

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

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.25

am 02.03.2021

## **1. Bauvorhaben:**

---

Ersatzneubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Hauptstraße 62

## **2. Bauherr:**

---

K-Bau, Offenburg

## **3. Beschreibung**

---

Das bestehende Gebäude Hauptstraße 62 ist zweigeschossig und zur Hauptstraße traufständig orientiert. Das Grundstück ist ausschließlich von der Hauptstraße erschlossen. Rückseitig teilt sich das Gebäude eine gemeinsame Wiederkehr mit dem nördlich anschließenden Baukörper Hauptstraße 60. Der Eigentümer beabsichtigt den vollständigen Rückbau des Bestandsgebäudes einschließlich des vorhandenen Gewölbekellers.

Der geplante Ersatzneubau tritt zur Hauptstraße dreigeschossig in Erscheinung und wird, wie das Bestandsgebäude, traufständig ausgebildet. Im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss soll eine Ladeneinheit untergebracht werden, die über eine eigene, interne Treppe miteinander verbunden ist. In den darüber liegenden Geschossen sind zwei Wohneinheiten geplant, wobei die beiden Dachgeschossebenen zu einer Maisonette-Wohnung zusammengeschaltet werden. Beide Wohneinheiten verfügen über großzügige private Außenbereiche in Form von nach Westen orientierten Balkonen bzw. Loggien.

Die Erschließung der Wohneinheiten erfolgt über einen separaten Hauseingang von der Hauptstraße. Weder das bestehende, noch das geplante Gebäude verfügen auf dem Grundstück über PKW- oder Fahrrad-Stellplätze.

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

---

Das Gebäude liegt auf der Westseite der zentralen Hauptgeschäftsstraße der Offenburger Altstadt. Südlich angrenzend wurde in den 1960er Jahren ein vier- bis fünfgeschossiges Geschäfts- und Bürogebäude errichtet. Nördlich des Grundstücks wird die geschlossene Bauweise der Hauptstraße mit einem zweigeschossigen Baukörper weitergeführt, welcher unter Denkmalschutz steht.

Die in Sichtbeton ausgeführte Brandwand des südlichen angrenzenden Gebäudes wirkt im Straßenraum sehr hoch, großflächig und dominant. Aus stadtgestalterischer Sicht sollte der Ersatzneubau zwischen den beiden angrenzenden, sehr unterschiedlichen Bauvolumen vermitteln. Das geplante dreigeschossige, traufständige Gebäude erfüllt diese Aufgabe und fügt sich mit seinem Volumen in die Umgebung grundsätzlich gut ein.

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Offenburger Altstadt. Die zur Hauptstraße gerichtete Fassade des Gebäudes entspricht den Regelungen der Satzung.

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

---

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Innenstadt- Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen“ und wurde als Kerngebiet definiert. Festsetzungen zu Trauf- und Firshöhen oder örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung der Gebäude sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die geplante Nutzung des Gebäudes ist zulässig, das Baukörpervolumen fügt sich in die Umgebung ein.

#### **6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung**

---

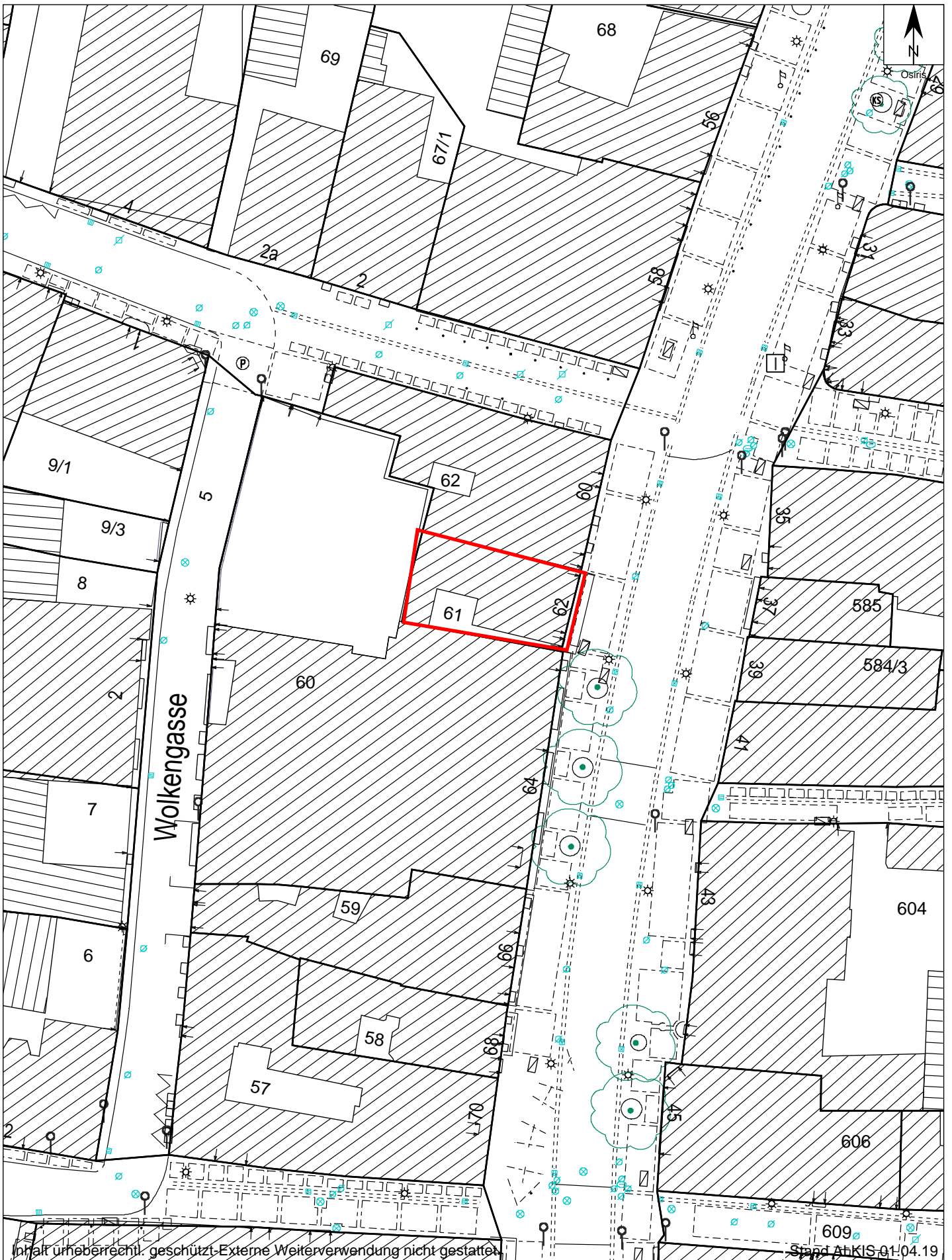
Die Planung der notwendigen Rettungswege, insbesondere für die zweigeschossige Wohneinheit im Dachgeschoss, ist noch darzustellen. Die Fenster an der nördlichen Giebelseite sind nicht zulässig, weil diese Wand eine öffnungslose Brandwand oder Wand anstelle einer Brandwand nach § 7 LBOAVO sein muss. In der vorliegenden Gebäudeklasse 4 sind aufgrund der erforderlichen Feuerwiderstandsdauer auch unter mechanischer Belastung Verglasungen aller Art (auch Brandschutzverglasungen) in diesen Wänden nicht zulässig.

Notwendige Kfz-Stellplätze für gewerbliche Nutzungen können nach § 37 Abs. 6 LBO abgelöst werden, die notwendigen Kfz-Stellplätze für Wohnungen sind aus Gründen der Gleichbehandlung beispielsweise durch Baulast besichert in der näheren Umgebung nachzuweisen.

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 -12 Darstellung des Vorhabens















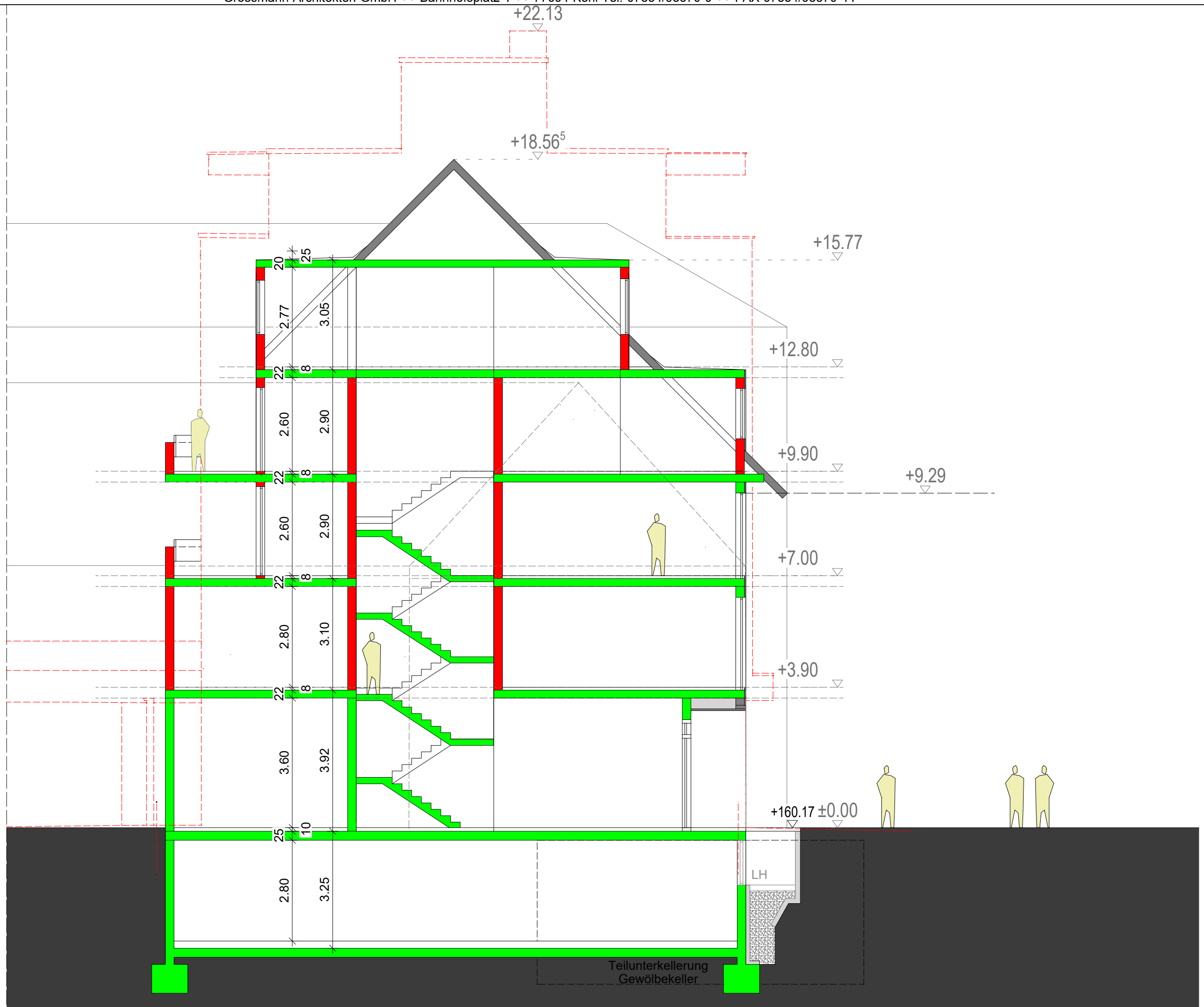
Wohnung 2  
81.46 m²

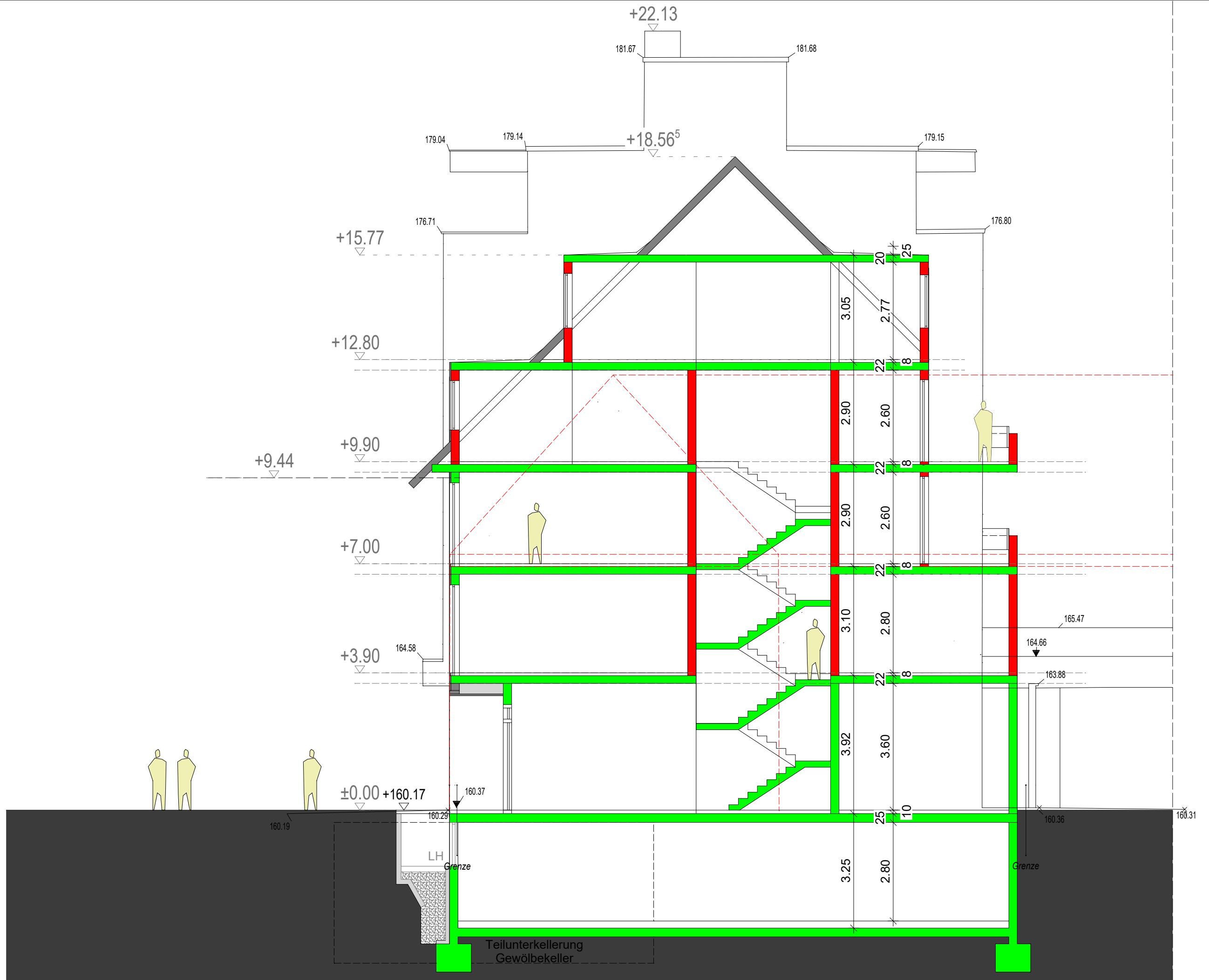
HDL

WGhs

Wasserstrasse

Z







BESTAND

BESTAND

