


 öffentlich nicht öffentlich

Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauvoranfrage, Andreasstraße 27 – Revitalisierung und Umbau eines bestehenden Konventgebäudes der Dominikaner

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 1	05.09.2025	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Die Bezirksvertretung beschließt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen.

Befreiungen sind erforderlich hinsichtlich des Überschreitens der Geschossigkeit, hinsichtlich der Dachform, der Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen, der Gebäudehöhe sowie für die Überschreitung der Bebauungstiefe.

Sachdarstellung:

Das Vorhaben befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 5477/110. Der Bebauungsplan setzt unter anderem IV-Geschossigkeit, eine Dachneigung von 38 – 50 Grad, in der textlichen Festsetzung 6.4 und 6.41 Festlegungen zu Baustoffen für die Fassadenmaterialien, Baulinien und Baugrenzen und zur Andreasstraße eine maximale Traufhöhe von 12,50 m sowie zur Hunsrückstraße eine Traufhöhe von 11,00 m fest. Des Weiteren ist eine Bebauungstiefe von 8,00 m festgesetzt.

Das bestehende, winkelförmige Gebäude aus den 1960er Jahren wird bis auf den massiven Rohbau zurückgebaut, umgebaut, energetisch saniert und entsprechend der bisherigen Nutzung den neuen Anforderungen des Dominikanerkonvents angepasst. Neben dem Konvent dient das Erdgeschoss mit der Klosterpforte und dem Andreassaal auch weiterhin als Anlaufstelle im Altstadtquartier. Im Dachgeschoss werden zwei Gästewohnungen für das Konvent ergänzt.

Im Zuge des Rückbaus soll der bestehende Dachstuhl abgebaut und durch ein neues Dachgeschoss mit Gründach und Fotovoltaik ersetzt werden. Neben der energetischen Erneuerung und Neugestaltung der Fassaden erhält das Gebäude einen Personenaufzug und wird damit von der Straßenebene aus barrierefrei zugänglich sein. Der Vorplatz wird neugestaltet. Dadurch wird zum einen eine barrierefreie Erschließung des Konvents ermöglicht, zum anderen entsteht ein Platz mit Aufenthaltsqualität und Begrünung.

Für das Bauvorhaben sind die folgenden Befreiungen erforderlich.

Die Baulinien und Baugrenzen werden bereits im Bestand überschritten. Die im Bestand vorhandene Rampe und die Terrasse befinden sich außerhalb der Baulinie.

Die festgesetzte Geschossigkeit wird um ein Geschoss überschritten.

Entgegen der festgesetzten Dachneigung soll das Dach größtenteils als Flachdach ausgeführt werden. Die festgesetzten Traufhöhen werden nicht eingehalten.

Die Gestaltung der Fassaden werden im noch folgenden Baugenehmigungsverfahren mit dem Amt für Denkmalschutz- und Denkmalpflege sowie dem Planungsamt abgestimmt.

Aufgrund der denkmalgeschützten Bebauung fällt die Genehmigung der erforderlichen Befreiungen in die Zuständigkeit der Bezirksvertretung.

Begründung:

Das Grundstück schließt sowohl zur Andreasstraße als auch zur Hunsrückstraße mit geneigten Dächern an die vorhandene Bebauung an. Dabei wird die festgesetzte Traufhöhe zur Andreasstraße unterschritten und zur Hunsrückstraße überschritten. Dies ergibt sich aus dem vorhandenen Bestand und ist städtebaulich wünschenswert, da die vorhandenen Höhen aufgegriffen werden.

Zum Platz hin öffnet sich das Gebäude zur Aufnahme der Gästeappartements. Dadurch wird das Dach im Übergang als Flachdach ausgebildet. Dies ermöglicht u.a. die Begrünung des Daches.

Die deutliche Überschreitung der Bautiefe resultiert ebenfalls aus der Umgestaltung des bestehenden Vorplatzes.

Der Vorplatz bleibt über Treppen und Rampen öffentlich zugänglich. Um den Platz wird eine Konstruktion zu Nachtzeiten den Zugang zum Schutz der Nutzerinnen und Nutzer reglementieren.

Eine Materialwahl der Platzgestaltung (Ziegel, Naturstein, etc.) wird im Bauantragsverfahren abgestimmt.

Nachrichtlich:

Für das Bauvorhaben müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden.

Der Nachweis von Stellplätzen ist Teil des weiteren Genehmigungsverfahrens.

Anlagen:

Katasterauszug

Luftbild

Bebauungsplan

Lageplan

Bestandsfoto

Grundriss Erdgeschoss

Grundriss Dachgeschoss

Grundriss Dachaufsicht

Schnitte A-A/B-B

Schnitte C-C/D-D

Ansichten

Modellfotos 1-5

Modellfotos 6-9