

Stadt Kusel | Aktive Stadt

Städtebauliche Stellungnahme



Bauherr/-in: Budau Familien KG
vertreten durch Herrn Dr. Paul Uwe Budau

Bauvorhaben: Neubau eines Lebensmitteldiscounters + Wohnräume für die Lebenshilfe Kusel

Bau-Ort: Kusel, Bahnhofstr. 38-44 (Ecke Bahnhofstraße – Niederhoferstraße)

Datum: 25.08.2020

Grundlage: Nachtrag zum Antrag auf Baugenehmigung nach § 61 LBauO (inkl. Anlagen) vom 17.08.2020, Nachforderungen vom 06.08.2020 sowie Werbeanlagen vom 28.05.2020

In der Vorbereitenden Untersuchung nach äußerlicher Einschätzung eingestuft als:

- Gebäude mit Renovierungsbedarf
- Ortsbildprägendes Gebäude

Das Gebäude ist hinsichtlich des Denkmalschutzes eingestuft als:

- Einzeldenkmal (§ 3, § 4 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 DSchPflG)
- Denkmalzone (§ 5 Abs. 4 DSchPflG)
- Ohne Denkmalschutz

Dem vorzeitigen Maßnahmenbeginn wird:

- zugestimmt
- nicht zugestimmt
- nicht beantragt

Zu dem oben bezeichneten Bauvorhaben wird seitens der Sanierungsplanung die Zustimmung nach § 144 BauGB:

- erteilt
- erteilt mit Auflagen
- versagt

Folgende Fristen / Bedingungen / Auflagen:

- Vorlage alternatives Farbkonzept
- Gliederung der Fassade durch Farbgestaltung oder optisch gleichwertiger Lösung
- Flachstahlbrüstungsgeländer in RAL 9007 lackieren
- Ausführung der PV-Anlage nach Maßgabe der Gestaltungssatzung
- Gestaltung der Erdgeschosszone: Vorlage alternatives Gestaltungskonzept
- Stahlträgerkonstruktion in DB 703 lackieren
- Werbepylon Niederhoferstraße: unbeleuchtet
- Abstimmung der Freifläche zu späterem Zeitpunkt
- Abstimmung bzgl. Stromkästen

Verteiler: Jochen Hartloff
VG Kusel-Altenglan
Herr Michael Jahn,
MAP Consult GmbH

Die von dem Projekt betroffenen Grundstücke liegen in einem markanten, stark stadtbildprägenden Bereich, der eine gestalterisch hohe städtebauliche Qualität wie sie in § 4 der Gestaltungssatzung der Stadt Kusel beschrieben wird, erfordert. Es ist ein ausdrückliches Sanierungsziel der Stadt Kusel, an dieser Stelle die Eingangssituation in die Bahnhofstraße und damit in die Innenstadt neu und stadtbildgerecht zu gestalten. Wesentliche Faktoren eines Gebäudekomplexes an dieser Stelle sind Baukubatur, Gliederung, Gebäudehöhe und Freiflächengestaltung.

Die nun vorliegende Planung ist als Weiterentwicklung des damaligen Planungsstandes vom 25.09.2019 und der eingereichten Unterlagen zum Bauantrag vom 15.06.2020 mit entsprechender Stellungnahme vom 25.10.2019 und 17.08.2020 zu sehen und zu beurteilen.

1 Grundstück Stadtgraben

Eine vertragliche Regelung zwischen dem Bauherren und der Stadt Kusel ist zu treffen.

2 Gestaltung des Gebäudevolumens, insbesondere hinsichtlich der max. vorhandenen Firsthöhen der Nachbargebäude

Das Gebäudevolumen wird als verträglich angesehen. Es wurde eine Anpassung des Dachaufbaus vorgenommen, sodass die Firsthöhe 15,41 m beträgt.

Die Gestaltungssatzung der Stadt Kusel macht in § 6.1 Vorgaben zur Ausgestaltung von Dächern. Zulässig sind geneigte Dächer als Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansarddächer.

An den beiden Hauptbaukörpern wurde die Dachneigung auf 4° angepasst.

Eine Abweichung von den Vorgaben ist aus Sicht der Sanierungsplanung vertretbar.

3 Fassadengestaltung

Fassadenfarbe

FASSADENGESTALTUNG:

Außenputzfarbe 1.-3.OG:
Mineralische Farbe
ähnlich Keim 9010 s rot

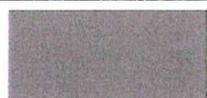
Außenputzfarbe EG:
Mineralische Farbe
ähnlich Keim 9585 hellgrau

Fenster in Kunststoff
Außen ähnlich 9007 / Innen weiß

Brüstungsgeländer Lebenshilfe
verzinkt

Pfosten-Riegel-Fassade Netto
RAL 9007

Netto Eingangsbereich
gelbe HPL-Platten 6010

	9582	HBW 18
	CMYK: C:58 M:48 Y:45 K:12	
	RGB: R:117 G:117 B:117	
	9010	HBW 10
	CMYK: C:37 M:75 Y:63 K:28	
	RGB: R:137 G:69 B:66	

Die Fassade wird durch die Farbgestaltung, Vor- und Rücksprünge sowie die Fenster- und Türöffnungen untergliedert. Das Sockelgeschoss wird in der Gestaltung von den Obergeschossen abgesetzt. Mit den vorliegenden Unterlagen soll die Farb- und Materialwahl vor Ausführung abgestimmt werden:

„Die Fassade des Nettomarktes soll in einem mittleren Grauton Keim 9582 gestrichen werden. Die Pfostenriegelfassade im Eingangsbereich des Nettomarktes wird in RAL 9007 grau-

aluminium ausgeführt. [...] Es ist geplant die Fassade der Lebenshilfe in einem warmen Rotton Keim 9010 s zu streichen.“ (SCHMEER Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH, Mail vom 28.05.2020).

Gemäß § 5.2 der Gestaltungssatzung sind Fassadenfarben in Hinblick auf ihre Helligkeitsstufe in das Farbspektrum der Umgebung anzupassen, wobei glänzende und grelle Anstriche unzulässig sind. Aufgrund der Gebäudemasse und des Gebäudevolumens ist aus Sicht der Sanierungsplanung eine Anpassung der Fassadenfarbe erforderlich.

Aufgrund der Werbefunktion des Nettomarktes kann durch den gelben Anstrich und die gelbe Werbeanlage eine Abweichung von der Gestaltungssatzung ausnahmsweise, unter der Voraussetzung der Anpassung der Hauptfassadenfarbe, vorgesehen werden. Durch den grellen Anstrich der Werbeanlage in der Erdgeschosszone entsteht ein Qualitäts- und Quantitätskontrast gegenüber dem geplanten roten Anstrich. Es wird empfohlen das Gebäude in einem Cremeton (Bspw. Konzept vom 25-09-2019) zu streichen.

Dem Farbkonzept wird nicht zugestimmt. Es ist ein alternatives Farbkonzept mit helleren Farbtönen vorzulegen.

3.1 Fenster - Geländer

Die Fensterformate entsprechen in der angedachten, stehenden Ausführung den Vorgaben der Gestaltungssatzung. In der vorliegenden Planung sind Geländer an den Fenstern vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine Detailausbildung dieser, die den Charakter des Gebäudes maßgeblich im Umgebungszusammenhang prägen (Vgl. § 5.6 der Gestaltungssatzung). Aufgrund der bedeutenden Lage im Stadtgefüge ist zwingend von einer glänzenden Ausführung des Flachstahlbrüstungsgeländers abzusehen, um Beeinträchtigungen und Blendungseffekte im Straßenverkehr zu vermeiden.

Die Geländer sind daher im gleichen Farbton der Fenster zu lackieren (RAL 9007).

3.2 Fassadengliederung

Die Fassade entspricht nicht den Vorgaben einer rhythmisierenden, typischen vertikalen Gliederung gem. § 5.1 der Gestaltungssatzung, die die historische Altstadt prägen: In Absatz 2 heißt es, dass „die Fenster in vertikaler Folge achsial übereinander stehen [...]“ müssen. Aufgrund von erforderlichen Grundrissoptimierungen seitens des Nutzers musste hier von der Gliederung gegenüber dem Konzept vom 25.09.2019 abgewichen werden.

Es ist eine optisch gleichwertige Lösung an den Fassaden herzustellen.



Abbildung 3 Nachtrag zum Baugenehmigungsverfahren (17.08.2020) – Ausschnitt Ansicht Nord

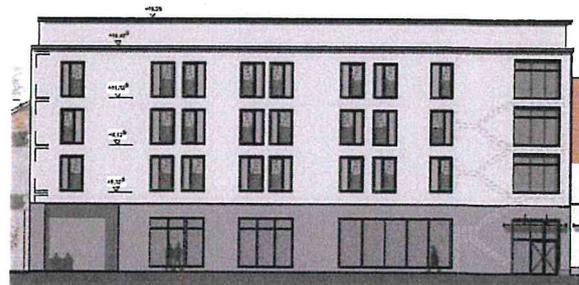


Abbildung 4 Konzept (25-09-2019) – Ausschnitt Ansicht Nord

Die Zufahrt zur Lebenshilfe über eine Brücke mit 14 % Gefälle wird weiterhin als ortsfremd und störend empfunden. Sie ist den Stadtbild nicht angemessen und fügt sich nicht in die Umgebungsbebauung ein. Die vorgeschlagene (Teil-)Überdeckung dieser Fläche wird vom Bauherrn nicht vorgesehen.

Die Gestaltung der Stützmauern wurde bereits abgestimmt.

Die Stahlträgerkonstruktion der Rampe ist in DB 703 zu lackieren.

7 Erneuerbare Energien

Gemäß den Unterlagen vom 25.09.2019 ist auf dem Flachdach des Mittelbaus eine extensive Dachbegrünung vorgesehen. Im Telefongespräch mit der zuständigen Architektin wurde darauf hingewiesen, **dass auf dem Mittelbau ggf. eine PV-Dachanlage umgesetzt werden soll und ist dementsprechend vor Ausführung der Arbeiten abzustimmen. Dadurch entfällt die Begrünung auf dem Mitteldach.**

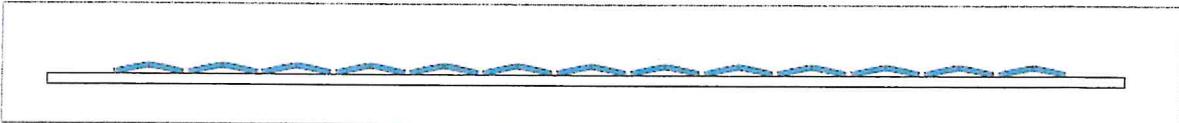


Abbildung 6 Detailplanung PV-Anlage (06-08-2020)

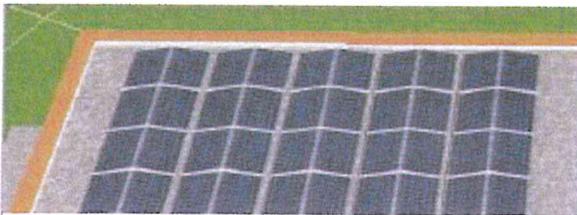


Abbildung 8 Detailplanung PV-Anlage – Ansicht (06-08-2020)

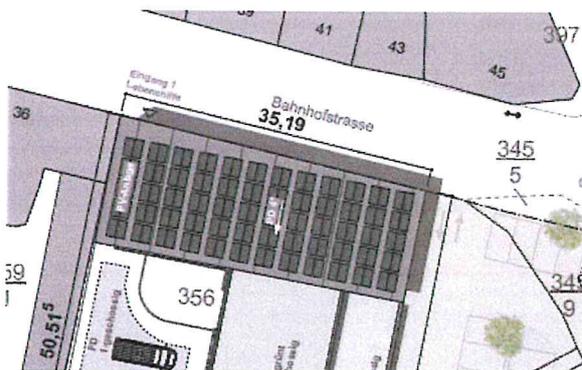


Abbildung 7 Nachtrag zum Baugenehmigungsverfahren (17.08.2020) – Ausschnitt Lageplan

Die geplante Photovoltaikanlage wird in den Ansichten sowie Detailplanungen vom 06.08.2020 gezeigt. Es ist vorgesehen die „satteldachförmigen“ Module auf dem Dach zur Bahnhofstraße auf eine Folienabdeckung zu legen. Gemäß den nachgereichten Unterlagen vom 17.08.2020 entspricht die geplante PV-Anlage nicht den Vorgaben der Gestaltungssatzung. **Es wird auf die Vorgaben des § 6.4 Abs. 2 der Gestaltungssatzung verwiesen, die einzuhalten sind:**

„Bei giebelständigen Gebäuden sind die vorgenannten Anlagen [Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen] zur Nutzung der Solarenergie zulässig, sofern sie einen Abstand von mindestens 3,0 m zum an öffentlichen Straßen und Plätzen liegenden Ortsgang einhalten, mit der gleichen Neigung wie das Dach ausgeführt werden und mit max. 30 cm Abstand zur Dachfläche errichtet werden.“



Abbildung 9 Nachtrag zum Baugenehmigungsverfahren (17.08.2020) – Ausschnitt Ansicht Ost – Photovoltaik

8 Werbeanlagen

Das Werbeschild, welches über dem Eingang platziert werden soll, soll 2,9 Meter breit und 1,4 Meter hoch werden. Damit überschreitet die Tafel die zulässigen Vorschriften aus § 8 Abs. 6 der Gestaltungssatzung.

Gemäß der eingereichten Ansicht verdeckt es eines der Fenster im ersten Obergeschoss und widerspricht damit den Vorgaben des § 8 Abs. 3 der Gestaltungssatzung, wonach Werbeanlagen nur bis zur Oberkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses angebracht werden dürfen. Eine Ausnahme von den Vorgaben ist vorstellbar.

Neben den dargestellten beiden Werbeanlagen ist auch die gelbe Einfassung im Eingangsbereich des Lebensmitteldiscounters als Werbeanlage zu sehen (vgl. Abbildung 12), da sie die Markenfarbe von diesem aufgreift.



Abbildung 11 Werbeschild



Abbildung 10 Werbepylon

An der Empfehlung den Schriftzug in die gelbe Einfassung zu integrieren wird festgehalten. Sollte der Auflage aus Punkt 3 (Fassadenfarbe) nicht nachgekommen werden, ist die gelbe Einfassung des Eingangsbereichs farblich auf die Gesamtfassade abzustimmen, da ansonsten eine störende Häufung von Werbungsanlagen im werbungssensiblen Bereich auftritt.

An der Ein- und Ausfahrt zur Niederhoferstraße soll ein beleuchteter Werbepylon 4,72 m x 2,58 m aufgestellt werden. Auf die Ausleuchtung des Werbepylons an der Ein-/Ausfahrt in der Niederhoferstraße sollte gemäß den Ausführungen vom 25.10.2019 verzichtet werden, da der öffentliche Straßenraum ohnehin beleuchtet und dadurch die Erkennbarkeit der Werbeanlage gewährleistet ist.

Auf den Werbepylon an der Ein-/Ausfahrt zur Bahnhofstraße wurde entsprechend der Stellungnahme vom 25.10.2019 verzichtet.

Das Bauvorhaben befindet sich in einem besonders sensiblen Eingangsbereich des Sanierungsgebietes und der Vorschlag zur Gestaltung der Werbeanlagen steht im Gegensatz zum historischen Erscheinungsbild der Eingangssituation. Der Nettomarkt hat die Möglichkeit Vorbildfunktion gelungener Gestaltung der Werbeanlagen im historischen Kernbereich zu übernehmen. Positivbeispiele konkurrierender Einzelhandelsunternehmen an anderen Standorten

zeigen bereits, dass die Belange des Städtebaus und des Einzelhandels miteinander kombinierbar sind. Deshalb wird aus Sicht der Sanierungsplanung eine Anpassung an die Vorgaben der Gestaltungssatzung dringend empfohlen.

9 Stromkästen Bahnhofstraße



Abbildung 12 Stromkästen Bahnhofstraße

Wie in Abbildung 12 dargestellt, sind in der Bahnhofstraße Stromkästen vorhanden. Diese sind nicht in den eingereichten Unterlagen wiederzufinden.

Bezüglich der vorhandenen Stromkästen in der Bahnhofstraße besteht Abstimmungsbedarf.

Aus Sicht der Sanierungsplanung wird den nachgereichten Unterlagen zum Bauantragsverfahren vom 17.08.2020 unter Auflagen zugestimmt.

Zielsetzung der Stadt Kusel ist es, an dieser Stelle einen neuen Stadteingang zu definieren. Dem Bauvorhaben kommt hiermit aufgrund seiner Lage eine besondere Bedeutung zu, sodass sich die Ziele der Stadtsanierung in der Gestaltung des Gebäudes wiederfinden müssen.

Damit einher gehen die Notwendigkeit einer Überarbeitung der Fassadengliederung und deren Farbgestaltung. Die Schaufenster der Leerräume an der Nordfassade sind an die Gliederung der Obergeschosse anzupassen. Die Flachstahlbrüstungsgeländer sind im gleichen Farbton der Fenster (RAL 9007) zu lackieren.

Bei der Ausführung der geplanten PV-Anlage ist an die Vorgaben der Gestaltungssatzung anzupassen. Die Gestaltung der Erdgeschosszone ist weiter abzustimmen. Die Beleuchtung des Werbepylons der Niederhoferstraße ist durch die vorhandene Straßenbeleuchtung gewährleistet.

i.A. Valerie Barchet
M.Sc. Umweltplanung und Recht