



SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.29

am 17.03.2022

1. Bauvorhaben:

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Lange Straße 34

2. Bauherr:

dem Gestaltungsbeirat bekannt

3. Beschreibung

Das bestehende, dreigeschossige Wohn- und Geschäftshaus ist im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss gründerzeitlichen Ursprungs, wurde aber, vermutlich in den 1960er Jahren, erheblich verändert und aufgestockt. Es ist Teil der geschlossenen Bebauung der Lange Straße, die sich an dieser Stelle nach Osten zum Lindenplatz öffnet. Auf der straßenabgewandten Seite verfügt das Gebäude über einen sehr engen, wenig belichteten Hinterhof mit einem dreigeschossigen Nebenbau. Der gesamte, ausschließlich über die Lange Straße erschlossene Baukomplex, soll durch einen Neubau ersetzt werden.

Die geplante Neubebauung sieht im Erdgeschoss eine ebenerdig, direkt von der Straße erschlossene Gewerbeeinheit vor, die sich unter Verzicht auf einen Hinterhof über die gesamte Fläche des Grundstücks ausdehnt. In den beiden darüber liegenden Obergeschossen wird jeweils eine Dreizimmer-Wohnung untergebracht, denen als Außenbereich eine Loggia zur Lange Straße zugeordnet ist. Das Dachgeschoss mit zwei Ebenen bildet eine Maisonette-Einheit und hat auf der straßenabgewandten Seite eine großzügige Dachterrasse. Alle Wohneinheiten werden über einen an der nördlichen Haustrennwand angeordneten Treppen- und Aufzugskern erschlossen, der über einen direkten Zugang zur Lange Straße verfügt. Der mehrgeschossige Teil des Gebäudes ist unterkellert.

Straßenseitig verfügt der Ersatzneubau über ein Steildach mit deutlich größerer Neigung als der Bestandsbau. In der unteren Dachgeschossebene sollen Gauben in der Dachfläche angeordnet werden. Hierfür und für die Fassade an der Lange Straße werden mehrere Varianten vorgeschlagen.

Weder der Bestandsbau, noch der geplante Neubau verfügen über PKW-Stellplätze.

4. Städtebauliche Beurteilung

Das Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Offenburger Altstadt. Städtebauliche Gründe für eine Erhaltung des Bestandsgebäudes entsprechend § 3 (2) der Satzung werden nicht gesehen. Die Erstellung eines Ersatzneubaus für das zwar noch in Teilen historische, aber doch stark überformte Gebäude erscheint an dieser Stelle sinnvoll.

Positive Impulse für die Lange Straße und dem Lindenplatz sind von der mit dem Neubau möglichen ebenerdigen Erschließung der Gewerbeinheit zu erwarten.

Nach § 5 (5) sind Balkone und Loggien, soweit es sich nicht nur um Austritte handelt, fremde Elemente im Straßenbild der Altstadt. Sie sollten auf die der Straße abgewandten Gebäudeseiten beschränkt werden. Bei Wohngebäuden sind Balkone bis max. 1/3 der Hausbreite, jedoch nicht länger als 3,0 m, auch an Straßenseiten zulässig. Geschlossene Erker sind bis zu einer Gesamtbreite von max. 1/3 der Hausbreite generell auch an Straßenseiten zulässig. Die Auskrugung muss sich nach den jeweiligen Straßen- und Gehwegbreiten richten und darf max. 1,20 m nicht überschreiten. Die lichte Höhe zwischen OK. Gehweg und UK. Erker muss mindestens 3,0 m betragen. Bei Erkern kann Reihung von Fenstern zugelassen werden.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus. Entsprechend sollten die privaten Außenbereiche der Wohnungen zum Innenhof orientiert und die straßenseitigen Loggien mit Fenstern versehen, bzw. als Erker ausgebildet werden.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Innenstadt Teilbereich 7. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen werden eingehalten. Mit der vorliegenden Planung wird allerdings die zulässige Geschossigkeit von III + Dach überschritten, da die untere Wohnebene der Dachgeschoss-Maisonette planungsrechtlich als viertes Vollgeschoss anzusehen ist. Die Möglichkeit einer Befreiung von der Festsetzung der Geschossigkeit ist im weiteren Verfahren zu überprüfen.

Der geplante Abriss des rückwärtig gelegenen, dreigeschossigen Nebengebäudes entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes und stellt eine deutliche Verbesserung der Belichtungssituation für benachbarte Bebauung dar. Mit der Planung des Neubaus nicht berücksichtigt wird die festgesetzte Ausbildung eines ca. 40 m² großen Hofes. Da allerdings durch diesen Verzicht keinerlei Nachteile für die benachbarte Bebauung entstehen, kann eine Befreiung städtebaulich begründet werden.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die Führung der Rettungswege für die zweigeschossige Dachgeschosswohnung ist in der weiteren Bearbeitung noch abschließend zu klären.

Aus baurechtlicher Sicht kann ein Verzicht auf nachzuweisende Stellplätze für die Wohneinheiten auf Grundlage von § 37 (7) LBO in Aussicht gestellt, erforderliche Stellplätze für gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss können abgelöst werden.

Eine weitere bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Blatt 1: Senkrecht-Luftbild ohne Maßstab
 Blatt 2: Schrägluftbild und Foto Fassade Lange Straße
 Blatt 3 -14 Darstellung des Vorhabens



:1000
3.02.2022

 Stadt Offenburg Stadtplanung und Baurecht

GBR22_01_Anlage Wohn- und Geschäftshaus Lange Straße 34 / Senkrechtluftbild



GBR22_01_Anlage Wohn- und Geschäftshaus Lange Straße 34 / Foto Fassade Bestand / Schrägluftbild



Ansicht Ost
VARIANTE 4

ENTWURFSPLANUNG

Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	297/570	11.02.2022
Bauherr	Güler Erdem Hauptstraße 29-1, 77746 Schutterwald	Ansicht Ost		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt

Der Bauherr

Martin Kälble

Güler Erdem



Ansicht Ost
VARIANTE 5

ENTWURFSPLANUNG

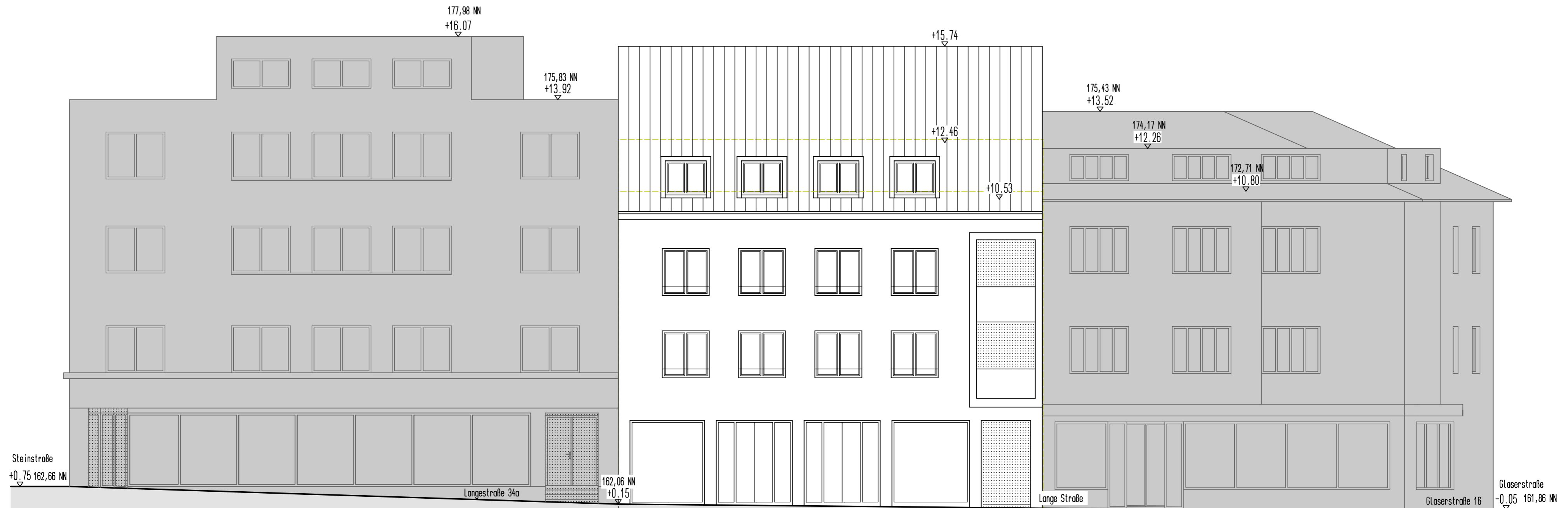
Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	297/570	11.02.2022
Bauherr	Güler Erdem Hauptstraße 29-1, 77746 Schutterwald	Ansicht Ost		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt

Der Bauherr

Martin Kälble

Güler Erdem



Ansicht Ost
VARIANTE 6

ENTWURFSPLANUNG

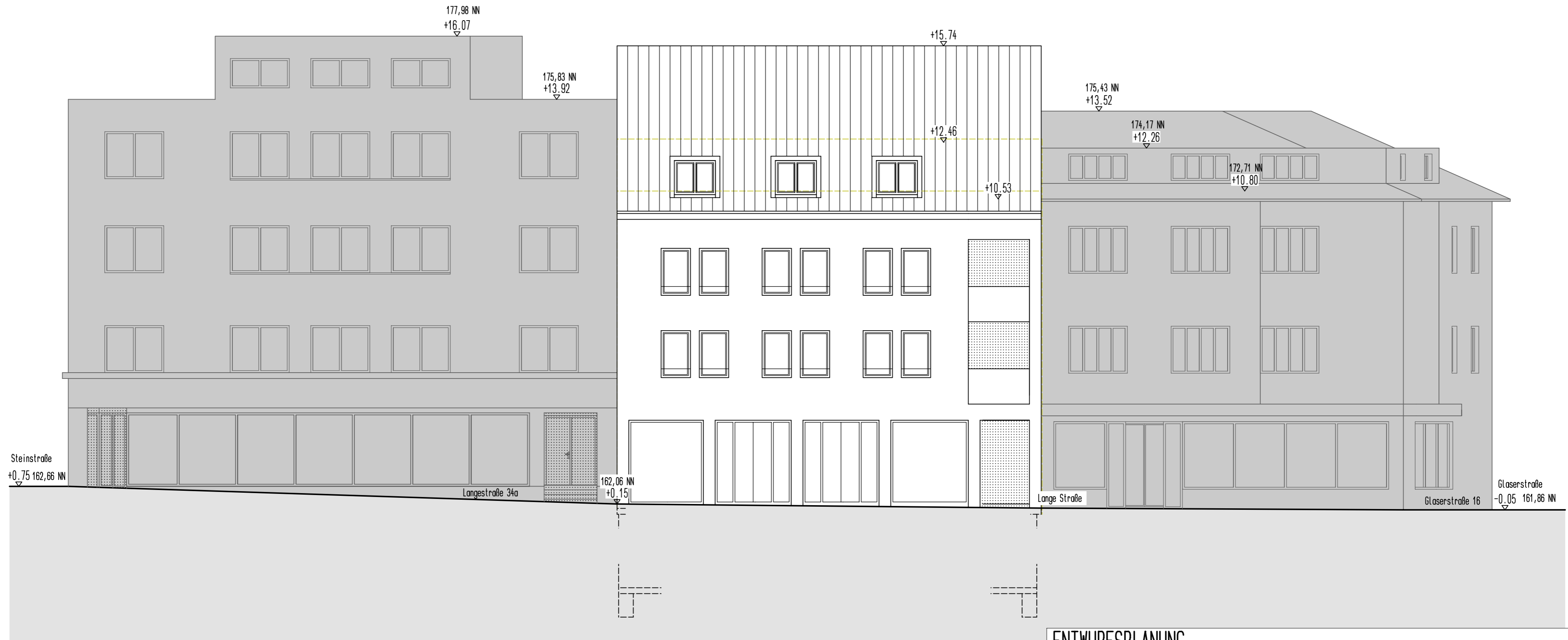
Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	297/570	11.02.2022
Bauherr	Güler Erdem Hauptstraße 29-1, 77746 Schutterwald	Ansicht Ost		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt

Der Bauherr

Martin Kälble

Güler Erdem



Ansicht Ost
VARIANTE 7

ENTWURFSPLANUNG

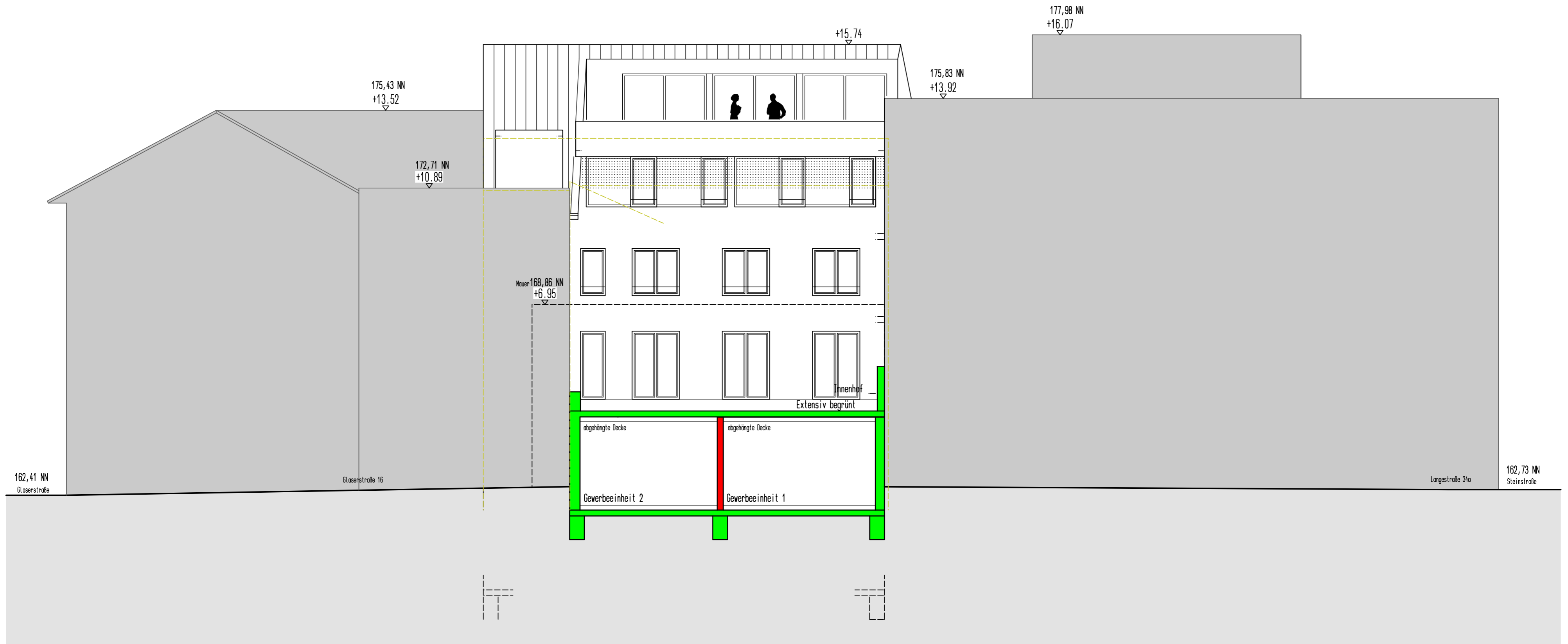
Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	297/570	11.02.2022
Bauherr	Güler Erdem Hauptstraße 29-1, 77746 Schutterwald	Ansicht Ost		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt

Der Bauherr

Martin Kälble

Güler Erdem



Ansicht West
VARIANTE 5

ENTWURFSPLANUNG

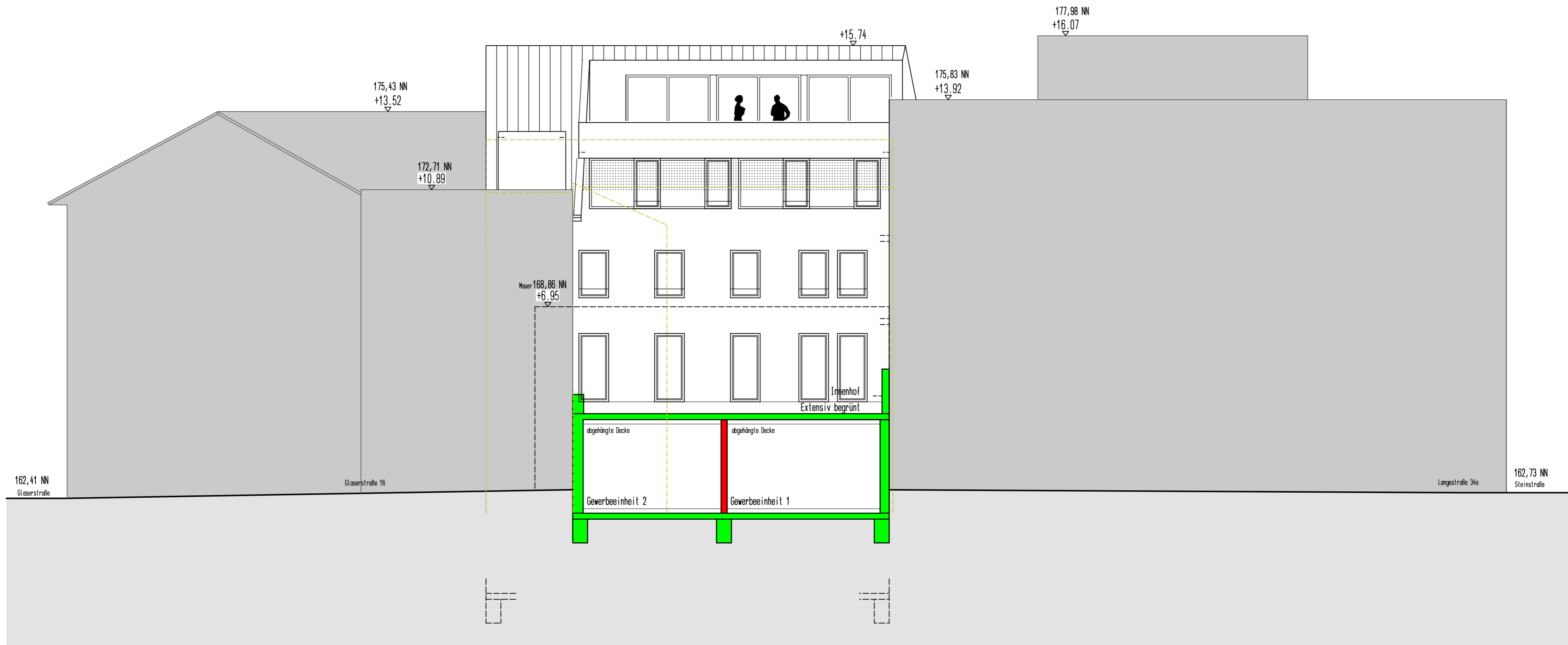
Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	297/570	17.02.2022
Bauherr	Güler Erdem Hauptstraße 29-1, 77746 Schutterwald	Ansicht West		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt

Der Bauherr

Martin Kälble

Güler Erdem



Ansicht West
VARIANTE 6

ENTWURFSPLANUNG

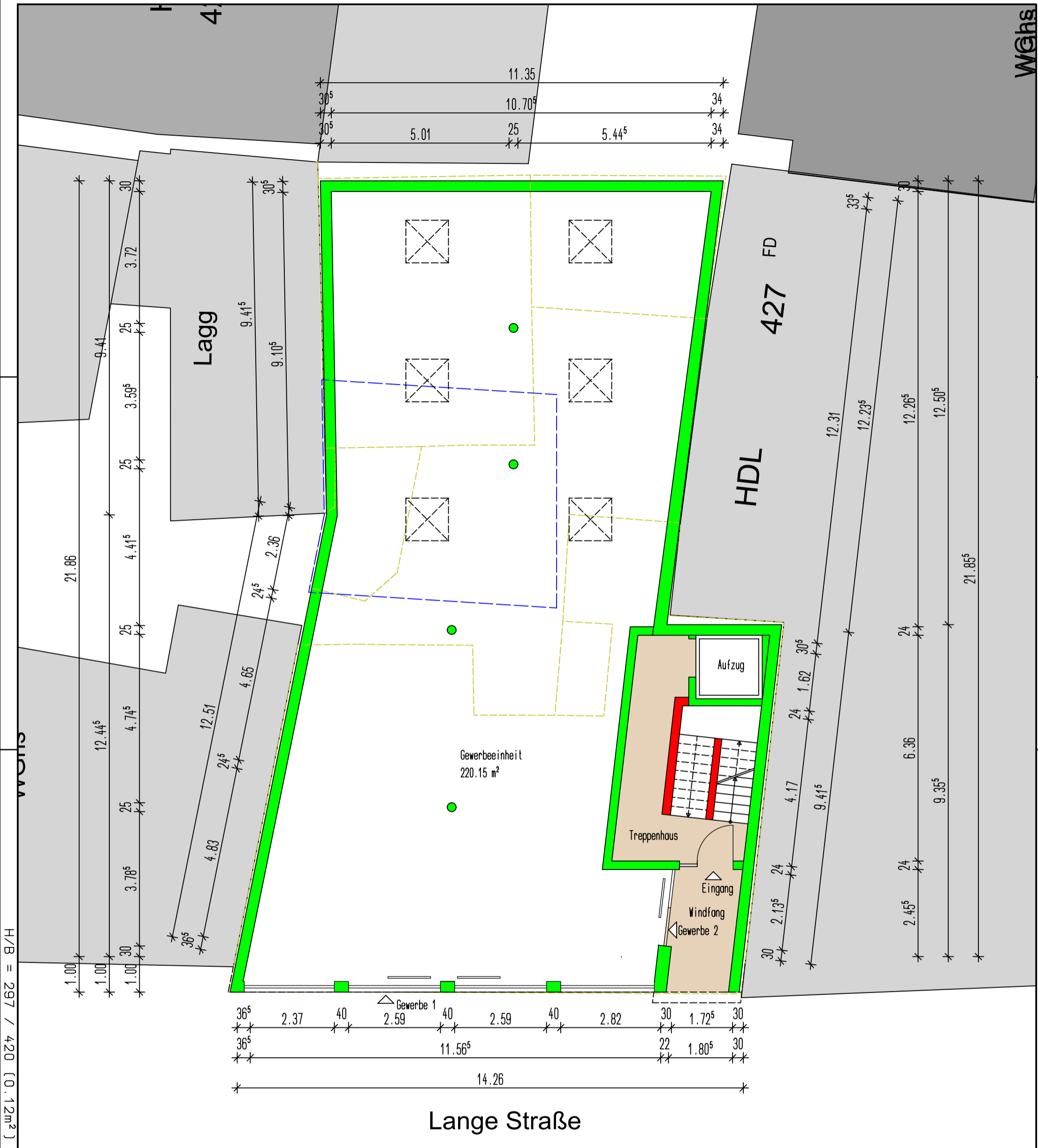
Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	297/570	17.02.2022
Bauherr	Güler Erdem Hauptstraße 29-1, 77746 Schutterwald	Ansicht West		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt

Der Bauherr

Martin Kälble

Güler Erdem



ENTWURFSPLANUNG

Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	DIN A3	17.02.2022
Bauherr	Güler Erdem Hauptstraße 29-1, 77746 Schutterwald	Erdgeschoss		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt

Der Bauherr

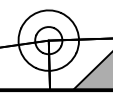
Martin Kälble

Güler Erdem

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2013

ndenplatz





Lange Straße

ENTWURFSPLANUNG

Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	DIN A3	17.02.2022
Bauherr	Güler Erdem Hauptstraße 29-1, 77746 Schutterwald	1. Obergeschoss		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.: 07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt

Der Bauherr

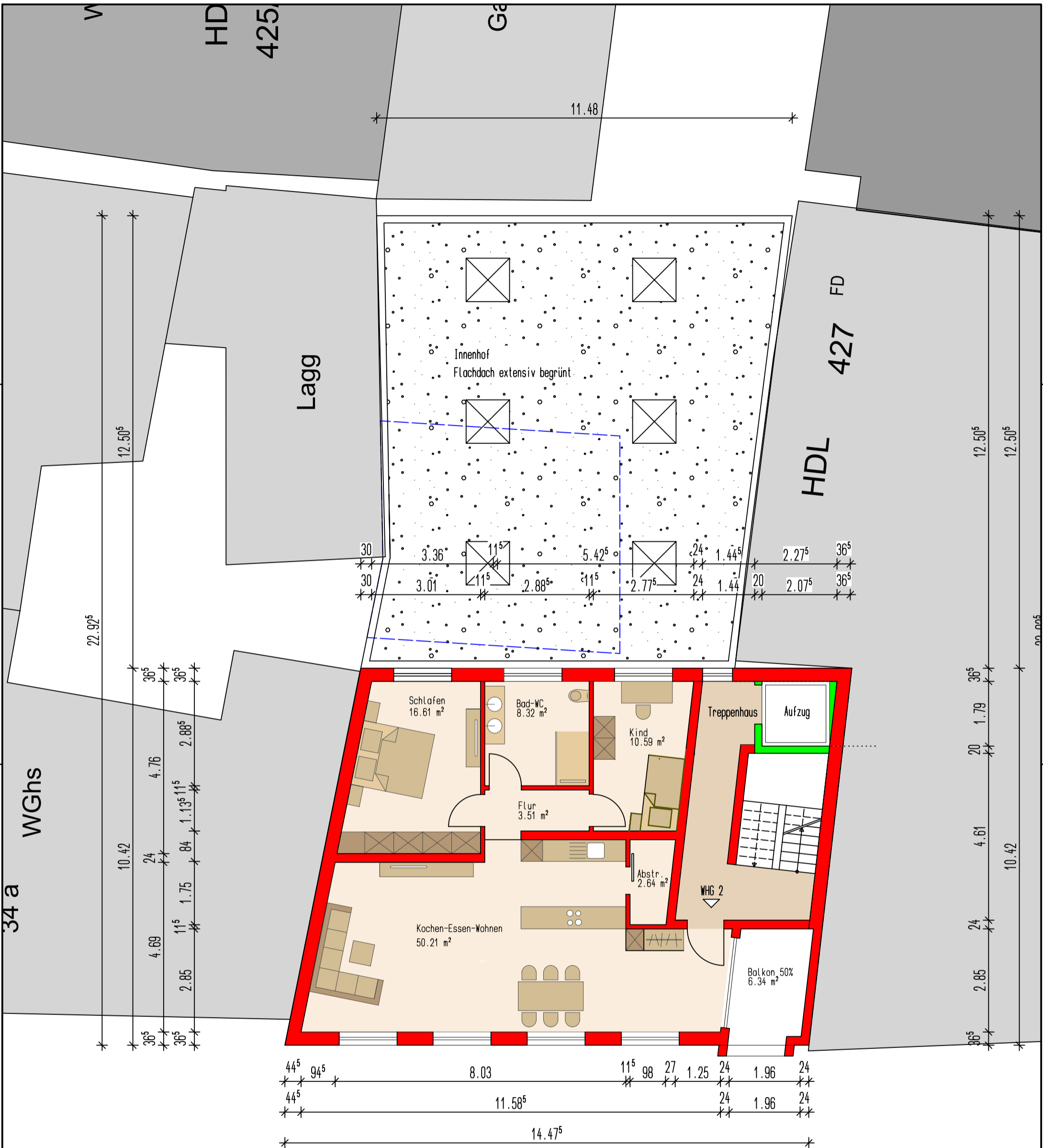
Martin Kälble

Güler Erdem

Lindenplatz

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2013



Lange Straße

ENTWURFSPLANUNG

Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	DIN A3	17.02.2022
Bauherr	Güler Erdem Hauptstraße 29-1, 77746 Schutterwald	2. Obergeschoss		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.: 07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt

Der Bauherr

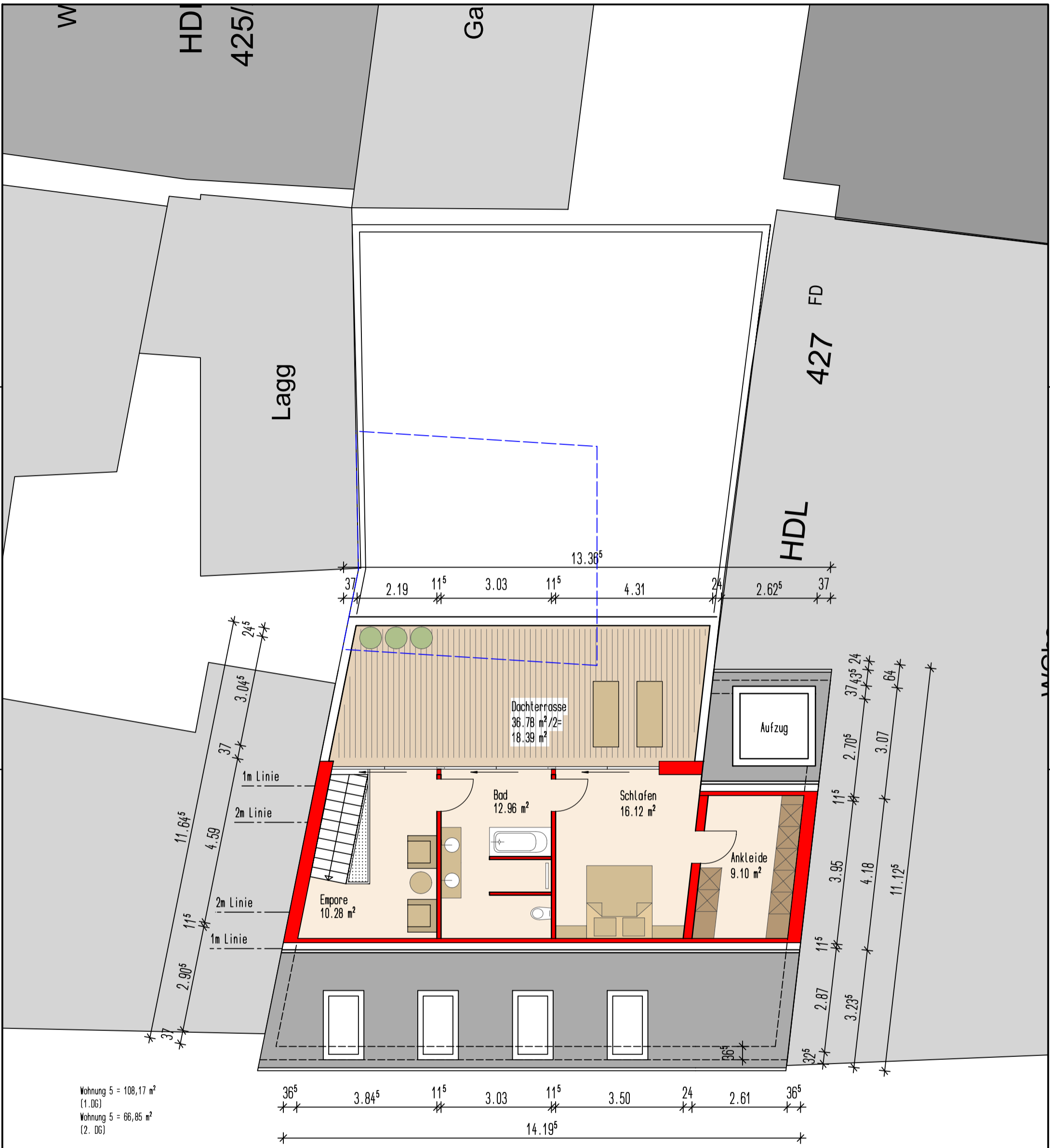
Lindenplatz

Martin Kälble

Güler Erdem

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2013



Wohnung 5 = 108,17 m²
 (1. DG)
 Wohnung 5 = 66,85 m²
 (2. DG)
 Wohnung 5 Insgesamt = 175,02 m²

Lange Straße

ENTWURFSPLANUNG

Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	DIN A3	17.02.2022
Bauherr	Güler Erdem Hauptstraße 29-1, 77746 Schutterwald	2. Dachgeschoss		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel: 07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt

Der Bauherr

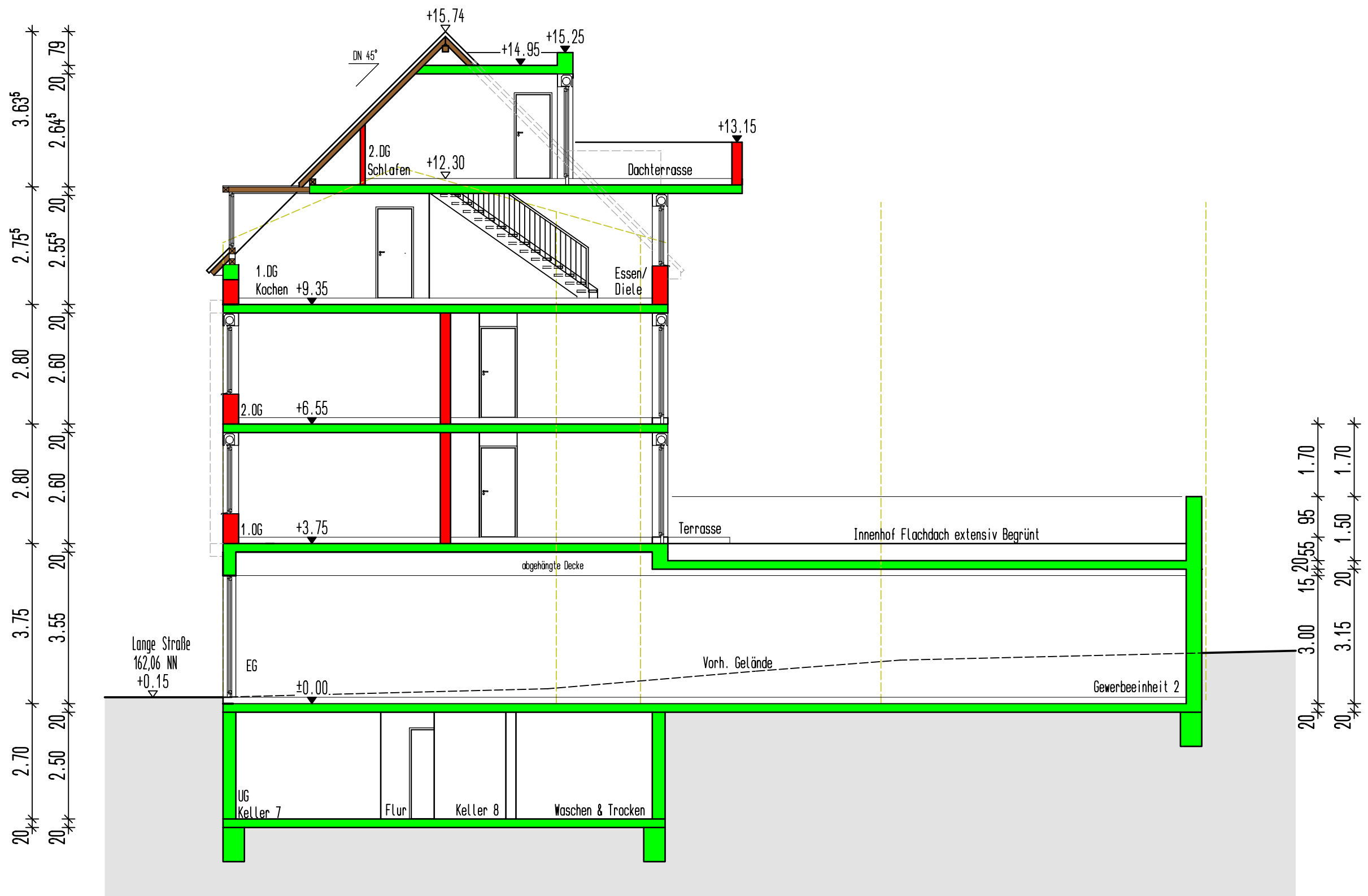
Lindenplatz

Martin Kälble

Güler Erdem

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2013



Schnitt A-A

ENTWURFSPLANUNG

Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	DIN A3	17.02.2022
Bauherr	Güler Erdem Hauptstraße 29-1, 77746 Schutterwald	Schnitt A-A		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt

Martin Kälble

Der Bauherr

Güler Erdem