

3. SITZUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES DER STADT SCHORNDORF
IM GROSSEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES, MARKTPLATZ 1
AM MITTWOCH, DEM 28. SEPTEMBER 2016 UM 14:00 UHR

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE VERHANDLUNG DES GESTALTUNGSBEIRATES

Beginn der Sitzung: 14:00 Uhr
Ende der Sitzung: 15:30 Uhr

Anwesende Gestaltungsbeiräte: Prof. Dr. Franz Pesch
Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH
Prof. Jens Wittfoht
Wittfoht Architekten BDA
Gabriele D'Inka
D'Inka Scheible Hoffmann Architekten BDA
Stefan Helleckes
Helleckes Landschaftsarchitektur

Anwesende der Verwaltung: Matthias Klopfer
Oberbürgermeister
Manfred Beier
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Baurecht
Jan Grube
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

Anwesende Stadträte: Manfred Bantel
Fraktion CDU
Martin Thomä
Fraktion SPD
Konrad Hofer
Fraktion FDP/FW
Wilhelm Pesch
stellv. Fraktionsvorsitzender GRÜNE

Anwesende Planverfasser: Patricia Bäuchle
Bauvorhaben Aichenbachstraße 26-32
Michael Haßmann
Bauvorhaben Lange Straße 14-16

Schriftführung: Jan Grube
Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht

TAGESORDNUNG

1. Begrüßung
2. Bauvorhaben Aichenbachstraße 26-32 – Neubau von fünf Wohnhäusern
3. Bauvorhaben Lange Straße 14-16 – Neubau von zwei Wohnhäusern

Die Tagesordnung erfährt keine Änderung.

TOP 2 Bauvorhaben Aichenbachstraße 26-32 – Neubau von fünf Wohnhäusern

Sachverhalt:

Für das Grundstück an der Aichenbachstraße ist der rechtsverbindliche, qualifizierte Bebauungsplan „Alter Friedhof, Schecken Urban“, Planbereiche 07/11 und 19/14 von 1990 maßgeblich. Durch die Aufgabe zweier Gewerbebetriebe konnte der Schorndorfer Bauträger Riker Immobilien die Grundstücke und Gebäude Aichenbachstraße 26, 26/1 und 32 erwerben. Die dortigen Gebäude wurden bereits abgebrochen. Inzwischen wurden auch die Gebäude Aichenbachstraße 28 und 30 gekauft. Die beauftragte Architektin plant auf dem Areal eine Wohnbebauung mit insgesamt fünf Baukörpern und 23 Wohnungen sowie einer Tiefgarage. Die Wohnbebauung sieht generell eine Flachdachbebauung mit zurückgesetzten obersten Geschossen vor. Hier widerspricht der Bebauungsplan, im Hinblick auf die festgesetzte Wandhöhe, die hier bei höchstens 6,5 m Höhe liegt (gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Dachhaut), dieser Planung.

Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Der Gestaltungsbeirat begrüßt, dass der neue Bebauungsvorschlag nun separate Baukörper entlang des Wohnweges vorsieht und dass das Verbindungsbauwerk entfällt. Die Körnung der Gebäudekörper wird begrüßt.

Das Eckgebäude hat nun ein Souterrain-Geschoss. Dadurch erscheint das Gebäude weiterhin 4-geschossig. Die Wohnung im Souterrain und die Eingangsrampe neben der Stichstraße sollten entfallen. Generell wird kritisch gesehen, dass alle Hauseingänge entlang der Aichenbachstraße im Kellergeschoss und damit unterhalb des Straßenniveaus liegen. Dadurch erhält der Gebäudekomplex einen zusammenhängenden Sockel auch zwischen den Einzelgebäuden, der von der Straße aus als Mauer sichtbar ist. Der bauliche Versatz sollte durch das Zurücknehmen von Kellerräumen zwischen den TG-Stellplätzen und der Straße mehr Abstand zur Straße ermöglichen. Dadurch und durch eine Ablösung der Eingänge vom Kellergeschoss kann die Höhensituation natürlich modelliert werden und weniger als durchgehende Wand erscheinen. Die Hauseingänge könnten sich z. B. in einem Zwischengeschoss befinden. Auch eine Absenkung der Gebäude gegenüber dem Höhenniveau Aichenbachstraße wäre denkbar um die Eingangs- und Ansichtssituation zu entschärfen (analog zum ersten Entwurf).

Es wird begrüßt, dass die ebenerdigen Stellplätze entlang der Stichstraße nun entfallen, jedoch werden auch die anderen ebenerdigen Stellplätze als unangemessen für die Adresse und das Bild an der Aichenbachstraße beurteilt. Es ist zu prüfen, ob diese vollständig entfallen können. Dies auch durch Reduzierung der Wohneinheiten.

Vorschläge für eine differenziertere Hofgestaltung sind weiterhin erwünscht. Es wird eine stärkere Loslösung des Hofgebäudes von der Höhenlage der anderen Gebäude zugunsten einer

besseren Einbindung der TG empfohlen. Der Höhenversprung kann ein Gestaltungselement für den Hofraum werden.

Die Staffelgeschosse werden nun den Empfehlungen des Gestaltungsbeirates entsprechend ausgerichtet. Sie sollten jedoch weiterhin deutlicher gegenüber den Regelgeschossen zurückspringen. Ist doch nicht der Höhenverlauf der Firstkanten des Bestandes relevant, sondern der Verlauf der Traufkanten bestimmt den Straßenraum und sollte der Orientierung dienen.

Der Gestaltungsbeirat bittet um Beachtung der Empfehlung und Vorlage einer Überarbeitung beim Fachbereich Stadtentwicklung und Baurecht der Stadt Schorndorf.

Eine Wiedervorlage des Projektes beim Gestaltungsbeirat ist nicht erforderlich.

TOP 3 Bauvorhaben Lange Straße 14-16 – Neubau von zwei Wohnhäusern

Sachverhalt:

Auf dem Grundstück an der Langen Straße Ecke Werderstraße soll nach dem Abbruch von zwei Wohnhäusern ein Gebäude für das Wohnen mit einer Parkieranlage entstehen.

Für den Bereich besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der geändert werden muss, da er als Gebietstyp ein Mischgebiet ausweist mit einer zulässigen viergeschossigen Bebauung.

Das Areal ist geprägt durch Wohnhäuser, verschiedene Erweiterungsbauten für das Kino und den Parkieranlagen für die Kino-Besucher. Das geplante Bauvorhaben befindet sich auf der Rückseite des ca. 20 m hohen Baukörpers des Schorndorfer Traumpalast-Kinos. Die umgebende Nachbarschaft besteht aus 3-geschossigen Satteldachhäusern bzw. einem neueren Gebäude mit 3 Vollgeschossen und einem zurückgesetzten obersten Geschoss.

Nach der ersten Vorstellung im Gestaltungsbeirat am 08.06.2016 liegt jetzt eine veränderte Planung vor, dargestellt in Plänen und einem Massenmodell. Nach dem Abriss von 2 Wohnhäusern sind jetzt 2 Baukörper mit einer 3 und 4-Geschossigkeit geplant plus jeweils ein weiteres zurückgesetztes Geschoss. Die beiden Parkierungsebenen erscheinen an der Langen Straße in Form eines durchgehenden Sockelschosses von ca. 2 m Höhe. Eine symmetrische Treppenanlage führt auf einen vom Straßenniveau erhobenen Platz, von welchem die Eingänge auf der Nordseite erschlossen werden.

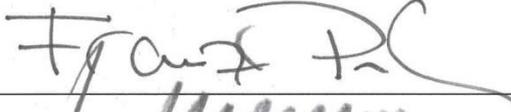
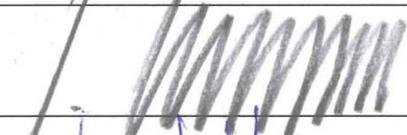
Empfehlung des Gestaltungsbeirates:

Das Engagement für die geplante Arrondierung des Areals und die „Kaschierung“ des mächtigen Baukörpers des Kinogebäudes wird weiterhin grundsätzlich befürwortet und begrüßt. Die Bebauung sollte sich jedoch in Körnung, Maßstab und Höhenentwicklung in den städtebaulichen Kontext eingliedern. Die Umgebung an der Langen Straße ist durch 3-geschossige Satteldachhäuser geprägt, dies sollte auch der Maßstab für die Neubebauung sein. Eine Neubebauung mit einer Höhenentwicklung von 3 Vollgeschossen und einem weiteren Nichtvoll-Geschoß wird als angemessen betrachtet. Ein an der Werderstraße bündig angeordnetes oberstes Geschoss ist denkbar.

Eine Gliederung in 2 Baukörper ist nicht vom Gestaltungsbeirat angeregt worden, vielmehr wäre eine Gliederung innerhalb der Gebäudeausdehnung resultierend aus den Wohnungsgrundrissen mit den Anforderungen an Belichtung und der Ausbildung von geschützten Freireichen wünschenswert.

Es wird erneut angeregt, zur Langen Straße eine Wohn-Adresse auszubilden, mit gut gestalteten Eingangsbereichen und entsprechendem städtischen Vorfeld, um eine stärkere Einfügung in das vom Wohnen geprägte Umfeld zu erreichen. Die vorgeschlagene erhobene Eingangsplatzfläche auf der Ebene des ersten Wohngeschosses mit privaten Loggien, Schlafraumbefensterung und versteckten Eingangsbereichen wird den Anforderungen in keinsten Weise gerecht.

Der Gestaltungsbeirat bittet um eine Wiedervorlage mit der Darstellung des Lösungsansatzes auch anhand eines einfachen Arbeitsmodells.

Prof. Dr. Franz Pesch	
Prof. Jens Wittfoht	
Gabriele D'Inka	
Stefan Helleckes	