

Amt:	Abteilung 4 - Bauen und Umwelt
Bearbeiter:	Irene Dregert

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Bauausschuss	13.04.2021	

Bauantrag_Fassadenänderung_Ludwigstraße

Sachverhalt:

Betr.: Erläuterungen zu Bauanträgen Gem.BV.Nr: 62 /20

Baustelle: Ludwigstraße 2, 66849 Landstuhl

Projekt: Fassadenänderung

Baugeb. gem. BauNV MI Plan-Nr. 524/2

Stellungnahme der Bauverwaltung:

- § 30 BauGB Bebauungsplan....Wohngebäude.....Genehmigungsfrei
- § 30 BauGB sonstige Vorhaben
- § 34 BauGB Ortsbereich
- § 34 Abs. 4 BauGB Abrundungssatzung
- § 35 BauGB Außenbereich
- Einwände ja / keine

Der Bauantrag wurde bereits im Januar 2021 im Bauausschuss der Stadt Landstuhl behandelt.

Der Bauherr hat inzwischen nach einem Abstimmungsgespräch mit der Unteren Denkmalbehörde eine überarbeitete Planung mit folgenden Änderungen eingereicht:

- Außer der bereits dem Bauausschuss bekannten Vergrößerung der Fensteröffnungen um 40 cm im Erdgeschoss auf der Nord- und Ostseite Entfall der geplanten Rampe im Eingangsbereich.
- Sanierung der Eingangstür mit der Eingangstreppe
- Sanierung der Madonnenfigur in neugotischer Einhausung
- Anbringung von Holzklappläden **im 1.OG** an drei Seiten, siehe Pläne im Anhang
- Fassadenbeleuchtung
- neuer Fassadenanstrich
- Erneuerung der Schaukästen in der Hofeinfahrt
- Sanierungsarbeiten im Innern des Gebäudes

Die Bauabteilung empfiehlt die Sanierung des Objektes nach Vorgaben der Unteren Denkmalbehörde, hierzu deren vorläufige Stellungnahme:

VORABZUG der denkmalrechtlichen Genehmigung als „Stellungnahme“ für die

Bauausschusssitzung.

Die denkmalrechtliche Genehmigung wird zusammen mit der Baugenehmigung übersendet, erhält auch erst gemeinsam mit ihr ihre Gültigkeit und kann bis dahin noch geändert werden.

Denkmalrechtliche Genehmigung in der Umgebung **zum Bauantrag 2020/5096/5/022/BA**

Das geplante Bauvorhaben liegt in der direkten Umgebung von folgendem **Kulturdenkmal, gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 S. 1 DSchG:**

Objekt:	Madonna
in:	Ludwigstraße 2 66849 Landstuhl
Gemarkung:	Landstuhl
Fl.St.Nr(n):	524/2
Bauvorhaben:	Fassadenänderung
Listentext:	udwigstraße 2, Maria mit Kind

und unterliegt somit dem Umgebungsschutz.

Gem. § 13 Abs. 1 i.V.m. § 13 a Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), in der derzeit gültigen Fassung, **wird die denkmalrechtliche Genehmigung in der Umgebung eines Kulturdenkmals für das o.a. Objekt, im Benehmen mit der Denkmalfachbehörde**, General-Direktion-Kulturelles-Erbe Rheinland-Pfalz (GDKE), Direktion Landespflege, Schillerstraße 44 –Erthaler Hof-, 55116 Mainz **erteilt**.

Begründung:

Gem. § 13 Abs. 1 DSchG, darf ein geschütztes Kulturdenkmal nur mit Genehmigung, zerstört, abgebrochen, zerlegt oder beseitigt, umgestaltet oder sonst in seinem Bestand verändert, in seinem Erscheinungsbild nicht nur vorübergehend beeinträchtigt oder von seinem Standort entfernt werden. Ausstattungsstücke (§ 4 Abs. 1 Satz 3) eines unbeweglichen Kulturdenkmals dürfen nur mit Genehmigung nicht nur vorübergehend entfernt werden. **In der Umgebung** (§ 4 Abs. 1 Satz 4) eines unbeweglichen Kulturdenkmals darf eine bauliche Anlage nur mit Genehmigung errichtet, verändert oder beseitigt werden. Nach § 13 Abs. 2 DSchG, darf die Genehmigung nach § 13 Abs. 1 DSchG nur erteilt werden, wenn Belange des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen oder andere Erfordernisse des Gemeinwohls oder private Belange diejenigen des Denkmalschutzes überwiegen und diesen überwiegenden Interessen nicht auf sonstige Weise Rechnung getragen werden kann.

Als Ergebnis des Prüfverfahrens der vorgelegten Unterlagen ist festzuhalten, dass dem beantragten Vorhaben, grundsätzlich keine Belange des Denkmalschutzes entgegenstehen, wenn die nachfolgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden.

Die Wirkung und der Charakter der Villa Dahl in der direkten Verbindung mit der Heiligenstatue Maria mit Kind kann nur gemeinsam gesehen werden. Madonna und Villa Dahl bilden eine Einheit und die Madonna wäre ohne den Bezug zum Hintergrund der Errichtung, nur eine Figur. Daher gilt es die Villa Dahl, in ihrer Erscheinungsform zu erhalten, damit die historische Botschaft des Kulturdenkmals weiterhin ablesbar bleibt.

Gleichzeitig soll durch die geplante Fassadenänderung, mit der Fenstervergrößerung um 40 cm nach unten, eine zeitgemäße Nutzung und Gestaltung mit vergrößerter Schaufensterfläche für einen Laden geschaffen werden.

Das Gebäude steht ortsbildprägend und identitätsstiftend an zentraler Stelle von Landstuhl im stadthistorischen Gesamtgefüge und es soll aufgrund seiner besonderen Bedeutung aus denkmalgerechter, architektonischer, städtebaulicher und gestalterischer Sicht dringend erhalten werden.

Die ruhige und zugleich belebende Wirkung der zweigeschossigen, fünfsichtigen Villa Dahl,

mit Ihrem ausgebauten Mansarddach und dem umlaufenden Gurtgesims, entsteht in deutlichem Maß durch die fensterergänzende Anordnung der Klappläden. Deshalb wird in dem Erhalt bzw. dem Wideranbringen der Klappläden im OG zumindest an den 3 vom Straßenraum aus sichtbaren Fassadenseiten eine hohe Bedeutung gesehen. Im Erdgeschoss sollen aufgrund der geplanten Fenstervergrößerung die ursprünglich bestehenden Klappläden nicht mehr angebracht werden. Aufgrund der Idee, die nun entstehende Leere im Fensterzwischenraum mit modernen fassadengestaltenden Leuchten zu füllen, wird aus denkmalpflegerischer Sicht im Hinblick auf das Gesamtbild akzeptiert und gleichzeitig kann dadurch werbewirksam die Nutzung der Läden im Erdgeschoss unterstützt werden.

Nebenbestimmungen

Auflagen:

1. Die Bauausführung hat **entsprechend der eingereichten Pläne, der Maßnahmenbeschreibung, der erfolgten Abstimmungen und der anschließenden Auflagen zu erfolgen.**
2. Grundsätzlich ist die **Fassade** in ihrer ursprünglichen Form, Anordnung, den Proportionen und Wirkung, dem historischen Bild entsprechend zu erhalten.
3. Die bestehenden **Natursteingewände** sind zu erhalten, zu reinigen, freizulegen und ggf. in Abstimmung mit der UD neu zu beschichten. Zur Vergrößerung der Fenster im EG ist die **Sandsteinfensterbank** vorsichtig herauszunehmen und, wie in den Plänen dargestellt, 40 cm tiefer wieder einzubauen. Der fehlende Zwischenraum im seitlichen Gewände ist passend und dekorativ zu ergänzen.
4. Die neuen Fenster sind, als weiße **Holzfenster mit einer Teilung** (Wiener Sprosse) in Anlehnung an den Bestand, an die Fenster im OG und in Abstimmung mit der UD, einzubauen.
5. Die **Klappläden** im OG an der Nord-, Süd- und Straßenansicht sind zu erhalten, bzw. wieder anzubringen, so wie im Bestand vor kurzem noch vorhanden.
6. Rollläden oder Jalousien dürfen in der Straßenfassade nicht sichtbar sein. Soweit auf den Einbau eines **Rollladens** nicht verzichtet werden kann ist dieser **hinter dem Gewände unsichtbar** anzuordnen.
7. Im EG würden die Klappläden nicht mehr zu den neuen Fenstergrößen passen, deshalb ist, wie im Plan dargestellt, eine passende **Fassadenbeleuchtung**, in Abstimmung mit der UD, zum Beleben des Fensterzwischenraumes, anzubringen.
8. Beim neuen erforderlichen Anstrich müssen **die Fassadenfarben** in einem gebrochenen Weißton gehalten werden und sich in das Farbspektrum der Nachbarbebauung einfügen. Die Farbgebung ist vor Ausführung mit der UD (unteren Denkmalschutzbehörde) **abzustimmen**. Putzrisse sind möglichst nur auszubessern und auf den Auftrag eines neuen Putzes ist wegen der vorhandenen Gewände möglichst zu verzichten. An der Straßenfassade darf **keine Außendämmung** aufgebracht werden.
9. **Die vorhandene Eingangstür** ist grundsätzlich zu erhalten. Sollte dies jedoch nicht möglich sein ist eine neue Tür, als wichtiges Gestaltungselement wohlproportioniert in die Fassadengliederung einzubinden. Massstäblichkeit, Proportionen, und die Material- (Holz!) und Farbwahl ist vor Beauftragung mit der **UD abzustimmen**.

Beschlussvorschlag:

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen nach Vorgaben der Unteren Denkmalbehörde, gemäß der Stellungnahme des Büros Stadtgespräch zu erteilen.

Anlagen

Stellungnahme Büro Stadtgespräch
überarbeitete Planung Teil 1
überarbeitete Planung Teil 2