

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.14

am 14.03.2018

### **1. Bauvorhaben:**

---

Neubau Mehrfamilienhaus Prinz-Eugen-Straße 13

### **2. Bauherr:**

---

Stadtbau Offenburg GmbH

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

---

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung am 13.12.2017 im Gestaltungsbeirat behandelt.

Hierbei wurden vom Gestaltungsbeirat folgende wesentlichen Empfehlungen formuliert:

- Es wurde vorgeschlagen, einen Drei- oder Vierspänner mit schlankem Baukörper und gekapptem Laubengang auszubilden, zur Aufnahme der Gebäudetiefen der bestehenden Zeilenbauten in der Nachbarschaft und zur Verbesserung der Belichtungssituation in den Wohnungen.
- Das Baugrundstück ist mit dem vorgeschlagenen Baukörper noch nicht ausgelastet. Die vorgeschlagene Parkierung sollte allenfalls als temporäre Lösung verstanden werden.
- Es wurde angeregt, einen zweiten Bauabschnitt anzudenken, zur möglichen Finanzierung einer Tiefgarage im Untergeschoss.
- Zur Realisierung eines grünen Innenhofs wurde empfohlen, anstelle der bisher geplanten Nutzung als Erschließungs- und Parkierungsfläche nur die baurechtlich erforderliche Zahl an Stellplätzen herzustellen.

#### **4. Umsetzung der Empfehlungen**

---

- Der Baukörper wurde merklich verschlankt. Die Balkone wurden alle auf die Gebäudesüdseite verlegt. Die Gebäudeerschließung ist nach wie vor innenliegend, ein Laubengang wurde nicht in die Planung aufgenommen.
- Die Anzahl der geplanten Stellplätze wurde um sieben auf nun 20 reduziert.
- Die durch die Verschlinkung des Baukörpers und die Reduzierung der Stellplatzanzahl entstehenden Flächenpotenziale sollen für die Herstellung von Freiflächen, eine Versickerungsmulde, eine Spielwiese sowie mehrere Baumpflanzungen genutzt werden.
- Ein zweiter Bauabschnitt sowie die Herstellung einer Tiefgarage sind nicht vorgesehen und erscheinen aufgrund der Veränderung des Baukörpers nicht unbedingt sinnvoll.

#### **5. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs**

---

Das Grundkonzept des Entwurfs wurde nicht verändert. Nach wie vor ist die Errichtung eines viergeschossigen Wohnhauses mit insgesamt zwölf Wohneinheiten vorgesehen.

Die Gesamthöhe des Vorhabens wurde durch den Wegfall des Sockels leicht reduziert und liegt nun bei ca. 11,45 m über dem vorhandenen Gelände.

Die Außenwohnbereiche sind nun alle nach Süden ausgerichtet. Während die Wohnungen im Erdgeschoss jeweils über eine Terrasse verfügen, sind die Wohnungen in den Obergeschossen mit jeweils übereinander liegenden Balkonen ausgestattet.

Das Gebäude soll wie bisher mit einem Flachdach ausgestattet werden und eine gleichmäßig strukturierte Fassadengestaltung erhalten. Die Dimensionierung der Fenster wurde angepasst.

Die Anzahl der Stellplätze wurde auf 20 reduziert. Diese Zahl geht noch immer über die baurechtlich für den Neubau erforderliche Anzahl von 12 Stellplätzen hinaus, umfasst jedoch auch Stellplätze für das benachbarte, auf dem gleichen Grundstück liegende Bestandsgebäude Prinz-Eugen-Straße 9-11. Durch die Reduzierung der Stellplatzanzahl ergeben sich erhöhte Potenziale für die Begrünung der unbebauten Grundstücksbereiche: im überarbeiteten Entwurf sind nun Rasenflächen, eine Versickerungsmulde, eine Spielwiese sowie mehrere Baumpflanzungen vorgesehen.

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

---

Die Weiterentwicklung des Entwurfs wird begrüßt. Durch die Verschlinkung des Baukörpers fügt sich das Gebäude sehr gut in die Bestandsbebauung in der Umgebung ein. Die angepassten Fensterformate wirken sich positiv auf die Qualität der Fassadengestaltung aus. Mit der Verlagerung der Balkone auf die Gebäudesüdseite wird die Aufenthaltsqualität der Außenwohnbereiche gesteigert. Durch die Reduzierung der Stellplatzanzahl und die Nutzung der dadurch entstehenden Flächenpotenziale für die Begrünung des Grundstücks wird das Wohnumfeld deutlich aufgewertet.

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

---

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

Im Bebauungsplan ist jeweils mit Abstand von 5 m parallel zum Verlauf der Prinz-Eugen-Straße sowie 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 Baulinienvverlaufs ist die Abweichung absolut vertretbar, zumal die Bauflucht des benachbarten Gebäudes Prinz-Eugen-Straße 9-11 aufgenommen wird.

Die vorgesehene Außentreppe zum Keller liegt innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenzone. Eine Befreiung ist denkbar, da die Außentreppe nur Teilflächen des Vorgartenbereichs in Anspruch nimmt und zwischen der Außentreppe und der Prinz-Eugen-Straße noch immer ein begrünter Bereich verbleibt.

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.

## **8. Bauordnungsrechtliche Beurteilung**

---

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

Anlagen:     Stadtplan / Luftbild  
                 Lageplan mit Freiflächengestaltung  
                 Grundrisse  
                 Schnitt  
                 Ansichten  
                 (insgesamt 14 Seiten DIN A 3)