

SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.38

am 12.03.2026

1. Bauvorhaben:

Umbau Wohnhaus Kreuzkirchstraße 19

2. Bauherr:

Hans-Georg von Wedemeyer

3. Beschreibung der Baumaßnahme

Das Gebäude wurde um 1900 als eingeschossiger, verputzter Mauerwerksbau mit Mansarddach auf dem Gewölbekeller eines Vorgängerbaus errichtet. Um 1960 wurde das Haus teilweise aufgestockt und dabei stark verändert. Im Westen und Süden ist dem Gebäude ein von Mauern umschlossener Gartenbereich vorgelagert. Das Niveau dieses Gartens liegt im Mittel ca. 2,10 m höher, als das der vorgelagerten Kittelgasse.

Geplant ist ein Umbau des Gebäudes sowie die Herstellung einer von der Kittelgasse erschlossenen, unterhalb des Gartenniveaus liegenden Garage. Wesentliche Umbaumaßnahme ist die Anhebung der Dachneigung oberhalb des Mansarde-Geschosses um hier eine weitere Wohnebene herzustellen. Auf der Westseite soll diese neue Wohnebene eine als Gaube ausgebildete Loggia erhalten und dem Mansarde-Geschoss ein 9,0 m langer Balkon vorgestellt werden. Weiterhin sind mehrere Änderungen an Fensteröffnungen sowie neue Fensteröffnungen und Dachflächenfenster beabsichtigt.

4. Städtebauliche Beurteilung / Denkmalschutz

Das Gebäude Kreuzkirchstraße 19 steht in einem für das Stadtbild und die Geschichte Offenburgs wichtigen Umfeld in unmittelbarer Nachbarschaft zu mehreren hochwertigen Kulturdenkmälern. Die barocke Heiligkreuzkirche, das spätmittelalterliche Ölberg-Monument und die historische Befestigungsanlage sind eingetragene Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung (§12 und §28 DSchG). Veränderungen im Umgebungsbereich sind damit denkmalrechtlich auf ihre Wirkung auf diese Kulturdenkmale hin zu prüfen.

Der Gewölbekeller des Hauses stammt aus dem 16. Jahrhundert und ist als Kulturdenkmal nach §2 DSchG erfasst. Durch Veränderungen in der Nachkriegszeit hat das Gebäude selbst keine Denkmaleigenschaft. In der Nordfassade, zur Kreuzkirche orientiert, sind zwei sandsteinerne Kreuzwegstationen aus dem 18. Jahrhundert in der Putzfläche eingelassen. Diese sind ebenfalls als Kulturdenkmale nach §2 DSchG erfasst.

Das Ölberg-Monument und das denkmalrechtlich zur Kreuzkirche gehörende, mit einem ca. 7,5 m hohen Baldachin überdachte Kruzifix stehen westlich der Kirche auf dem Gelände, des um 1900 zur Parkanlage umgestalteten historischen Friedhofs. Von hier aus verläuft die schmale Kittelgasse über rund 300 m bis zur Hauptstraße entlang des heute ebenfalls als Parkanlage genutzten historischen Rondenwegs der denkmalgeschützten Stadtbefestigung.

Das historische Erscheinungsbild der Kittelgasse ist geprägt durch Straßenraum bildende Mauern. Auf der Westseite der Kittelgasse sind diese Mauern Bestandteil des Kulturdenkmals Stadtbefestigung und noch fast durchgehend vorhanden. Auf der Ostseite der Kittelgasse sind nur noch einige Mauerabschnitt erhalten. Im nördlichen Bereich der Kittelgasse steht der einzige erhaltene Mauerabschnitt auf dem Grundstück Kreuzkirchstraße 19. Aus stadtgestalterischer Sicht ist diese Mauer möglichst vollständig zu erhalten. Die Herstellung der geplanten Garagenöffnung in dieser Mauer wird deshalb kritisch beurteilt. Auch aus verkehrstechnischer Sicht wird diese Zufahrt als problematisch angesehen, da die Kittelgasse beim Ausfahren erst sehr spät eingesehen werden könnte.

Die geplanten Veränderungen der Dachform werden stadtgestalterisch positiv beurteilt.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Das Grundstück liegt im Bebauungsplan Nr.105-3 „Ausschluss von Vergnügungsstätten“. Dieser enthält keine Vorgaben zur Höhe, Dachneigung oder sonstigen Gestaltung von Gebäuden. Eine Beurteilung erfolgt deshalb entsprechend §34 BauGB. Die geplante Maßnahme fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zum Schutz des Stadtbildes und zur Erhaltung baulicher Anlagen im Altstadtbereich“. Da das Gebäude vor der 1982 in Kraft gesetzten Satzung errichtet wurde, genießt es Bestandsschutz. Bei Veränderungen des Gebäudes ist die Satzung allerdings grundsätzlich anzuwenden.

- Nach §3 (1): bedarf der Abbruch, der Umbau oder die Änderung von baulichen Anlagen einer Genehmigung nach § 39 h BBauGB (seit 01.07.1987 § 172 Abs. 2 BauGB). Entsprechend §3(2) darf die Genehmigung dann versagt werden, wenn die bauliche Anlage erhalten soll, weil sie allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt, oder weil sie von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die westliche, zur Kittelgasse gerichtete Gartenmauer des Grundstücks Kreuzkirchstraße 19 prägt in Zusammenhang mit weiteren, straßenbegleitend an der Kittelgasse angeordneten Mauern das Erscheinungsbild dieser historischen Wegeverbindung. Sie ist damit für das Ortsbild prägend. Aus diesem Grund soll die Gartenmauer grundsätzlich erhalten bleiben.

- 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...“.

Durch seine besondere Lage des Gebäudes ist seine Westseite relativ exponiert und von der Kittelgasse einsehbar. Die Breite des Balkons im Obergeschoss sollte deshalb entsprechend reduziert werden.

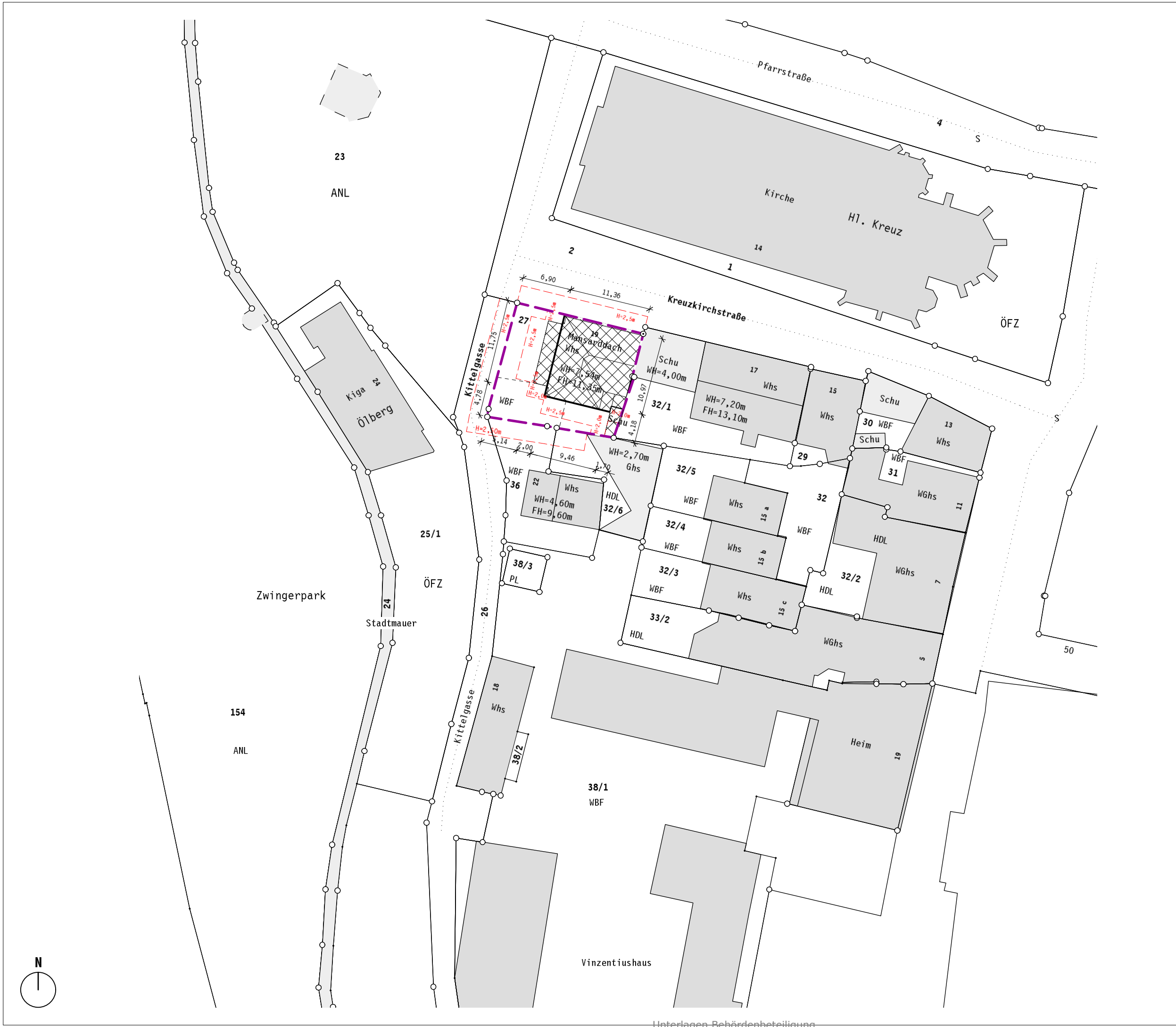
- Nach § 6 (5) ist zur Dachdeckung nur naturrotes bzw. rot engobiertes Ziegelmaterial zulässig.

Die bestehende Deckung des Gebäudes ist mit Schiefer ausgeführt. Da im Wesentlichen nur der Dachbereich oberhalb des Mansarde-Geschosses verändert werden soll, wird ausnahmsweise die Beibehaltung der Deckung für zulässig betrachtet.

Eine weitergehende bauordnungsrechtliche Prüfung mit Aussagen zu notwendigen ggf. Anordnung von Solarflächen, Brandschutz, Abstandsflächen usw. erfolgt erst nach vollständiger Vorlage prüffähiger Unterlagen im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen: Lageplan (1 Seite DIN A4)
 Darstellung des Entwurfs (13 Seiten DIN A4)





Legende

- Bestand
- Neubau
- Schieferdach
- Dachblech
- Holzbelag (Terrasse/Balkon/Loggia)
- Abstandsfläche
- Grundstücksgrenze
- Abbruch

±0.00 = +163,32m ü.NHN2016
(Höhensystem DHHN2016)

Antrag auf Vorbescheid

Datum 08.01.2026

.Fertigung

Bauvorhaben

Umbau, Aufstockung und Balkonanbau eines bestehenden Wohngebäudes, Anbau einer Garage.
Gemarkung Offenburg, Kreuzkirchstraße 19, 77652 Offenburg, Fl. Nr. 27

Bauherr

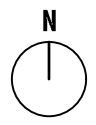
Herr Hans-Georg von Wedemeyer
Alte Spinnerei 12, 77652 Offenburg

Architekt

Dipl.-Ing. Univ. Hannes Rössler
Bauerstraße 20, 80796 München
TEL 089/4520541-0
FAX 089/4520541-11
EMAIL info@hannes-roessler.de

Planinhalt

Lageplan M 1:500



Kittelgasse 22

ÖFZ

25/1

32/6

36

Legende

- Bestand
- Neubau
- Schieferdach
- Dachblech
- Holzbelag (Terrasse/Balkon/Loggia)
- Abstandsfläche
- × × Abbruch
- Grundstücksgrenze

±0.00 = +163,32m ü.NHN2016
(Höhensystem DHHN2016)

Antrag auf Vorbescheid

Datum 08.01.2026

.Fertigung

Bauvorhaben

Umbau, Aufstockung und Balkonanbau eines bestehenden Wohngebäudes, Anbau einer Garage.
Gemarkung Offenburg, Kreuzkirchstraße 19, 77652 Offenburg, Fl. Nr. 27

Bauherr

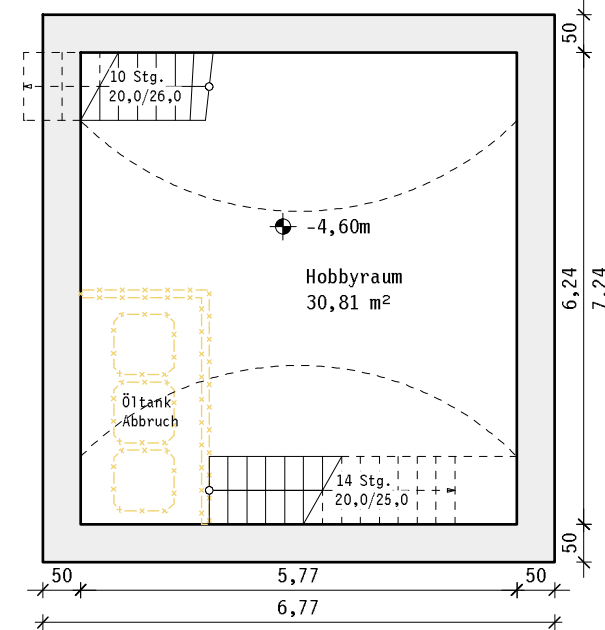
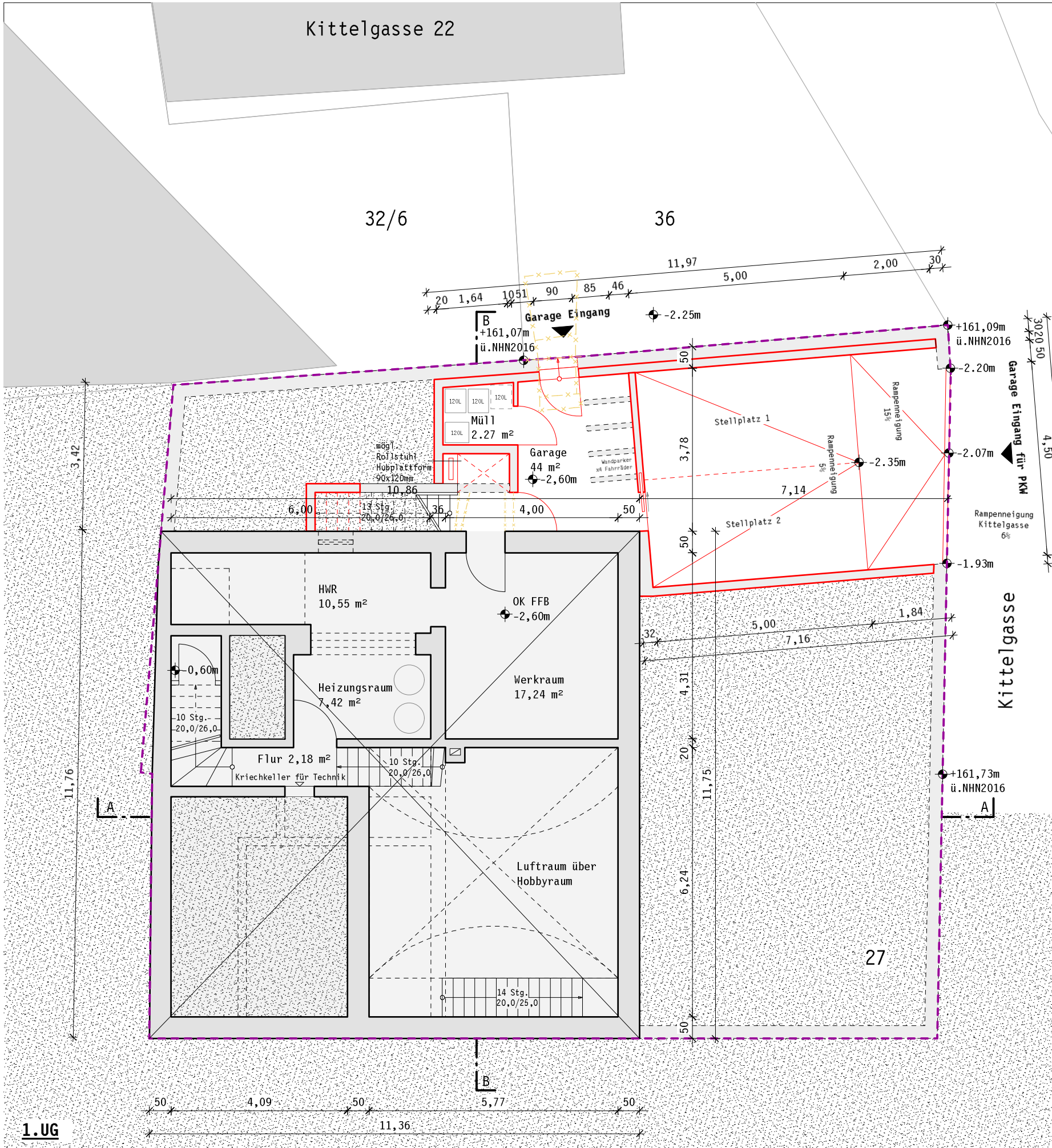
Herr Hans-Georg von Wedemeyer
Alte Spinnerei 12, 77652 Offenburg

Architekt

Dipl.-Ing. Univ. Hannes Rössler
Bauerstraße 20, 80796 München
TEL 089/4520541-0
FAX 089/4520541-11
EMAIL info@hannes-roessler.de

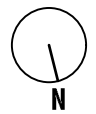
Planinhalt

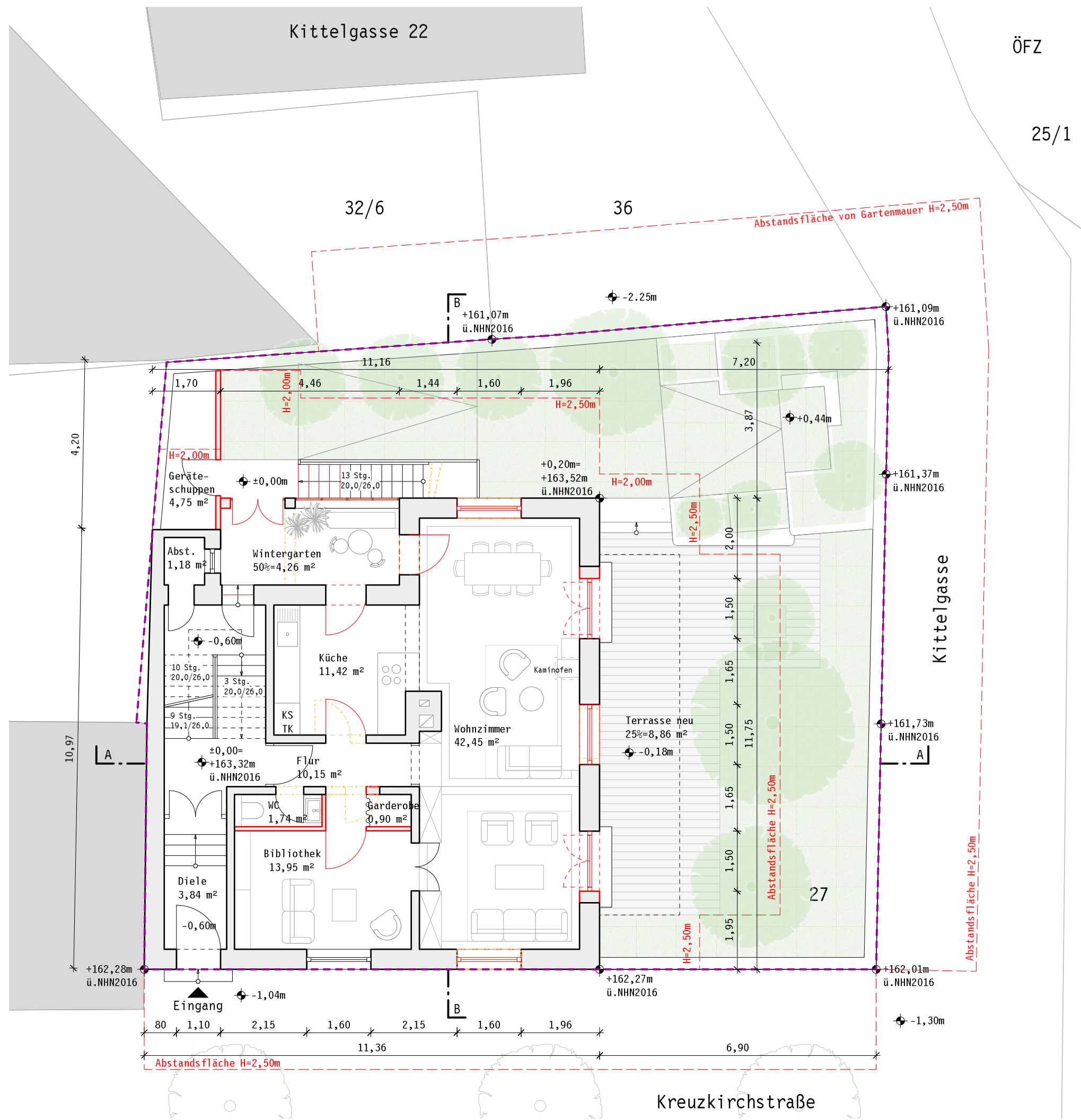
Grundriss 1. Untergeschoss M 1:100
Grundriss 2. Untergeschoss M 1:100



1.UG

2.UG





Legende

- Bestand
- Neubau
- Schieferdach
- Dachblech
- Holzbelag (Terrasse/Balkon/Loggia)
- Abstandsfläche
- Abbruch
- Grundstücksgrenze

±0.00 = +163,32m ü.NHN2016
(Höhensystem DHHN2016)

Antrag auf Vorbescheid

Datum 08.01.2026

.Fertigung

Bauvorhaben

Umbau, Aufstockung und Balkonanbau eines bestehenden Wohngebäudes, Anbau einer Garage.
Gemarkung Offenburg, Kreuzkirchstraße 19, 77652 Offenburg, Fl. Nr. 27

Bauherr

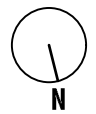
Herr Hans-Georg von Wedemeyer
Alte Spinnerei 12, 77652 Offenburg

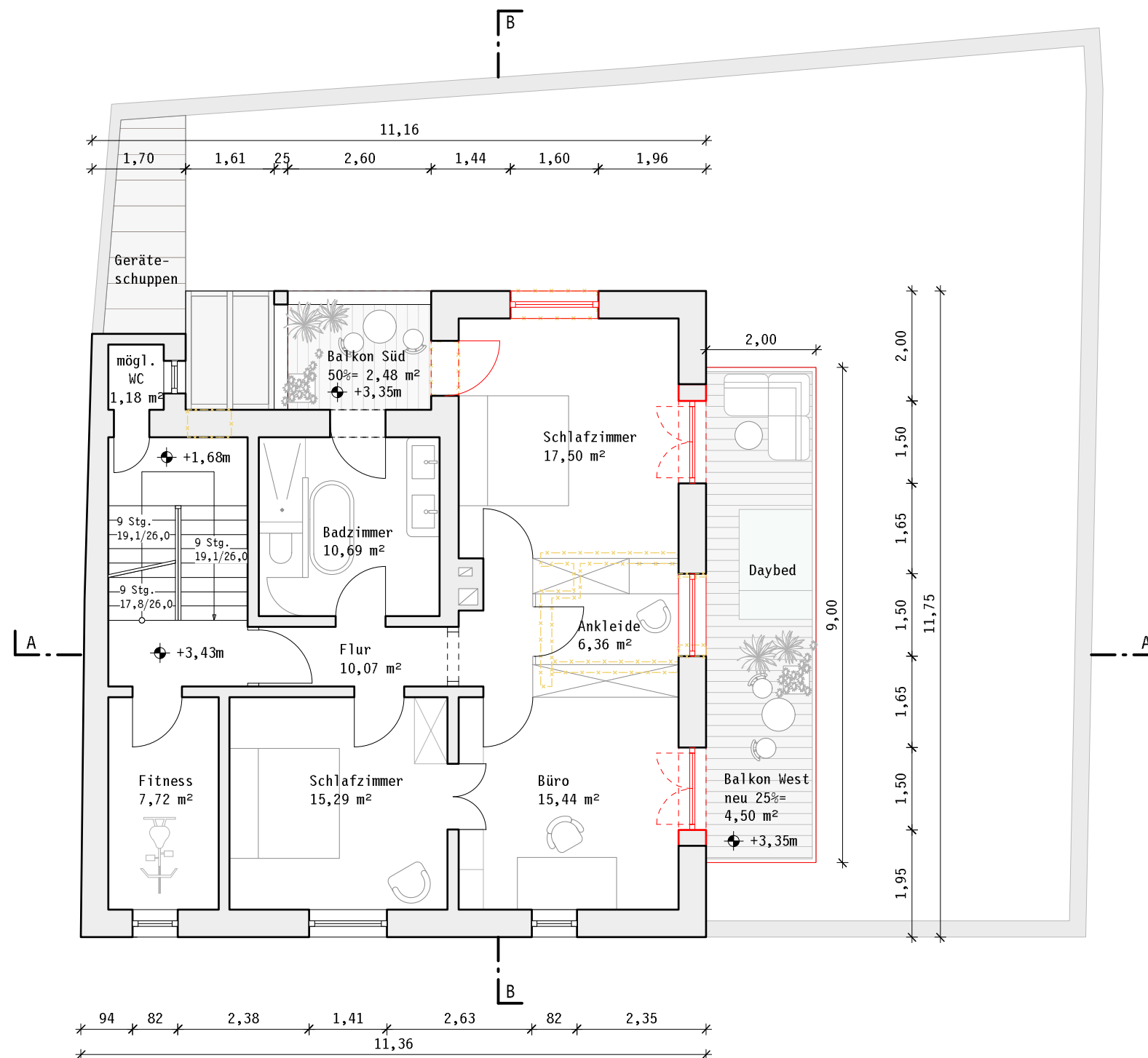
Architekt

Dipl.-Ing. Univ. Hannes Rössler
Bauerstraße 20, 80796 München
TEL 089/4520541-0
FAX 089/4520541-11
EMAIL info@hannes-roessler.de

Planinhalt

Grundriss Erdgeschoss M 1:100





Legende

- Bestand
- Neubau
- Schieferdach
- Dachblech
- Holzbelag (Terrasse/Balkon/Loggia)
- Abstandsfläche
- Abbruch
- Grundstücksgrenze

±0.00 = +163,32m ü.NHN2016
(Höhensystem DHHN2016)

Antrag auf Vorbescheid

Datum 08.01.2026

.Fertigung

Bauvorhaben

Umbau, Aufstockung und Balkonanbau eines bestehenden Wohngebäudes, Anbau einer Garage.
Gemarkung Offenburg, Kreuzkirchstraße 19, 77652 Offenburg, Fl. Nr. 27

Bauherr

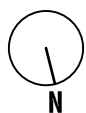
Herr Hans-Georg von Wedemeyer
Alte Spinnerei 12, 77652 Offenburg

Architekt





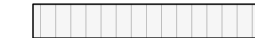



Dipl.-Ing. Univ. Hannes Rössler
Bauerstraße 20, 80796 München
TEL 089/4520541-0
FAX 089/4520541-11
EMAIL info@hannes-roessler.de

Planinhalt

Grundriss 1. Obergeschoss M 1:100



Legende

-  Bestand
-  Neubau
-  Schieferdach
-  Dachblech
-  Holzbelag (Terrasse/Balkon/Loggia)
-  Abstandsfläche
-  Abbruch
-  Grundstücksgrenze

±0.00 = +163,32m ü.NHN2016
(Höhensystem DHHN2016)

Antrag auf Vorbescheid

Datum 08.01.2026

.Fertigung

Bauvorhaben

Umbau, Aufstockung und Balkonanbau eines bestehenden Wohngebäudes, Anbau einer Garage.
Gemarkung Offenburg, Kreuzkirchstraße 19, 77652 Offenburg, Fl. Nr. 27

Bauherr

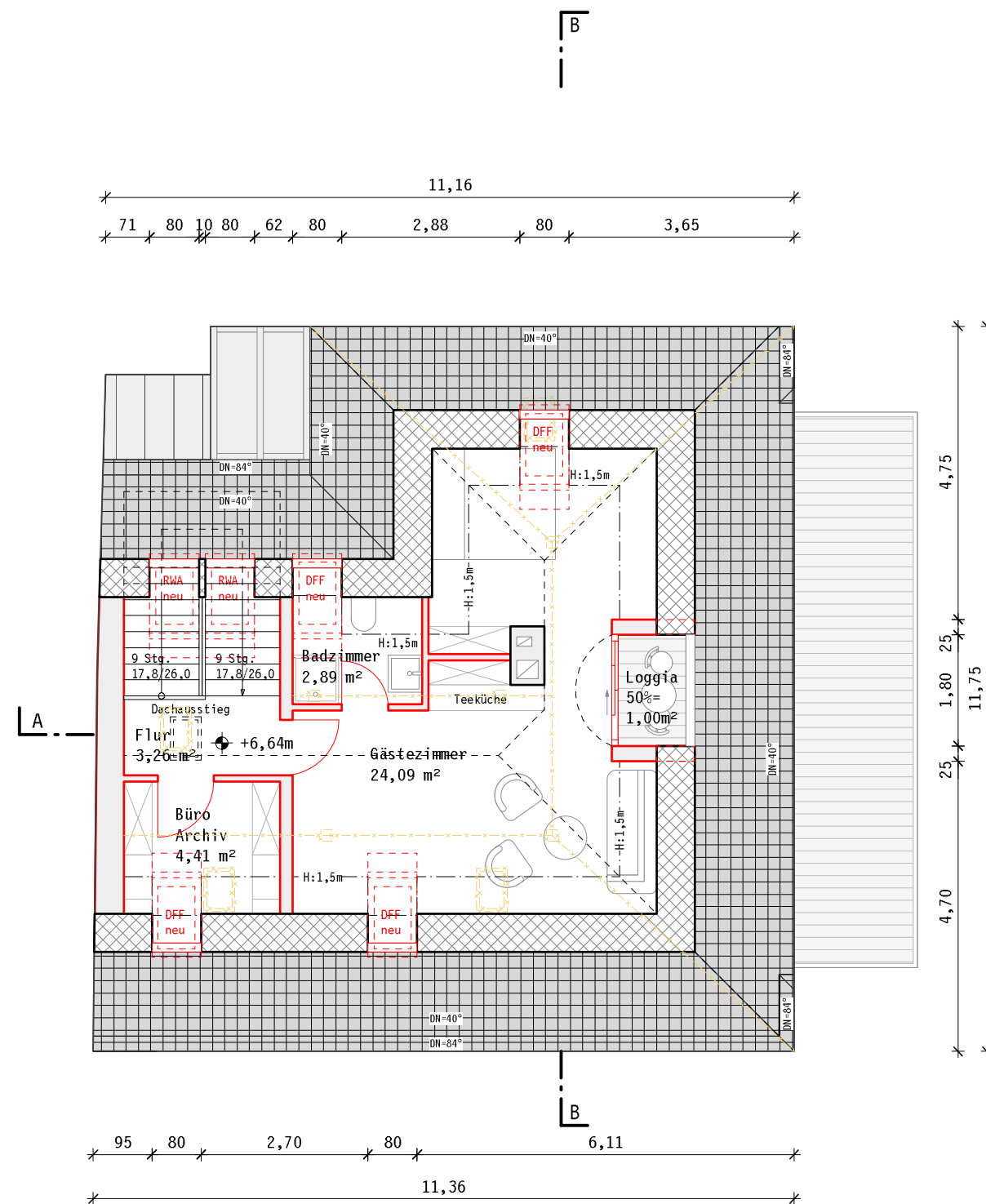
Herr Hans-Georg von Wedemeyer
Alte Spinnerei 12, 77652 Offenburg

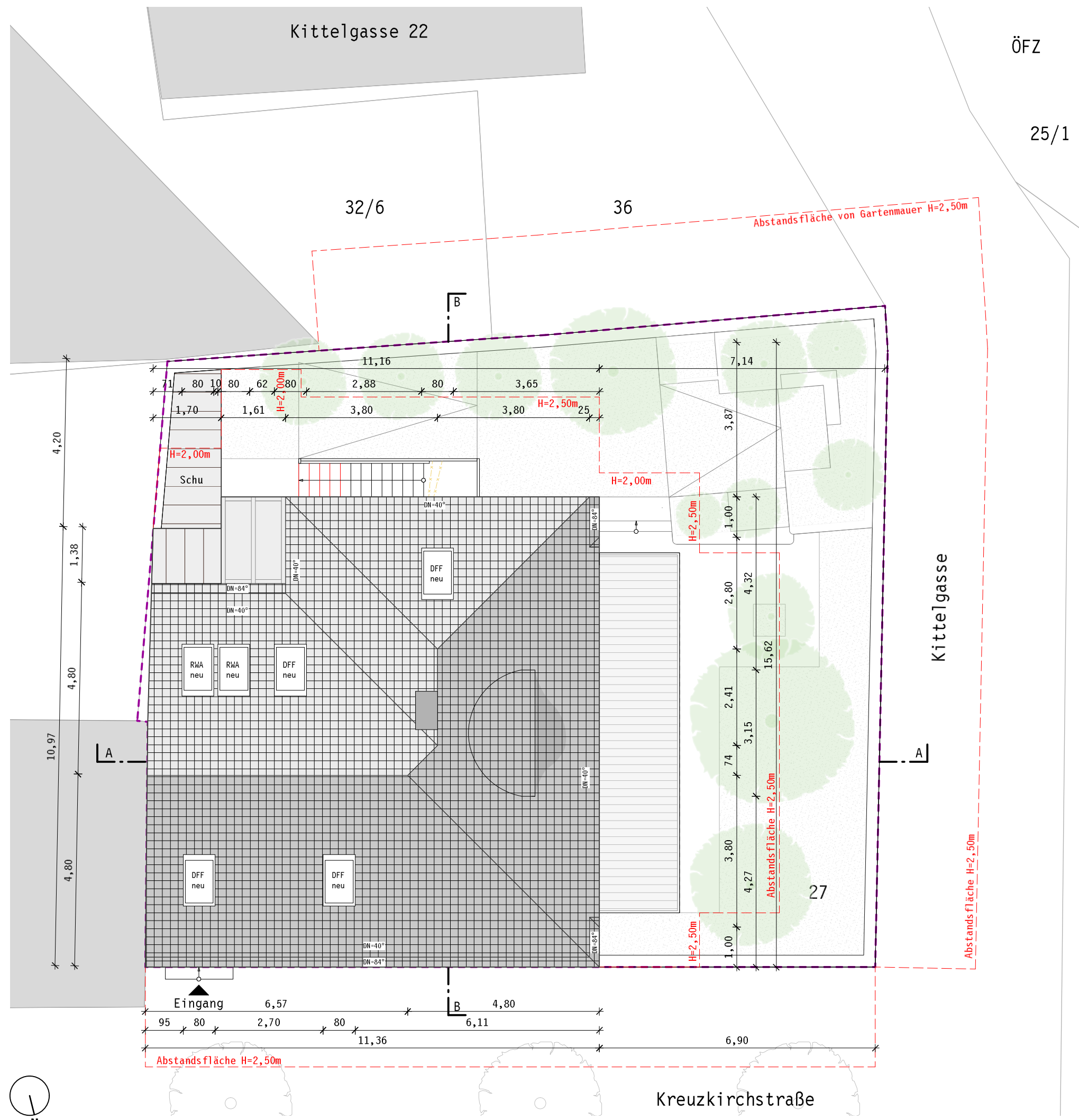
Architekt

Dipl.-Ing. Univ. Hannes Rössler
Bauerstraße 20, 80796 München
TEL 089/4520541-0
FAX 089/4520541-11
EMAIL info@hannes-roessler.de

Planinhalt

Grundriss Dachgeschoss M 1:100





Legende

- Bestand
- Neubau
- Schieferdach
- Dachblech
- Holzbelag (Terrasse/Balkon/Loggia)
- Abstandsfläche
- X Abbruch
- Grundstücksgrenze

±0.00 = +163,32m ü.NHN2016
(Höhensystem DHHN2016)

Antrag auf Vorbescheid

Datum 08.01.2026

.Fertigung

Bauvorhaben

Umbau, Aufstockung und Balkonanbau eines bestehenden Wohngebäudes, Anbau einer Garage.
Gemarkung Offenburg, Kreuzkirchstraße 19, 77652 Offenburg, Fl. Nr. 27

Bauherr

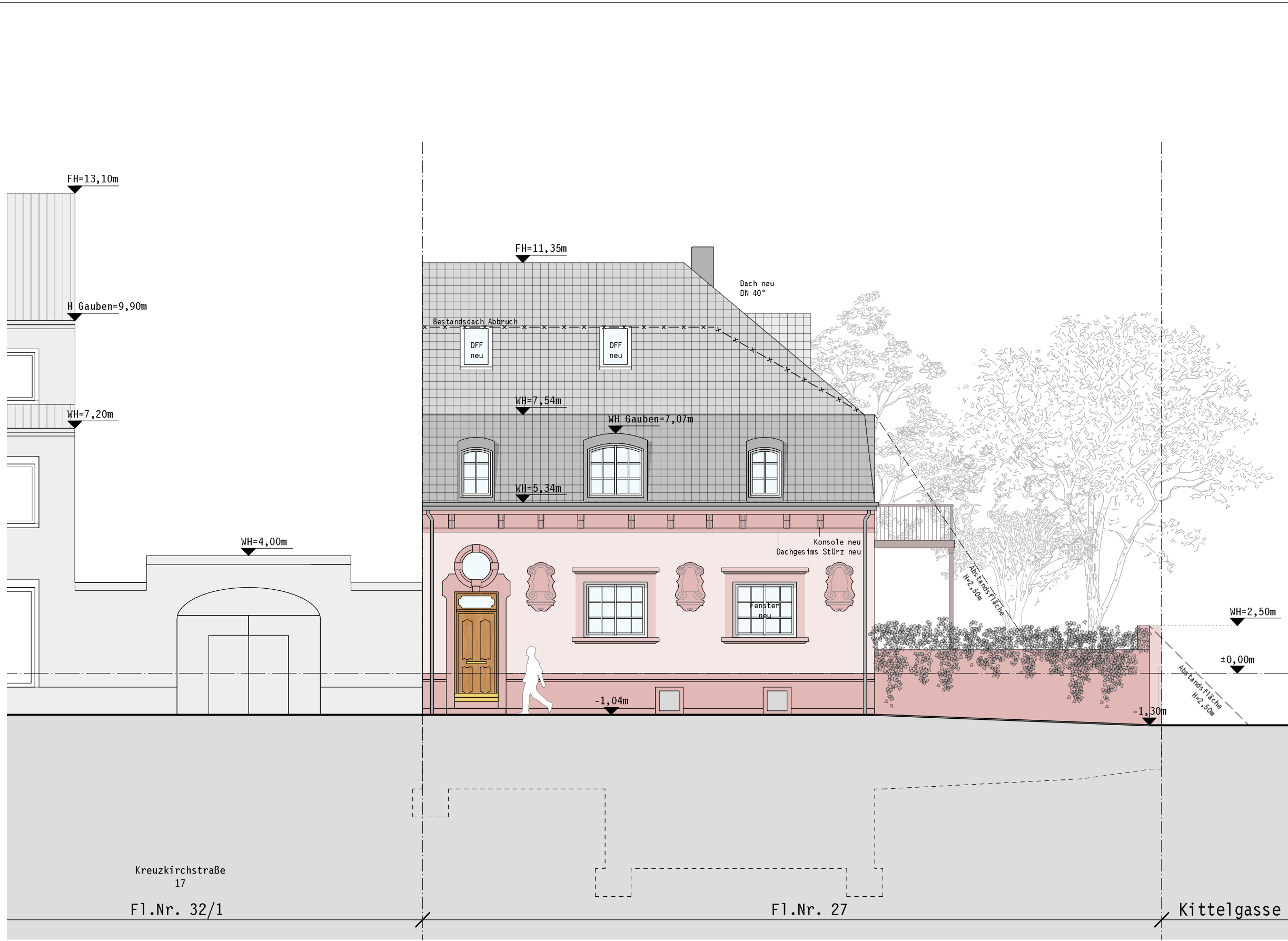
Herr Hans-Georg von Wedemeyer
Alte Spinnerei 12, 77652 Offenburg

Architekt

Dipl.-Ing. Univ. Hannes Rössler
Bauerstraße 20, 80796 München
TEL 089/4520541-0
FAX 089/4520541-11
EMAIL info@hannes-roessler.de

Planinhalt

Dachaufsicht M 1:100



Legende

- Bestand
- Neubau
- Schieferdach
- Dachblech
- Holzbelag (Terrasse/Balkon/Loggia)
- Abstandsfläche
- Abbruch
- Grundstücksgrenze

±0.00 = +163,32m ü.NHN2016
(Höhensystem DHHN2016)

Antrag auf Vorbescheid

Datum 12.12.2025

.Fertigung

Bauvorhaben

Umbau, Aufstockung und Balkonanbau eines bestehenden Wohngebäudes, Anbau einer Garage.
Gemarkung Offenburg, Kreuzkirchstraße 19, 77652 Offenburg, Fl. Nr. 27

Bauherr

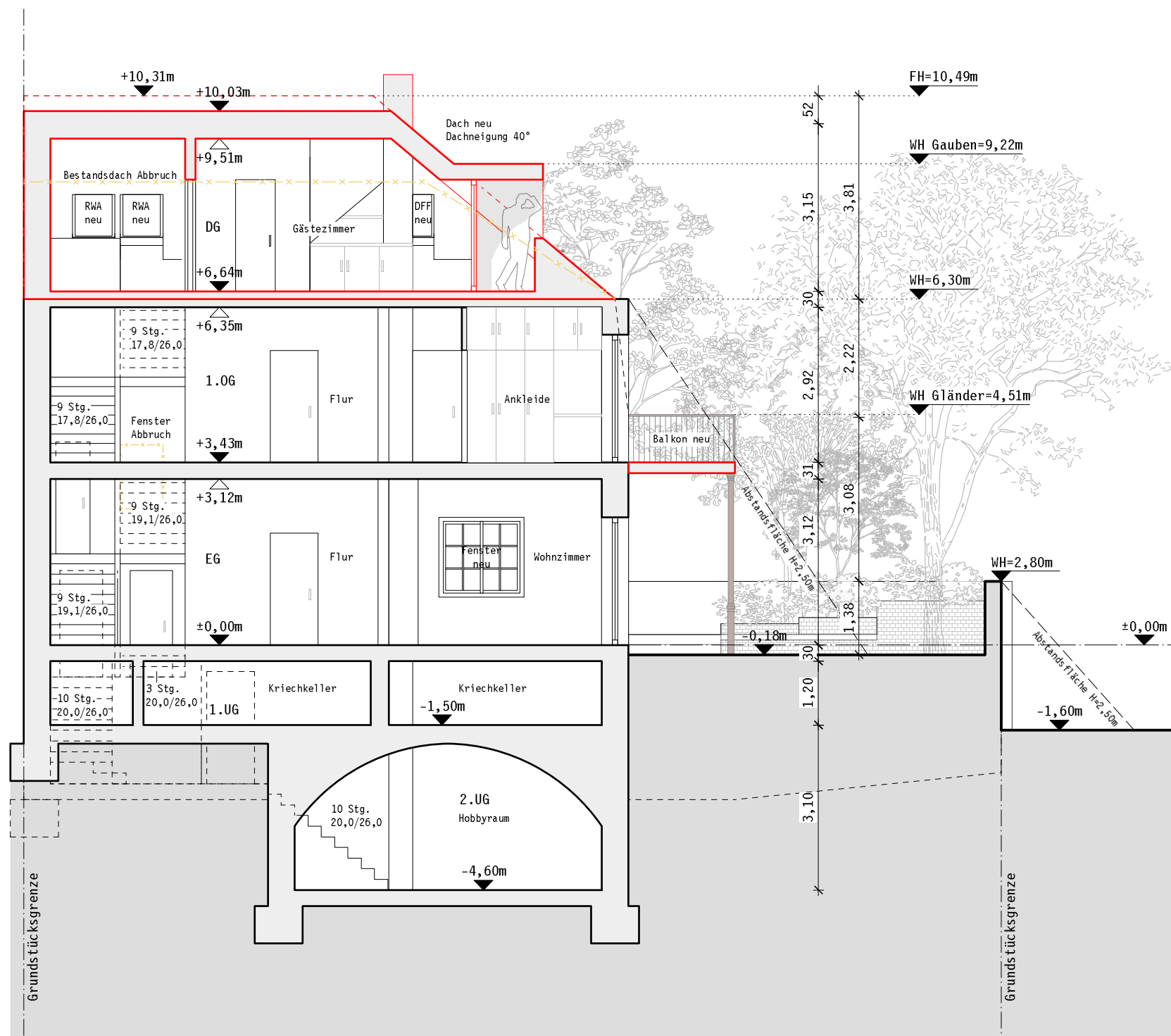
Herr Hans-Georg von Wedemeyer
Alte Spinnerei 12, 77652 Offenburg

Architekt

Dipl.-Ing. Univ. Hannes Rössler
Bauerstraße 20, 80796 München
TEL 089/4520541-0
FAX 089/4520541-11
EMAIL info@hannes-roessler.de

Planinhalt

Ansicht Nord M 1:100



Legende

- Bestand
- Neubau
- Schieferdach
- Dachblech
- Holzbelag (Terrasse/Balkon/Loggia)
- Abstandsfläche
- × × Abbruch
- Grundstücksgrenze

±0.00 = +163,32m ü.NHN2016
(Höhensystem DHHN2016)

Antrag auf Vorbescheid

Datum 08.01.2026

.Fertigung

Bauvorhaben

Umbau, Aufstockung und Balkonanbau eines bestehenden Wohngebäudes, Anbau einer Garage.
Gemarkung Offenburg, Kreuzkirchstraße 19, 77652 Offenburg, Fl. Nr. 27

Bauherr

Herr Hans-Georg von Wedemeyer
Alte Spinnerei 12, 77652 Offenburg

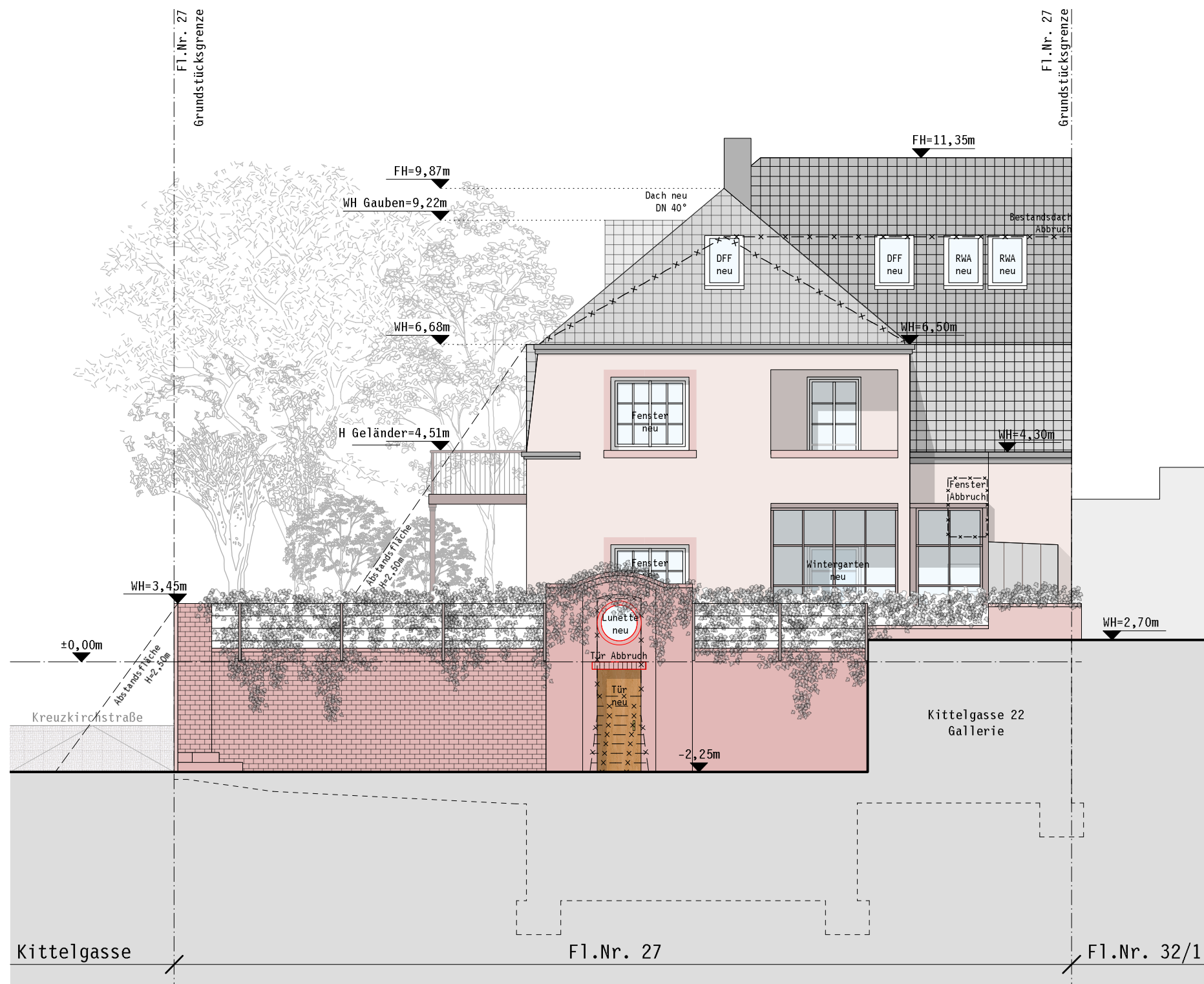
Architekt

Dipl.-Ing. Univ. Hannes Rössler
Bauerstraße 20, 80796 München
TEL 089/4520541-0
FAX 089/4520541-11
EMAIL info@hannes-roessler.de

Planinhalt

Schnitt A-A

M 1:100



Legende

- Bestand
- Neubau
- Schieferdach
- Dachblech
- Holzbelag (Terrasse/Balkon/Loggia)
- Abstandsfläche
- Abbruch
- Grundstücksgrenze

±0.00 = +163,32m ü.NHN2016
(Höhensystem DHHN2016)

Antrag auf Vorbescheid

Datum 08.01.2026

.Fertigung

Bauvorhaben

Umbau, Aufstockung und Balkonanbau eines bestehenden Wohngebäudes, Anbau einer Garage.
Gemarkung Offenburg, Kreuzkirchstraße 19, 77652 Offenburg, Fl. Nr. 27

Bauherr

Herr Hans-Georg von Wedemeyer
Alte Spinnerei 12, 77652 Offenburg

Architekt

Dipl.-Ing. Univ. Hannes Rössler
Bauerstraße 20, 80796 München
TEL 089/4520541-0
FAX 089/4520541-11
EMAIL info@hannes-roessler.de

Planinhalt

Ansicht Süd

M 1:100



Legende

- Bestand
- Neubau
- Schieferdach
- Dachblech
- Holzbelag (Terrasse/Balkon/Loggia)
- Abstandsfläche
- Abbruch
- Grundstücksgrenze

±0.00 = +163,32m ü.NHN2016
(Höhensystem DHHN2016)

Antrag auf Vorbescheid

Datum 08.01.2026

.Fertigung

Bauvorhaben

Umbau, Aufstockung und Balkonanbau eines bestehenden Wohngebäudes, Anbau einer Garage.
Gemarkung Offenburg, Kreuzkirchstraße 19, 77652 Offenburg, Fl. Nr. 27

Bauherr

Herr Hans-Georg von Wedemeyer
Alte Spinnerei 12, 77652 Offenburg

Architekt

Dipl.-Ing. Univ. Hannes Rössler
Bauerstraße 20, 80796 München
TEL 089/4520541-0
FAX 089/4520541-11
EMAIL info@hannes-roessler.de

Planinhalt

Schnitt-Ansicht Süd M 1:100



Legende

- Bestand
- Neubau
- Schieferdach
- Dachblech
- Holzbelag (Terrasse/Balkon/Loggia)
- Abstandsfläche
- Abbruch
- Grundstücksgrenze

±0.00 = +163,32m ü.NHN2016
(Höhensystem DHHN2016)

Antrag auf Vorbescheid

Datum 08.01.2026

.Fertigung

Bauvorhaben

Umbau, Aufstockung und Balkonanbau eines bestehenden Wohngebäudes, Anbau einer Garage.
Gemarkung Offenburg, Kreuzkirchstraße 19, 77652 Offenburg, Fl. Nr. 27

Bauherr

Herr Hans-Georg von Wedemeyer
Alte Spinnerei 12, 77652 Offenburg

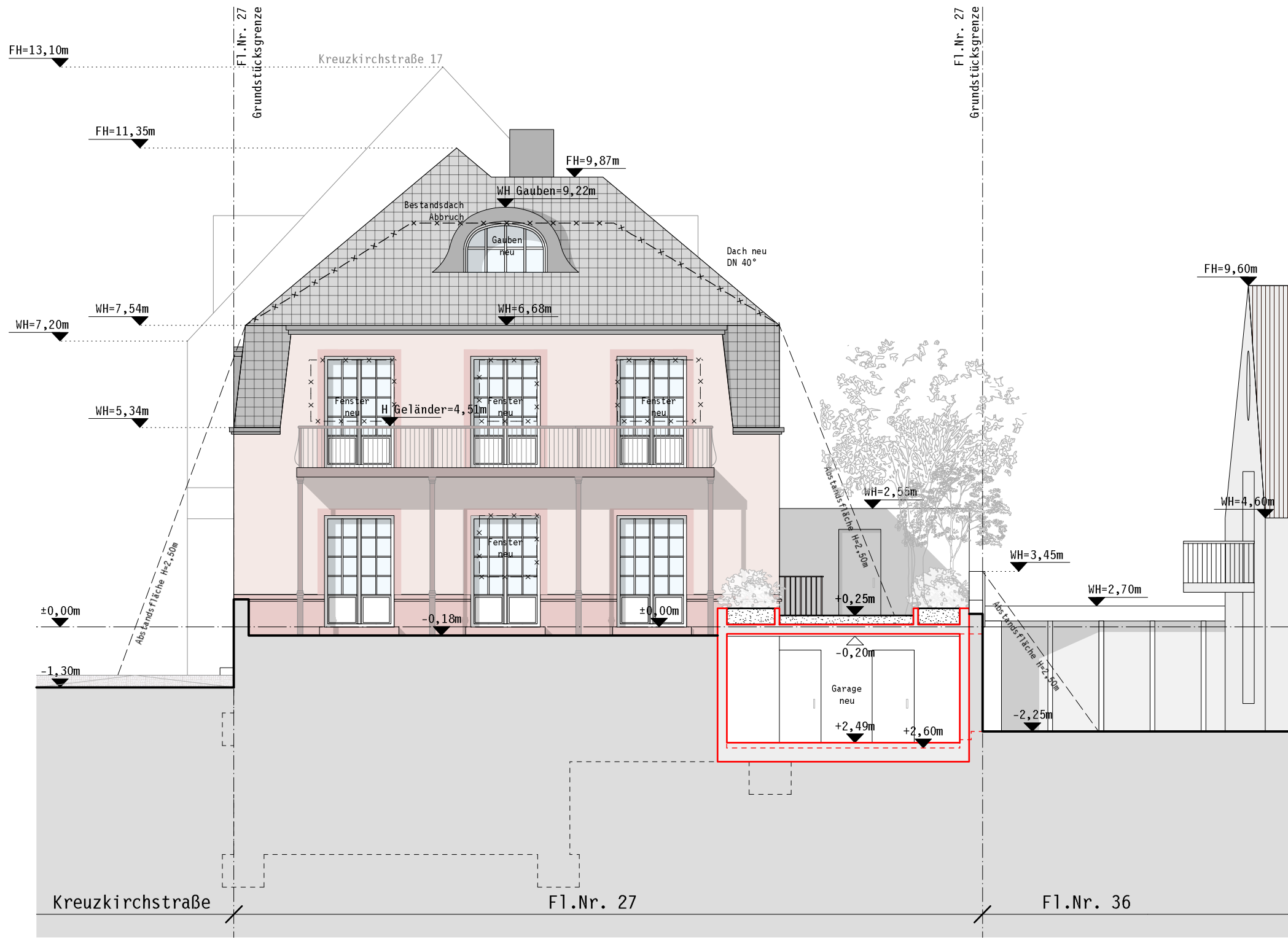
Architekt

Dipl.-Ing. Univ. Hannes Rössler
Bauerstraße 20, 80796 München
TEL 089/4520541-0
FAX 089/4520541-11
EMAIL info@hannes-roessler.de

Planinhalt

Ansicht West

M 1:100



Legende

- Bestand
- Neubau
- Schieferdach
- Dachblech
- Holzbelag (Terrasse/Balkon/Loggia)
- Abstandsfläche
- Grundstückgrenze
- Abbruch

±0.00 = +163,32m ü.NHN2016
(Höhensystem DHHN2016)

Antrag auf Vorbescheid

Datum 08.01.2026

.Fertigung

Bauvorhaben

Umbau, Aufstockung und Balkonanbau eines bestehenden Wohngebäudes, Anbau einer Garage.
Gemarkung Offenburg, Kreuzkirchstraße 19, 77652 Offenburg, Fl. Nr. 27

Bauherr

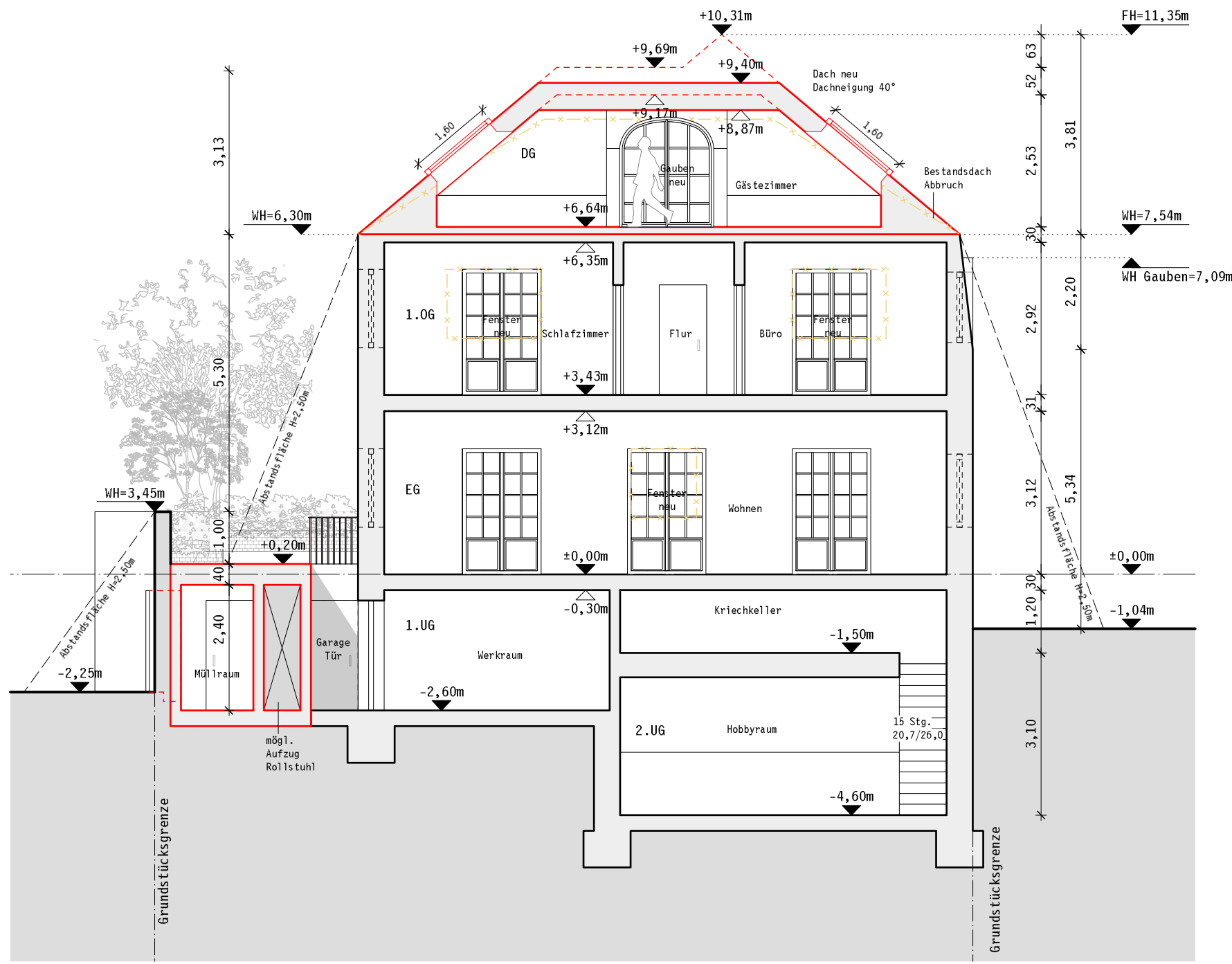
Herr Hans-Georg von Wedemeyer
Alte Spinnerei 12, 77652 Offenburg

Architekt

Dipl.-Ing. Univ. Hannes Rössler
Bauerstraße 20, 80796 München
TEL 089/4520541-0
FAX 089/4520541-11
EMAIL info@hannes-roessler.de

Planinhalt

Schnitt-Ansicht West M 1:100



Legende

- Bestand
- Neubau
- Schieferdach
- Dachblech
- Holzbelag (Terrasse/Balkon/Loggia)
- Abstandsfläche
- Abbruch
- Grundstücksgrenze

±0.00 = +163,32m ü.NHN2016
(Höhensystem DHHN2016)

Antrag auf Vorbescheid

Datum 08.01.2026

.Fertigung

Bauvorhaben

Umbau, Aufstockung und Balkonanbau eines bestehenden Wohngebäudes, Anbau einer Garage.
Gemarkung Offenburg, Kreuzkirchstraße 19, 77652 Offenburg, Fl. Nr. 27

Bauherr

Herr Hans-Georg von Wedemeyer
Alte Spinnerei 12, 77652 Offenburg

Architekt

Dipl.-Ing. Univ. Hannes Rössler
Bauerstraße 20, 80796 München
TEL 089/4520541-0
FAX 089/4520541-11
EMAIL info@hannes-roessler.de

Planinhalt

Schnitt B-B

M 1:100