

# **SITZUNGSVORLAGE**

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr. 26

am 10.06.2021

## **1. Bauvorhaben:**

---

Bürogebäude mit Wohnung  
Beim Alten Ausbesserungswerk 3

## **2. Bauherr:**

---

Fa. Moßmann

## **3. Beschreibung des Vorentwurfs**

---

Die Firma Moßmann plant im Gewerbegebiet die Errichtung eines viergeschossigen Bürogebäudes mit Wohnung im Staffelgeschoss. Das Gebäude soll in einem zweiten Bauabschnitt nach Norden hin erweiterbar sein.

Das Gebäude wird von der Straße „Beim alten Ausbesserungswerk“ aus erschlossen. Im Gebäude befinden sich vier Büroeinheiten und eine Wohneinheit im Staffelgeschoss. Die Wohnung wird vom Eigentümer Herrn Moßmann, als Betreiber der gewerblichen Stellplatzfläche, selbst genutzt.

Auf dem Grundstück werden insgesamt 174 bewirtschaftete Stellplätze angeordnet. Im Bestand sind bereits 72 Stellplätze oberirdisch auf der Grundstücksfläche vorhanden. 68 Stellplätze werden südlich neu ergänzt und 34 Stellplätze werden innerhalb der neuen Tiefgarage untergebracht. Im südlichen Grundstücksbereich werden Fahrradplätze angeboten. Die Einfahrt zum Grundstück erfolgt über die südliche Grundstückshälfte, die Ausfahrt über den Bestandsparkplatz im Norden.

Das Gebäude selbst wird so geplant, dass es zukünftig nach Norden erweitert werden kann. Die zentrale Erschließung des Gebäudes erfolgt über den Haupteingang und ein Foyer, welche aktuell im Norden angeordnet sind und zukünftig, nach Realisierung des zweiten Bauabschnittes, in der Mitte des Gebäudes liegen. Zentral in diesem offenen gestalteten Raum ist eine Treppe angeordnet, welche bis ins 2. Obergeschoss führt. An der Seite befindet sich ein Aufzug, der von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss führt. Im 2. Obergeschoss wird über den Raum die Wohneinheit im Dachgeschoss angebunden.

Ein weiterer Erschließungskern mit Aufzug, welcher mittig im Gebäude platziert ist, bindet die Tiefgarage an das Erd- und die Obergeschosse an.

Das Gebäude soll in Stahlbetonbauweise mit Klinkerfassade errichtet werden. Die Fa. Moßmann legt als bekannter Glaserbetrieb in der Region großen Wert darauf, die Darstellung ihrer Handwerkskunst in der Fassadengestaltung abzubilden.

Auf den Freiflächen werden Baumpflanzungen dargestellt.

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

---

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

Wichtige Fragestellungen ergeben sich u.a. in Bezug auf die architektonische und freiraumplanerische Gestaltung folgender Aspekte:

- Details der Fassadengestaltung
- Details der Dachgestaltung
- Materialität
- Funktionale Einbindung der Stellplatzflächen
- Aufwertung und Begrünung der Grundstückflächen

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

---

Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Flst.-Nr.: 552/55, Adresse „Beim Alten Ausbesserungswerk 3“. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach § 34 BauGB.

Das Vorhaben wird als Bürogebäude mit Wohnung im Staffelgeschoss errichtet. Die nähere Umgebung ist als faktisches Gewerbegebiet (GE) einzustufen. Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Gewerbegebiete BauNVO ist die Büronutzung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-masse untergeordnet sind, zugelassen werden. Ansonsten fügt sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

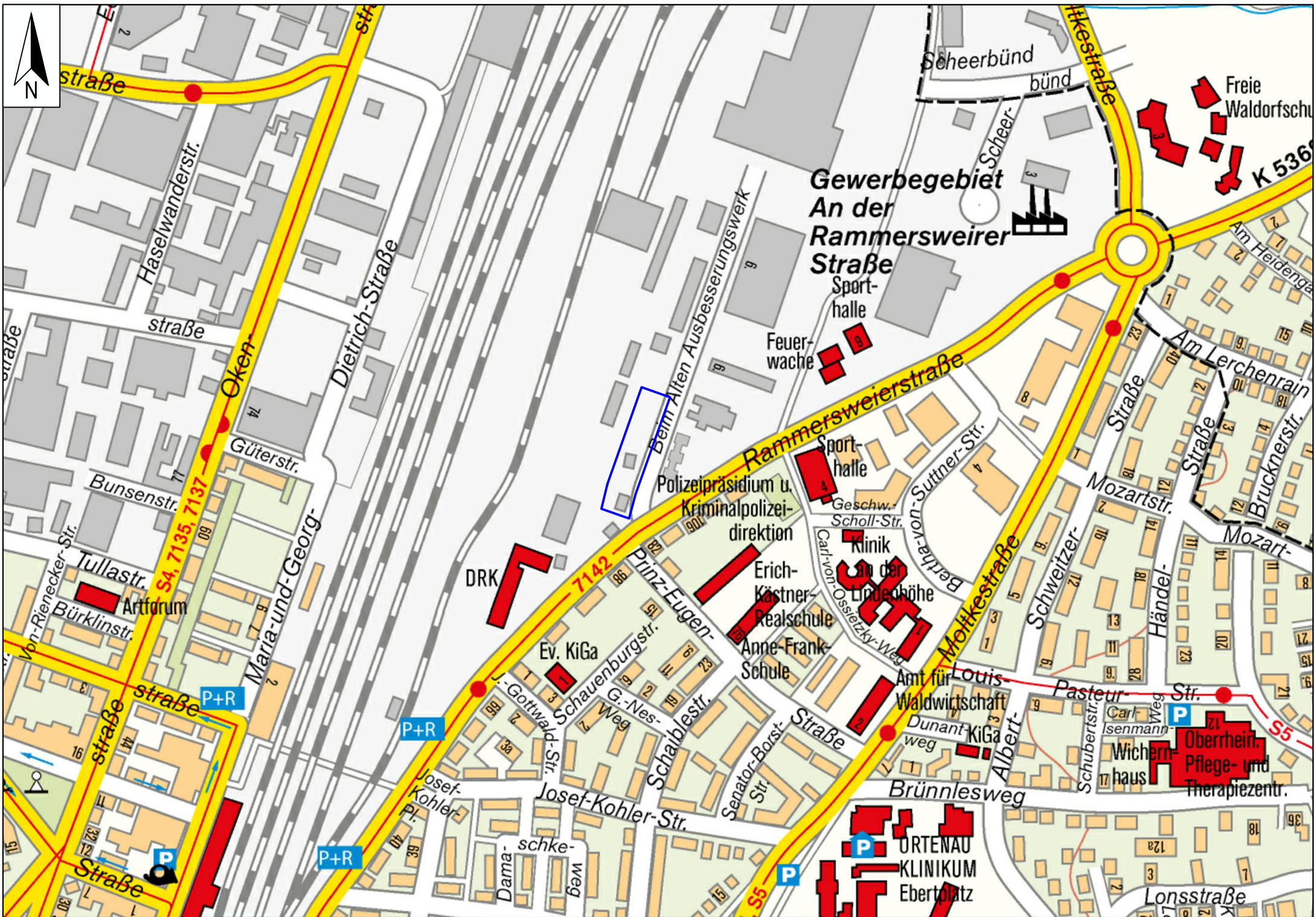
Eine abschließende planungsrechtliche Prüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

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

---

Die bauordnungsrechtliche Beurteilung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

Anlagen:      Stadtplan, Luftbild, Kataster,  
                  Architekten ARGE Kirchner & Ringwald - Vorentwurf



**Gewerbegebiet  
An der  
Rammersweierer  
Straße**



Sport-  
halle  
Feuer-  
wache

Polizeipräsidium u.  
Kriminalpolizei-  
direktion

Erich-  
Köstner-  
Realschule  
Anne-Frank-  
Schule

Klinik  
an der  
Lindehöhe

Amt für  
Waldwirtschaft  
Dunant-  
Kiga

ORTENAU  
KLINIKUM  
Ebberplatz

Oberrhein.  
Pflege- und  
Therapiezentr.

Lonsstraße

P+R

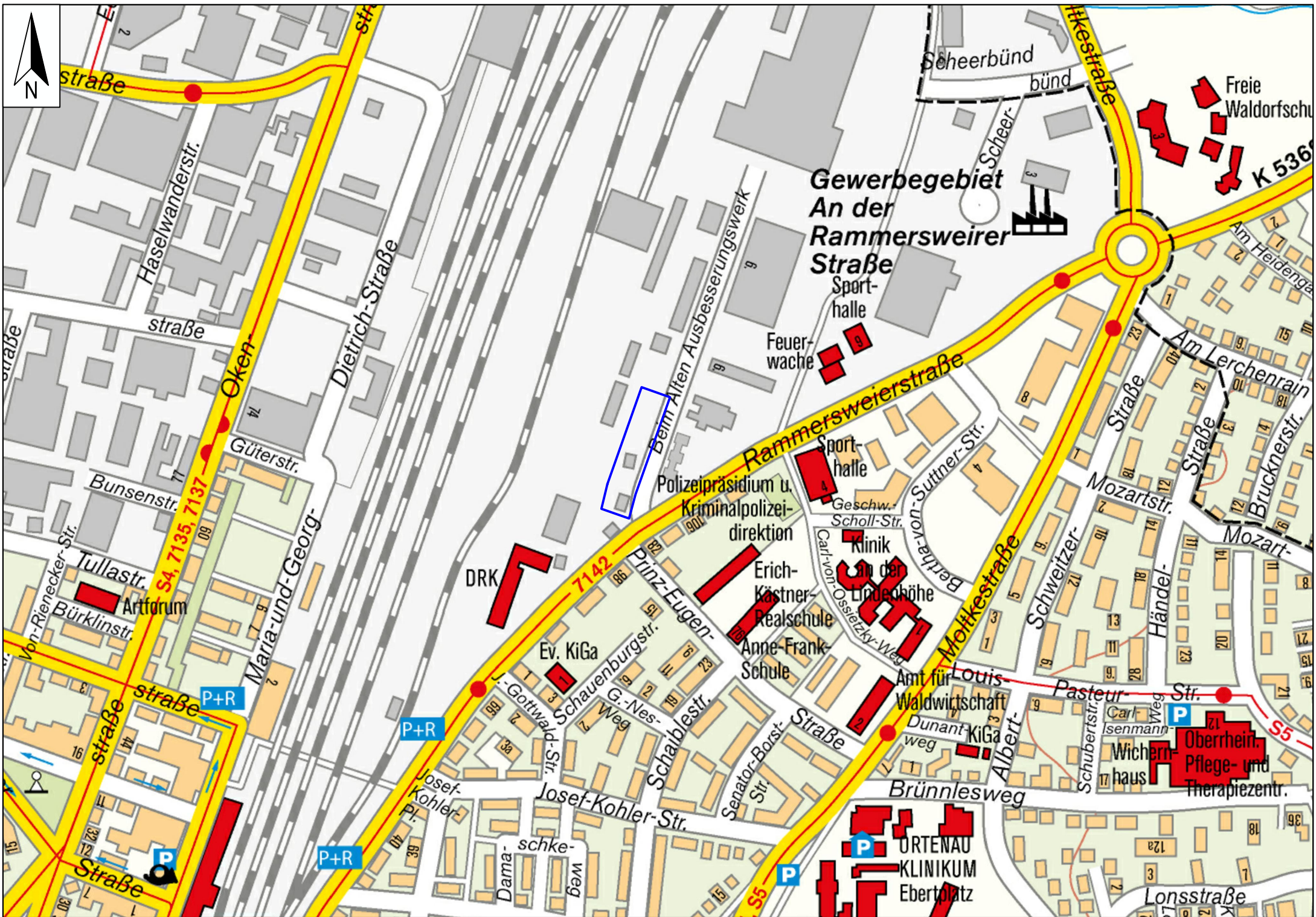
P+R

P

P

P+R

P











**ARBEITSGEMEINSCHAFT**  
**KIRCHNER - RINGWALD**

Stefan Ringwald  
 Freier Architekt  
 Nachtwalde 9  
 77654 Offenburg

Thomas Kirchner  
 Freier Architekt DWB  
 Schwarzwaldstr. 62  
 77654 Offenburg

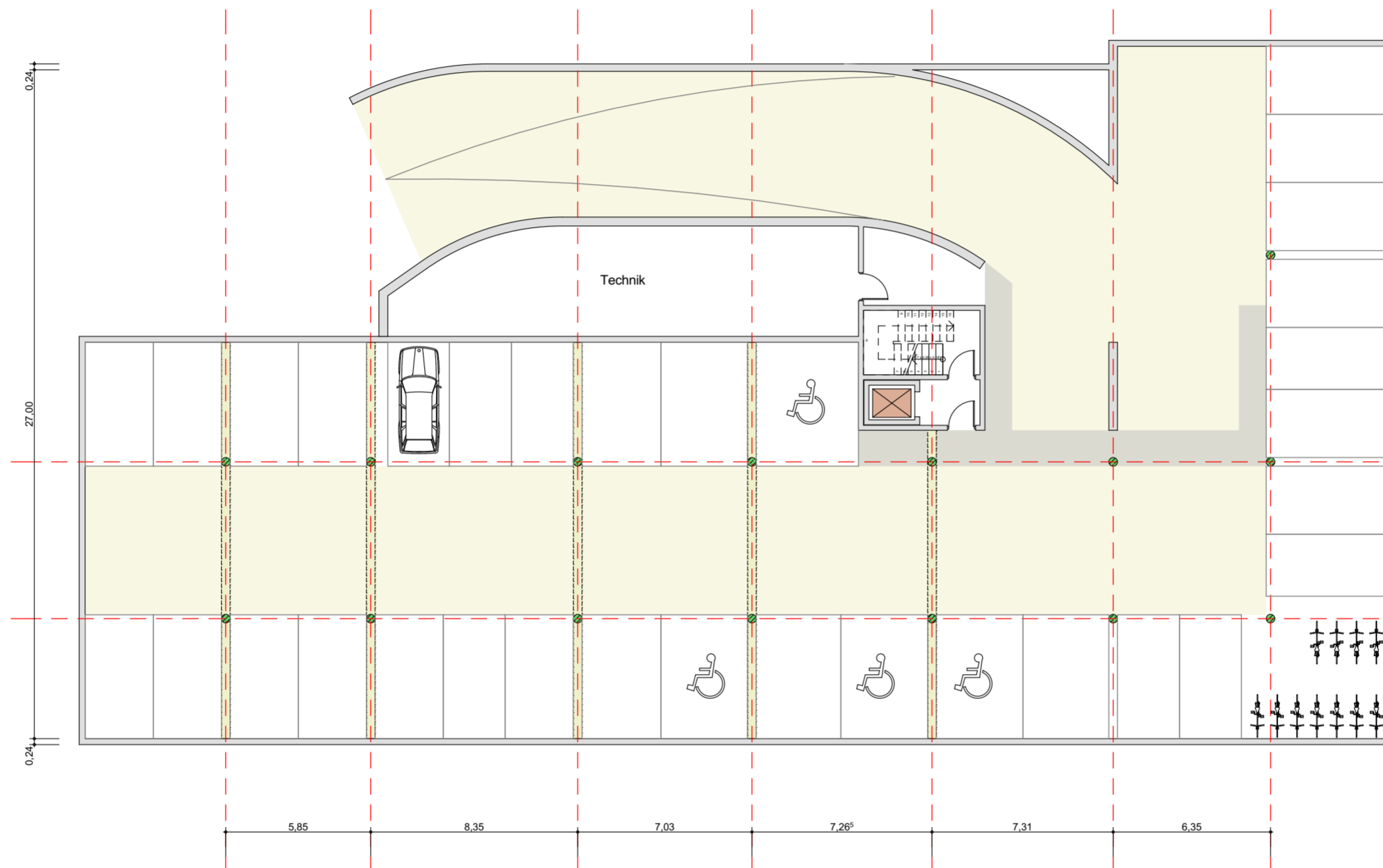
**BAUHERR**

Fa. Mossmann  
 Schulstr. 12  
 77654 Offenburg

Entwurf  
 Erdgeschoss

M.: 1:200

D.: 11.05.2021



ARBEITSGEMEINSCHAFT  
**KIRCHNER - RINGWALD**

Stefan Ringwald  
 Freier Architekt  
 Nachtwalde 9  
 77654 Offenburg

Thomas Kirchner  
 Freier Architekt DWB  
 Schwarzwaldstr. 62  
 77654 Offenburg

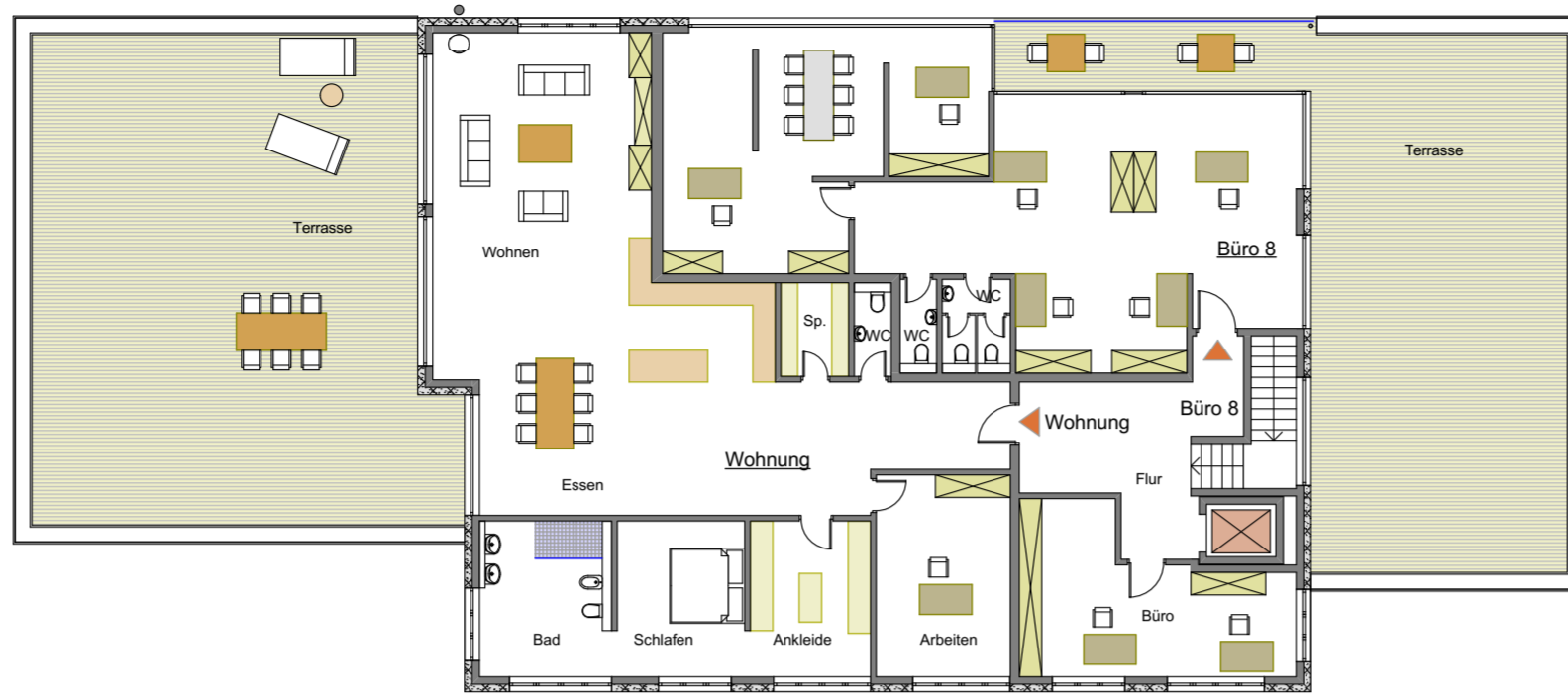
BAUHERR

Fa. Mossmann  
 Schulstr. 12  
 77654 Offenburg

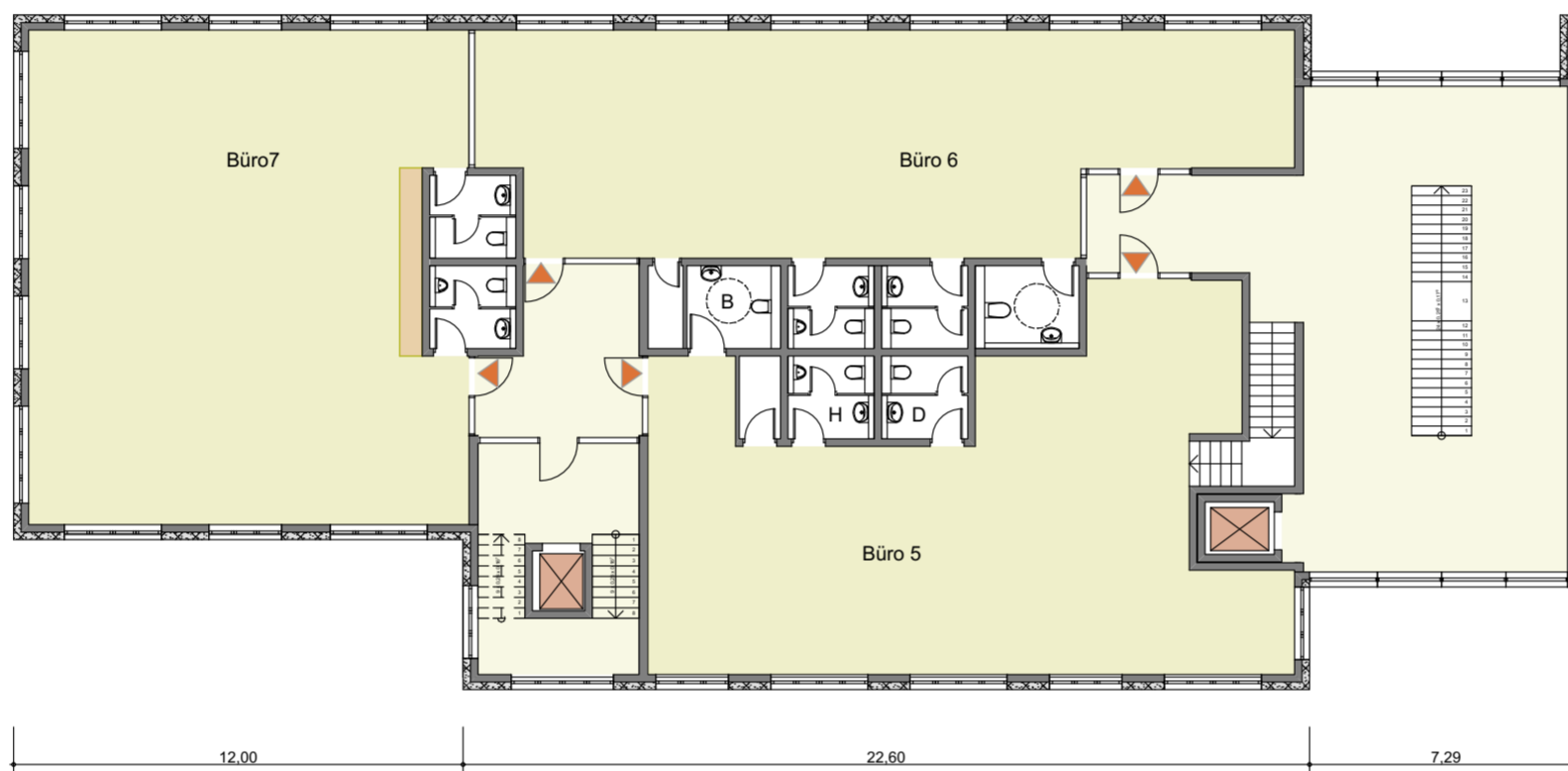
Entwurf  
 Tiefgarage

M.: 1:200

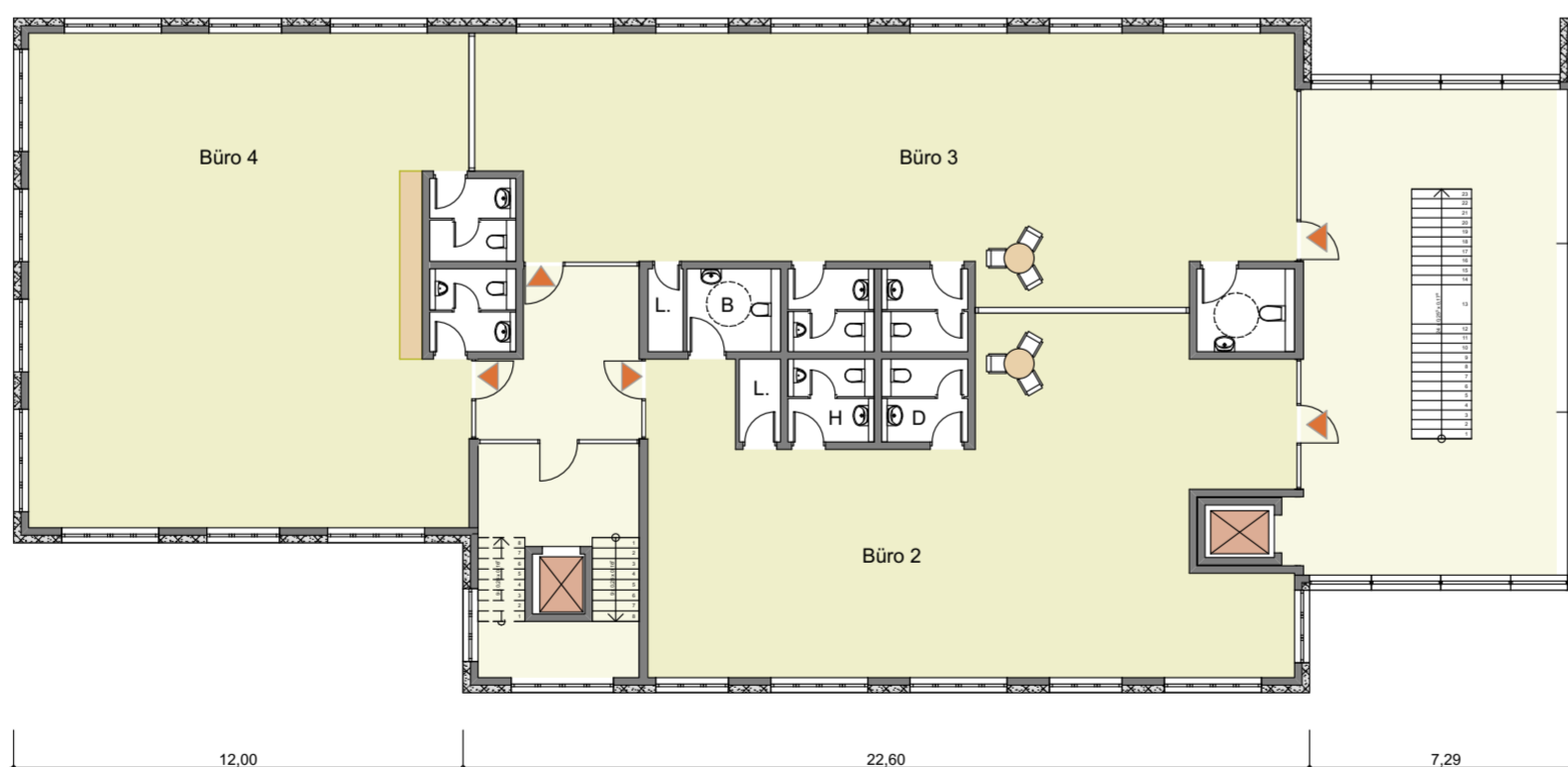
D.: 11.05.2021



Dachgeschoss



2. Obergeschoss



1. Obergeschoss

ARBEITSGEMEINSCHAFT  
**KIRCHNER - RINGWALD**

Stefan Ringwald  
Freier Architekt  
Nachtwaide 9  
77654 Offenburg

Thomas Kirchner  
Freier Architekt DWB  
Schwarzwaldstr. 62  
77654 Offenburg

BAUHERR

Fa. Mossmann  
Schulstr. 12  
77654 Offenburg

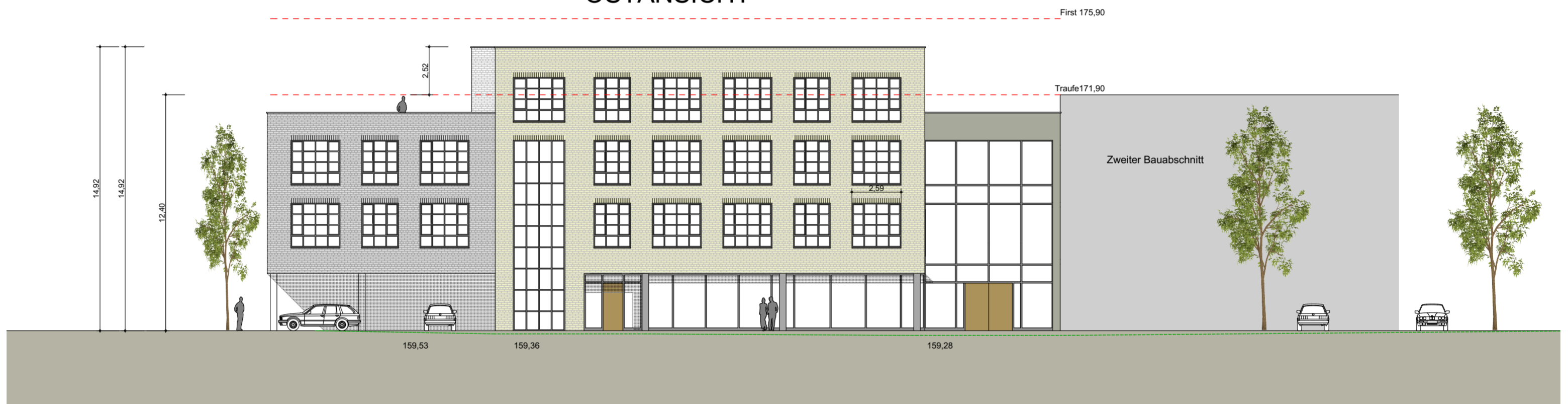
Entwurf

**1.OG , 2.OG & DG**

M.: 1:200

D.: 11.05.2021

# OSTANSICHT



ARBEITSGEMEINSCHAFT  
KIRCHNER - RINGWALD

Stefan Ringwald  
Freier Architekt  
Nachtwaide 9  
77654 Offenburg

Thomas Kirchner  
Freier Architekt DWB  
Schwarzwaldstr. 62  
77654 Offenburg

BAUHERR

Fa. Mossmann  
Schulstr. 12  
77654 Offenburg

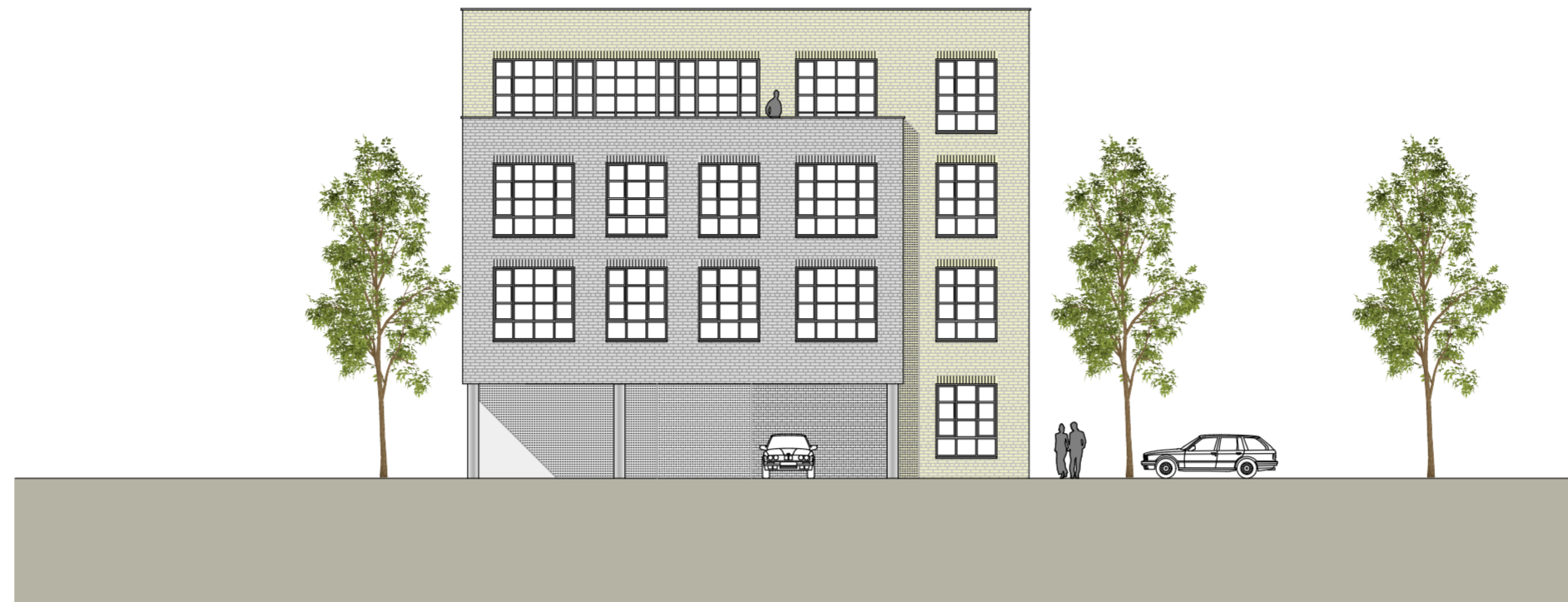
Entwurf

Ostansicht

M.: 1:200

D.: 11.05.2021

SÜDANSICHT



NORDANSICHT



ARBEITSGEMEINSCHAFT  
**KIRCHNER - RINGWALD**

Stefan Ringwald  
Freier Architekt  
Nachtwaide 9  
77654 Offenburg

Thomas Kirchner  
Freier Architekt DWB  
Schwarzwaldstr. 62  
77654 Offenburg

BAUHERR

Fa. Mossmann  
Schulstr. 12  
77654 Offenburg

Entwurf

**Süd. & Nordansicht**

M.: 1:200

D.: 11.05.2021