

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.13

am 20.09.2017

## **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. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage**

---

Das Vorhaben der Bauherrengemeinschaft OXALIS REIM GmbH und Zeitgeist Estates GmbH wurde bereits am 13.07.2017 öffentlich im Gestaltungsbeirat behandelt.

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der vergangenen Beratung sind in dem Protokoll der Sitzung (öffentlich) dargestellt.

Wesentliche Punkte zur Überarbeitung bzw. Überprüfung aus der letzten Sitzung sind (stichpunktartig):

### **A. Orientierung der Haupteinschließung im Süden des Gebäudes, zum Bahnhof hin:**

- Besser durch die Zielgruppe Bahnreisende – Fußgänger auffindbar
- Vermeiden einer gewissen Not der Benutzerfreundlichkeit aufgrund des reduzierten Abstandes zum Rad- und Fußweg an der bisherigen Erschließungsposition.
- Gestaltung des stadtbildprägenden südlichen Giebels als „Kopfbau“
- Chancen der Nutzung und Gestaltung des südlichen Vorbereiches als Entrée

### **B. Fassadengestaltung im Süden:**

- Aufwertung der Giebelfassade im Süden zur Stadt als relevante Erscheinung im Straßenraum
- Vordach als Entrée und auch eine Auskragung der Obergeschosse wären denkbar, sofern dies die Nutzung im EG erlauben würde.
- innere Umnutzung der Halle mit Orientierung nach Süden, Anordnung der WC-Anlagen an rückseitiger Stelle und Orientierung des Gastronomiebereichs etwas mehr nach Süden zur Halle und dem Platz.

- Plastische Vertiefung der insgesamt angenehm zurückhaltenden und gut rhythmisierten Bänder (Detailpläne).

#### C. Dachgestaltung:

- zur Ausbildung des Dachgeschosses wird der Variantenvorschlag 2 präferiert.
- Prüfen, ob die Dachrücksprünge nicht auch mit einem auskragenden Dach ausgestaltet werden könnten, wie an der nordwestlichen Eckausbildung.

#### D. Außenanlagen:

- Der Planungsbereich bzw. Grundstücksbereich für den Freiraum soll nicht an der derzeitigen südlichen Planabgrenzung enden, sondern nach Süden hin verlängert werden, um eine für den Gast nutzbaren Vorzone mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Schaffen eines adäquaten Auftaktbereichs: Ankommen, Orientieren, Aufenthalt, schattenspendende Bäume für den Außenbereich.
- räumliches Fassen der Stellplatzanlage durch Eingrünung der Stellplätze
- Ein qualifizierter Freiflächengestaltungplan zum Bauantrag wird gefordert.

### 4. Umsetzung der Empfehlungen

---

Zu A: Der Empfehlung, die Orientierung des Hotelneubaus nach Süden, also in Richtung Bahnhof bzw. Stadt, wurde im überarbeiteten Entwurfskonzept nachgekommen.

Zu B: Die Empfehlungen zur Fassadengestaltung, insbesondere die Überarbeitung der Südfassade des Gebäudes, wurden berücksichtigt. Dem überarbeiteten Entwurfskonzept liegen Beispiele für die plastischen Vertiefungen der dargestellten Fensterbänder bei.

Zu C: In der geänderten Entwurfsfassung wurde die Gestaltung des Dachgeschosses entsprechend dem Variantenvorschlag 2 in modifizierter Form übernommen. Die Standorte der Dachauskragungen entsprechen dem bisherigen Entwurfsstand – Gestaltungsvariante 2. Allerdings wurde der südlichste Einschnitt in seine Größe etwas reduziert und der geplante Einschnitt mit einem auskragenden Dachüberstand an der Nordwestecke des Gebäudes entfällt vollständig, um so die Anzahl der Hotelzimmer bei reduzierter Gebäudelänge (reduzierte Gebäudelänge von ursprünglich ca. 88 m auf ca. 85 m zu Gunsten eines adäquaten Auftaktbereichs am südlichen Gebäudekopf) weiterhin beizubehalten. Der Einschnitt mit einem auskragenden Dachüberstand an der Südostecke des Gebäudes und somit an der stadtbildprägenderen Gebäudeseite bleibt weiterhin bestehen. Der Empfehlung eines durchgehenden, auskragenden Daches über alle Dachrücksprünge wurde nicht nachgekommen.

Zu D: Der Planungsbereich für den Freiraum wurde z.T. nach Süden verlängert. Der Planungsbereich wurde lediglich um einen kleinen Teilbereich im Südwesten erweitert. Eine Südöstliche Restfläche bleibt weiterhin unberücksichtigt von der Planung. Die Außenanlagen im Bereich der Eingangssituation wurden konkretisiert. Auch die Empfehlung einer Eingrünung der Stellplatzanlage wurde in den geänderten Entwurf eingearbeitet. Dem überarbeiteten Entwurfskonzept liegen Beispiele für die dargestellten Freiraumelemente bei.

### 5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

---

Das Grund- bzw. Nutzungskonzept des Vorhabens wurde nicht verändert. Die Überarbeitung betrifft im Wesentlichen die Verlagerung der Gebäudeerschließung nach

Süden sowie die Fassadengestaltung des Gebäudes, insbesondere am südlichen Kopfbau, die Außenanlagengestaltung im Bereich des nach Süden verlagerten Eingangsbereichs und die Reduzierung der Gebäudelänge von ursprünglich ca. 88 m auf ca. 85 m zu Gunsten eines adäquaten Auftaktbereichs am südlichen Gebäudekopf.

## **6. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs**

---

Aus städtebaulicher Sicht ist die Errichtung eines Hotels an diesem Standort positiv zu beurteilen. Der öffentliche Raum wird durch den geplanten Baukörper in städtebaulich geordneter Weise eingefasst.

Mit der Gebäudeausrichtung nach Süden, der nutzbaren Freiraumvorzone mit entsprechender Aufenthaltsqualität und mit der Gestaltung der Giebelfassade zur Stadt als relevante Erscheinung im Straßenraum wird ein adäquater Auftaktbereich geschaffen.

Weiter ist anzumerken, dass der Planungsbereich lediglich um einen kleinen Teilbereich im Südwesten erweitert wurde. Eine südöstliche Restfläche bleibt weiterhin unberücksichtigt von der Planung. Aus stadtgestalterischen Gründen ist eine Ausweitung des Planungsbereichs nach Süden über die ganze Grundstücksbreite, d.h. auch im Südosten, sinnvoll.

## **7. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs**

---

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.

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) bereits geklärt. Nach Aussage des Abwasserzweckverbands Raum Offenburg (AZV) ist eine Überbauung des auf dem Grundstück F1St-Nr. 552/86 verlaufenden Kanals im vorliegenden Fall und unter bestimmten Auflagen möglich.

Das Vorhaben entspricht grundsätzlich mit Ausnahme der nachfolgend dargestellten Abweichungen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 133 „Güterbahnhof – Süd“.

Der Bebauungsplan gibt 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 im geänderten Entwurf sogar um ca. 1,95 m entlang der Maria-und-Georg-Dietrich-Straße überschritten. In den Planentwürfen zur letzten Gestaltungsbeiratssitzung lag eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe von ca. 1,50 m vor. 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 der Hauptanlage hält die Baugrenzen komplett ein. Allerdings sind gemäß der Bebauungsplanvorschrift Nr. 1.5.1 Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im südlichen Eingangsbereich sind nun Anlagen zur Freiraumgestaltung vorgesehen. Sofern nicht die Möglichkeit besteht, den Planungsbereich im Südosten zu erweitern, kann eine Befreiung von dieser Vorschrift in Aussicht gestellt werden, da mit diesen Anlagen eine nutzbare Freiraumvorzone mit entsprechender Aufenthaltsqualität geschaffen werden soll.

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 maximalen 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.

Eine detaillierte Prüfung der einzuhaltenden Festsetzungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## **8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung**

---

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

Anlagen:      Übersichtsplan (2 Pläne)  
                 Darstellung des Entwurfs (11 Seiten)