

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.14

am 13.12.2017

1. Bauvorhaben:

Neubau Mehrfamilienhaus Prinz-Eugen-Straße 13

2. Bauherr:

Stadtbau Offenburg GmbH

3. Beschreibung

Die Stadtbau Offenburg GmbH plant in der Prinz-Eugen-Straße (Flurstück Offenburg Nr. 5627) die Errichtung eines viergeschossigen Wohnhauses mit insgesamt zwölf Wohneinheiten und mit einer Höhe von insgesamt knapp unter 13 m über dem vorhandenen Gelände.

Das Gebäude soll als „Dreispänner“ errichtet werden: Jedes der vier Vollgeschosse verfügt über drei Wohneinheiten, davon jeweils zwei Dreizimmer-Wohnungen und eine Zweizimmer-Wohnung. Die Grundrissgestaltung ist in jedem Vollgeschoss gleich. Alle Wohnungen verfügen jeweils über einen eigenen Balkon. An der Südost-, Südwest- und Nordostfassade liegen somit jeweils vier Balkone übereinander, die aus der ansonsten rechteckigen Grundgeometrie des Baukörpers auskragen.

Das Gebäude soll mit einem Flachdach ausgestattet werden und eine gleichmäßig strukturierte Fassadengestaltung erhalten.

Ergänzend sollen auf dem Grundstück 27 Stellplätze untergebracht werden. Diese Zahl umfasst neben der Herstellung der für den Neubau erforderlichen zwölf Stellplätze auch die Neuordnung der Stellplätze für das benachbarte, auf dem gleichen Grundstück liegende Bestandsgebäude Prinz-Eugen-Straße 9-11. Drei der 27 Stellplätze sind in einer bestehenden Garage untergebracht.

Die Grundstücksgestaltung wird vervollständigt mit einem kleinen Außenbereich inklusive Spielplatz und mehreren Baumpflanzungen.

4. Städtebauliche Beurteilung

Hinsichtlich der größenmäßigen Dimensionierung fügt sich das Gebäude gut in den Bestand ein.

In Bezug auf die Gebäudefassaden werden noch Potenziale für die Optimierung der Gestaltung gesehen. Ggf. kann durch eine Änderung bei der Anordnung und Bemaßung der Fensteröffnungen eine gestalterische Weiterentwicklung ermöglicht werden.

Die vorgesehene Stellplatzanlage umfasst auch die Neuordnung der Stellplätze des benachbarten Wohnhauses Prinz-Eugen-Straße 9-11, was im Sinne einer Aufwertung des Wohnumfeldes begrüßt wird. Dennoch sollte geprüft werden, ob Potenziale für eine Reduzierung des Versiegelungsgrades auf dem Grundstück bestehen.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 19 „Galgenfeld und Moltkestraße von Gemarkungsgrenze bis Rittweg“.

Im Bebauungsplan ist in 5 m Abstand parallel zum Verlauf der Prinz-Eugen-Straße sowie im 5 m Abstand zur Grenze zum nordwestlich benachbarten Flurstück Offenburg Nr. 5621 eine Baulinie festgesetzt. Gemäß 23 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) muss auf der Baulinie gebaut werden. Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Zusätzlich setzt der Bebauungsplan eine Vorgartenzone zwischen Baulinie und Straße fest.

Weitere Festsetzungen trifft der Bebauungsplan nicht. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich somit im Übrigen nach den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

Das Bauvorhaben weicht hinsichtlich des Verlaufs der nordöstlichen Gebäudefassade geringfügig von der parallel zur Prinz-Eugen-Straße festgesetzten Baulinie ab. Vor dem Hintergrund der nicht genau rechtwinklig aufeinander treffenden Baulinien im Bereich des Vorhabens und des leicht gekrümmten Baulinienverlaufs kann die Abweichung hingenommen werden, zumal der Fassadenverlauf des benachbarten Gebäudes Prinz-Eugen-Straße 9-11 in etwa aufgenommen wird.

Der um 1,80 m auf einer Länge von ca. 5,80 m über die volle Gebäudehöhe von der Gebäudefassade auskragende Balkon auf der Nordostseite stellt eine darüber hinausgehende Abweichung von der Baulinie dar. Aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur, die größere Abstände zwischen den einzelnen Baukörpern und somit keine durchgehende Bebauung der Baulinie aufweist, und in der Umgebung ähnlich bewerteten Vorhaben ist eine Befreiung von der Bebauungsplanfestsetzung denkbar.

Das geplante Gebäude fügt sich im Übrigen voraussichtlich in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die weiteren Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 34 Baugesetzbuch (BauGB) sind voraussichtlich ebenfalls erfüllt.

Eine abschließende planungsrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Ein Bauantrag wurde bei der Stadtverwaltung noch nicht eingereicht.

Anlagen: Stadtplan und Luftbild
 Lageplan
 Grundrisse
 Schnitt
 Ansichten
 (insgesamt 13 Seiten DIN A 3)