

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.3

am 03.12.2014

### **1. Bauvorhaben:**

---

Neubau Möbelhaus Braun  
Heinrich-Hertz-Straße

### **2. Bauherr:**

---

Braun Möbel Center GmbH & Co. KG

### **3. Beschreibung**

---

Bereits im Jahr 2010 ist das Unternehmen Braun Möbel-Center mit dem Wunsch an die Stadt Offenburg herangetreten, in Offenburg ein Möbelhaus anzusiedeln. Um die Voraussetzungen für eine Ansiedlung zu schaffen, musste ein Raumordnungsverfahren vom Regierungspräsidium durchgeführt werden, bei welchem die Raumverträglichkeit des Vorhabens festgestellt wurde, wobei die Verkaufsfläche auf 27.000 m<sup>2</sup> zu beschränken war.

Der Standort des zukünftigen Möbelhauses befindet sich im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets West westlich der Kinzig. Das Grundstück wird im Bestand über die Heinrich-Hertz-Straße erschlossen. Ein Teil der Fläche für das künftige Möbelhaus ist momentan eine Wiesenfläche, ein anderer Teil ist mit Industriegebäuden bebaut. Die Grundstücke befinden sich in Privateigentum.

Das Möbelhaus befindet sich in den vorliegenden Plänen im nordwestlichen Bereich des Grundstücks. Es verfügt über drei Vollgeschosse und ist mit einem Flachdach ausgebildet. Im östlichen Teil des Gebäudes befindet sich der Gastronomiebereich. Der Haupteingang befindet sich im Süden des Gebäudes. Daran angrenzend ist der Parkplatz mit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen untergebracht. Die Erschließung erfolgt von Osten über die Heinrich-Hertz-Straße und von Westen über die verlängerte B 3 / B 33. Die Belieferung erfolgt von Westen, wo sich auch das Lager befindet.

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

---

Vor dem Hintergrund des in der Einzelhandelsanalyse 2007 aufgezeigten Defizits im Bereich Möbel wird die Ansiedlung des Möbelhauses aus städtebaulicher Sicht generell positiv bewertet. Auf Grund der Größe kommt nur ein Standort in einem Gewerbegebiet in Frage.

Das geplante Möbelhaus befindet sich in einem Gewerbegebiet, welches überwiegend durch Industrie- und Gewerbebauten sowie durch großflächigen Einzelhandel geprägt ist. Die Größe des geplanten Gebäudes fügt sich in die gewerblich geprägte Umgebung ein. Die Anbindung eines bestehenden Gewerbebetriebs sowohl an die Heinrich-Hertz-Straße als auch an die verlängerte B3 / B33 ist bisher nicht vorhanden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Erschließung von Osten und Westen aufgrund der Größe des Vorhabens und der besseren Erreichbarkeit positiv zu beurteilen. Das Gebäude befindet sich von der Heinrich-Hertz-Straße nach Westen abgerückt. Insgesamt bestehen auf dem Grundstück des Möbelhauses ausreichende Freiflächen, welche durchaus positiv zu bewerten sind. Die vorliegenden Pläne enthalten noch keine Dachbegrünung, diese ist noch zu ergänzen.

Wesentliche Themen im Gestaltungsbeirat sind aus städtebaulicher Sicht die Freiflächen- und Fassadengestaltung.

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

---

Das Vorhaben entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs „Auf der Nachtweide“, 7. Änderung. Der Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Der Bebauungsplanentwurf lag vom 22.09.2014 bis zum 24.10.2014 öffentlich aus. Der Satzungsbeschluss erfolgt voraussichtlich am 02.02.2015.

#### **6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung**

---

Anhand der vorgelegten Unterlagen ist eine erste Einschätzung von bauordnungsrechtlichen Einhaltung nur bedingt möglich.

Hinweisen möchten wir auf die Erschließung sowie die Planreife des Bebauungsplanes. Diese müssen zur Genehmigung gegeben sein.

Eine vertiefte bauordnungsrechtliche Prüfung wird im Bauantragsverfahren auf Grundlage vollständig vorliegender und prüffähiger Unterlagen erfolgen.

Anlagen:      Übersichtsplan (1 Seite DIN A4)

                 Darstellung des Entwurfs (7 Seiten DIN A4)