

## **S I T Z U N G S V O R L A G E**

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.1

am 25.06.2014

### **1. Bauvorhaben:**

---

Neubau Wohn- und Bürogebäude  
an der Gustav-Rée-Anlage

### **2. Bauherr:**

---

Hackmann Partner GmbH, Offenburg

### **3. Beschreibung**

---

Das Bauvorhaben ist geplant auf zwei aneinandergrenzenden Grundstücken mit insgesamt 310 m<sup>2</sup> im Bereich der mittelalterlichen Festungsanlage der Altstadt zwischen der Gustav-Rée-Anlage und der Turmgasse (siehe Anlage). Die nördliche Grundstücksgrenze bildet die im städtischen Eigentum befindliche historische Stadtmauer mit an dieser Stelle ca. 3,80 m Höhe. Beide Grundstücke waren bis in die 1950er Jahre mit Einzelhäusern bebaut die später abgerissen wurden. Das Geländenniveau im Bereich der Grundstücke sowie auch beim westlich anschließenden Grundstück (Hauptstraße 29, Café Maurer) liegt etwa 2m höher als das angrenzende Straßenniveau, vermutlich zurückgehend auf den historischen Ausbau der Festungsanlage mit einem höher gelegenen „Rondenweg“.

Das Gebäude verfügt über 4 Vollgeschosse. Das in der Planung als Untergeschoss bezeichnete Geschoss ist baurechtlich ein Vollgeschoss und damit als Erdgeschoss des Gebäudes anzusehen. Der Hauptzugang des geplanten Wohn- und Bürohauses erfolgt von der Gustav-Rée-Anlage an der Ostseite des Gebäudes zwischen Stadtmauer und angrenzendem 1-geschossigen Transformatorgebäude. Von hier aus wird ebenerdig das in der Planung als Untergeschoss bezeichnete Geschoss erreicht. Ein zweiter Zugang ist an der Turmgasse geplant. Von hier aus sollen auch 7 Stellplätze ebenerdig angefahren werden.

Im sogenannten Erdgeschoss (baurechtlich 1.Obergeschoss) ist ein Büro, im 1.Obergeschoss (baurechtlich 2. Obergeschoss) eine Arztpraxis untergebracht. Das 2.Obergeschoss (baurechtlich 3. Obergeschoss) und das Dachgeschoss bildet eine

Wohnung mit ca. 350 m<sup>2</sup> Gesamtfläche, die über insgesamt drei Loggien (eine im 3.OG in Richtung Norden, zwei im DG in Richtung Süden) verfügt.

Das Gebäude hat ein Satteldach mit 50 Grad Neigung. Zur Gustav-Rée-Anlage sind zwei gleiche Erker geplant, deren Satteldächer eine Neigung von ca. 65 Grad aufweisen. Traufe und Firsthöhe dieser Dächer entsprechen denen des Hauptdaches. Zur Turmgasse wird die Dachfläche von 2 unterschiedlichen Dachloggien unterbrochen, von denen eine auch zur Giebelfassade geöffnet ist.

#### **4. Städtebauliche Beurteilung**

---

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in einem städtebaulich sensiblen Umfeld, welches durch mehrere Besonderheiten geprägt ist.

Zum einen ist hier die historische Stadtbefestigung zu nennen, die in ihrem Gesamtverlauf von ca. 1,8 km Länge nur an dieser Stelle ohne vorgelagerte Grünfläche unmittelbar an einen öffentlichen Straßenraum angrenzt. Ein Gebäude sollte deshalb hier eher zurückhaltend in Erscheinung treten, um die Stadtmauer in ihrem Erscheinungsbild nicht zu dominieren. Höhe und Abstand des Gebäudes von der Stadtmauer sollten deshalb angepasst sein.

Zum anderen wird das geplante Gebäude an den benachbarten denkmalgeschützten Gebäudekomplex Hauptstraße 29 mit dem Vorderhaus aus dem Baujahr 1848 und dem dazugehörigen Saalanbau von 1882 (heute Café Maurer) unmittelbar anschließen. Dieser Gebäudekomplex ist Teil der vorwiegend 2-geschossigen historischen Bebauung der Hauptstraße, welche als Anschluss an den damals neu geschaffenen Bahnhof entstanden ist. Die Bebauung dieses Straßenzuges zwischen Stadtkern und Bahnhof spiegelt in sehr anschaulicher Weise die Architekturentwicklung der Zeit zwischen 1850 und 1930 wider. Die noch vorhandenen historischen Gebäude sind deshalb von hoher stadtgeschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung. Aus städtebaulicher Sicht sollte sich das geplante Bauvorhaben in der Höhe und Kubatur stärker an dem oben geschilderten historischen Kontext orientieren. Dies gilt insbesondere deshalb, da das östlich gelegene Kloster u. I. Fr. bereits eine Sonderform im Stadtraum darstellt.

Der Standort wird weiterhin geprägt durch das zukünftig gegenüberliegende „Einkaufsquartier“. Das Gebäude ist deshalb von besonderer öffentlicher Präsenz im Bereich der nördlichen Innenstadt. Die Erlebbarkeit der hier vorhandenen nördlichen Grenze bzw. Außenkante der historischen Altstadt sollte bei der Gestaltung des Gebäudes berücksichtigt werden.

#### **5. Planungsrechtliche Beurteilung**

---

Das Vorhaben befindet sich in einem Mischgebiet gem. § 6 Baunutzungsverordnung, ausgewiesen durch den nicht qualifizierten Bebauungsplanes „Innenstadt-Ausschluss von Vergnügungsstätten“ von 1987. Danach ist die geplante Nutzungsart „Bürogebäude“ allgemein zulässig.

Zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise trifft der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Diesbezüglich gilt allein das Einfügungsgebot des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Die geplante Wandhöhe ab OK Gehweg Gustav-Ree-Anlage beträgt nach der Darstellung im Schnitt 12,50 m, die geplante Firsthöhe 18,46 m.

In der den Rahmen bildenden näheren Umgebung beträgt die Wandhöhe beim Gebäude Langestr. 10 über 12,40 m. Die Firsthöhe des Gebäudes Alte Lange Straße wurde in der Straßenabwicklung südliche Turmgasse mit 19,19 m angegeben. Damit halten sich die geplanten Wand- und Firsthöhen innerhalb des vorgegebenen Rahmens.

## 6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

---

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung der Stadt Offenburg zum Schutz des Stadtbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich“.

- Nach §4 (3) gilt: „Bei Neubauten, oder bei der Umgestaltung von Altbauten sind die Baukörper zur Straße hin in Anlehnung an die aus der historischen Grundstücksstruktur übernommenen bzw. den der Umgebung entsprechenden Fassadenbreiten zu gliedern. Mehrere Einzelbaukörper dürfen gestalterisch weder in der Fassade noch im Dach zusammengezogen werden. Unterschiedliche Traufhöhen sollen beibehalten werden“.

In der vorgelegten Planung wird die an dieser Stelle bestehende historische Grundstücksstruktur mit zwei unterschiedlich breiten Parzellen nur sehr begrenzt aufgenommen und in der Baukörpergliederung nicht sichtbar.

- Nach §5 (1) gilt: „Fassaden sind als Lochfassaden mit stehend rechteckigen Einzelöffnungen auszubilden...“.

Die geplanten Fenster- bzw. Öffnungsformate entsprechen im Dachgeschoss in einem Großteil nicht der Festsetzung, ebenso die seitliche Öffnung zur Dachloggia.

- Nach §5 (5) gilt: „Balkone und Loggien, soweit es sich nicht nur um Austritte handelt, sind fremde Elemente im Straßenbild der Altstadt. Sie sollten auf die der Straße abgewandten Gebäudeseiten beschränkt werden. Bei Wohngebäuden sind Balkone bis max. 1/3 der Hausbreite, jedoch nicht länger als 3,0 m, auch an Straßenseiten zulässig...“.

Die zur Gustav-Rée-Anlage im 2.Obergeschoss geplante Loggia ist mit 5 m Breite nicht zulässig.

- Nach §6 (1) gilt: „Dächer sind als Steildächer (in der Regel 45°-55° Dachneigung) auszubilden. Dachform, Dachneigung, Ausbildung von Ortgang und Traufe sowie die Gestaltung von Dachaufbauten sind in der Form dem historischen Bestand der Umgebung entsprechend anzupassen“.

Die Neigung der Erker-Dächer beträgt 65°. Sie ist damit steiler als der historische Bestand in der Umgebung.

- Nach der Erläuterung zu § 6 (3) Satz 5 gilt: „Zwerchhäuser (Spitzgauben) oder wiederkehrartige Dachaufbauten auf Risaliten oder Erkern sind im Stadtbild vorkommende Gestaltungselemente, die auch, soweit die Anpassung an die Nachbarbebauung gewährleistet ist, bei Neubauten in dieser oder ähnlicher

Art Verwendung finden können. Dachaufbauten dieser Art sollten in ihrer Länge 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten“.

Bei einer Gesamtlänge des Gebäudes von ca. 24 m sollte die Breite der Erker, entsprechend der obigen Anforderung, 4 m nicht übersteigen. Beide Erker sind mit einer Breite von 5,30 m geplant.

- Nach §7 (1) gilt: „ Fenster sind nur in aufrecht stehenden rechteckigen Formen auszubilden.“

Die geplanten Fensterformate im Dachgeschoss entsprechen nicht der Festsetzung.

- Nach §6 (4) gilt: „Dacheinschnitte (Negativgauben) und liegende Dachflächenfenster sind auf die vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Dachflächen zu beschränken. Ausnahmsweise können bei Wohngebäuden Dacheinschnitte mit zumindest teilweiser Überdachung bis zu einer Breite von max. 1/3 der Dachfläche, jedoch nicht mehr als 3,0 m, auch an den Straßenseiten zugelassen werden“

Die Dachfläche des geplanten Gebäudes ist Richtung Süden, zur Turmgasse nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar. Die Ausbildung von Dachloggien ist deshalb hier zulässig.

PKW-Stellplätze: Nach §37 LBO i. V. m. der VwV Stellplätze sind mindestens 11 Stellplätze notwendig. Die Planung beinhaltet 7 Stellplätze, erfüllt den Stellplatzbedarf somit nicht. Sollte die sehr große Wohnung im 2.OG und DG (350 m<sup>2</sup>) geteilt werden, wäre ein weiterer Stellplatz nötig.

Abstandsflächen: An den Seiten West, Nord und Ost sind hinsichtlich der baurechtlich notwendigen Abstände keine Schwierigkeiten erkennbar. Entlang der Turmgasse ist bereits Grenzbebauung vorhanden. Der Abstand des geplanten Gebäudes zu den gegenüberliegenden Gebäuden beläuft sich auf ca. 3,20m bis 5m. In Bezug auf den Brandschutz muss dies im Genehmigungsverfahren genauer geprüft werden.

## **7. Denkmalrechtliche Beurteilung**

---

Die Stadtmauer wurde mit Eintragung in die Denkmalliste im Jahre 2008 ein Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung nach §12 DSchG. Entsprechend ist bei einer Beurteilung des Bauvorhabens auch dessen Wirkung auf die Umgebung des Kulturdenkmales mit einzubeziehen.

Die Stadtmauer ist an dieser Stelle ortsbildprägend. Es ist im Gesamtverlauf der Wehranlage die einzige Stelle, wo die Mauer ohne vorgelagerte Grünfläche, unmittelbar an einen öffentlichen Straßenraum angrenzt. Sie tritt deshalb hier besonders stark in Erscheinung und wird auch durch die starke Frequentierung der Gustav-Ree-Anlage von besonders vielen Menschen wahrgenommen. Darüber hinaus zeichnet sich dieser Abschnitt der Wehranlage durch das höherliegende Niveau des Erdreiches zwischen der Äußeren Stadtmauer und dem historischen Verlauf der Inneren Stadtmauer in Relation zur umgebenen Topografie aus. Eine ähnliche Situation gibt es nur noch an der Bauerngasse.

In der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde zu einem Bauvorhaben desselben Bauherrn an gleicher Stelle im Jahr 2007 (Bauvorbescheid vom 07.08.2007) wurde Folgendes gefordert: „Der Abstand zur vorhandenen Stadtmauer muss mindestens 3,0 m betragen. Dieser Bereich ist mit Ausnahme der Terrassenflächen zu begrünen. Die Ausdehnung der Terrasse ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären“.

Auch aus heutiger Sicht soll dieser Mindestabstand beibehalten werden, um die Stadtmauer in ihrer Wirkung als historischer Wehranlage nicht zu stark zu beeinträchtigen. Bei einer Unterschreitung des Abstandes besteht ansonsten die Gefahr, dass die Stadtmauer eher als Sockelgeschoss des Gebäudes erscheint.

Durch den geforderten Mindestabstand kann darüber hinaus auch die Ablesbarkeit des historischen Verlaufes, des auf der Innenseite der Äußeren Stadtmauer geführten „Rondenweges“ erhalten werden.

In der vorgelegten Planung unterschreitet der Baukörper im westlichen Abschnitt des sogenannten Erdgeschosses (baurechtlich 1. Obergeschoss) den Abstand von 3,0 m um ca. 40 cm. Die Erker in den darüber liegenden Geschossen kragen um 1,0 m in Richtung Stadtmauer aus. Dadurch wird der Abstand zur Stadtmauer teilweise auf unter 1,70 m reduziert. Der Baukörper sollte deshalb so verändert werden, dass der Mindestabstand zur Stadtmauer von 3,0 m in allen Geschossen vollständig eingehalten wird.

Anlagen:      Lageplan (1 Seite DIN A4)  
                 Darstellung des Entwurfs (3 Seiten DIN A4)