

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.9

am 12.10.2016

### **1. Bauvorhaben:**

---

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage und Gewerbefläche in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße

### **2. Bauherr:**

---

GBO Projektentwicklungs GmbH, Kehl

### **3. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage**

---

Das Vorhaben der GBO Projektentwicklungs GmbH wurde bereits am 13.07.2016 nicht-öffentlich im Gestaltungsbeirat behandelt.

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der vergangenen Beratung sind in dem Protokoll der Sitzung (nicht-öffentlich) dargestellt.

Wesentliche Punkte zur Überarbeitung bzw. Überprüfung aus der letzten Sitzung sind (stichpunktartig):

A. Gebäudehöhen:

Reduzieren der Treppenhäuser in ihrer Höhe.

B. Nutzungsdarstellung:

Abbilden der im Bebauungsplan vorgegebenen gewerblichen Nutzung in der Fassadengestaltung des 1.Obergeschosses auf beiden Seiten (West- und Ostseite) des Hauses, um so zusammen mit der Erdgeschossfassade ein durchgehendes horizontales Element auszubilden.

C. Fassadengestaltung:

Zur Förderung der horizontalen Gliederung ist die Materialität der Treppenhäuser an die der Hauptfassade anzupassen.

D. Anbindung zur künftigen Nachbarbebauung:

Vorlage einer Gesamtabwicklung der Straßen- und Hoffassade zur Beurteilung der horizontalen Fassadengliederung sowie der möglichen Gebäudekubatur und eines möglichen harmonischen Anschlusses der Nachbarbebauung

an die zurückgesetzte Fassade des Wohn- / Geschäftsgebäudes entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße.

E. Außenanlagen:

Inhaltliche Ausgestaltung der Vorgartenzone und Konkretisieren des südwestlichen Spielplatzes nach LBO mit Aufenthaltsbereichen. Die Vorlage eines qualifizierten Begrünungsplanes ist erforderlich.

#### **4. Umsetzung der Empfehlungen**

---

Zu A: Die Höhe der Treppenhäuser wurde auf die Gebäudehöhe reduziert.

Zu B: Die gewerbliche Nutzung ist nun im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss auf der West- und Ostseite des Wohn- / Geschäftsgebäudes als durchgehendes horizontales Element ausgebildet und erkennbar.

Zu C: Die Materialität der Treppenhäuser wurde bis zum 3. Obergeschoss an die der Hauptfassade angepasst. Die Ausbildung der Treppenhäuser im Dachgeschoss mit einer Glasfassade soll die Treppenhauselemente in diesen Bereichen in ihrem Erscheinungsbild zurücknehmen.

Zu D: Eine mögliche Gesamtabwicklung der Straßen- und Hoffassade des Wohn- / Geschäftsgebäudes entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße wurde in Form von zwei perspektivischen 3D-Simulationen (Ansicht von Norden sowie von Süden) eingereicht.

Zu E: Die Gestaltung der Außenanlagen wurde im eingereichten Lageplan und EG-Grundriss konkretisiert.

#### **5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs**

---

Das Grund- bzw. Nutzungskonzept des Vorhabens wurde nicht verändert. Die Überarbeitung betrifft im Wesentlichen die Fassadengestaltung des Gebäudes und die Höhenanpassung der Treppenhäuser an die Höhe des Hauptgebäudes. Die Elemente der Außenanlagengestaltung wurden für die Aufenthaltsbereiche des Spielplatzes und für die Vorgartenzonen konkretisiert. Abschließend wurden zwei Perspektivdarstellungen mit einer möglichen Gesamtabwicklung der Straßen- und Hoffassade des Wohn- / Geschäftsgebäudes entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße zur Gestaltungsbeiratssitzung eingereicht.

#### **6. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs**

---

Die Freiflächenplanung wurde für den rückwärtigen, im Westen gelegenen Spielplatz durch eine zusätzliche Sandkiste, Bänke und durch Heckenpflanzungen als Abgrenzung zu den Stellplätzen und dem Müllstandort ergänzt. Für die Vorgartenzone entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße wurde zur Betonung der beiden Eingangssituationen eine Bepflanzung aus bodendeckenden Stauden bzw. Kleingehölzen und Blütenhecken vorgesehen. Die vertikale Gliederung der Fassadengestaltung wurde für beide Seiten (West- / Ostseite) des Gebäudes umgesetzt. Die Ausgestaltung der Treppenhäuser im obersten Geschoss mit Glas ist städtebaulich zu befürworten. Somit treten die Treppenelemente hinsichtlich ihres Erscheinungsbildes in diesen Bereichen in den Hintergrund. Die Treppenhäuser wurden in ihrer Höhe an das Hauptgebäude entsprechend der Empfehlung des Gestaltungsbeirates angepasst und fügen sich städtebaulich in das geplante Vorhaben ein. In wieweit ein harmoni-

scher Übergang zur künftigen Nachbarbebauung geschaffen werden kann, ist im Gestaltungsbeirat zu beraten (siehe 3D-Perspektivansichten). Der Bauherr hat darauf hingewiesen, dass noch offen ist, ob er selbst oder ein anderer Bauherr die Nachbarbebauung errichten wird. Auch die konkreten Nutzungen stehen für die Nachbarbebauung noch nicht fest.

## **7. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs**

---

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Abweichungen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 133 „Güterbahnhof – Süd“.

Der Verlauf der Baulinie entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße wird nicht vollständig eingehalten. Um zu vermeiden, dass Überdachungen die vordere Bauflucht überschreiten, erfolgt an den beiden Eingangsbereichen ein Versatz im Erdgeschoss nach Innen. Wie das Attikageschoss rückt ebenso die Gebäudefassade an den nördlich und südlich gelegenen Durchfahrtsbereichen von der festgesetzten Baulinie ab. Aus städtebaulicher Sicht kann einer Befreiung für die Situation an den Eingangsbereichen zugestimmt werden.

Der zwingend einzuhaltende Rücksprung des Attikageschosses um mindestens 3,00 m ist mit Ausnahme der Bereiche der beiden Treppenhäustürme in der geplanten Bebauung berücksichtigt. Das Zurücksetzen der Treppenhäuser ist wegen der Tiefgarage nicht möglich. Auch eine Verlagerung der Treppenhäuser auf die lärmabgewandte Westseite des Gebäudes ist aus stadtplanerischer Sicht nicht zu empfehlen. Auf Grund dessen und da es sich bei den Treppenhäustürmen um geringfügig in Erscheinung tretende Gebäudeteile handelt, die zusätzlich durch eine verglaste Fassadengestaltung in diesen Bereichen hinsichtlich des Erscheinungsbildes in den Hintergrund rücken, kann dieser Abweichung aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

Eine detaillierte Prüfung der einzuhaltenden Festsetzungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## **8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs**

---

Eine bauordnungsrechtliche Prüfung wird im Bauantragsverfahren auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen erfolgen.

Anlagen:      Übersichtsplan (2 Pläne)  
                 Lageplan (1 Plan)  
                 Darstellung des Entwurfs (13 Pläne)