

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.24

am 17.12.2020

## **1. Bauvorhaben:**

---

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Kittelgasse 8

## **2. Bauherr:**

---

Fix Immobilien GmbH, Offenburg

## **3. Beschreibung**

---

Am Rande der Altstadt gelegen, bietet der geplante Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses in der Kittelgasse eine attraktive Orientierung zur westlich vorgelagerten, historischen Festungsanlage der Altstadt mit Aussicht auf die zukünftige Grünanlage zwischen Bürgerhof und Vinzentiusgarten und den Zwingerpark. Andererseits liegt die Ein- und Ausfahrt zur hochfrequentierten Marktplatz-Tiefgarage unmittelbar vor dem Gebäude. Nachteilig ist auch die sehr geringe zur Verfügung stehende Grundstücksfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>, der ungünstige Zuschnitt des Grundstücks und seine Lage zwischen den winkelförmig zueinanderstehenden Brandwänden der beiden angrenzenden Gebäude.

Der geplante Neubau soll in funktionaler Einheit mit dem angrenzenden, ebenfalls im Eigentum des Bauherrn befindlichen, historischen Wohngebäude Kittelgasse 10 erstellt werden. So ist die Erschließung der Obergeschosse des Neubaus durch den zur Kittelgasse orientierten Haupteingang des Bestandsgebäudes geplant. Die Vertikalerschließung beider Gebäude soll zukünftig durch ein gemeinsames, rückwärtig an das Bestandsgebäude angelagertes Treppenhaus mit Aufzugsanlage erfolgen. Der Zugang zum Treppenhaus vom gemeinsamen Hauseingang ist dabei nicht barrierefrei ausgebildet.

Das bestehende Wohngebäude ist unterkellert. In seinen drei Vollgeschossen und im Dachgeschoss sind jeweils eine 3-Zimmerwohnung untergebracht. Alle Wohnungen verfügen über einen eigenen Balkon auf der von der Kittelgasse abgewandten, östlichen Gebäudeseite.

Der geplante Neubau sieht vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss vor. Zur Unterbringung von Abstellräumen ist ein Untergeschoss geplant. Im Erdgeschoss ist eine Büroeinheit vorgesehen, die über einen eigenen Zugang mit kleiner Treppe direkt von der Kittelgasse erschlossen wird. Im ersten und zweiten Obergeschoss ist jeweils eine 2-3-Zimmerwohnung untergebracht. Das dritte Obergeschoss und das Attikageschoss bilden als Maisonette eine 4-Zimmerwohnung. Alle Wohnungen des Neubaus verfügen über eigene Außenbereiche in Form von nach Westen ausgerichteten Loggien. Dem Wohnbereich im Dachgeschoss wird eine Dachterrasse vorgelagert, die die volle Breite der Westfassade einnimmt und durch ein Flachdach vollständig überdacht ist.

Zur Gestaltung der Straßenfassade werden zwei Varianten vorgestellt. In Variante 1 sind die Fenster in den Obergeschossen bodentief, bei der Variante 2 mit Brüstungen ausgebildet. Das Erdgeschoss ist mit einer dunklen Ziegeloberfläche dargestellt.

Weder auf dem Grundstück des bestehenden Wohngebäudes noch auf dem Grundstück des Neubaus sind PKW-Stellplätze oder Fahrrad-Stellplätze geplant.

#### **4. Städtebauliche Beurteilung**

---

Aus städtebaulicher Sicht ist ein Ausfüllen der seit Jahrzehnten an dieser Stelle vorhandenen Baulücke grundsätzlich positiv zu bewerten. Durch das Einbeziehen des Bestandsgebäudes Kittelgasse 10 in das Erschließungskonzept des Neubaus erscheint eine wirtschaftliche Bebauung, bzw. Nutzung des Grundstücks möglich. Das Erhalten des historischen Bestandsgebäudes, welches nicht unter Denkmalschutz steht, wird in dem heterogenen städtebaulichen Umfeld sehr positiv beurteilt.

Ein viergeschossiger Neubau ist in die vorhandene Bebauung der Kittelgasse integrierbar.

Nicht überzeugend ist der vorgelegte Entwurf bezüglich der Gestaltung des Dachgeschosses und des Anschlusses an die beiden angrenzenden Gebäude im Dachbereich. Durch die vollständige Überdachung der Dachterrasse wird ein fünfgeschossiger Eindruck des Gebäudes erzeugt. Die Traufhöhe des Neubaus liegt damit ca. 5,0 m höher als die der angrenzenden Gebäude. Dies führt an beiden Seiten des Gebäudes zu brandwandartigen Überhöhungen.

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Offenburger Altstadt. Entsprechend § 6 (1) der Satzung sind Dächer als Steildächer auszubilden, Flachdächer sind nur in dem vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Bereichen zulässig. Durch den Grundstückszuschnitt ist die Ausbildung eines Steildaches schwer umsetzbar. Im Gestaltungsbeirat soll insbesondere die Frage der Dachform diskutiert werden.

#### **5. Planungsrechtliche Beurteilung**

---

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Rathaus / Neuer Marktplatz. Für das Grundstück ist eine zweigeschossige, giebelständige Bebauung mit maximal 8,0 m Trauf- und 15,0 m Firsthöhe festgeschrieben. Im Anschluss an die Kittelgasse 6 ist ein Rücksprung der Baulinie von der Straßenflucht um 4,0 m vorgesehen.

Nach Erstellung dieses Bebauungsplanes hat sich die Bebauung in der Umgebung

des Grundstücks stark verändert. Insbesondere die Höhe und Baumasse des unmittelbar benachbarten Bürgerhofs lassen die für das Grundstück getroffenen Festlegungen heute nicht mehr sinnvoll erscheinen. Städtebaulich wird deshalb eine Befreiung befürwortet, wenn sich das Gebäude in die umgebende Bebauung und das Stadtbild einfügt.

## **6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung**

---

Aus dem ungünstigen Grundstückszuschnitt ergeben sich offensichtliche Härten für eine Bebauung. Diese sind in der bauordnungsrechtlichen Beurteilung, insbesondere zum Nachweis der baurechtlich notwendigen Stellplätze zu berücksichtigen.

So kann aus baurechtlicher Sicht ein Verzicht auf nachzuweisende Stellplätze für die Wohneinheiten auf Grundlage von § 37 (7) LBO in Aussicht gestellt; ggf. erforderliche Stellplätze für gewerbliche Nutzungen (z.B. im EG) könnten abgelöst werden.

Eine weitere bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

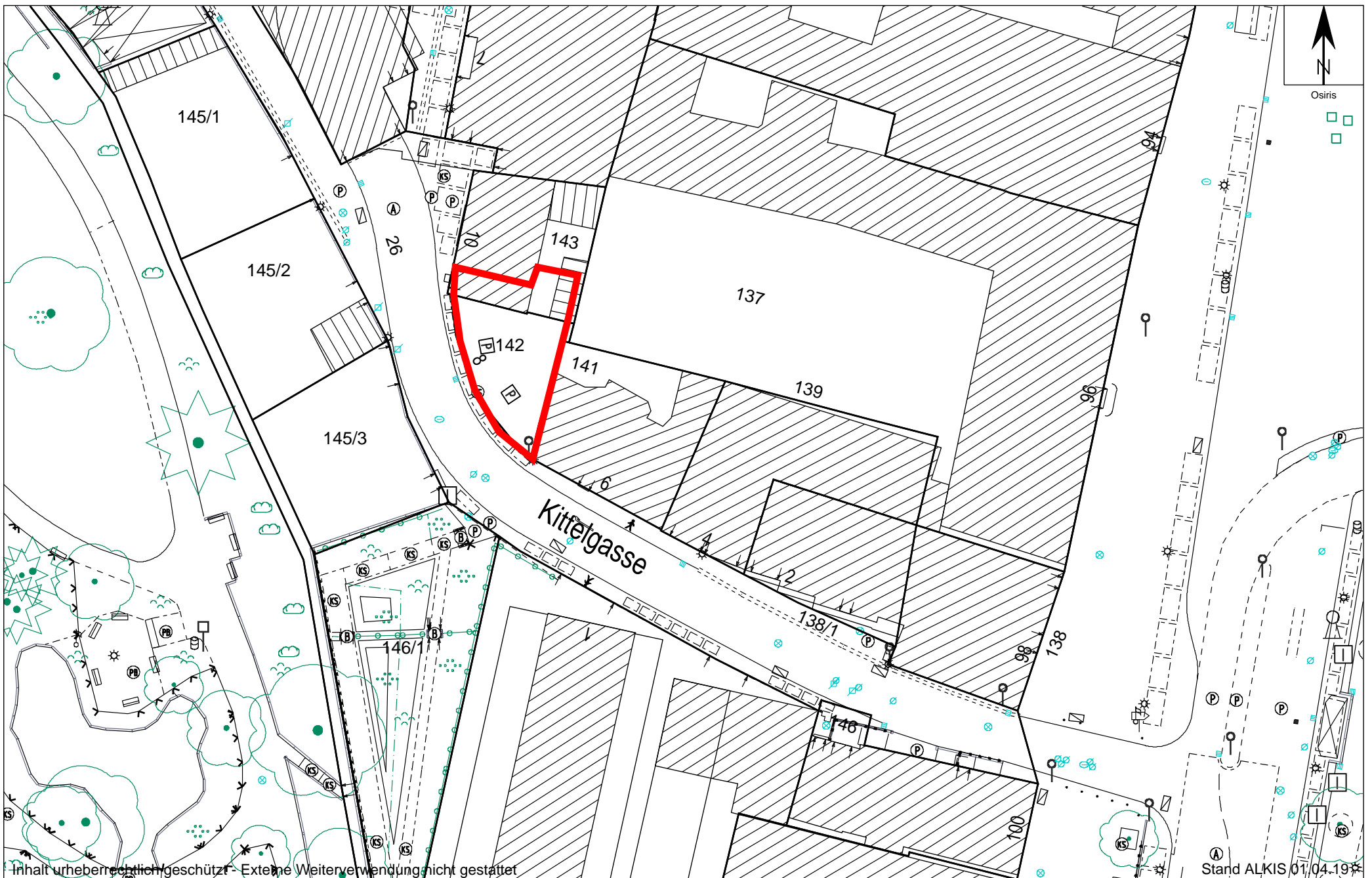
Anlagen:      Blatt 1: Luftbild im Maßstab 1:1000  
                    Blatt 2: Lageplan im Maßstab 1:500  
                    Blatt 3 -13 Darstellung des Vorhabens



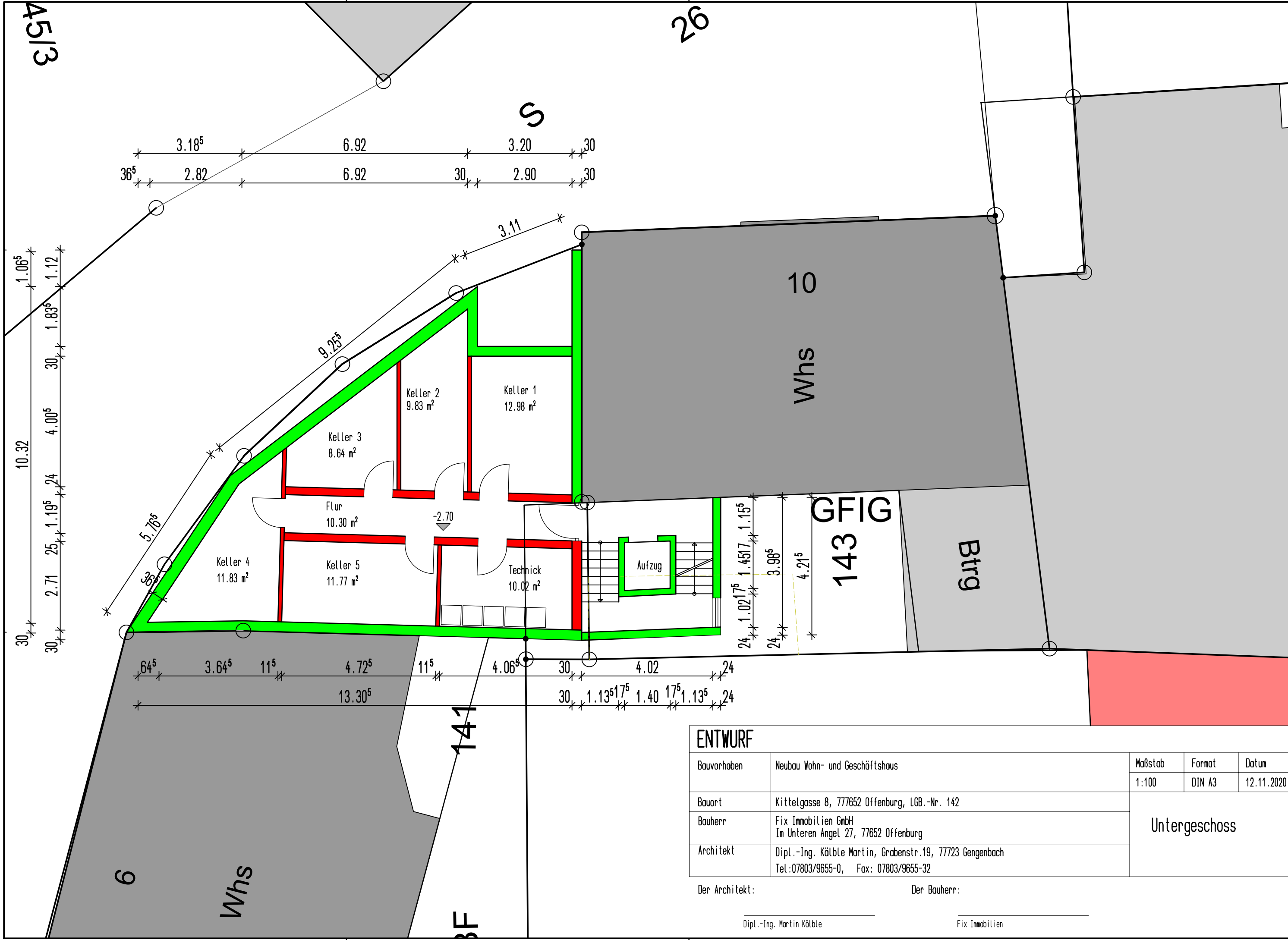
Inhalt urheberrechtlich geschützt - Externe Weiterverwendung nicht gestattet

Stand ALKIS 01.04.19









ENTWURF

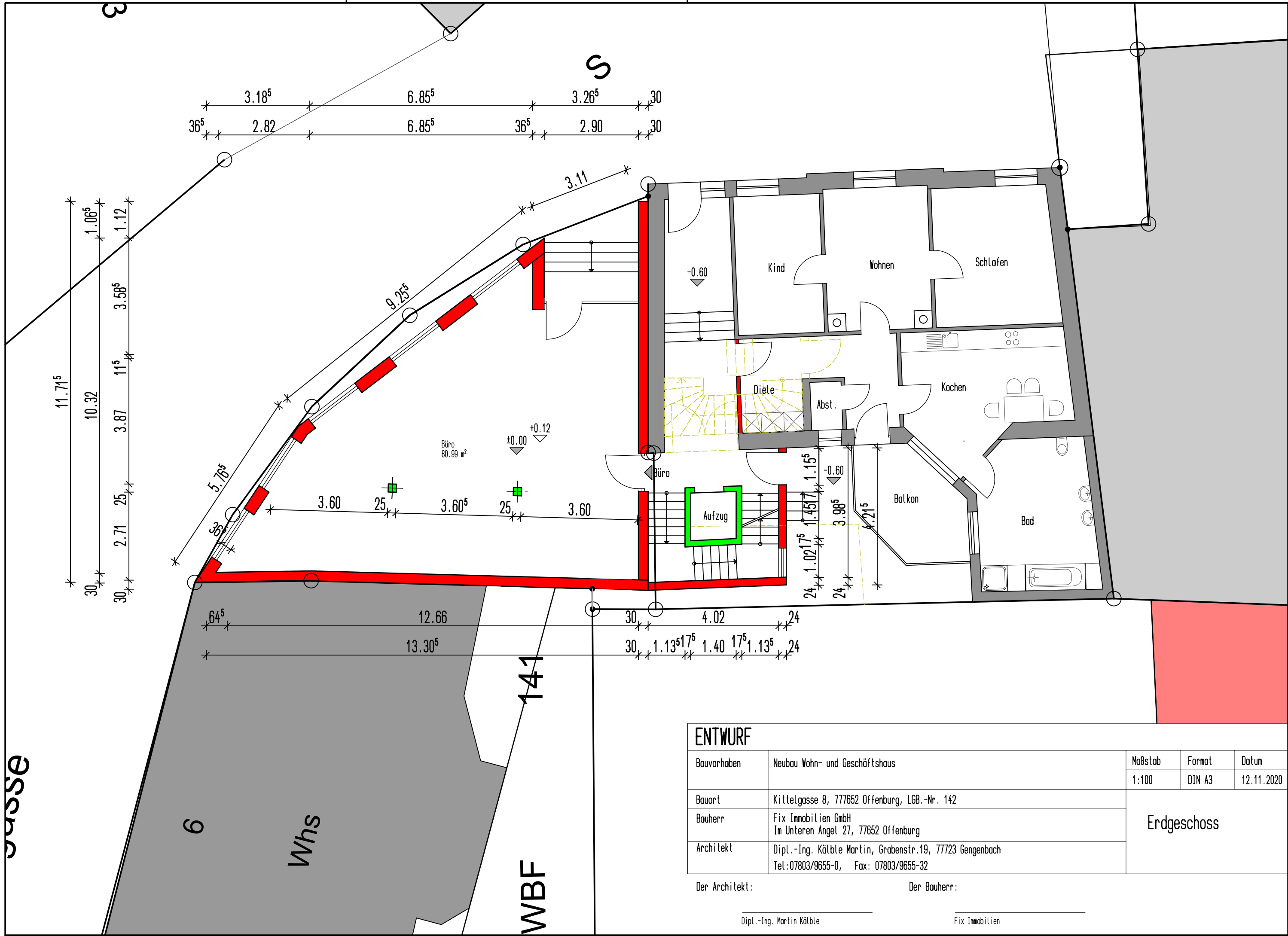
Bauvorhaben	Neubau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Kittelgasse 8, 777652 Offenburg, LGB.-Nr. 142	1:100	DIN A3	12.11.2020
Bauherr	Fix Immobilien GmbH Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg	Untergeschoss		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

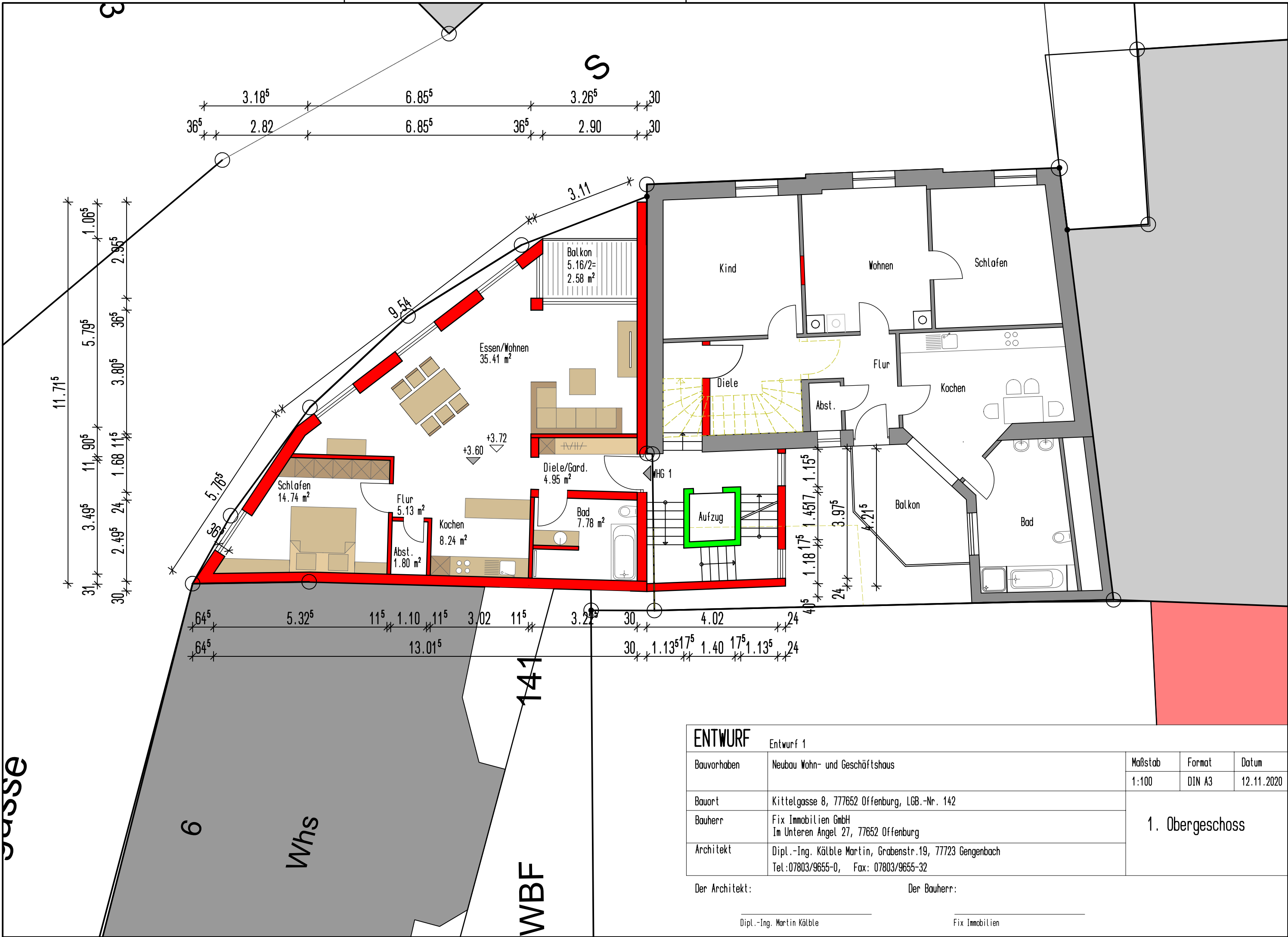
Der Architekt:

Der Bauherr:

Dipl.-Ing. Martin Kälble

Fix Immobilien





## ENTWURF

Entwurf 1

Bauvorhaben	Neubau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Kittelgasse 8, 777652 Offenburg, LGB.-Nr. 142	1:100	DIN A3	12.11.2020
Bauherr	Fix Immobilien GmbH Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg	1. Obergeschoss		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt:

Der Bauherr:

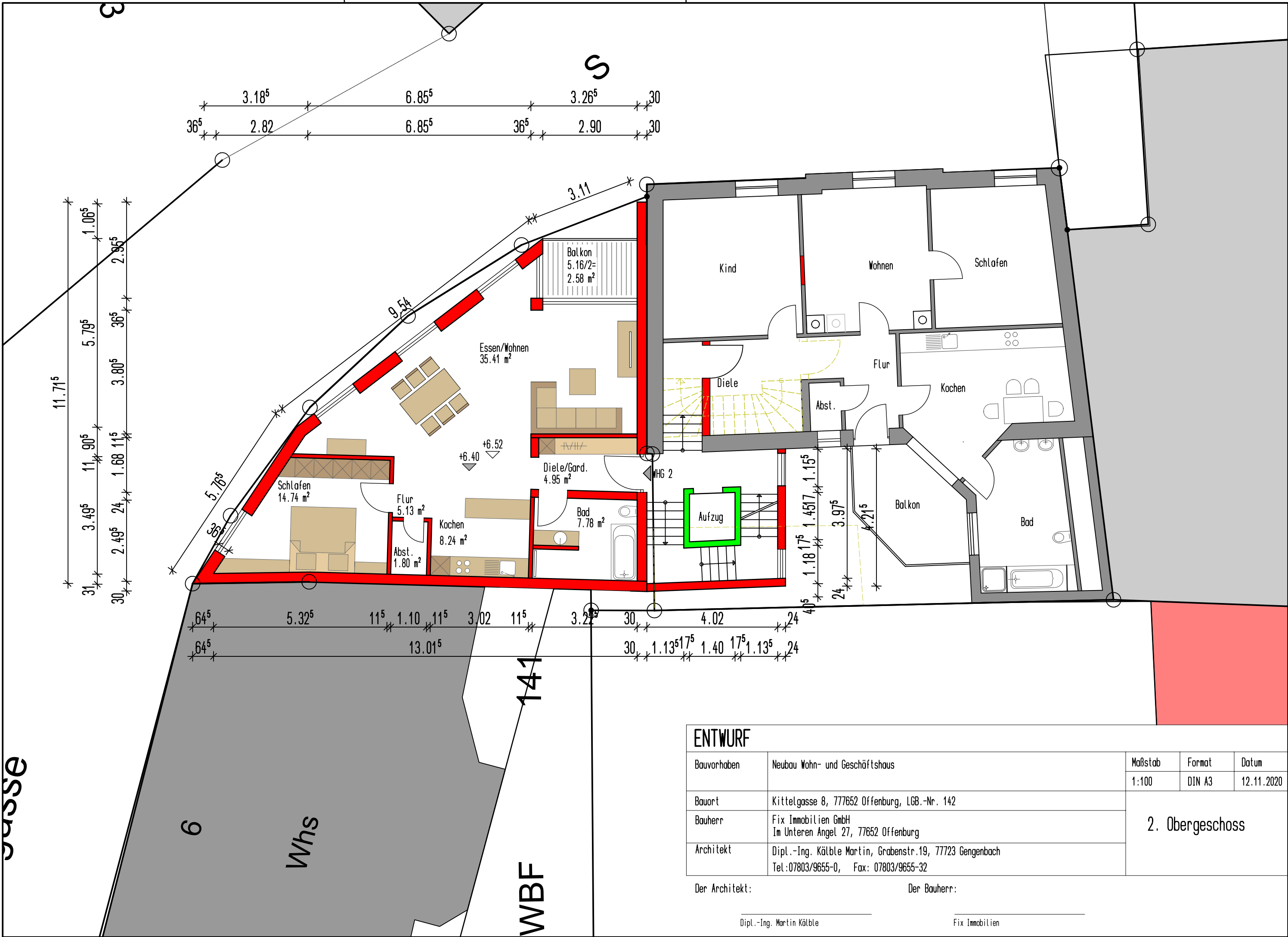
Dipl.-Ing. Martin Kälble

Fix Immobilien

H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

Allplan 2013





## ENTWURF

Bauvorhaben	Neubau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Kittelgasse 8, 777652 Offenburg, LGB.-Nr. 142	1:100	DIN A3	12.11.2020
Bauherr	Fix Immobilien GmbH Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg	2. Obergeschoss		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt:

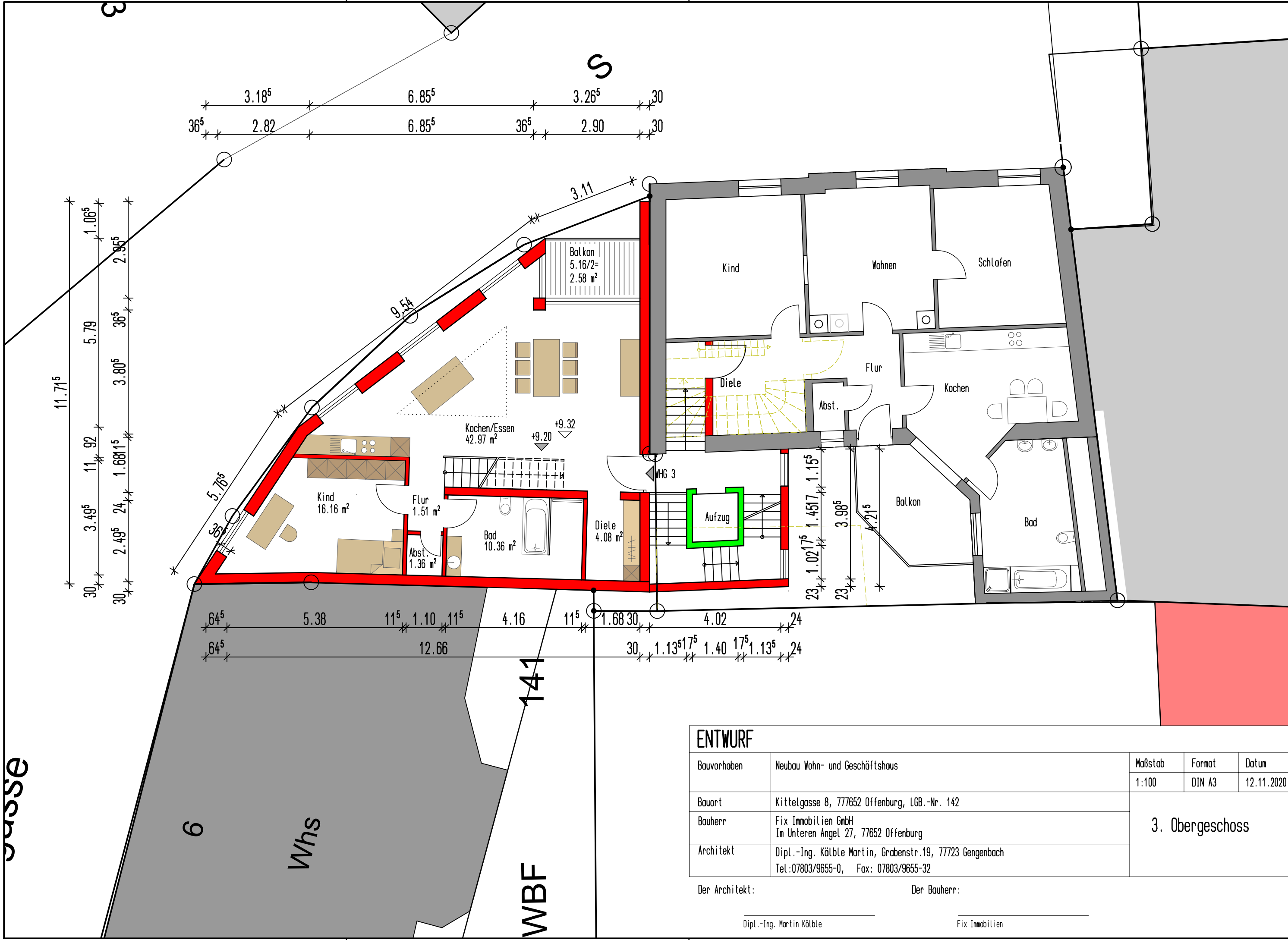
Der Bauherr:

Dipl.-Ing. Martin Kälble

Fix Immobilien

H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

Allplan 2013



ENTWURF

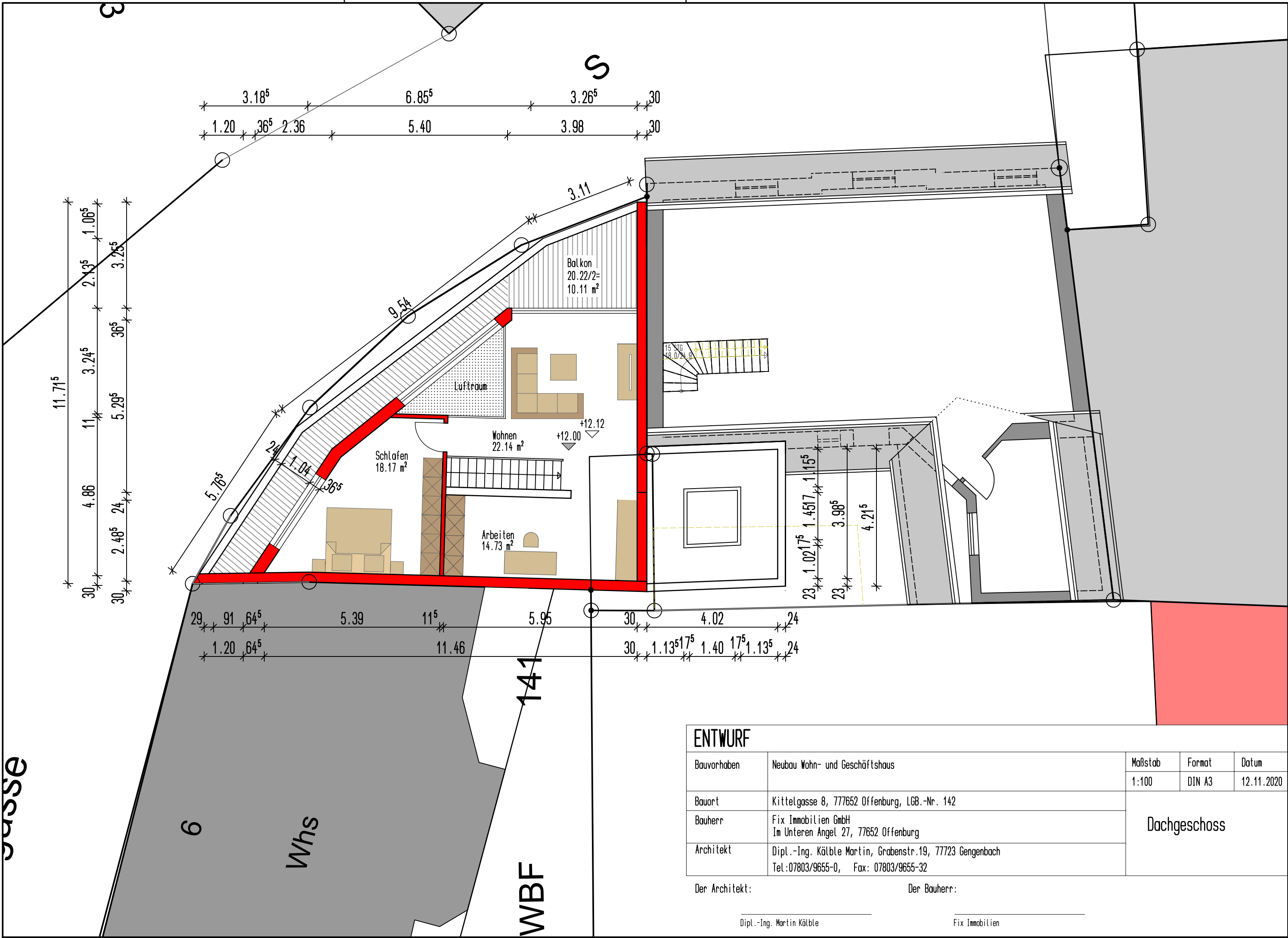
Bauvorhaben	Neubau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Kittelgasse 8, 777652 Offenburg, LGB.-Nr. 142	1:100	DIN A3	12.11.2020
Bauherr	Fix Immobilien GmbH Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg	3. Obergeschoss		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt:

Der Bauherr:

Dipl.-Ing. Martin Kälble

Fix Immobilien



## ENTWURF

Bauvorhaben	Neubau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Kittelgasse 8, 777652 Offenburg, LGB.-Nr. 142	1:100	DIN A3	12.11.2020
Bauherr	Fix Immobilien GmbH Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg	Dachgeschoss		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt:

Der Bauherr:

Dipl.-Ing. Martin Kälble

Fix Immobilien

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2013



## ENTWURF 2

Bauvorhaben	Neubau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
		unmaßst.	DIN A3	12.11.2020
Bauort	Kittelgasse 8, 777652 Offenburg, LGB.-Nr. 142	Isometrie Süd/West		
Bauherr	Fix Immobilien GmbH Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg			
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt:

Der Bauherr:

Dipl.-Ing. Martin Kälble

Fix Immobilien

H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

Allplan 2013



## ENTWURF 1

Bauvorhaben	Neubau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
		unmaßst.	DIN A3	12.11.2020
Bauort	Kittelgasse 8, 777652 Offenburg, LGB.-Nr. 142	Isometrie Süd/West		
Bauherr	Fix Immobilien GmbH Im Unteren Angel 27, 77652 Offenburg			
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt:

Der Bauherr:

Dipl.-Ing. Martin Kälble

Fix Immobilien

H/B = 297 / 420 (0.12m<sup>2</sup>)

Allplan 2013







