

Verbandsgemeindeverwaltung Nahe-Glan
Frau Weikert
Marktplatz 11

55566 Bad Sobernheim

8.6.2022

**Aktives Stadtzentrum Bad Sobernheim „Innenstadt“
Stellungnahme des Sanierungsplaners zum Bauantrag Marktplatz 2 und Neugasse 9, Bolland
„Umbau und Modernisierung von Wohngebäuden“**

Sehr geehrte Frau Weikert,

das Anwesen Marktplatz 2 und Neugasse 9 liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Gestaltsatzung der Stadt Bad Sobernheim. Bei dem Anwesen handelt es sich um ein ehemaliges Hotel mit Gaststätte und rückwärtigen Anbauten. Zukünftig wird der Gebäudekomplex insgesamt 12 Wohnungen enthalten; ein Hotel oder eine gastronomische Nutzung sind hingegen nicht mehr geplant.

Das Hauptgebäude an der Ecke Marktplatz/ Neugasse soll saniert werden. Im rückwärtigen Innenhof sollen die Anbauten abgebrochen und durch Neubauten ersetzt werden.

Am Hauptgebäude sollen gem. vorliegender Planung im Erdgeschoss die Fensterachsen der Obergeschosse übernommen werden. Zur Neugasse hin ist im ersten Obergeschoss eine Loggia geplant, welche zwei der fünf Fensterachsen einnehmen soll. Im Dachgeschoss des Hauptgebäudes sind zur Neugasse hin Flachdachgauben geplant; eine der Gauben wird als offene Loggia ausgebaut. Die Gauben orientieren sich wiederum an den Fensterachsen der Fassade.

Der neue hofseitige Anbau soll drei Geschosse und ein Flachdach erhalten. Das zum Innenhof offene Erdgeschoss soll PKW-Stellplätze aufnehmen, die Obergeschosse sollen wie das Hauptgebäude mit Wohnungen genutzt werden. Das Nebengebäude Neugasse 9 soll im Erdgeschoss PKW-Stellplätze und im Obergeschoss Wohnungen aufnehmen.

\\projekte\801_900\861\maßnahmen privat\beratungen_modv\marumgelände_ruegenberg\stn bauantrag aug2021_rügenberg.docx

Aus Sicht der Sanierungsplanung nehmen wir zu o. a. Vorhaben wie folgt Stellung:

Der vorgelegte Bauantrag weicht in mehreren Punkten von den Vorgaben der Gestaltungssatzung ab.

Haupthaus Ecke Marktplatz/ Neugasse:

- Die Loggia im ersten Obergeschoss des Haupthauses muss u. E. als liegend-rechteckige Fassadenöffnung gewertet werden und widerspricht somit § 6.5 (1) der Gestaltungssatzung, wonach Fensteröffnungen nur in aufrecht- rechteckigen Formaten zulässig sind.
- Gem. § 7.3 (1) der Gestaltungssatzung sind zur Belichtung des Dachraumes lediglich Gauben mit Sattel-, Schlep- und Walmdach erlaubt. Flachdachgauben sind demnach unzulässig.
- Loggien in Dachflächen sind gem. § 7.3 (8) in vom Straßenraum einsehbaren Dachflächen ebenfalls unzulässig.

In den o. g. Punkten ist eine Befreiung von den Festsetzungen der Gestaltungssatzung erforderlich. Allerdings beziehen sich die Loggien wie die Gauben (in bewusst moderner Formensprache) auf die klassizistischen Fensterachsen des Gebäudes, so dass wir aus stadtgestalterischen Gründen die nötigen Befreiungen von den Vorgaben der Gestaltsatzung als akzeptabel einschätzen.

Hofseitiger neuer Anbau:

- Der hofseitige neue Anbau ist als Flachdach-Kubus geplant. Gem. § 7.1 der Gestaltungssatzung sind Flachdächer nicht erlaubt.

Hier ist anzumerken, dass der hofseitige Anbau vom Straßenraum aus nicht einsehbar sein wird, weshalb aus stadtgestalterischer Sicht auch hier eine Befreiung von den Vorgaben der Gestaltungssatzung akzeptabel erscheint.

Wir hoffen, Ihnen mit unseren Ausführungen gedient zu haben und stehen Ihnen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

WSW & Partner GmbH



Dipl- Ing. (FH) Peter Bayer