sind im Protokoll zu dieser Sitzung dargestellt.

Wesentliche Punkte zur Überarbeitung bzw. Überprüfung waren (stichpunktartig):

- A. Überprüfung des Erdgeschossgrundrisses sowie der Zufahrten zu den dort gelegenen Stellplätzen
- B. Überprüfung des Rückbaus von dem in Richtung Straßburger Straße orientierten halbrunden Anbau
- C. Aufnahme der Traufhöhe des Bestandsgebäudes sowie Ausbildung des 3.Obergeschosses als deutlich zurückgesetztes Staffelgeschoss
- D. Aufnahme und Interpretation von Gestaltungselementen aus der Bestandsfassade im Neubau
- E. Ausbildung der Übergänge zum Bestandsgebäude mit Schattenfugen
- F. Entfall der Loggien zugunsten von Fenstertüren
- G. Vorlage einer qualifizierten Freiraumplanung

4. Umsetzung der Empfehlungen

Zu A: Der Grundriss des Erdgeschosses wurde so angepasst, dass alle dort untergebrachten Stellplätze ausschließlich von der Franz-Volk-Straße angefahren werden. Die große Öffnung des Erdgeschosses in Richtung Straßburger Straße wurde wesentlich verkleinert.

Zu B: Ein Rückbau des Rundbaus ist in der Planung eingearbeitet.

Zu C: Die Traufhöhe des Bestandsgebäudes wird im Neubau übernommen, das 3.Obergeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet.

Zu D: Die Fensterachsen in der Bestandsmauer des Erdgeschosses an der Franz-Volk-Straße werden in den darüber liegenden Geschossen des Neubaus weitergeführt. Ebenso werden, wie im Erdgeschoss, zwei gleiche Fensteröffnungen angeordnet. Bei der Gestaltung der neuen Fenster bzw. Fenstertüren werden Elemente der historischen Fensterteilung übernommen.

Zu E: Der seitliche Fassadenanschluss des Neubaus an den Bestandsbau erfolgt in Richtung Franz-Volk-Straße mit einer Schattenfuge. In Richtung Straßburger Straße ist keine Schattenfuge geplant.

Zu F: Die Loggien sind zu Gunsten von Wintergärten entfallen.

Zu G: Der Erdgeschossplan enthält Aussagen zur Freiraumgestaltung.

5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

Das architektonische Grund- und Nutzungskonzept des Neu- bzw. des Anbaus wurde nicht verändert.

Wesentliche Anpassungen zum vorangegangenen Entwurfsstand sind die Umgestaltung des Erdgeschosses, die Ausbildung des 3. Obergeschosses als Staffelgeschoss sowie der Entfall der Loggien und die damit einhergehenden Änderungen der Fassade. In der Überarbeitung des Entwurfs wurde deutlich, dass Anpassungen des Baukörpers in Bezug auf die baurechtlich notwendigen Abstandsflächen erforderlich sind. Der Entwurfsverfasser hat den Baukörper deshalb in der Gesamtbreite etwas reduziert und mit mehreren Rücksprüngen versehen, die nach Westen und nach Norden in Richtung Straßburger Straße in Erscheinung treten.

6. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Die Aufnahme der Traufhöhe des Bestandsgebäudes und die Ausbildung des 3. Obergeschosses als Staffelgeschoss stellen wesentliche Verbesserungen hinsichtlich einer stadtgestalterischen Einfügung dar.

Die Ausbildung des Neu- bzw. Anbaus in Richtung Straßburger Straße erscheinen stadtgestalterisch verbesserungsfähig. Die große Tiefe des Baukörpers und dessen vielfache vertikale und horizontale Staffelung wirken in der städtebaulichen Kontext eher fremd und unruhig. Wünschenswert wäre eine Überarbeitung des Baukörpers, die dessen spätere Präsenz im Straßenraum der Straßburger Straße deutlicher beachtet.

Überprüft werden sollte die Anordnung von Stellplätzen in der Vorzone zur Straßburger Straße.

7. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Mit der vorangegangenen Planung wurde die im Bebauungsplan „Rheinstraße“ festgesetzte Geschosshöhe um ein Vollgeschoss überschritten. Mit der Überarbeitung des Entwurfs wird der Bebauungsplan diesbezüglich eingehalten.

Weiter bestehen, wenn auch in reduziertem Ausmaß, die bereits in der Erstvorlage benannten Überschreitungen des Bebauungsplanes bezüglich Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ) und Traufhöhe. Diese Abweichungen sind aber, wie ebenfalls in der Erstvorlage beschrieben, durch die Angleichung des Neu- bzw. Anbaus an das Bestandsgebäude bedingt und werden im Hinblick auf den städtebaulichen Rahmenplan für die Nordweststadt als städtebaulich vertretbar beurteilt. Gleiches gilt auch für die geringfügige Überschreitung der hinteren Baugrenze.

8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Anhand der vorgelegten Entwurfspläne ist eine abschließende Beurteilung von bauordnungsrechtlichen Einhaltung nur bedingt möglich. Auf die Anforderung der Abstandflächen wurde eingegangen sowie auf die Geschossigkeit und den Abstand von Gebäude zu Gebäude von mind. 5 m.

Eine abschließende bauordnungsrechtliche Prüfung kann erst im Bauantragsverfahren auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen erfolgen.

9. Denkmalrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Mit der Überarbeitung der Planung wird, zusätzlich zum bereits beabsichtigten Rückbau der Wirtschaftsgebäude, nun auch der Rückbau des zur Straßburger Straße gerichteten, gerundeten Vorbaus am Hauptgebäude vorgesehen. Dieser Eingriff wird denkmalrechtlich für vertretbar gehalten. Das zweigeschossige Bauteil enthält nur noch im Erdgeschoss einige bauzeitliche Gestaltungselemente und wurde ansonsten stark verändert und überformt, so dass der dokumentarische Wert nur noch eingeschränkt vorhanden ist. In der weiteren Ausarbeitung sind Vorschläge für den Umgang mit der durch den Rückbau entstehenden Fassadenebene mit der Denkmalpflege abzustimmen.

Eine wichtige denkmalrechtliche Anforderung ist, dass der Erweiterungsbaus so gestaltet wird, dass das Erscheinungsbild des historischen Bestandsgebäudes nicht negativ beeinflusst wird und eine klare Ablesbarkeit der historischen Gebäudebestandteile gegenüber den modernen Ergänzungen gegeben ist. Hinsichtlich dieser Anforderungen ist die Baukörper- bzw. Fassadengestaltung des Erweiterungsbaus in Richtung Straßburger Straße insbesondere im Anschlussbereich an den Bestandsbau noch zu überarbeiten.

Anlagen: Übersichtsplan (1 Seite DIN A4)
 Darstellung des Entwurfs (6 Seiten DIN A4)