

Stadt Kusel | Aktive Stadt



Städtebauliche Stellungnahme

Bauherr: BUDAU Familien KG
Vertreten durch Dr.-Ing. Paul Uwe Budau

Bauvorhaben: Umbau eines Wohnhauses mit 5 Wohneinheiten

Bau-Ort: Kusel, Lehnstraße 25

BV-Nr.:

Datum: 18.02.2019

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

- erteilt mit Auflagen
 versagt

Folgende / Bedingungen / Auflagen:

- Umsetzung der nachfolgend dargestellten Änderung hinsichtlich der Fassadengliederung
- Nachreichen der Planungen für die angrenzenden Flurstücke
- Abstimmung der außenwirksamen Maßnahmen (z.B. Fassadenfarbe, Fenster)
- Änderung der Planung zur Modellierung des Geländeversprungs in Richtung Bahnhofstraße

Begründung / städtebauliche Stellungnahme:

Der Antragsteller beabsichtigt Umbauarbeiten am Wohnhaus mit fünf Wohnungen. Das Gebäude befindet sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung der Stadt Kusel, sodass die entsprechenden Vorschriften bei den Umbauarbeiten zwingend zu beachten sind.

Für die angrenzenden Flurstücke 341/1, 341/2 sowie 336 (vgl. nebenstehende Abbildung – dunkelrot markiert) liegen keine Aussagen zu deren weiterer Verwendung und Gestaltung vor.

An der westlichen Fassade des Wohngebäudes sollen eine Wandöffnung komplett geschlossen, zwei Wandöffnungen neu erstellt und die übrigen drei Wandöffnung angepasst werden. Hierdurch wird entsprechend § 5.1 der Gestaltungssatzung der Stadt Kusel eine angemessene Fassadengliederung erreicht, was aus Sicht der Sanierungsplanung positiv bewertet wird.

Die vorhandenen Öffnungen der Dachflächenfenster sollen vergrößert und neue Dachflächenfenster eingebaut werden. Da dies zu einer deutlichen Erhöhung der Wohnqualität im Dachgeschoss führt und ohnehin Dachflächenfenster im Bestand vorhanden sind, steht dieser Maßnahme aus Sicht der Sanierungsplanung in Abweichung von § 6.3 der Gestaltungssatzung nichts entgegen.

Auf der straßenabgewandten Gebäudeseite sollen das vorhandene Dach sowie das Dachflächenfenster abgebrochen werden, damit eine neue Dachterrasse für die Wohnung im

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung Bruchstraße 5 67655 Kaiserslautern



Dachgeschoss entstehen kann. Gemäß § 6.3 der Gestaltungssatzung sind Dachflächenausschnitte zulässig, sofern sie vom öffentlichen Straßen- und Freiraum aus nicht sichtbar sind. Demgemäß wird dem Bau einer neuen Dachterrasse zugestimmt.

Der Abbruch des Balkons sowie der Überdachung an der Gebäuderückseite werden ebenfalls befürwortet, da sie zur Verbesserung des Gesamtbildes sowie der Wohnqualität der Wohnung im Obergeschoss beitragen (gem. Grundriss OG Wohnung 3).

Folgende Änderung ist zur Erreichung einer entsprechenden Fassadengliederung anzustreben:



Grundsätzlich stellt das dargestellte Vorhaben aus Sicht der Sanierungsplanung einen positiven Beitrag zur Stadtsanierung dar, da das Gebäude durch die künftige Wohnnutzung in seiner Bausubstanz erhalten bleibt und der Gebäudebestand eine Aufwertung erfährt.

Das Vorhaben ist allerdings im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben in der Bahnhofstraße 38-44 zu sehen. Die geplante Modellierung des Geländeversprungs von der Lehnstraße zur Bahnhofstraße mit einer acht Meter hohen Mauer, der Gabionen als Sichtschutz vorgesetzt werden, ist aus städtebaulicher Sicht abzulehnen.

Ferner ist die Gestaltung der Außenanlagen zum derzeitigen Planungsstand und aufgrund der eingereichten Unterlagen nicht abschließend beurteilungsfähig. Sämtliche Maßnahmen, die den Außenbereich sowie die Außenwirksamkeit des Gebäudes betreffen, sind endgültig vor ihrer Durchführung abzustimmen. Dies gilt auch für die Flurstücke 341/1, 341/2 sowie 336. Nach dem derzeitigen Planungsstand stimmen wir den eingereichten Maßnahmen zu, die ausschließlich das Gebäudeinnere betreffen und somit zur Herrichtung der Wohnungen dienen.

i. A. Julia Biwer

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

BBP Stadtplanung Landschaftsplanung Bruchstraße 5 67655 Kaiserslautern