

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.5

am 17.06.2015

1. Bauvorhaben:

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Am Wolfsbrunnen 1, Zunsweier

2. Bauherr:

Herr Patric Huber, St. Sixtus-Str. 9, 77656 Offenburg

3. Beschreibung

Die Bestandsgebäude (zwei Wohnhäuser und ein Ökonomiegebäude) auf den Grundstücken der Straße „Am Wolfsbrunnen“ 1 und 3 (Flurstücke 360, 360/1) sollen abgebrochen werden, die Abbruchgenehmigung wurde bereits im Oktober 2014 im Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO eingeholt. Somit steht für das Neubauvorhaben ein größeres Baugelände zur Verfügung.

Bei dem Neubauvorhaben handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus, das im Erdgeschoss durch ein Friseurgeschäft genutzt werden soll. Im Obergeschoss soll eine großzügige Wohneinheit entstehen. Die Dachneigung beträgt 18°.

Das Vorhaben liegt inmitten des Dorfkernes am Einmündungsbereich des öffentlichen Bereiches, der parallel zur Geroldseckerstraße den Zunsweierer Dorfbach begleitet. Direkt nördlich benachbart liegt die öffentliche Bushaltestelle. Entlang des Dorfbaches und beidseitig des Einmündungsbereiches der Straße „Am Wolfsbrunnen“ stehen Baumpflanzungen in Reihe, die sich mit öffentlichen Parkplätzen abwechseln. Der Bereich ist eine wichtige Fußgänger Verbindung im Dorf und ist ortsbildprägend.

4. Städtebauliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt in Sichtbeziehung zur Geroldseckerstraße, die eine Hauptverbindungsachse für Zunsweier darstellt. Eine Besonderheit im Bereich zwischen den Straßen „Alte Schulgasse“ und „Am Wolfsbrunnen“ ist der offen geführte Dorfbach

mit einem parallel zur Geroldseckerstraße laufenden öffentlichen Straßenbereich. Die bisherige Nutzung am Standort und in der Umgebung ist dörflich geprägt durch kleinteilige Grundstückszuschnitte und Hauseinheiten. Vereinzelt wurden bereits größere Wohneinheiten dazwischen gesetzt.

Der Zunsweierer Dorfbach ist stark ortsbildprägend und ein dominantes Gliederelement entlang der Ortsdurchfahrt.

Erschlossen werden soll das Vorhaben über die Straße „Am Wolfsbrunnen“. Die Zufahrt der geplanten Stellplätze soll jedoch über den öffentlichen Straßenbereich entlang der Geroldsecker Straße erfolgen. Die Erschließung der privaten Stellplätze wird aus städtebaulichen Gründen (Fußgänger, Bushaltestelle) kritisch gesehen, ebenso ihre Lage (Raumkante, Straßenraum).

Die bestehende Bauflucht soll durch die Lage des neuen Baukörpers unterbrochen werden. Der geplante Rücksprung von 3,00 m wird an dieser Stelle aus städtebaulichen Gründen kritisch gesehen. In der Zwischenzeit wurde bereits eine Umplanung durch die Architektin vorgenommen (siehe Plananhang, letztes Blatt).

Eine grünordnerische Einbindung des Vorhabens ist dargestellt.

Die geplante Nutzungsmischung von Wohnen und Dienstleistung ist für den vorliegenden Standort gut geeignet. In unmittelbarer Umgebung befinden sich öffentliche Aufenthaltsbereiche und auch Parkmöglichkeiten.

Die Umgebungsbebauung ist geprägt von steilen Satteldächern und zweigeschossigen Gebäuden. Das geplante Vorhaben soll ein flach geneigtes Dach erhalten, die vorgesehenen Trauf- und Firsthöhen unterschreiten deutlich die in der Umgebung vorhandenen Gebäudehöhen. Dies stellt aus Sicht des Städtebaus einen Bruch in der Straßenabwicklung dar.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Zusammenhang bebauter Ortsteile und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Durch die Lage des Neubaus entsprechend der ursprünglichen Planung wird die vordere Bauflucht nicht eingehalten, was wegen seiner Lage an der Geroldsecker Straße städtebaulich nicht wünschenswert ist. Hierzu ist bereits eine Umplanung erfolgt, das Bauvorhaben nimmt jetzt die Bauflucht des Nachbargebäudes auf.

Die Bauweise fügt sich durch die im Vergleich zur Umgebung deutlich geringeren Gebäudehöhe und die Art des Daches nur bedingt in die Umgebung ein. Die Umgebungsnutzung ist dörflich geprägt und besteht aus vorwiegend zweigeschossigen Gebäuden mit eher steilem Satteldach.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens und steht noch aus.

- Anlagen:
- Blatt 1: Übersichtsplan im Maßstab 1:2000
 - Blatt 2: 3-D Darstellung des Vorhabens mit Umgebungsbebauung
 - Blatt 3-8: Darstellung des Vorhabens (ohne Maßstab)
 - Blatt 9: Neuer Lageplan nach bereits erfolgter Umplanung