

## Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/10

Beschluss	
Nr.	vom
wird von Stabsst. 1.1 ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Herr Brudy, Arne

Tel. Nr.:  
82-2262

Datum:  
12.04.2010

1. **Betreff:** Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und 7 Stellplätzen in Offenburg, Seestraße 5

---

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	03.05.2010	öffentlich

### **Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):**

Der Planungsausschuss nimmt von dem o.g. Bauvorhaben Kenntnis.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/10

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Herr Brudy, Arne

Tel. Nr.:  
82-2262

Datum:  
12.04.2010

Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und 7 Stellplätzen in Offenburg, Seestraße 5

## Sachverhalt/Begründung:

### 1. Vorgesehene Nutzung und Baubeschreibung

Das beantragte Vorhaben beinhaltet den Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und 7 Stellplätzen auf dem Grundstück Flst. Nr. 86, Seestraße 5 vor der historischen Stadtmauer. Die Gebäudelänge beträgt ca. 26 m, die Breite ca. 10 m. Das Gebäude tritt mit vier Geschossen und einem zweigeteilten Penthouse mit flachem Dach in Erscheinung (Anlage 4). Das vierte Geschoss springt entlang der Seestraße um 1,70 m zurück, das sich darüber befindende Penthouse ist nochmals deutlich von allen Seiten zurückgesetzt. Das offene, 3 m breite Treppenhaus gliedert die gesamte Anlage in zwei Bauteile und ermöglicht weitere Ausblicke auf die dahinterliegende Stadtmauer. Ein in den schmaleren Bauteil integrierter Aufzug verbessert die Erschließung. Das in Bezug zur Seestraße etwas abgesenkte, allseits offene Erdgeschoss nimmt die erforderlichen Stellplätze auf (Anlage 1). Die Wohnungen befinden sich in den darüberliegenden Geschossen. Die mittlere Gebäudehöhe bis zur obersten Dachkante beträgt ca. 12,75 m. In diesem Bereich verläuft die Seestraße nach Westen zum Zwingerplatz hin leicht abschüssig (Anlagen 2 und 3).

### 2. Bau- und planungsrechtliche Prüfung

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes „Innenstadt – Ausschluss von Vergnügungsstätten und ähnlichen Nutzungen“ vom 17.11.1987. Es ist hier ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 der Baunutzungsverordnung/BauNVO i.d.F. v. 1986 festgesetzt. Dieser Nutzungsart entspricht das Vorhaben. Festsetzungen über Nutzungsarten hinaus enthält der Bebauungsplan nicht.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche ist daher nach § 34 Abs. 1 Baugesetzbuch/BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben im nicht bzw. nicht qualifiziert überplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der räumliche Umkreis, der zur Beurteilung der vorhandenen näheren Umgebung zu berücksichtigen ist, bestimmt sich danach, wie weit sich das Vorhaben auf die Umgebung auswirkt und umgekehrt diese auf die Situation des Baugrundstückes einwirkt.

Danach umfasst die zu betrachtende "nähere Umgebung" hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung die außerhalb der historischen Stadtmauer gelegene Bebauung entlang der Seestraße. Nach Osten reicht diese bis einschließlich des

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/10

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Bauservice	Bearbeitet von: Herr Brudy, Arne	Tel. Nr.: 82-2262	Datum: 12.04.2010
--	-------------------------------------	----------------------	----------------------

Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und 7 Stellplätzen in Offenburg, Seestraße 5

Anwesens Seestraße 1. Innerhalb dieses Rahmens ist eine relativ kleinteilige, überwiegend 2-3-geschossige Bebauung vorzufinden. Das höchste in diesem Zusammenhang zu berücksichtigende Gebäude ist ein viergeschossiges Wohnhaus in der Seestraße 3 mit einer Gebäudehöhe von ca. 12,45 m, gemessen vom Geländeneiveau in der Seestraße in der Mitte dieses Gebäudes bis zur Oberkante des Flachdaches (relative Gebäudehöhe). Dessen absolute Höhe beträgt 171,30 m N.N. Die absolute Gebäudehöhe des gepl. Vorhabens beträgt 170,80 m N.N. Abzustellen ist jedoch auf die relativen Gebäudehöhen unter Berücksichtigung des nach Westen fallenden Geländes. Die relative Höhe des gepl. Vorhabens von 12,75 m unterscheidet sich von der des den oberen Rahmen der Umgebung bildenden Gebäudes Seestraße 3 noch um 0,30 m. Frühere Varianten wiesen eine größere Höhe auf. In Relation zur Kubatur der beiden zu vergleichenden Gebäude kann diese geringe Differenz dem geplanten Vorhaben nach der herrschenden Rechtssprechung nicht entgegengehalten werden. Es hält sich an den innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens und fügt sich damit gem. § 34 Abs. 1 BauGB in seine Umgebung ein.

Ein Vorhaben, das sich in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, kann sich in der Umgebung jedoch ausnahmsweise gem. 34 Abs. 1 BauGB nicht einfügen. Das wäre dann der Fall, wenn es selbst oder infolge einer nicht auszuschließenden Vorbildwirkung geeignet ist, bodenrechtlich beachtliche Spannungen zu begründen oder vorhandene Spannungen zu erhöhen. Eine derartige Sachlage ist beim Baugrundstück mit seiner Umgebung zweifellos nicht festzustellen.

Aus verkehrlicher Sicht ist das Baugrundstück erschlossen.

Aus städtebaulicher Sicht ergeben sich gegen die geplante Gebäudehöhe und gegen das geplante Penthouse Bedenken, da der betroffene Abschnitt der Seestraße durch eine kleinteilige, überwiegend 2-3-geschossige Bebauung gekennzeichnet ist und das geplante Vorhaben mit dem Penthouse als Staffelgeschoss hier überdimensioniert erscheint. Eine durchgehende Bebauung der hier sehr schmalen Seestraße in dieser Höhe würde einen schluchtartigen Straßenraum entstehen lassen. Bei der Seestraße handelt es sich um eine Straße außerhalb der historischen Altstadt entlang des früheren Stadtgrabens, wo eine so enge Bebauung nicht ortstypisch ist. Auch ist die Seestraße in diesem Bereich Verbindungsweg zwischen Zwingerpark und Gustav-Rée-Anlage für Spaziergänger entlang der Stadtmauer. Wenn durch eine zusätzliche Bebauung weiterer Kraftfahrzeugverkehr in diesen sehr engen Straßenabschnitt gezogen würde, könnte dadurch die Aufenthaltsqualität für Fußgänger leiden.

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/10

Dezernat/Fachbereich:	Bearbeitet von:	Tel. Nr.:	Datum:
Fachbereich 4, Bauservice	Herr Brudy, Arne	82-2262	12.04.2010

---

Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohneinheiten und 7 Stellplätzen in Offenburg, Seestraße 5

---

Die Grenzabstandsbestimmungen der Landesbauordnung sind einzuhalten. Dies erfordert noch geringfügige Änderungen von Balkonen und abstandsrelevanten Umwehrungen der Dachflächen. Der Nachweis ist führbar und vor der baurechtlichen Entscheidung noch zu erbringen.

### 3. Denkmalschutzrechtliche Prüfung

Das Referat Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Freiburg nimmt zu dem Vorhaben wie folgt Stellung:  
„Das Bauvorhaben liegt im Grabenbereich der ehem. mittelalterlichen Stadtbefestigung von Offenburg, einem Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 Denkmalschutzgesetz/DSchG. Betroffen sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege als auch der Archäologischen Denkmalpflege. Nach dem vorliegenden Entwurf soll der westliche Teil des Grundstücks Flst.-Nr. 86 nach Abbruch der Garagen in einer Breite von ca. 10-11 m unbebaut bleiben. In Hinblick auf das geschützte Erscheinungsbild des Kulturdenkmals von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG (Stadtmauer und vorgelagerter Grabenbereich) dürfte diese Fläche nicht weiter reduziert werden. Wenn in diesem Bereich die bestehende Grundstücksmauer abgebrochen, eine Grünfläche angelegt und keine Sicht behindernde Einfriedigung erstellt wird, könnte der räumliche Zusammenhang mit dem westlichen Nachbargrundstück Flst. Nr. 99/1 und damit die Ablesbarkeit der historischen Situation gegenüber dem heutigen Zustand verbessert werden. Unter diesen Voraussetzungen wäre die Bebauung auf dem östlichen Teil des Grundstücks (in Fortsetzung der bestehenden Bebauung auf der Südseite der Seestraße) aus Sicht der Bau- und Kunstdenkmalpflege hinnehmbar. In Hinblick auf die Bedeutung des archäologischen Kulturdenkmals ist vor Baubeginn zwingend eine archäologische Erkundung erforderlich.“ Diese Vorgaben wurden mit dem geplanten Vorhaben in der aktuellen Fassung vom 09.03.2010 beachtet.

### 4. Ergebnis

Die genannten städtebaulichen Bedenken führten bei der baurechtlichen Beurteilung des ursprünglich beantragten Bauvorhabens gerade im Hinblick auf die enge räumliche Situation in diesem Bereich der Seestraße zunächst zu einer Ablehnung der Bauvoranfrage. Weitere, danach vorgelegte, verkleinerte Varianten waren ebenfalls nicht genehmigungsfähig und wurden formlos zurückgewiesen. Der nochmals verkleinerten, vorliegend zu beurteilenden Fassung des Vorhabens vom 09.03.2010 können baurechtliche Bestimmungen allerdings nicht mehr entgegengehalten werden. Da planungsrechtliche Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zu Gebäudehöhen nicht bestehen, vermitteln die Regeln des

# Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

058/10

Dezernat/Fachbereich:  
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:  
Herr Brudy, Arne

Tel. Nr.:  
82-2262

Datum:  
12.04.2010

---

Betreff: Bauvoranfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6  
Wohneinheiten und 7 Stellplätzen in Offenburg, Seestraße 5

---

§ 34 Abs. 1 BauGB für Vorhaben im (hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung) unbeplanten Innenbereich nach der vorstehenden Darstellung der Sach- und Rechtslage einen Genehmigungsanspruch des Bauherrn. Es ist deshalb beabsichtigt, den Bauvorbescheid für die aktuelle Fassung vom 09.03.2010 zu erteilen.