

# Sitzungsunterlagen

Dringlichkeitssitzung des Stadtrates

20.07.2021

# Inhaltsverzeichnis

## Vorlagendokumente

TOP Ö 1 Bauantrag_Fassadenänderung_Ludwigstraße	
Vorlage LS/196/2021	3
Schreiben Kreisverwaltung_01.06.2021 LS/196/2021	5
Stellungnahme Büro Stadtgespräch_Revision 3_11.06.2021 LS/196/2021	7
überarbeitete Planung Teil 1 LS/196/2021	10
überarbeitete Planung Teil 2 LS/196/2021	13

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Stadtrat	06.07.2021	

## ***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

Die Planung (bezogen auf die Fassadenänderung) sah ursprünglich nur die Vergrößerung der Fenster im EG vor.

Das Einvernehmen wurde am 21.01.2021 erteilt, aber ausschließlich unter der Voraussetzung, dass die Klappläden im EG und OG gemäß d. Stellungnahme v. Büro Stadtgespräch wieder angebracht werden.

Es wurde eine überarbeitete Planung eingereicht, d.h. Klappläden nur im 1.OG, Fenstervergrößerung und Fassadenbeleuchtung im EG. Das Bauvorhaben wurde am 13.04.21 erneut im BA Landstuhl behandelt (unter Berücksichtigung der Stellungnahme von Denkmalbehörde, Frau Diederich und Büro Stadtgespräch). Das Einvernehmen wurde mehrheitlich abgelehnt (Forderung: zusätzlich Klappläden und Wienersprossen im EG).

Die Untere Bauaufsichtsbehörde ist nach eingehender Prüfung der Rechtslage zu der Auffassung gelangt, dass das beantragte Vorhaben zulässig ist und beabsichtigt somit unter der Ausübung eines pflichtgemäßen Ermessens das von der Stadt Landstuhl verweigerte Einvernehmen gem. §71 LBauO zu ersetzen (siehe Schreiben v. 01.06.2021 im Anhang)

Gemäß § 71 Abs. 3 Satz 2 LBauO gibt die UBA der Stadt Landstuhl Gelegenheit, die Angelegenheit nochmals im Stadtgremium zu behandeln und das Ergebnis der UBA mitzuteilen.

Zusätzlich hat das Büro Stadtgespräch im Zusammenhang mit der Stadtsanierung seine Stellungnahme der überarbeiteten Planung nochmalig angepasst und der Bauabteilung vorgelegt, siehe Anhang „Stellungnahme Büro Stadtgespräch, Revision 3, Stand 11.06.2021“.

**Beschlussvorschlag:**

Die Verbandsgemeindeverwaltung empfiehlt, das Einvernehmen herzustellen.

Anlagen

Schreiben Kreisverwaltung\_01.06.2021  
Stellungnahme Büro Stadtgespräch\_Revision 3\_11.06.2021  
überarbeitete Planung Teil 1  
überarbeitete Planung Teil 2

# TOP Ö 1

## KREISVERWALTUNG KAISERSLAUTERN

- Untere Bauaufsichtsbehörde -



Kreisverwaltung, Postfach 3580, 67623 Kaiserslautern

Stadt Landstuhl  
über  
Verbandsgemeinde Landstuhl  
z. Hd. Frau Dregert  
Kaiserstraße 49

67849 Landstuhl



Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Unser Zeichen (bei Antwort angeben)	Auskunft erteilt Frau Faber	Telefon 0631/ 7105-371 Mo-Fr vormittags Fax: 7105-370 annette.faber@kaiserslautern-kreis.de	Zimmer 507	Datum 01.06.2021
---------------------------------------	--	--------------------------------	--	---------------	---------------------

Bauvorhaben: Fassadenänderung  
in: 66849 Landstuhl, Ludwigstraße 2  
Gemarkung: Landstuhl, Fl.-St.Nr. : 524/2  
Bauherr:

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Dregert,

mit Bauantrag vom 23.11.2020 wurde durch Herrn \_\_\_\_\_ auf dem Grundstück, Flurstück-Nr. 524/2, Ludwigstraße 2, 66849 Landstuhl der Gemarkung Landstuhl eine Fassadenänderung beantragt. Geänderte Unterlagen wurden im Laufe des Verfahrens vorgelegt.

Zu dem geplanten Vorhaben hat die Stadt Landstuhl mit Beschluss vom 14.04.2021 das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB nicht erteilt und gefordert, dass die Klappläden und Wiener Sprossen an den Fenstern im Erdgeschoss noch anzubringen sind.

Laut den über die Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl vorgelegten Unterlagen soll die Fassade des Gebäudes Ludwigstraße 2, 66849 Landstuhl in Teilbereichen verändert werden. Zuletzt wurde mit Schreiben vom 22.02.2021 (Eingang bei Ihnen am 23.02.2021) eine Baubeschreibung/Maßnahmenkatalog vorgelegt. Diese ging am 12.04.2021 bei uns ein.

Da es sich bei dem Gebäude Ludwigstraße 2 um ein unter Denkmalschutz stehendes Objekt handelt, wurde die Untere Denkmalschutzbehörde zur Stellungnahme aufgefordert. Diese hat mit denkmalrechtlicher Genehmigung vom 15.03.2021 der Veränderung der Fassade insofern zugestimmt, wenn die Klappläden im OG an der Nord-, Süd- und Straßenansicht erhalten bzw. wieder angebracht werden so wie sie im Bestand noch vor kurzem vorhanden waren.

Im EG würden die Klappläden nicht mehr zu den neuen Fenstergrößen passen. Als Kom-

Postanschrift  
Lauterstr. 8  
67657 Kaiserslautern

Öffnungszeiten  
Lauterstr. 8. 67657 Kaiserslautern  
Mo, Di 08.00 - 12.00 + 13.30 - 16.00 Uhr  
Mi, Fr 08.00 - 12.00 Uhr  
Do 08.00 - 12.00 + 13.30 - 18.00 Uhr

Telefon  
0631/7105-0  
Telefax  
0631/7105-474

Internet  
www.kaiserslautern-kreis.de  
E-Mail  
info@kaiserslautern-kreis.de

Bankverbindung  
Sparkasse Kaiserslautern  
IBAN DE69 5405 0220 0000 0058 68  
BIC MALADE51KLK  
Gläubiger-ID-Nr.: DE03ZZZ00000029112

pensation kann daher eine indirekte Fassadenbeleuchtung in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde erfolgen. Weiterhin sind die neuen Fenster im EG als weiße Holzfenster mit einer Teilung (Wiener Sprosse) an Anlehnung an den Bestand, an die Fenster im OG und in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde einzubauen. Diesbezüglich wird auf die Mail der unteren Denkmalschutzbehörde vom 15.03.2021 an Herrn Becker (Verbandsgemeindeverwaltung) verwiesen.

Da wir als untere Bauaufsichtsbehörde nach eingehender Prüfung der Rechtslage und unter Beachtung der o. g. Punkte zu der Auffassung gelangt sind, dass das beantragte Vorhaben zulässig ist, beabsichtigen wir vorliegend unter der Ausübung eines pflichtgemäßen Ermessens das von der Stadt Landstuhl verweigerte Einvernehmen gem. § 71 LBauO zu ersetzen.

Gemäß § 71 Abs. 3 Satz 2 LBauO ist die Gemeinde vor dieser Entscheidung anzuhören; dabei ist ihr Gelegenheit zu geben, binnen angemessener Frist erneut über das gemeindliche Einvernehmen zu entscheiden.

Insoweit geben wir der Stadt Landstuhl bis zum **02.07.2021** Gelegenheit, die Angelegenheit nochmals im Stadtrat zu behandeln und uns das Ergebnis mitzuteilen. Sollte die Stadt Landstuhl weiterhin an einer Versagung des Einvernehmens gemäß § 36 Abs. 1 S. 1 BauGB ohne weitergehende stichhaltige Begründung festhalten, werden wir unter Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens aufgrund des § 71 LBauO die Baugenehmigung für die beantragte Fassadenänderung trotzdem erteilen und das gemeindliche Einvernehmen ersetzen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Faber)

stadtespräch · Eisenbahnstraße 44 · 67655 Kaiserslautern

Verbandsgemeindeverwaltung Landstuhl  
Bauen und Umwelt  
Frau Architektin Irene Dregert  
Kaiserstraße 49  
66849 Landstuhl

stadtespräch  
Architektur und Stadtplanung  
Bettinger & Kaiser PartGmbB  
Eisenbahnstraße 44  
67655 Kaiserslautern

Fon: +49 631 / 750 041 60  
Fax: +49 631 / 750 041 66  
info@stadtespraech.com

[www.stadtespraech.com](http://www.stadtespraech.com)

## Projekt 136 Stadtumbau Landstuhl

07.06.2021

### Ludwigstr. 2 66849 Landstuhl ++REVISION 3++

Sehr geehrte Frau Dregert,

Nachfolgend unsere Stellungnahme zu o.g. Bauvorhaben.  
Unsere Beurteilung der Maßnahme erfolgt aus stadtplanerischer und architektonischer Sicht schwerpunktmäßig unter Berücksichtigung der Ziele der Stadtsanierung.

#### Grundlage der Beurteilung:

Hauptziel der Stadtsanierung ist die Erhaltung und nachhaltige Stärkung der Landstuhler Innenstadt als zentraler Ort des Handels, der Dienstleistung, der Bildung, des Wohnens und der Arbeit. Der Innenstadtbereich von Landstuhl hat aufgrund der Bündelung zentraler Funktionen und Einrichtungen eine besondere Bedeutung für die gesamte Stadt. Das historisch geprägte Stadtbild mit seinen noch vorhandenen ortstypischen und unverwechselbaren Merkmalen ist identitätsstiftend und imagebildend. Es ist deshalb von besonderem Interesse, dieses Erscheinungsbild mit seinen Besonderheiten und Qualitäten zu bewahren. Daher ist die Pflege und Weiterentwicklung eines harmonischen Erscheinungsbildes der Innenstadt wichtige Aufgabe der Stadtsanierung. Dies ist eine fortwährende Aufgabe für die öffentliche Hand, aber auch für Bewohnerinnen und Bewohner, Bauherren, Investoren, Architekten und Stadtplaner.

Gerade in der Landstuhler Innenstadt, in der noch einige Kulturdenkmäler und historische Gebäude vorhanden sind, besteht ein wesentliches Ziel der Stadtsanierung in der Bewahrung und Erhaltung der einzigartigen historischen und stadtbildprägenden Bausubstanz. Erst durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln bzw. Steuerabschreibungsmöglichkeiten besteht eine realistische wirtschaftliche Perspektive zur sinnvollen Nutzung, und damit zur dauerhaften Erhaltung der historischen Gebäude.

Es gilt, alte Bausubstanz behutsam in Sanierungsmaßnahmen zu integrieren. Neue Bausubstanz soll sich passend zum Stadtbild einfügen.

Bei Neubaumaßnahmen ist es daher wichtig, dass sie sich hinsichtlich Gebäudehöhen, Proportionen, Materialien, Fassadengliederungen, etc. in das Stadtbild einfügen und an den vorherrschenden ortsbildprägenden Gebäudeelementen orientieren.

Gesellschafter  
Jennifer Bettinger · Julia Kaiser

Registergericht Zweibrücken  
PR-Nr.: 30161  
USt-IdNr: DE 275 014 000

Commerzbank  
IBAN: DE79 5404 0042 0176 0909 00  
BIC: COBADEFFXXX

Kreissparkasse Kaiserslautern  
IBAN: DE02 5405 0220 0000 5445 51  
BIC: MALADE51KLL

Dabei geht es nicht um eine Nachahmung der historischen Bebauung, sondern um die Sicherung der traditionellen Bauweise mit Hilfe zeitgemäßer Architektur. Nur so kann langfristig eine hochwertige Bebauung innerhalb eines harmonischen Stadtbildes im Sanierungsgebiet erreicht werden.

**Beurteilung der geplanten Maßnahme:**

Folgende Dokumente lagen zur Beurteilung der Maßnahme vor:

- geänderte Ansichten, Kostenübersicht und Maßnahmenbeschreibung mit Stand 03.03.2021

- zusätzliche Angaben zur Beleuchtung der Fassade vom 09.03.2021

REVISION 3:

- zusätzliche Angaben zu weiteren Maßnahmen vom 26.05.21

Das Gebäude in der Ludwigstr. 2 steht an exponierter Stelle an der Kreuzung Kaiserstr. / Ludwigstr. und bildet als freistehendes Gebäude ein wichtiges gestalterisches Element in der aufgeweiteten Straßensituation. Es handelt sich um ein zweigeschossiges Gebäude mit Mansarddach. Am Gebäude ist zudem auf der Straßenseite eine Marienstatue angebracht, welche unter Denkmalschutz steht. Die Fassade gliedert sich als regelmäßige Lochfassade mit stehenden Fensterelementen. Ursprünglich waren an allen Fenstern Holzklappläden angebracht. Die sog. "Villa Dahl" ist eines der noch gut erhaltenen historischen Gebäude in der Innenstadt Landstuhls und daher für die Erhaltung des Stadtbildes von besonderer Bedeutung.

Geplant ist laut vorliegenden geänderten Unterlagen eine wesentliche Fassadenänderung. Die Fenster im Erdgeschoss sollen um 40cm vergrößert werden. Dazu wird die Sandsteinfensterbank entfernt und ein Teil der Brüstung bis zum unteren Element der Fensterleibung herausgebrochen. Die Fensterbank soll dann 40cm tiefer wieder eingebaut werden.

An den vergrößerten Fenstern im Erdgeschoss werden keine Klappläden mehr angebracht. Als Ausgleich und zur gestalterischen Aufwertung wird eine Fassadenbeleuchtung angebracht. Geplant ist laut Unterlagen eine schmale Leuchte in Hochkantformat mit abgerundeten Ecken in hellgrauem Metall. Sie erzeugt einen Lichtkegel nach unten und oben. Die Höhenlage der Leuchte und die Höhe und Breite des Lichtkegels zur optimalen Ausleuchtung des Fassadenbereiches sollte vor Ausführung abgestimmt werden, es liegt hierzu keine exakte Darstellung des Lichtkegels vor, lediglich eine skizzenhafte Darstellung in der Ansicht.

Die Fenster im Obergeschoss erhalten an den drei von der Straße aus einsehbaren Fassadenseiten wieder Holzklappläden. Die Fassade wird aufgearbeitet/ teilsaniert und erhält einen neuen Anstrich. Der exakte Farbwert ist vor Ausführung abzustimmen.

Der ursprünglich vorgesehene Anbau einer Rampe als barrierearmer Zugang ist nach aktuellen Unterlagen nicht mehr geplant. Gemäß Maßnahmenbeschreibung und Kostenübersicht sind weiterhin Maßnahmen im Innern geplant: Einbau neue Heizungsanlage, Sanierung Treppenhaus etc. Zusätzlich soll die alte Hauseingangstüre aufgearbeitet und ertüchtigt werden.

REVISION 3:

Im Erdgeschoss ist zusätzlich die Sanierung der vorhandenen WC- Anlage und Unterteilung in Damen und Herren WC geplant. Ebenfalls im Erdgeschoss ist der Einbau einer komplett neuen WC-Anlage für die Nutzung der Musikschule vorgesehen.

Die Hoftoranlage soll ebenfalls erneuert werden: Sanierung der Sandsteinelemente und Ertüchtigung des Metalltores. Material und farbliche Gestaltung sind vor Ausführung abzustimmen.

Grundsätzlich ist die Vergrößerung der Fensterelemente und der Verzicht auf die Klappläden kritisch zu sehen, da die Fassade dadurch in ihrer ursprünglichen Erscheinung wesentlich verändert wird. Dennoch kann dies vertretbar sein, wenn die Fassade im Übrigen in ihrer Erscheinung erhalten bleibt. Um dies zu erreichen, ist der Erhalt bzw. das Wiederanbringen der Holzklappläden zumindest im Obergeschoss wesentlich. Die Läden wurden zwischenzeitlich entfernt und müssen für einen Erhalt des Fassadenbildes im Zuge der Maßnahme im Obergeschoss, an den drei von der Straße einsehbaren Fassadenseiten, wieder angebracht werden. Im Erdgeschoss kann auf die Klappläden verzichtet werden, wenn die geplante Fassadenbeleuchtung als "Ersatzmaßnahme" ausgeführt wird.

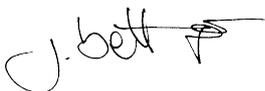
Durch die Vergrößerung der Fenster wird die Nutzung verbessert, da die Auslagen der Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss besser einsehbar werden. Die neuen Fenster sind mit der gleichen Teilung wie die Fenster im Bestand und in weißer Farbe wieder herzustellen.

REVISION 3:

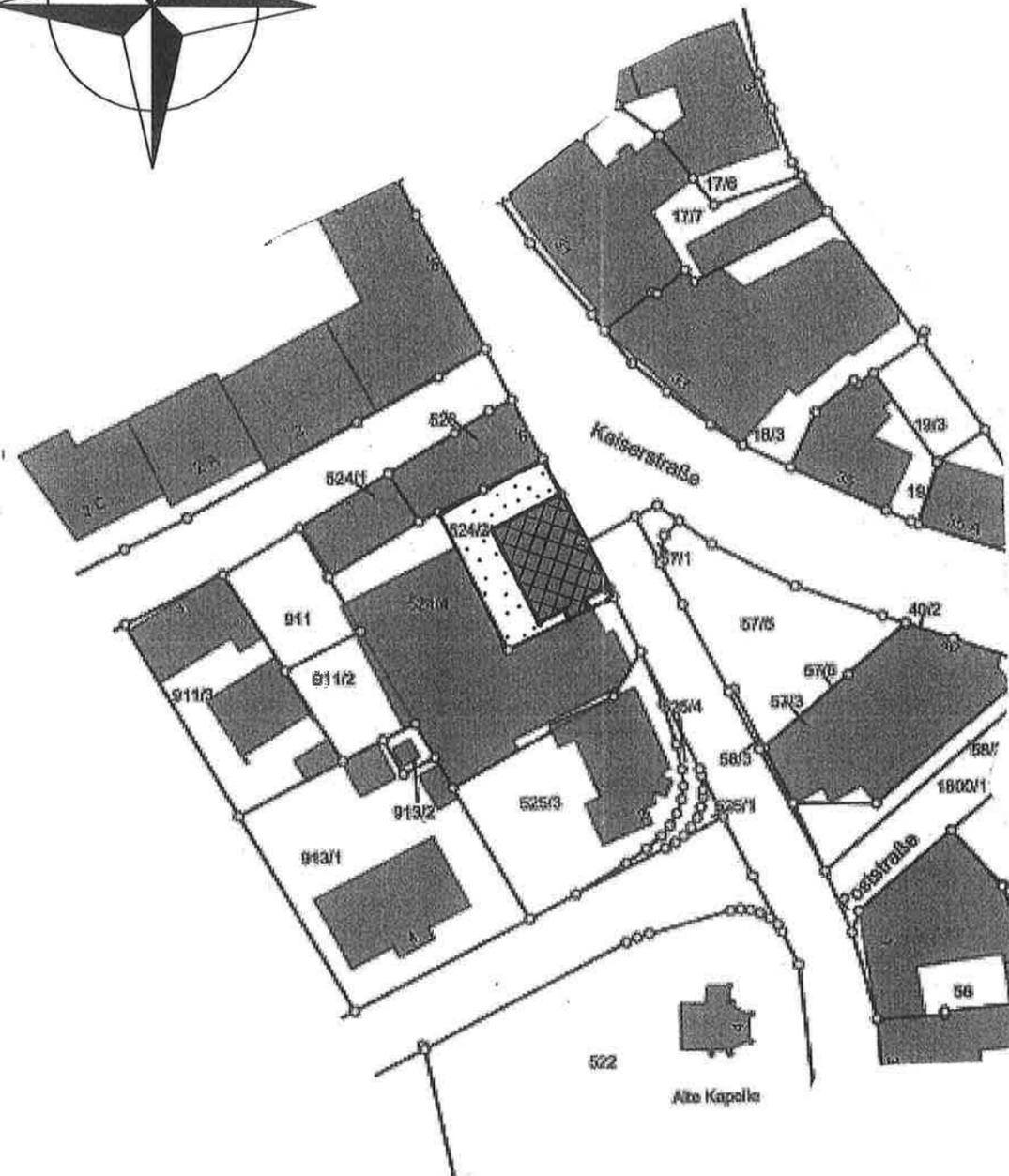
Die zusätzlich geplanten Maßnahmen im Innenbereich verbessern langfristig die gewerbliche Nutzung des Gebäudes. Die Maßnahme zur Sanierung des Hoftores trägt zusätzlich zu den bisher geplanten Maßnahmen zur optischen Verbesserung und Aufwertung des gesamten Anwesens bei.

**Empfehlung:**

Wir empfehlen im Hinblick auf die Zielsetzung des Stadtsanierungsprogrammes eine Weiterverfolgung des Projektes unter den genannten Voraussetzungen. Die geplante Maßnahme verbessert und stärkt die Nutzung des Gebäudes im Bereich Dienstleistung und Gewerbe im unmittelbaren Innenstadtbereich. Gleichzeitig bleibt die ursprüngliche Erscheinung in großen Teilen erhalten. ~~Derzeit liegt auch ein Antrag auf Förderung aus dem Stadtsanierungsprogramm vor.~~ Unter den genannten Voraussetzungen können wir ~~auch~~ die Gewährung einer Förderung empfehlen. Eine Förderung kann nur bei Vorliegen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung erfolgen. Die möglichen Auflagen und Anforderungen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sind nach wie vor zwingend zu befolgen.



gez. Jennifer Bettinger  
Dipl.-Ing. Freie Architektin AKRP



**LAGEPLAN**

b a u a n t r a g :  
FASSADENÄNDERUNG  
LUDWIGSTRASSE 2  
66849 LANDSTUHL

**LAGEPLAN**  
**1 : 1000**



FASSADEN-  
BELEUCHTUNG

FENSTERBANKE  
WERDEN 40 CM  
TIEFER GESETZT

STRASSENANSICHT

ANSICHT  
STRASSE  
M. 1 : 100

FASSADEN-  
BELEUCHTUNG



FASSADEN-  
BELEUCHTUNG



ANSICHT  
NORDEN

M. 1/100

# TOP Ö 1

