

Gestaltungsbeirat der Stadt Sindelfingen

- Protokoll der Sitzung am 14.09.2022 - öffentlich

Beginn: 14:00 Uhr

Ende: 16:00 Uhr

Mitglieder des Gestaltungsbeirats	Dr. Eckart Rosenberger	
	Prof. Wulf Daseking	
	Dipl. -Ing. Michael Glück	
	Prof. Jens Wittfoht	entschuldigt

Beisitzer Verwaltung

Dr. Corinna Clemens	Bürgermeisterin
Michael Paak	Amt für Stadtentwicklung und Geoinformation
Pirmin Heim	Geschäftsstelle des Gestaltungsbeirats
Wolfgang Kaiser	Abteilung Baurecht
Iris Berthold	Abteilung Baurecht

Externe Teilnehmer

Herr Henne	A.I.B. Planung	zu TOP 1
Herr Güler	Bauherr	zu TOP 1
Herr Huschka	solarplan Sindelfingen	zu TOP 2
Herr Weiss	CORESTATE Capital Advisors GmbH	zu TOP 2
Herr P. Ruiz-Martin	rm.raum+ Projektentwicklung GmbH & Co. KG	zu TOP 3
Herr M. Ruiz-Martin	rm.raum+ Projektentwicklung GmbH & Co. KG	zu TOP 3

Teilnehmende aus dem Gemeinderat und sachkundige Einwohner

Frau Kober	Bündnis 90 / Die Grünen
Herr Hoffmann	Bündnis 90 / Die Grünen
Herr Dr. Eppard	Bündnis 90 / Die Grünen
Herr Finkelnburg	SPD
Frau Dr. Kadauke	Freie Wähler
Herr Ayasse	CDU

**Sitzung des Gestaltungsbeirats der Stadt Sindelfingen
- Tagesordnung der Sitzung am 14.09.2022 -**

Beginn: 14:00 Uhr

Ort: Feuerwache Sindelfingen, Gansackerweg 1, 71065 Sindelfingen

öffentlich

- | | | |
|-------|---|-----------------|
| TOP 1 | Bauvorhaben, Calwer Straße 22
- Beratung, Wiedervorlage - | Nr. 02/2022/GSB |
| TOP 2 | Neubau Mehrfamilienhaus mit Kita, Marienstraße
- Beratung - | Nr. 03/2022/GSB |
| TOP 3 | Bauvorhaben, Johann-Peter-Hebel-Straße 10
- Beratung - | Nr. 04/2022/GSB |

TOP 1 öffentlich

GSB-Vorhaben-Nr. 02/2022/GSB

Bauvorhaben Calwer Straße 22	
Bauherr:	Herr Güler
Planung:	A.I.B. Planung, Sindelfingen
Lage:	Calwer Straße 22
Vertreter:	Herr Henne, A.I.B. Planung, Sindelfingen

Stellungnahme des Gestaltungsbeirats

Das Bauvorhaben wurde bereits in der Sitzung am 25.5. 22 im Gestaltungsbeirat behandelt. Damals wurden Empfehlungen zur Überarbeitung ausgesprochen.

Die nunmehr vorgelegten Unterlagen berücksichtigen die Empfehlung zur Ausführung geneigter Dächer. Die Pläne sind jedoch unvollständig und schon deshalb für eine abschließende Beurteilung nicht geeignet. Es sind immer auch Grundrisszeichnungen zu einem Konzept, mindestens in skizzenhafter Form, erforderlich, um die städtebaulich/ architektonische Qualität zu bewerten. Ein Gebäude ist grundsätzlich ganzheitlich zu entwickeln - von innen nach außen ebenso wie von außen nach innen.

Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen wird weiterhin empfohlen, den Neubau in Fortsetzung der Flucht des Nachbargebäudes an der Calwer Straße zu entwickeln. Die Traufe ist in jedem Fall durchgehend auszubilden und darf nicht durchstoßen werden. Erwartet wird eine insgesamt ruhige Dachfläche. Negativgauben sind zu vermeiden. Die Firstlinie des Nachbargebäudes ist aufzunehmen und fortzuführen.

Städtebaulich nicht vertretbar sind die aufgezeigten Alternativen zur Ausbildung des Baukörpers an der Ludwigstraße. Die vom Planverfasser vorgeschlagene Baumpflanzung über der Decke der Tiefgarage zur optischen Schließung der Lücke in der Straßenfront ist nicht realistisch. Eine wie auch immer geartete Bebauung um die Ecke zur Ludwigstraße bringt in der Erschließung und der damit verbundenen Grundrissausbildung mehr Nach- als Vorteile. Es wird deshalb nachdrücklich empfohlen, das Haus von der Calwer Straße zu erschließen.

Dabei ist zu beachten, dass die Überfahrt des Fahrstuhls nicht über das Dach hinausragen darf. Dies könnte beispielweise durch die Ausbildung von Attika –Geschossen erreicht werden.

Eine ausreichende Tagesbelichtung – und Wohnqualität- kann mit durchgesteckten Grundrissen erreicht werden.

Einer Geschäftsnutzung im EG ist im Hinblick auf die Lage des Vorhabens der Vorzug zu geben. Dabei muss die dafür notwendige Geschosshöhe beachtet werden.

Eine Wiedervorlage ist erforderlich. Die fortgeschriebene Planung ist in jedem Fall durch Grundrisszeichnungen, mindestens in skizzenhafter Form, zu ergänzen.

Da dieses Vorhaben bereits im Mai behandelt wurde, und der „Faktor Zeit“ besonders beachtet werden soll, wird angeboten, die Beratung / Stellungnahme zum überarbeiteten Konzept den Mitgliedern des Gestaltungsbeirats ausnahmsweise im Umlaufverfahren vorzulegen.

TOP 2 öffentlich

GSB-Vorhaben-Nr. 03/2022/GSB

Neubau Mehrfamilienhaus mit Kita	
Bauherr:	CORESTATE Capital Advisors GmbH
Planung:	SPS Architekten SOLARPLAN Sindelfingen
Lage:	Marienstraße
Vertreter:	Herr Huschka, SPS Architekten SOLARPLAN Sindelfingen Herr Weiss, CORESTATE Capital Advisors GmbH

Stellungnahme des Gestaltungsbeirats

Der beabsichtigte Bau eines Mehrfamilienhauses mit einer 3-gruppigen Kita auf den heutigen südlich des Stern Centers angeordneten Stellplatzflächen wird begrüßt. An den vorgesehenen Nutzungen besteht ein öffentliches Interesse.

Der 5-geschossige Baukörper südlich des Stern Centers vermittelt gut zwischen dem kleinteiligeren, südlich gelegenen Quartier und der großen Dimension des Stern Centers im Norden. Der unmittelbare Anschluss an das Stern Center ist mit dem nur erdgeschossigen Anbau geschickt gelöst. Baukörper und Fassaden sind harmonisch gegliedert.

Die erforderlichen Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Hinblick auf die Höhe des Sterncenters und die Struktur der der Umgebungsbebauung städtebaulich gut vertretbar.

Mit dem Neubau erfährt der Straßenraum der Marienstraße insgesamt eine Aufwertung, wird jedoch gegenüber dem alten AOK-Gebäude zu sehr eingeengt. Der Gestaltungsbeirat empfiehlt daher, die Länge des Baukörpers im Osten leicht zu reduzieren. Der dort befindliche Baum sollte erhalten werden.

Grundsätzlich ist der Umgang mit dem vorhandenen und beachtenswerten Baumbestand in der weiteren Planung zu prüfen. Dabei ist im ersten Schritt zu untersuchen, ob es möglich ist, dass über den angesprochenen Baum im Osten hinaus ein Teil der Bestandsbäume erhalten werden kann. Es wird empfohlen die Planung des UG´s so anzupassen, damit Aussparungen integriert werden können, sodass einzelne Baumstandorte erhalten werden können. Sollte dies nicht sinnvoll umsetzbar sein, sind Aussparungen mit Erdschluss im Tiefgaragengeschoss so auszubilden, dass neue Baumstandorte entstehen, die nicht unterbaut sind und so mind. 2-3 mittelgroße Bäume südlich des Gebäudes im Garten der Kita gepflanzt werden können. Die Überdeckung der unterbauten Bereiche sollte mindestens 60 cm Substratstärke betragen, um eine langfristig funktionierende Begrünung zu ermöglichen.

Ergänzend hierzu wird angestrebt, dass der Straßenraum der Marienstraße mittelfristig als öffentliche Maßnahme umgestaltet werden soll und zukünftig als verkehrsberuhigter

Geschäftsbereich entwickelt wird. Dazu wird empfohlen, die Fahrbahnen und Gehwege nicht mehr getrennt, sondern als Mischfläche auszubilden. In diese Gestaltung sind Baumstandorte zu integrieren, die eine Gliederung des öffentlichen Raums der Marienstraße bewirken und zugleich zu einer Beschattung der öffentlichen Fläche und des angrenzenden Baufeldes führen. Die zugelassene Geschwindigkeit sollte zwischen 7 km/h und 20 km/h liegen, um eine Gefährdung beim Zugangsbereich vor der Kita möglichst gering zu halten.

Die Strahlungsintensität durch die Südexposition des Gebäudes ist relativ hoch. Durch die oben beschriebenen Baumpflanzungen wird insbesondere in den heißen Sommermonaten die Aufheizung des Umfeldes verringert. Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die große Fassadenfläche des Stern Centers östlich des Baufeldes, im Bereich des zukünftigen Spielplatzes, mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Damit wird die Aufheizung weiter reduziert und das Kleinklima verbessert. Darüber hinaus wird die Biodiversität erhöht. Vorgeschlagen wird eine bodengebundene Fassadenbegrünung mit einem Ranksystem an der Fassade. Die Fassadenbegrünung sollte mindestens eine Höhe von ca. 10-15m erreichen.

Der vorgeschlagene Müllstandort ist zu überprüfen, da dieser an der dargestellten Stelle zu exponiert ist und als „Adresswirkung“ nicht das richtige Zeichen vermittelt. Es wird empfohlen den Müllraum entweder im Gebäude zu integrieren oder in die Gestaltung der Einfriedung als Nebengebäude in qualitätsvoller Weise zu integrieren. Bei der Gestaltung der Einfriedung der Kita ist auf eine wertige Lösung zu achten. Dabei sind auch die Belange des Sichtschutzes für die Kinderspielbereiche im Außenbereich zu berücksichtigen. Ein direkter Einblick vom öffentlichen Bereich der Marienstraße und der Riedmühlestraße in die Außenanlagen der Kita ist zu vermeiden.

Eine Wiedervorlage ist nicht erforderlich, wenn den Empfehlungen im Einvernehmen mit der Verwaltung Rechnung getragen wird.

TOP 3 öffentlich

GSB-Vorhaben-Nr. 04/2022/GSB

Projektierung Johann-Peter-Hebel 10 + 12/ 14/ 16 / Adalbert Stifter 37	
Bauherr:	Gaby und Walter Haug, Maichingen
Planung:	rm.raum+ Projektentwicklung GmbH & Co. KG, Sindelfingen
Lage:	Johann-Peter-Hebel-Straße 10/12/1416, Adalbert-Stift-Str. 37 in Sindelfingen-Maichingen
Vertreter:	M. Ruiz Martin, rm.raum+ Projektentwicklung GmbH & Co. KG

Stellungnahme des Gestaltungsbeirats

Das Projekt stellt mit seinem für das Gebiet neuen planerischen Ansatz - einer Bebauung in kompakter Bauweise mit Flachdachausbildung - einen guten, frischen Beitrag für eine zukunftsgerichtete Bauweise dar. Die beabsichtigte Dichte und die Ausformung des Bauvorhabens werden ausdrücklich begrüßt. Es wird auch als positiver Beitrag zum behutsamen Umgang mit der Ressource Boden angesehen. Ebenso wird begrüßt, die Bauten in Holzständerbauweise zu errichten, die Dächer insgesamt zu begrünen und die gesamte Parkierung in einer Tiefgarage unterzubringen.

Nicht akzeptabel ist die Höhenlage der Tiefgarage, insbesondere im südlichen Bereich. Sie ist im weiteren Planungsprozess insgesamt unter den Boden zu bringen. Auch wird empfohlen, die Anzahl der Tiefgaragenplätze auf das Maß der beabsichtigten Wohneinheiten zu beschränken. Die Ein- und Ausfahrt sollte von der Adalbert- Stifter- Straße erfolgen. Hierbei ist zu prüfen, ob diese in den Baukörper integriert werden kann. Um Anpflanzungen in den Freibereichen zu ermöglichen, soll eine Erdüberdeckung über der Tiefgarage 60cm im lichten Maß betragen.

Die Abstandsflächen der Gebäude sind zu überprüfen. Ebenso ist zu überlegen, wie eine Integration von Solarflächen an den Gebäuden und vertikalen Windanlagen erfolgen kann. Wünschenswert wäre es, wenn das nördlich angrenzende Gebäude nochmals auf seine Körnigkeit und seine Dachausbildung überprüft wird.

Zur Sicherung der Ausführungsqualitäten wird empfohlen, mit dem Antragsteller einen „Städtebaulichen Vertrag“ abzuschließen. Dabei sollte auch die Materialität der Bauten festgelegt werden.

Eine Wiedervorlage ist nicht erforderlich, wenn den Empfehlungen im Einvernehmen mit der Verwaltung Rechnung getragen wird.