

**Geschäftsstelle
des Beirates für Stadtgestaltung**

Marburg, 08.03.2017

Wolfgang Pfeiffer, FD Bauaufsicht
Tel.: (0 64 21) 201 - 1616
w.pfeiffer@marburg-stadt.de
Monika Brüning, FD Stadtplanung
Tel. : (06421) 201 - 1657
monika.bruening@marburg-stadt.de

**An alle
Mitglieder des Beirates für Stadtgestaltung**

Sitzung des Beirates am 22. März 2017

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Sitzung des Beirates für Stadtgestaltung am

**Mittwoch, den 22.03.2017, ab 09.00 Uhr
im Stadtbauamt, Barfüßerstr.11, Großer Sitzungssaal, Erdgeschoss**

lade ich hiermit ein.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
Holger Zimmer
Vorsitzender

Monika Brüning
Geschäftsstelle

Tagesordnung:

- TOP 1 Begrüßung und Festlegung der Tagesordnung
- TOP 2 Aktuelles
- TOP 3 Vorbesprechung der Projekte und Sachstandsinformationen durch die Bauverwaltung
- TOP 4 Wohnhaus-Neubau Großseelheimer Straße

Im Anschluss: Ortsbesichtigungen
Mittagspause

Öffentlicher Teil der Sitzung ab 14.00 Uhr:

- TOP 5 Bekanntmachung der Ergebnisse der Sitzung des Beirates vom 01.02.2017
- TOP 6 Erweiterung eines Wohnhauses am Sandweg
- TOP 7 Altes Pfarrhaus Cappel: Seniorengerechtes Wohnen
- TOP 8 Mehrfamilienwohnhaus in Michelbach, Lindenplatz

Ende des öffentlichen Teils

- TOP 9 Verschiedenes

**Auszug aus dem öffentlichen Teil der Niederschrift
über die Sitzung des Beirates für Stadtgestaltung
am 22.03.2017**

Beginn: 09:00 Uhr

Ende: 19.20 Uhr

Anwesend:

Die ordentlichen Mitglieder: Dipl.-Ing. Holger Zimmer (Vorsitzender/ Sprecher)
Dipl.-Ing. Sonja Moers
(stellv. Vorsitzende/ Sprecherin)
Dipl.-Ing. Klaus Bierbaum
Prof. Dr. Hubert Locher
Prof. Dipl.-Ing. Frank Oppermann

Vertreter des Magistrats : Oberbürgermeister, Dr. Thomas Spies

Vertreter der Verwaltung: Jürgen Rausch FBL 6, Planen, Bauen, Umwelt
Reinhold Kulle FDL 61, FD Stadtplanung
Dieter Schnaudt FDL 63, Bauaufsicht
Oliver Kutsch FDL 65, Hochbau
Astrid Goldhorn FD 61, Stadtplanung
Karin Storm-Bölle FD 61, Stadtplanung
Florian Baumgarten FD 61, Stadtplanung
Jessica Monzner Auszubildende

Sonstige Anwesende: 1 Zuhörer im öffentlichen Sitzungsteil

Dipl. Ing. Gerd Kaut vom Architektenbüro
„Architekturbüro Artec Architekten“

Dipl.- Ing. Architekt AKH Christopher Althaus und
Dipl.- Ing. Architekt AKH Ludwig Althaus
vom Architektenbüro „Althaus Architekten“

Dipl.-Ing.(Fh), Architekt BDB Ralf Rosner
vom Architektenbüro „Rosner Architekten“

Vertreter der Bauherrschaft

Geschäftsstelle: Wolfgang Pfeiffer FD 63, Bauaufsicht
Monika Brüning FD 61, Stadtplanung

Öffentlicher Teil der Sitzung ab 14.00 Uhr:

TOP 5 Bekanntmachung der Ergebnisse der Sitzung des Beirats vom 01.02.2017

Zu Beginn des öffentlichen Sitzungsteils informiert der Vorsitzende, Herr Zimmer, über die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates aus der Sitzung vom 01.02.2017. Dabei zeigt Frau Brüning zu jedem der öffentlich beratenen Projekte ausgewählte Pläne bzw. Darstellungen mittels PowerPoint-Präsentation.

TOP 6 Erweiterung eines Wohnhauses am Sandweg 54

Herr Gotthold stellt in seiner Eigenschaft als Bauherr ein 2-geschossiges Wohnhaus in Form eines Winkelgebäudes mit großzügiger Wohnfläche, das in den 60er Jahren erbaut wurde, vor. Das Wohnhaus soll umgebaut und in 5 Eigentumswohnungen aufgeteilt werden.

Das vorhandene Walmdach soll entfernt und durch ein weiteres Wohngeschoss mit flach geneigtem Dach ersetzt werden.

Die Planungsleistung wurde von Architektin Ivonne Linne aus 35287 Amöneburg erbracht.

Gezeigt wurden:
Orthofotos, Übersichtspläne, Schnitte und eine Ansicht.

Der Gestaltungsbeirat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Der Bauherr stellt den Entwurf zu einer Aufstockung eines bestehenden Einfamilienhauses um ein Geschoss vor. Die Maßnahme soll zum Zweck einer Umnutzung zu einem Mehrfamilienhaus mit 5 Parteien erfolgen.

Vorgeschlagen wird neben der Erweiterung des Erdgeschosses / 1. OG eine Erweiterung um ein von Südwesten und Nordwesten zurückspringendes Staffelgeschoss mit einem flach geneigten Walmdach.

Obwohl damit die Dachform des Bestandsgebäudes beibehalten wird, verändert sich das Gebäude grundlegend. Die schlichte und klare Winkelform des pavillonartigen, einstöckigen Gebäudes mit Gartengeschoss wird zu einer unübersichtlichen, im Detail ebenso wie in der Gesamtform, unklaren Struktur.

Der Beirat für Stadtgestaltung empfiehlt, das Konzept noch einmal grundsätzlich zu überdenken und bei der doch tiefgreifenden Umgestaltung auch im baulichen Bestand eine Überformung anzustreben, die insgesamt zu einem Gebäude mit einer zeitgemäßen Anmutung beitragen sollte.

Zu überdenken wären bspw. die Anordnung und Dimensionierung der Fenster im neuen Geschoss nach Südosten, ebenso die Fensteröffnungen im 1. OG nach Nordwesten, die ohne jeden Bezug sind.

Störend wirken die Gartentreppe vom 1. OG nach Südwesten ebenso wie das vorgesehene außenliegende Kaminrohr.

Insgesamt erscheint die Aufteilung in fünf Wohneinheiten das Gebäude zu überfordern.

Wünschenswert wäre eine eventuell geplante Bebauung des Nachbargrundstücks darzustellen und in die Planung mit einzubeziehen.

TOP 7 Altes Pfarrhaus Cappel: Seniorengerechtes Wohnen

Architekt Christopher Althaus von Althaus Architekten Marburg stellt gemeinsam mit einem Vertreter der Bauherrschaft eine geplante Wohnanlage für Senioren bzw. betreutes Wohnen auf dem im alten Ortskern des Stadtteils Cappel gelegenen Pfarrgrundstück vor.

Das ehemalige Pfarrhaus soll saniert und zur Nutzung für Gemeinschaftsräume und Büros der Einrichtung umgebaut werden. Ein im nördlichen Grundstücksbereich geplanter 3-geschossiger Neubau sieht 12 Einheiten für Betreutes Wohnen vor. Dazu sollen sich 2 weitere 2-geschossige Gebäude für Wohngruppen mit jeweils 12 Bewohnerzimmern mit dem Alten Pfarrhaus um einen gemeinsamen Innenhof gruppieren.

Gezeigt wurden:

Orthofotos, Übersichtspläne, Lageplan / EG- Grundriss, Ansichten sowie ein Modell.

Der Gestaltungsbeirat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Der Beirat hat eine ausführliche Ortsbesichtigung durchgeführt und das Bauvorhaben zur Fernwirkung über die westliche Wiese, zur Wirkung von der Marburger Straße und zur Situation des Grundstücks mit dem baumbestandenen Garten begutachtet.

Grundsätzlich begrüßt der Beirat die geplante Nutzung in Bezug auf die Struktur des Dorfes. Eine Einrichtung für betreutes Wohnen in kleinen einzelnen Wohneinheiten und mit Gruppenwohneinrichtungen ist für das Dorf von eminenter Wichtigkeit und sollte unbedingt realisiert werden.

Andererseits sind die örtlichen Gegebenheiten der Dorfstruktur und der dörflichen Freiflächen genauso wichtig und sollten bei den baulichen Maßnahmen sorgfältig berücksichtigt werden.

So zieht sich die östlich angrenzende Wiese („Dorfwiesenäcker“) zu beiden Seiten des alten Pfarrhauses bis zum Ortsrand (hier: Marburger Straße) hin und bestimmt die Dorfsilhouette von Osten. Diese, auch im Flächennutzungsplan festgeschriebene Situation, sollte durch die Anordnung von Neubauten noch deutlicher gemacht werden und nicht durch einen – auch nur zweigeschossigen Bau an der westlichen Parzellengrenze – verunklärt werden.

Des Weiteren besteht die historische Ortsstruktur aus meist sehr schmalgiebligen, zweigeschossigen Gebäuden, die sehr oft mit einer Traufseite an der Parzellengrenze stehen.

Nach intensiver Diskussion rät der Beirat, die vorgelegte Planung zu ändern:

- Der nördliche Baukörper könnte schmaler und evtl. (optisch) deutlicher in zwei Bauteile getrennt werden. So könnte/n der Eingang bzw. die Eingänge ebenerdig dem abfallenden Gelände entsprechend ausgeführt werden, ohne dass sich das Gebäude mit einem hohen Sockel im Westen aus der Topographie heraushebt. Ein direkter Anbau der Schmalseite an die östliche Brandwand des Nachbargebäudes Marburger Straße 4 (jetzt Holzverschalter Schuppen) wäre hierbei zu prüfen. Bei der Überprüfung der Gebäudekubatur sollten auch andere Dachformen als Alternative gezeichnet werden.
- Der Baukörper für gemeinschaftliches Altenwohnen (jetzt als Bauabschnitt 3 vorgestellt) im südlichen Bereich des Grundstücks sollte bis an die Stützmauer des kleinen Parkplatzes nach Osten verschoben werden. Eine schmalere Baukubatur mit einer schmaleren Stirnseite könnte die bauliche Struktur des historischen Ortskerns aufnehmen. Ein weiterer Vorteil dieser Lage liegt darin, dass das Obergeschoss direkt von der Marburger Straße erschlossen werden kann und nur das Erdgeschoss über das abfallende Gelände zu erschließen wäre. Durch diese Mehrgeschossigkeit könnte sich der dritte Baukörper im Westen des alten Pfarrhauses erübrigen. Auch bei diesem Gebäude sollte über Alternativen der Dachform nachgedacht werden.

Der Inschrift-Stein an der Gartenmauer zur Straße sollte geborgen und in geeigneter Form weiter erhalten werden.

Der Beirat ist an der weiteren Entwicklung des Projektes interessiert und bittet in den weiteren Planungsschritten um Beteiligung.

TOP 8 Neubau Mehrfamilienwohnhaus in Michelbach-Nord, Lindenplatz

Architekt Ralf Rosner vom Architekturbüro Rosner aus Heuchelheim stellt gemeinsam mit der privaten Investorin ein geplantes 3-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit Staffelgeschoss sowie ein ähnliches Gebäude auf dem angrenzenden Nachbargrundstück in unmittelbarer Anlehnung an den Lindenplatz vor.

Gezeigt wurden:
Orthofotos, Lagepläne sowie diverse Visualisierungen.

Der Gestaltungsbeirat nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Die interne Beratung im Beirat führt zu folgendem Ergebnis:

Die im Norden und Osten an den Lindenplatz angrenzenden Grundstücke sind noch unbebaut.

Damit bietet sich die Chance, durch die zukünftige Bebauung den Platz zumindest teilweise räumlich zu fassen und so einen Mittelpunkt für die Siedlung zu definieren und den bereits gestalteten Platz in seiner Wirkung zu stärken.

Mit der vorgeschlagenen Bebauung lässt sich dies aber nach Meinung des Beirats nicht zufriedenstellend realisieren. Die Gebäude sind in ihrem Volumen zu massiv konzipiert und können damit zur vorhandenen benachbarten Bebauung nicht vermitteln.

Zudem wird durch die an der Stirnseite des Gebäudes geplante Zufahrt zu einer Tiefgarage die Platzkante an der Straße „Zur Wehrholzseite“ in ihrer

architektonischen und städtebaulichen Wirkung erheblich geschwächt und damit fragwürdig.

Auch kann die Einbindung dieses Gebäudekomplexes in die vorhandene Topographie nicht überzeugen.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt, zunächst die grundsätzliche Stellung und Kubatur der Gebäude in Alternativen zu planen und erst nach gemeinsamer Festlegung des städtebaulichen Ansatzes, die architektonische Ausarbeitung weiter zu entwickeln.

Ende des öffentlichen Teils der Sitzung