

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.8

am 13.07.2016

1. Bauvorhaben:

Erweiterung des bestehenden Mercure-Hotels am Messegelände in der Schutterwälder Straße 1 a, Offenburg

2. Bauherr:

Dated Hotel Grundstücks GmbH, Berlin

3. Beschreibung

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Mercure-Hotels am Messeplatz. Der Standort des zukünftigen Erweiterungsbaus befindet sich im westlichen Teil der Kernstadt Offenburgs an der Stadteinfahrt der Schutterwälder Straße.

Derzeit umfasst das Bestandsgebäude 132 Hotelzimmer. Durch den geplanten Anbau sind insgesamt 60 neue Hotelzimmer vorgesehen. Der zukünftige Erweiterungsbau erfolgt südwestlich an das Bestandsgebäude. Das Grundstück ist von Westen über die Schutterwälder Straße erschlossen und gemäß dem rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 68 „Untere Schlangenmatten“ bebaubar.

Das Gebäude ist fünfgeschossig und mit Flachdach ausgebildet. Im Erdgeschoss des Gebäudes sind neben Büroräumen auch Konferenz- und Lagerräume untergebracht. In den vier Obergeschossen sind jeweils 15 Hotelzimmer vorgesehen.

Der Erweiterungsbau ist über den bestehenden, in Richtung Nordwesten zur Schutterwälder Straße hin orientierten, Haupteingang des Mercure-Hotels erschlossen. Südlich des Gebäudes verläuft eine Feuerwehrezufahrt.

Für die Fassadengestaltung hat der Bauherr zwei Varianten vorgelegt (siehe Anlage: Fassadengestaltung – Variante 1 und 2).

Für das Vorhaben werden die bestehenden Stellplätze genutzt. Eventuell sollen neun zusätzliche Stellplätze in das Erdgeschoss integriert werden.

4. Städtebauliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich an der Schutterwälder Straße am westlichen Stadteingang von Offenburg und ist deshalb städtebaulich von besonderer Bedeutung.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Erweiterung des bestehenden Hotels in diesem Bereich positiv zu beurteilen.

Die vorgesehene Bebauung passt sich hinsichtlich der Geschosszahl dem bestehenden Gebäudekomplex an.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Hotel befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Untere Schlangenmatten“ in einem festgesetzten Sondergebiet „Messe“ entlang der Schutterwälder Straße.

Gemäß dem Bebauungsplan sind für das Baugrundstück zwei unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt: 22,00 m über Geländenniveau im Norden und 15,00 m über Geländenniveau im Süden. Mit einer Gebäudehöhe von 16,47 m ist bei der Bebauung die maximale Höhe von 22,00 m im Norden eingehalten. Allerdings wird diese für den südlichen Bereich um 1,47 m überschritten. Da es sich um einen geringfügigen Bereich des Erweiterungsbaus, für den die maximale Gebäudehöhe auf 15,00 m festgesetzt ist, handelt, kann der Überschreitung der Gebäudehöhe aus städtebaulicher Sicht zugestimmt werden.

In dem Bereich des geplanten Erweiterungsbaus verlief früher gemäß der Planzeichnung ein unterirdischer Abwasserkanal des städtischen Eigenbetriebs „Stadtentwässerung“. Dieser ist jedoch zwischenzeitlich stillgelegt und kann daher überbaut werden.

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind bei wesentlichen Änderungen zu mindestens 40% dauerhaft zu begrünen. Insgesamt sind 10% der Freifläche mit Gehölzpflanzungen zu versehen. Diese grünplanerischen Festsetzungen sind den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Diese sind allerdings in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und umzusetzen.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich mit Ausnahme der oben dargestellten, städtebaulich vertretbaren Abweichung von der Gebäudehöhe für einen Teil des Baukörpers den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 68 „Untere Schlangenmatten“.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

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

Der Stellplatznachweis kann voraussichtlich durch die bereits vorhandene Stellplatzanlage abgedeckt werden.

Anlagen: Übersichtsplan (3 Pläne)
 Darstellung des Entwurfs (8 Seiten DIN A4)