

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.12

am 13.07.2017

1. Bauvorhaben:

Neubau eines Holiday Inn Express Hotels in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße

2. Bauherr:

Bauherrengemeinschaft: OXALIS REIM GmbH, Frankfurt
Zeitgeist Estates GmbH, Stuttgart

3. Beschreibung

Geplant ist der Neubau eines Holiday Inn Express Hotels in der Drei-Sterne-Kategorie auf dem Grundstück FSt-Nr. 552/86 (Gemarkung Offenburg) in der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße.

Der Standort des zukünftigen Holiday Inn Express Hotels befindet sich im nördlichen Teil der Kernstadt Offenburgs und liegt westlich der Bahngleise an der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße. Das Grundstück ist von Westen über die Maria-und-Georg-Dietrich-Straße erschlossen. Darüber hinaus ist das Grundstück gemäß dem rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 133 „Güterbahnhof – Süd“ bebaubar.

Für die Beratung in der Gestaltungsbeiratssitzung liegen die Entwurfsunterlagen mit Stand vom 29.06.2017 sowie die auf Grundlage eines Abstimmungsgesprächs mit der Stadtverwaltung zusätzlich entwickelten zwei alternativen Varianten zur Ausgestaltung des Dachgeschosses vor.

Derzeit sind mit dem geplanten Bauvorhaben insgesamt 143 Hotelzimmer vorgesehen. Zu den 143 Hotelzimmern zählen zwei Behindertenzimmer und 14 barrierefreie Zimmer. Das Gebäude stellt eine an der Ostseite der Erschließungsstraße gelegene, ca. 85 m lange und ca. 15,5 m tiefe Bebauung in offener Bauweise dar. An der Nordseite des Gebäudes befindet sich ein ebenerdiger Durchfahrtsbereich zur Erschließung der rückwärtig gelegenen, geplanten oberirdischen Stellplatzanlage (53 Stellplätze geplant).

Die beiden Haupteingänge des Hotels sind auf gleicher Höhe im südlichen Gebäudereich zum einen in Richtung Westen zur Maria-und-Georg-Dietrich-Straße und zum anderen in Richtung Osten zur geplanten Stellplatzanlage hin orientiert.

Insgesamt sind 53 oberirdische Stellplätze geplant, die auf der Ostseite des Grundstücks angeordnet sind.

Planentwurf – Stand 29.06. 2017:

Das Gebäude verfügt insgesamt über drei Geschosse und ein entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße zurückgesetztes Dachgeschoss sowie eine zusätzliche Technikfläche auf dem Dachgeschoss mit einer Fläche von ca. 208 m².

Das Gebäude ist mit einem Flachdach ausgebildet. Entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße ist im Bereich des zurückgesetzten Dachgeschosses eine Dachterrasse vorgesehen.

Im Erdgeschoss sind im Süden des Gebäudes die sanitären Anlagen sowie Umkleidezimmer für das Personal untergebracht. In der Mitte des Gebäudes sind im Erdgeschoss Büroräume sowie öffentliche Aufenthaltsbereiche und im Norden Zimmer vorgesehen.

Gestaltungsvorschlag I:

Das Gebäude verfügt insgesamt über bis zu vier Geschosse mit einer Traufhöhe von 13,5 m sowie einer entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße zurückgesetzten Technikfläche auf dem Dachgeschoss. Die Geschossigkeit des Gebäudes variiert entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße von zwei bis vier Geschossen. Durch die vertikalen „Ausstanzungen“ der Raumzellen wird der Baukörper in seiner Länge unterbrochen.

Das Gebäude ist mit einem Flachdach ausgebildet. Die Dachflächen des 3. Obergeschosses werden extensiv begrünt. Entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße ist in den Bereichen der zurückgesetzten Geschosse (d.h. auf dem Dach des 1. und 2. Obergeschosses) eine Dachterrasse vorgesehen.

Gestaltungsvorschlag II:

Auch hier verfügt das Gebäude insgesamt über bis zu vier Geschosse mit einer Traufhöhe von 13,5 m sowie einer entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße zurückgesetzten Technikfläche auf dem Dachgeschoss. Dagegen variiert in dieser Variante die Geschossigkeit des Gebäudes entlang den Gebäudeaußenwänden nur zwischen drei und vier Geschossen. Durch die vertikalen „Ausstanzungen“ der Raumzellen wird der Baukörper in seiner Länge unterbrochen, wobei gegenüber der Variante 1 zusätzlich noch zwei Einschnitte an den Kopfseiten (NW- und SO-Ecke des Gebäudes) erfolgen.

Auch hier ist das Gebäude mit einem Flachdach ausgebildet. Die Dachflächen des 3. Obergeschosses werden extensiv begrünt. In den Bereichen der zurückgesetzten Geschosse entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße und an den Kopfseiten des Gebäudes (d.h. auf dem Dach des 2. Obergeschosses) ist eine Dachterrasse vorgesehen.

In den beiden Gestaltungsvorschlägen sind die Nord- und Südseite des Gebäudes durch eine versetzte Glasfuge gestalterisch gegliedert. Das Sockelgeschoss erhält darüber hinaus vertikale Glasbänder sowie eine Natursteinfassade. Die Fenster werden durch ein abgesetztes verbindendes Gestaltungselement gefasst und geben der Fassade somit ein Gliederungskonzept. Die Einfassung der Fensterelemente sollte ca. 5 cm in die Fassade einspringen und farblich abgesetzt sein. Der Eingang wird

durch einen auskragenden „Schirm“ markiert. Die Foyer- und Eingangsfassade werden bodentieft verglast.

4. Städtebauliche Beurteilung

Das Vorhaben befindet sich direkt an der Maria- und Georg-Dietrich-Straße am nord-westlichen Stadteingang von Offenburg und ist deshalb städtebaulich von besonderer Bedeutung.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung eines Hotels in diesem Bereich positiv zu beurteilen.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Hotelneubau befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133 „Güterbahnhof – Süd“ in einem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 2 entlang der Maria- und Georg-Dietrich-Straße.

Als Bauweise ist die abweichende Bauweise (= offene Bauweise mit Zulässigkeit von Bauten mit einer Gebäudelänge > 50 m) festgesetzt, damit in Abhängigkeit von der Gebäudekonzeption auch größere Gebäudelängen möglich sein können und gleichzeitig mit einer Form von Lärmschutzbebauung entlang der Bahngleise eine positive Wirkung für die rückwärtigen Bereiche erzielt wird. Die abweichende Bauweise ist in den vorliegenden Plänen auch eingehalten.

Der Bebauungsplan gibt weiterhin eine maximale Gebäudehöhe von 16 m und eine maximale Traufhöhe von 12 m vor. Oberhalb der maximalen Traufhöhe ist ein um 3 m zurückgesetztes Attikageschoss zulässig.

Die maximale Gebäudehöhe von 16 m über OK Erschließungsstraße wird durch das Vorhaben eingehalten. Das festgesetzte Höchstmaß der Traufhöhe ist bei der Bebauung nicht eingehalten, sie wird um ca. 1,50 m überschritten. Eine Überschreitung des definierten Höchstmaßes der Traufhöhe erscheint für ein geringfügiges Maß an diesem Standort städtebaulich grundsätzlich vorstellbar. Die Begrenzung der Traufhöhe ist im Bebauungsplan in erster Linie für den südlichsten Abschnitt der Maria- und Georg-Dietrich-Straße erfolgt, um dort eine zu enge Situation durch eine hohe Bebauung auf beiden Straßenseiten zu vermeiden. Das Hotel, dessen Realisierung jetzt beabsichtigt ist, liegt bereits nördlich dieses Abschnitts, so dass eine gewisse Überschreitung vertretbar ist. Auch wird die Traufhöhe nicht um ein volles Geschoss überschritten. Oberhalb dieses Geschosses ist dann nur noch das Technikgeschoss mit sehr geringem Umfang und kein weiteres komplettes Dachgeschoss vorgesehen, so dass das Gebäude insgesamt weniger hoch wirkt als ein Gebäude, das die Festsetzungen des Bebauungsplans voll ausnutzen würde.

Allerdings ist das konkrete Überschreitungsmaß entsprechend der festgesetzten Bezugsgröße gemäß dem Bebauungsplan im Bauantragsverfahren darzulegen. Eine Befreiung hiervon kann in Aussicht gestellt werden.

Die in den vorliegenden Plänen dargestellte Bebauung hält die Baugrenzen komplett ein. Allerdings ist die gemäß den beiden Gestaltungsvarianten aufgezeigte Eingangsüberdachung hinsichtlich ihrer Baugrenzenüberschreitung unter Berücksichtigung der Landesbauvorschrift im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu prüfen.

Das dritte Obergeschoss ist als Dachgeschoss mit Rücksprung entlang der Maria- und Georg-Dietrich-Straße geplant. Dieser Rücksprung erfolgt auch für das Technikgeschoss. Gemäß Bebauungsplanvorschrift sind Geschosse oberhalb der maxima-

len Traufhöhe von 12 m um 3 m von der Erschließungsstraße zurückzusetzen. Wie oben bereits erläutert, kann an diesem Standort von der Überschreitung der maximalen Traufhöhe und somit auch von dem Rücksprung des Geschosses über einer Traufhöhe von 12 m abgewichen werden. Eine Befreiung von dem erforderlichen Attikarücksprung ist daher grundsätzlich vorstellbar.

In Abstimmung mit der Stadtverwaltung erfolgte für die Gestaltungsbeiratssitzung am 13.07.2017 eine alternative Planung, die einen Rücksprung des 3. Obergeschosses in reduzierter Form beinhaltet. Es wurden zwei Gestaltungsvarianten eingereicht. Ohne die geplante Nutzung einzuschränken, ist als alternative Planung die geänderte Ausgestaltung des Dachgeschosses, wie oben erläutert, denkbar.

Die Ausgestaltung des Attikarücksprungs der vorliegenden Varianten inklusive der Gestaltung der Nord- und Südfassade des geplanten Hotelneubaus sind im Gestaltungsbeirat zu thematisieren.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 10° zulässig. Für den zukünftigen Hotelneubau ist ein Flachdach vorgesehen, welches zum Teil extensiv begrünt und teilweise als Dachterrasse genutzt wird.

Gemäß den Vorschriften des Bebauungsplans ist der mit R2 gekennzeichnete, im Süden des Grundstücks querverlaufende Bereich mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers zu sichern. Die Frage der Überbaubarkeit ist seitens der künftigen Bauherrenschaft mit dem zuständigen Leitungsträger (hier: Abwasserzweckverband Raum Offenburg) zu klären.

Die grünplanerischen Festsetzungen (1.000 m²-Regelung + St-Begrünung) sind den Planunterlagen nicht zu entnehmen. Diese sind allerdings in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen und umzusetzen. Eine detaillierte Prüfung der einzuhaltenden Festsetzungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Von der Fassadenbegrünung kann gemäß Bebauungsplanvorschriften in begründeten Ausnahmefällen (konstruktions- bzw. funktionsbedingt) abgesehen werden. Dies trifft im vorliegenden Fall voraussichtlich (ggf. nicht für die Nord- / Südfassade des Gebäudes) zu.

Die oberirdische Stellplatzanlage ist gemäß Bebauungsplanvorschrift planungsrechtlich zulässig.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, unterhalb der Traufe (Mindestabstand 1,00 m) und nicht auf den privaten Grünflächen zulässig.

Gemäß den Bebauungsplanvorschriften ist ein Lärmschutz zu erbringen.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich mit Ausnahme der oben dargestellten, städtebaulich vertretbaren Befreiung von dem definierten Höchstmaß für die Traufhöhe und dem damit verbundenen Rücksprung des Attikageschosses den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 133 „Güterbahnhof – Süd“.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

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

Anlagen: Übersichtsplan (2 Pläne)
 Lageplan (1 Plan)
 Darstellung des Entwurfs (7 Seiten DIN A3)