

# **SITZUNGSVORLAGE**

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 35

am 20.03.2025

## **1. Bauvorhaben:**

---

Erweiterung Wohn- und Geschäftshaus  
Friedenstraße 14

## **2. Bauherr:**

---

Sebastian Küßner, Friedenstraße 14

## **3. Beschreibung des Vorentwurfs**

---

Der Hofbereich zwischen den beiden Gebäuden soll im 1. Obergeschoss überbaut und das Erdgeschoss in den Innenhof durch eine Sauna mit Nebenräumen erweitert werden. Das 3-teilige Eingangstor zum Innenhof und die Kopfbereiche der Boden- und Deckenplatte des 1. Obergeschosses werden mit Cortenstahlplatten gestaltet.

Im sog. „Zwischengebäude“ des 1. Obergeschosses wird ein neuer Wohn- und Essbereich angeordnet. Die Außenfassade wird mit einem rahmenlosen Glas-Schiebeelement gestaltet, welches durch eine anthrazit- bzw. silberfarbene Jalousieblende verschattet werden kann.

Im Bereich der Dachterrasse befindet sich eine Aufenthaltsfläche, kombiniert mit Pflanzbereichen für Stauden und Büsche für die Wohnung im 2. Obergeschoss des westlichen Gebäudes.

Die Grundkonstruktion ist als Holztafel- bzw. Holzständerbauweise vorgesehen.

Das Vorhaben steht beispielhaft für die Bebauung einer kleinflächigen Baulücke, welche zu beiden Seiten von historischen Gebäuden flankiert wird.

Da die Innenentwicklung und Flächenaktivierung im Bestand zukünftig weiter an Bedeutung gewinnen werden, sollen auch kleinere Vorhaben in sensiblen Stadtbereichen im Gestaltungsbeirat behandelt werden.

## **4. Städtebauliche Beurteilung**

---

Der Baulückenschluss als Erweiterung der bestehenden Gebäude in der Friedenstraße wird begrüßt.

Die der Beratung im Gestaltungsbeirat zu Grunde liegenden Pläne stellen noch ein Vorentwurfsstadium mit grundsätzlichen gestalterischen Aussagen dar.

## **5. Planungsrechtliche Beurteilung**

---

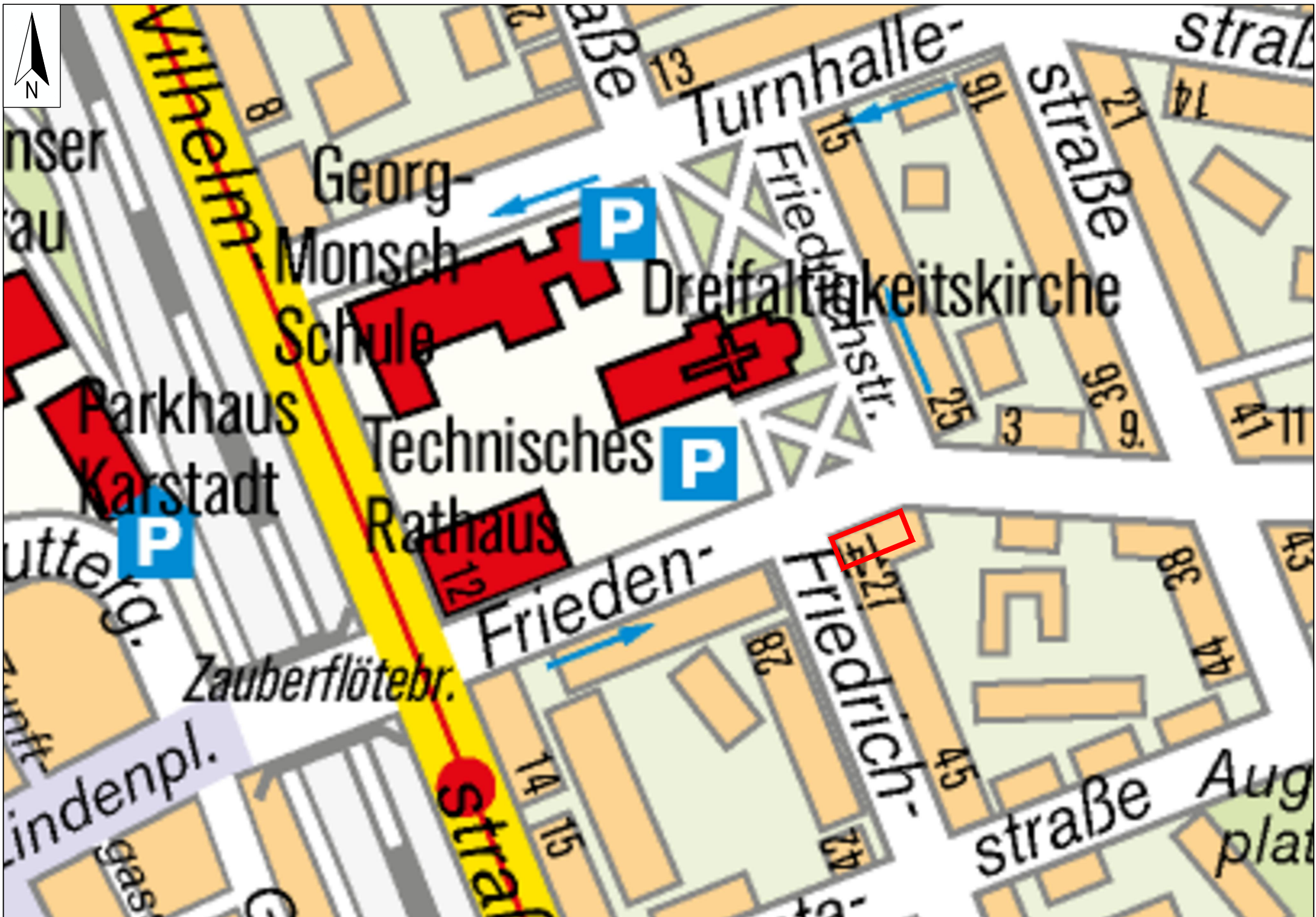
Das Bauvorhaben Friedenstraße 14 befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr.: 4154/2. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB. Folglich muss sich das Bauvorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Eines der Einfügekriterien stellt dabei das Maß der baulichen Nutzung dar. Relevant hierfür sind die Grundfläche, die Höhe und die Geschossigkeit des Bauvorhabens. Grundsätzlich dürfen Bauvorhaben den diesbezüglich durch die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung gebildeten Rahmen nicht überschreiten. Das Bauvorhaben muss ansonsten den weiteren Regelungen des § 34 BauGB sowie den sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften genügen.

## **6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung**

---

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen:     Stadtplan, Luftbild, Kataster, Fotoaufnahme Straßenansicht,  
                  Peter Korinski, Freier Architekt - Vorentwurf



Willehlm-  
8  
Georg-  
Monseh  
Schule  
Parkhaus  
Karstadt  
Frieden-  
12  
Zauberflötebr.  
14 15  
Stra

abe  
13  
Turnhalle-  
15  
Friedrich-  
str.  
25  
3  
93  
Friedrich-  
21  
45  
Friedrich-  
27  
Aug  
plat

strab  
21  
14  
11  
41  
43  
38  
44  
stra





Turnhallestraße

Friedrichstraße

Hildestraße

Turnhallestraße

Friedenstrasse

Augustaplatz

Augustastrasse

Hildestr.

4154/14

Georg-Mensch-Schule

Dreifaltigkeitskirche

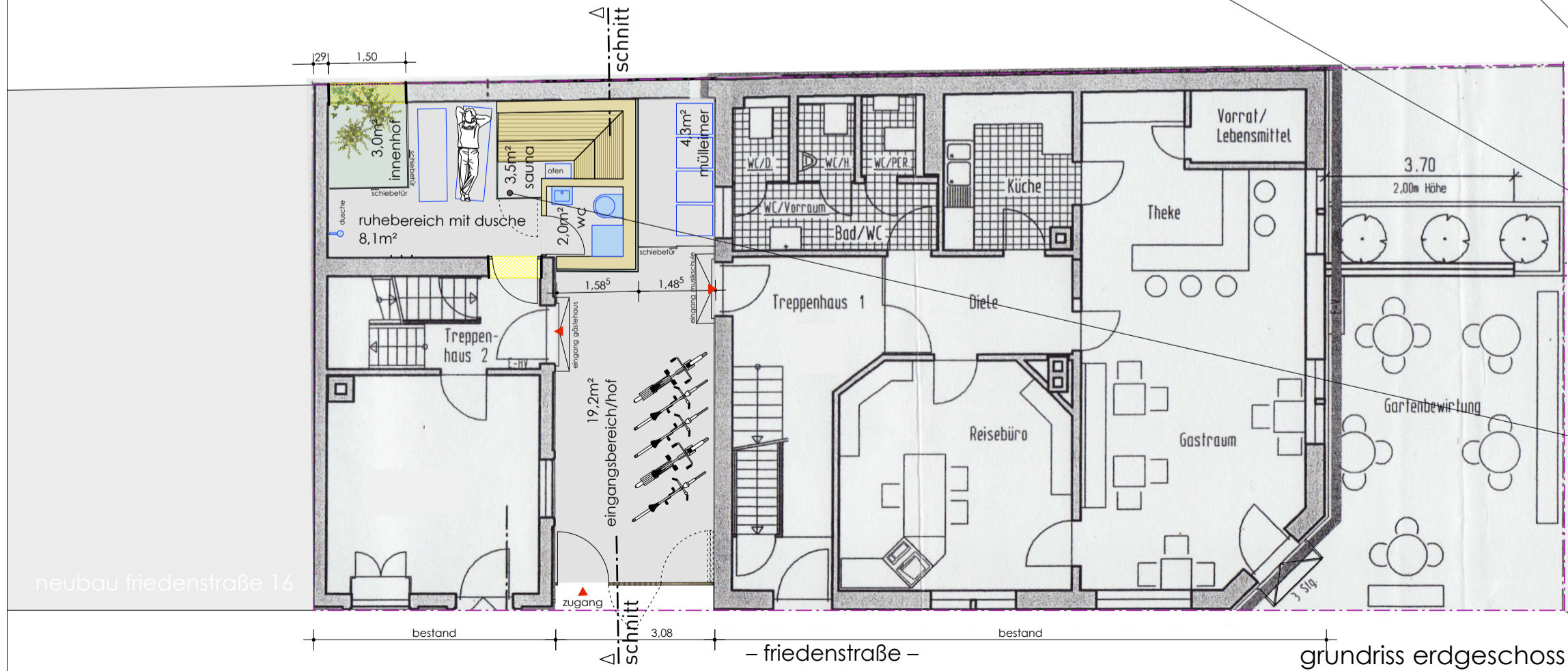
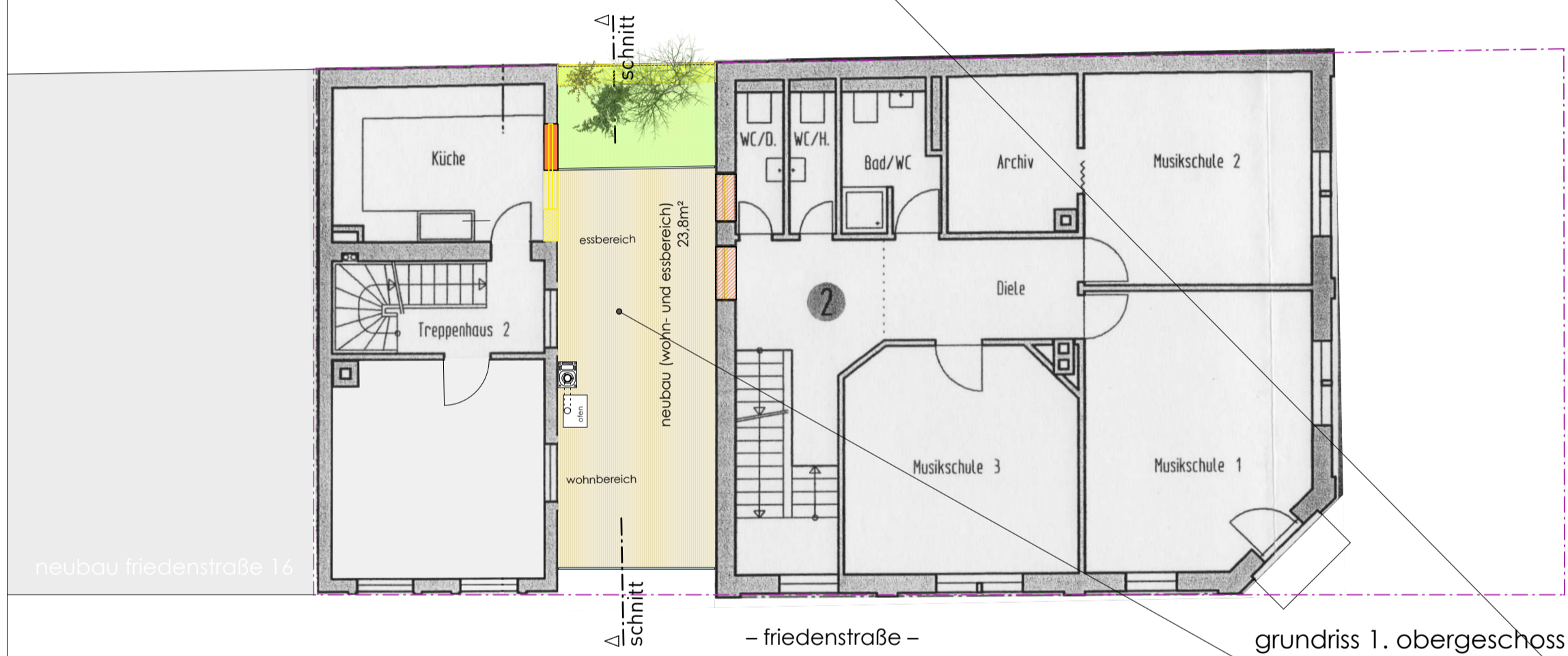
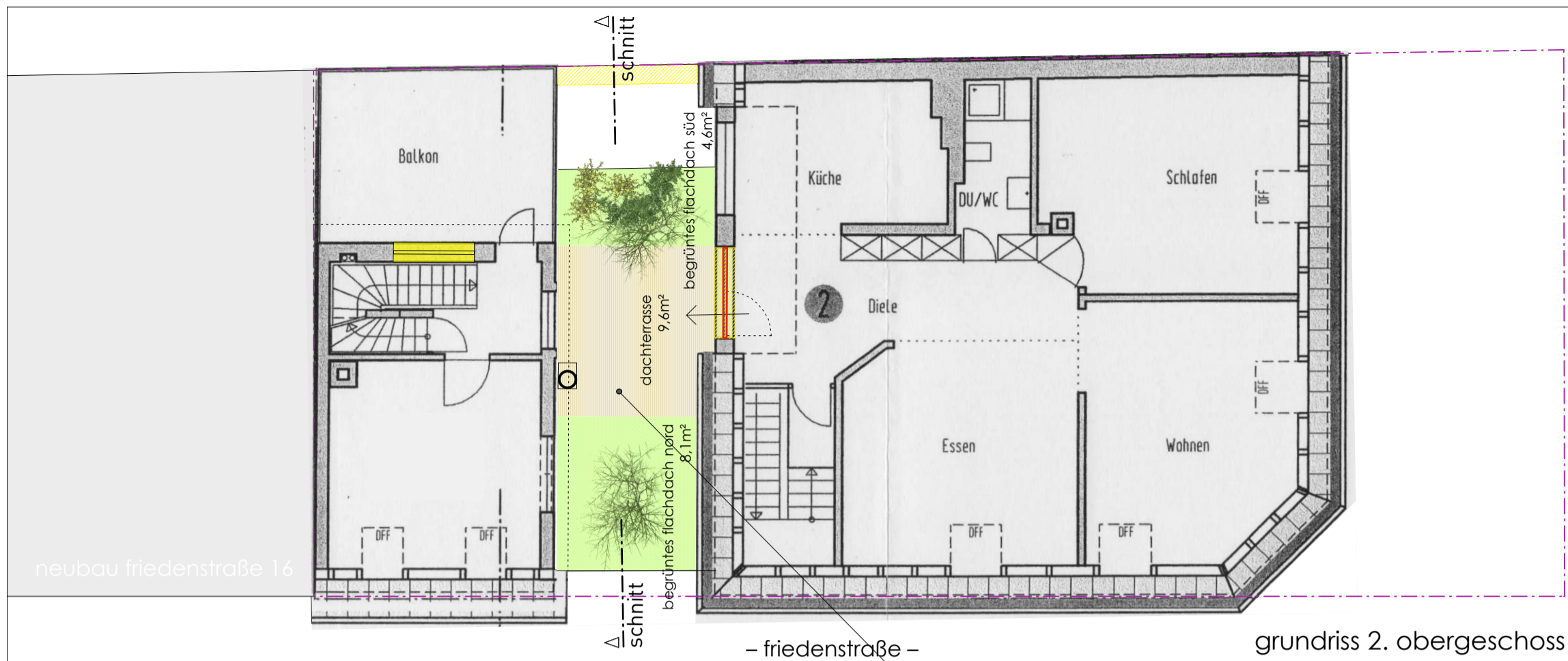
Technische Rathaus

Zauberflötenbrücke

N





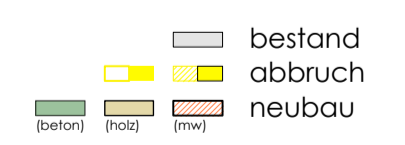


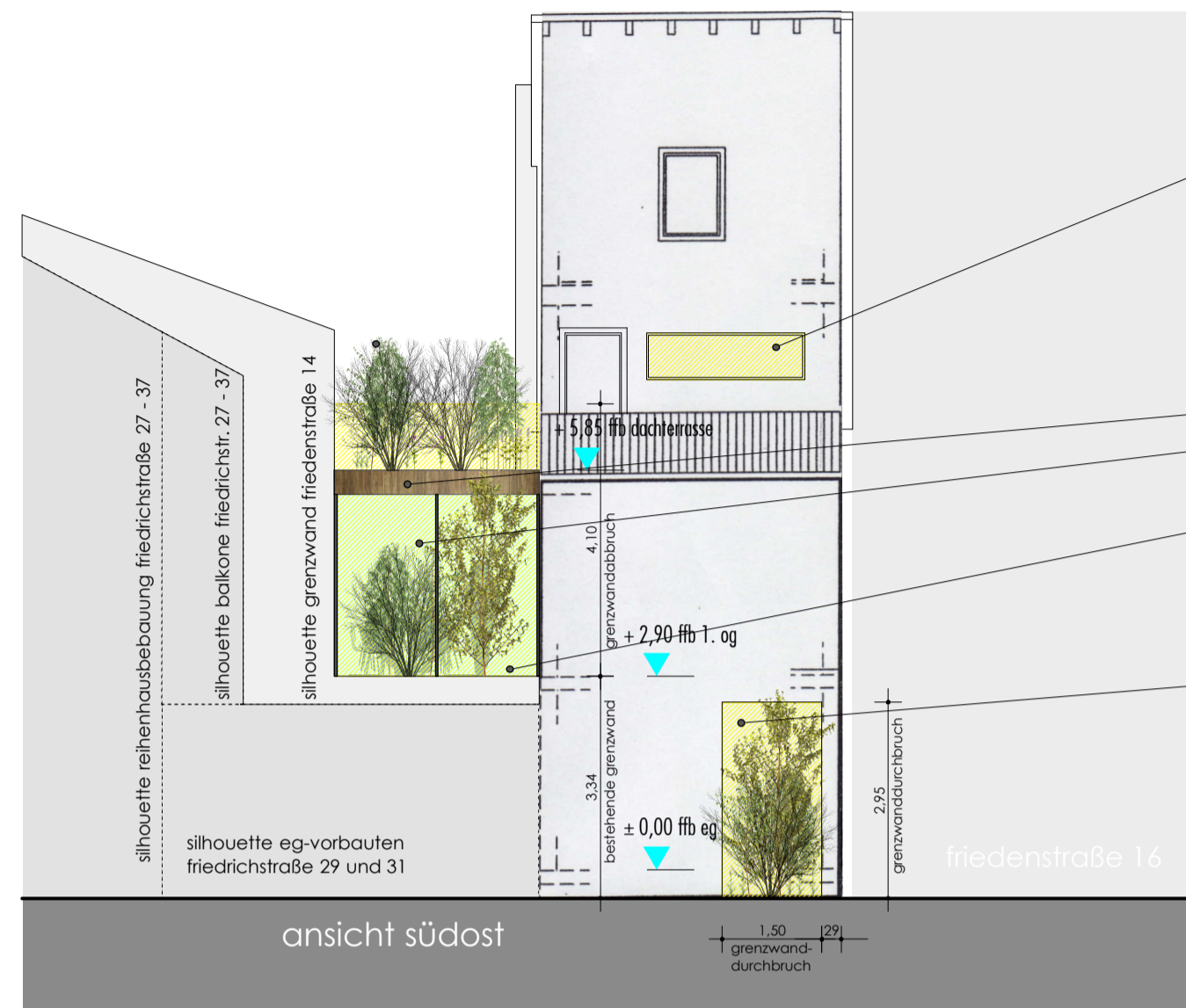
**Zwischengebäude Flachdach:**  
Dachterrasse und intensiv bepflanzte Bereiche für die Wohnung im 2. Obergeschoss des westlichen Gebäudes

**Zwischengebäude 1. Obergeschoss:**  
Konstruktion in Holztafel- bzw. Holzständerbauweise  
Schallentkoppelte Auflager an den Außenwänden der beiden bestehenden Gebäude  
Abbruch der Grenz wand bis auf das Niveau des bepflanzten Flachdachs, das zugleich den nachbarschützenden Abstand von 2 m herstellt  
Nutzung des neugeschaffenen Raums im 1. Obergeschoss als Wohn- und Essbereich

**Saunaanbau im Erdgeschoss:**  
Konstruktion in Holztafel- bzw. Holzständerbauweise  
Öffnung der Grenz wand für bepflanzten Innenhof, der zugleich den 2 m nachbarschützenden Abstand herstellt

Der Hofbereich zwischen den beiden Gebäuden soll im 1. Obergeschoss überbaut und das Erdgeschoss in den Innenhof durch eine Sauna mit Nebenräumen erweitert werden.



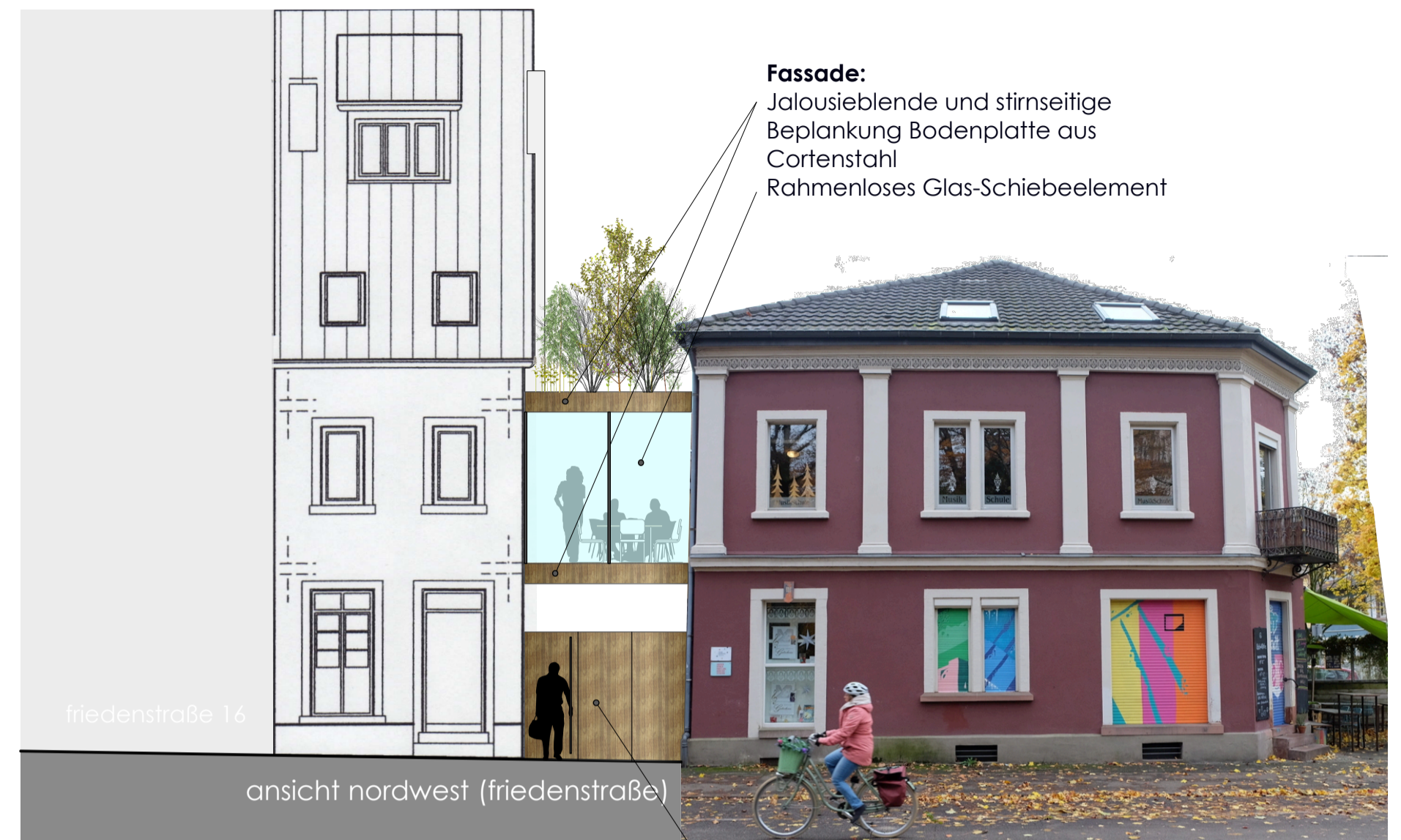


**Fenstereinbau Bestand:**  
Wanddurchbruch  
Fenstereinbau

**Fassade:**  
Außenraffstoren, anthrazit bzw. silber  
Jalousieblende Cortenstahl  
Rahmenloses Glas-Schiebeelement

**Grenzwandabbruch:**  
Abbruch bis auf Höhe der bepflanzten Dachterrasse

**Grenzwanddurchbruch:**  
Öffnung der Grenzwall für bepflanzten Sauna-Innenhof, der zugleich den nachbarschützenden Abstand von 2 m herstellt

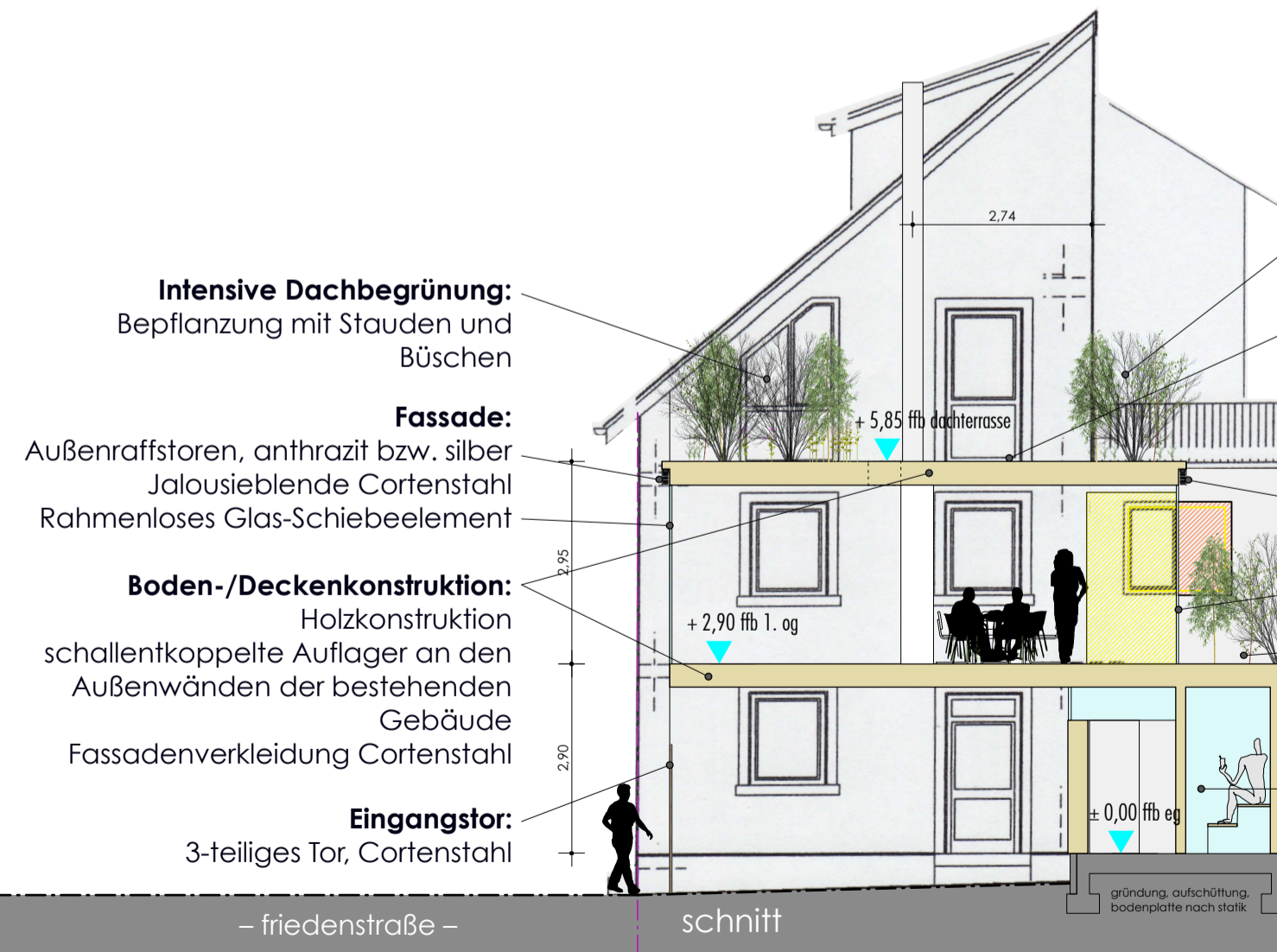


**Fassade:**  
Jalousieblende und stirnseitige Beplankung Bodenplatte aus Cortenstahl  
Rahmenloses Glas-Schiebeelement

**Eingangstor:**  
3-teiliges Tor, Cortenstahl

bestand 3,08 bestand

bestand 3,08 neubau bestand



**Intensive Dachbegrünung:**  
Bepflanzung mit Stauden und Büschen

**Dachterrasse 2. Obergeschoss:**  
Nutzung durch die Bewohner des westlichen Gebäudes

**Grenzwandabbruch:**  
Abbruch bis auf Höhe der bepflanzten Dachterrasse

**Fassade:**  
Außenraffstoren, anthrazit bzw. silber  
Rahmenloses Glas-Schiebeelement

**Dachterrasse 1. Obergeschoss:**  
Intensive Begrünung mit Stauden und Büschen, zugleich nachbarschützender Grenzabstand zum südlich angrenzendem Grundstück

**An-/Ausbau Erdgeschoss:**  
Konstruktion in Holztafel- bzw. Holzständerbauweise

**Intensive Dachbegrünung:**  
Bepflanzung mit Stauden und Büschen

**Fassade:**  
Außenraffstoren, anthrazit bzw. silber  
Jalousieblende Cortenstahl  
Rahmenloses Glas-Schiebeelement

**Boden-/Deckenkonstruktion:**  
Holzkonstruktion  
schallentkoppelte Auflager an den Außenwänden der bestehenden Gebäude  
Fassadenverkleidung Cortenstahl

**Eingangstor:**  
3-teiliges Tor, Cortenstahl

bestand  
abbruch  
neubau  
(beton) (holz) (mhw)

Der Hofbereich zwischen den beiden Gebäuden soll im 1. Obergeschoss überbaut und das Erdgeschoss in den Innenhof durch eine Sauna mit Nebenräumen erweitert werden.

wohn-/geschäftshaus friedenstrasse 14 77654 offenburg  
erweiterung \_ bauzeichnungen m 1:100 \_\_\_\_\_ offenburg, 10.02.2025