

SITZUNGSVORLAGE

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.30

am 30.06.2022

1. Bauvorhaben:

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Lange Straße 34

2. Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der Erstvorlage

Die vollständigen Empfehlungen des Gestaltungsbeirats aus der vorangegangenen ersten Beratung des Bauvorhabens am 17.03.2022 sind im Protokoll zu dieser Sitzung dargestellt.

Wesentliche Punkte zur Überarbeitung bzw. Überprüfung waren (stichpunktartig):

- A. Abrücken des Erkers vom Nachbargebäude und Schließen der Brüstung im 1. Obergeschoss.
- B. Fassadenteilung der Obergeschosse sollten mit denen im Erdgeschoss synchronisiert werden
- C. Dachterrasse zum Hof im ersten Obergeschoss einplanen.
- D. Balkon zum Hof verkleinern
- E. Angaben zur Materialität und zur Ausbildung von Details, zum Beispiel Fasschen um die Fenster, Simse, Holzfenster.
- F. Fuge zum Nachbar ausbilden, Überlegungen zu Materialwechsel im Anschlussbereich

3. Umsetzung der Empfehlungen

Zu A-D: Die Empfehlungen wurde aufgenommen.

Zu E: Die Empfehlung wurde teilweise aufgenommen.

Zu F: Die Empfehlung wurde nicht aufgenommen.

4. Beschreibung des überarbeiteten Entwurfs

Die Grundkonzeption des Gebäudes wurde nicht geändert. Die zur Lange Straße orientierten Loggien in den Obergeschossen sind zugunsten eines hofseitigen Balkons und einer hofseitigen Dachterrasse entfallen.

5. Städtebauliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Keine Änderung zur bisherigen Bewertung.

6. Planungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

Keine Änderung zur bisherigen Bewertung.

7. Bauordnungsrechtliche Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs

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

Aus baurechtlicher Sicht wird weiterhin 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 -13 Darstellung des Vorhabens



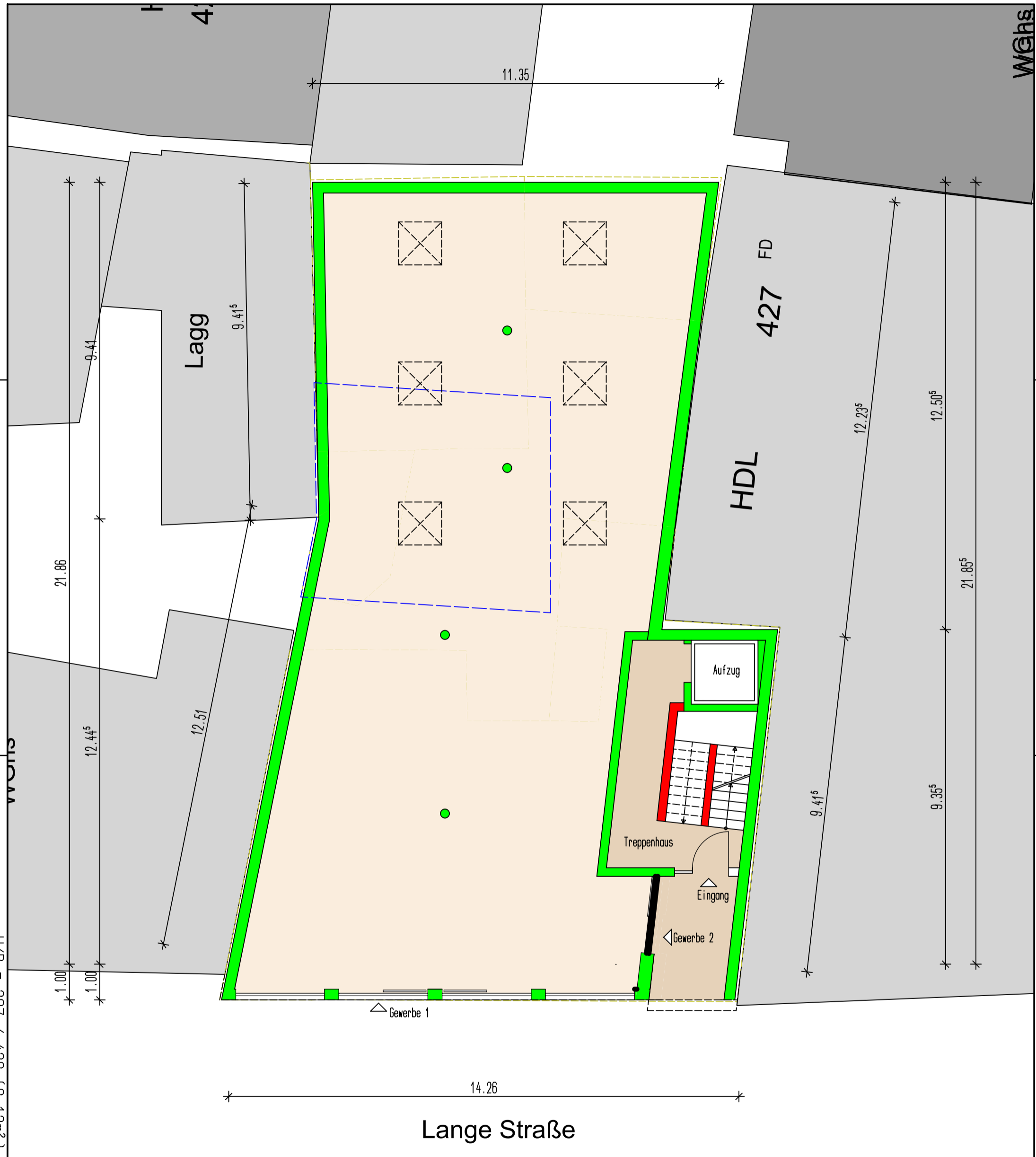
:1000
3.02.2022

 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



H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2013

ENTWURFSPLANUNG

Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	DIN A3	30.05.2022
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

Martin Kälble

Der Bauherr

Güler Erdem



ENTWURFSPLANUNG

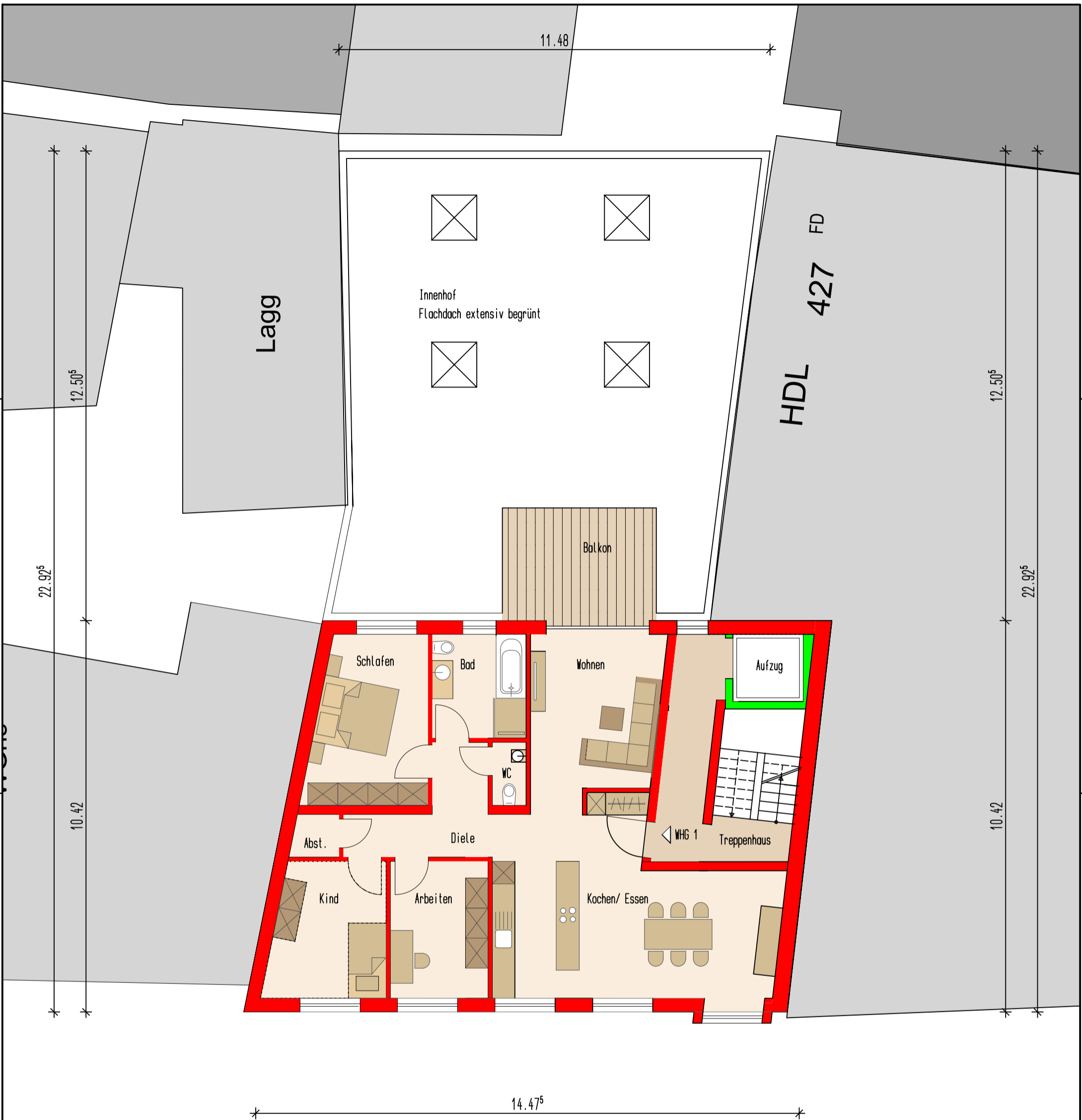
Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	DIN A3	30.05.2022
Bauherr	Güter Erdem Hauptstraße 29-1, 77746 Schutterwald	1. Obergeschoss		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt

Martin Kälble

Der Bauherr

Güter Erdem



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	30.05.2022
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

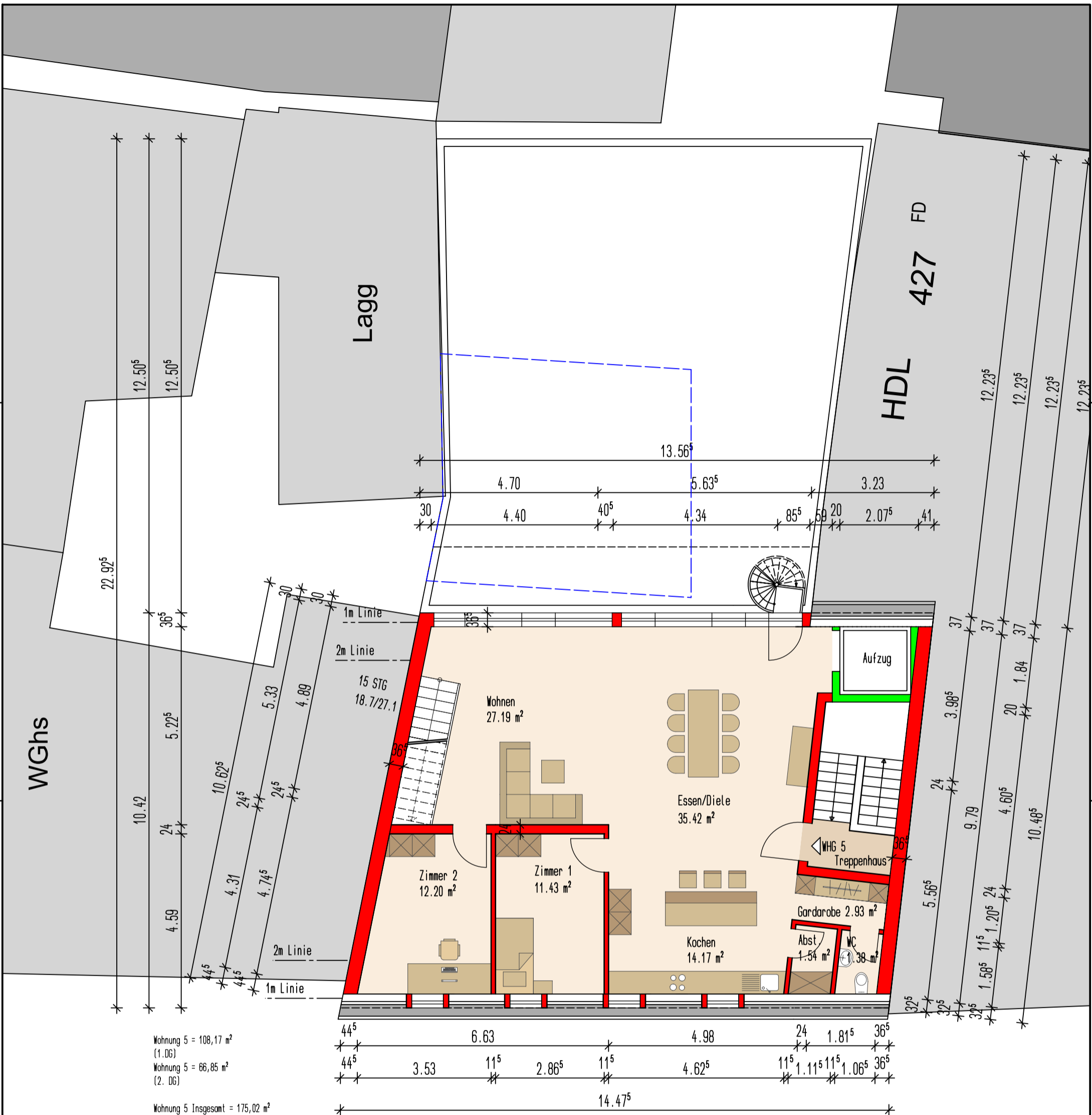
Der Bauherr

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

 1. DG - GFZ 146 m²
 2. DG - GFZ 68 m²

Lange Straße

Lindenplatz

ENTWURFSPLANUNG

Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	DIN A3	30.05.2022
Bauherr	Güler Erdem Hauptstraße 29-1, 77746 Schutterwald	1. Dachgeschoss		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

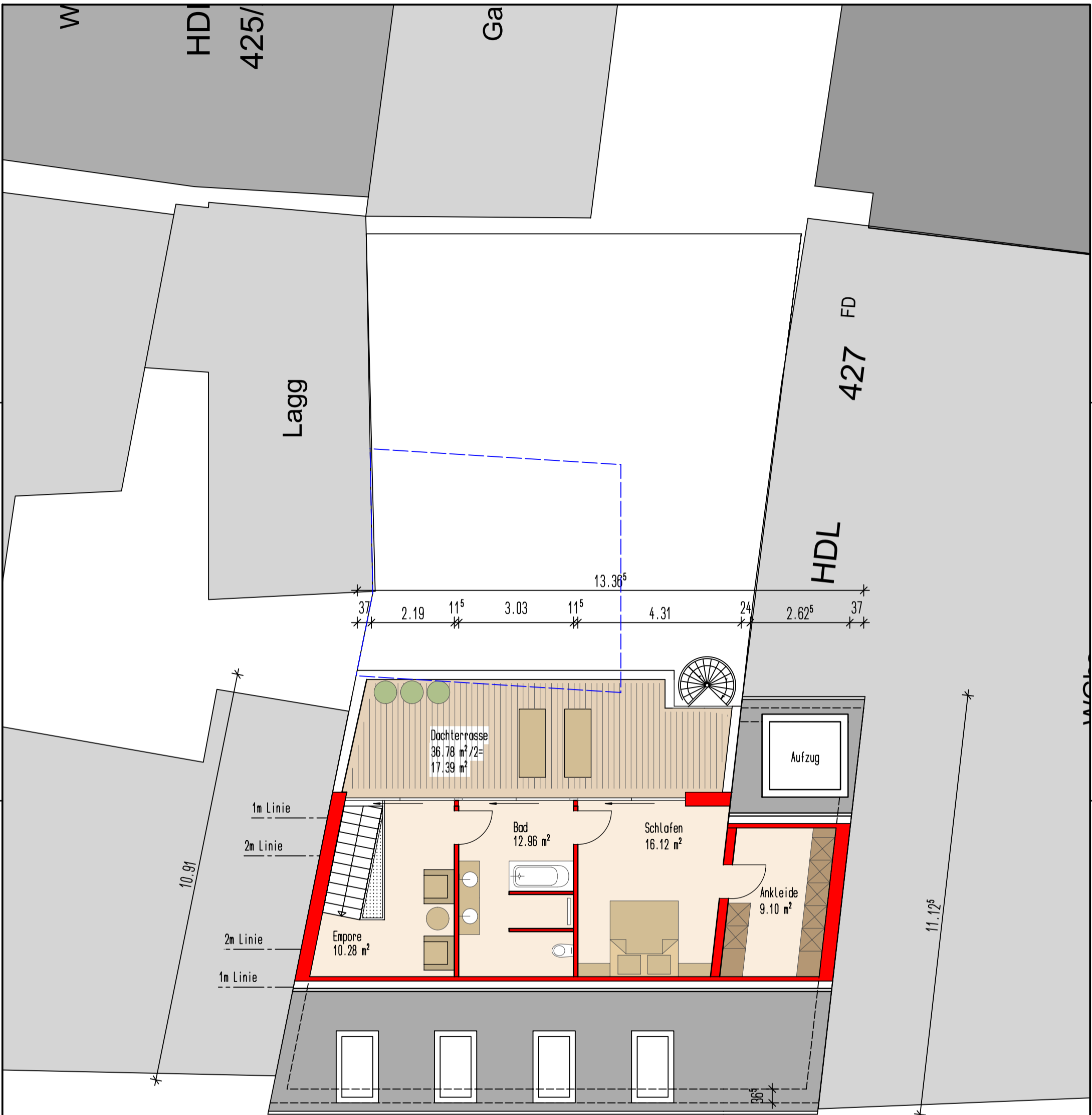
Der Architekt

Der Bauherr

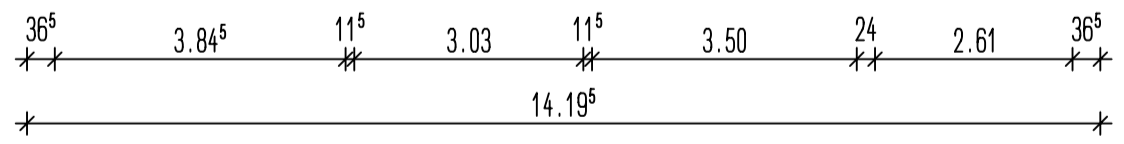
Martin Kälble

Güler Erdem

H/B = 297 / 420 (0.12m²)
Allplan 2013



Wohnung 5 = 108,17 m²
 (1. DG)
 Wohnung 5 = 66,85 m²
 (2. DG)
 Wohnung 5 Insgesamt = 175,02 m²
 1. DG - GFZ 146 m²
 2. DG - GFZ 68 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	30.05.2022
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

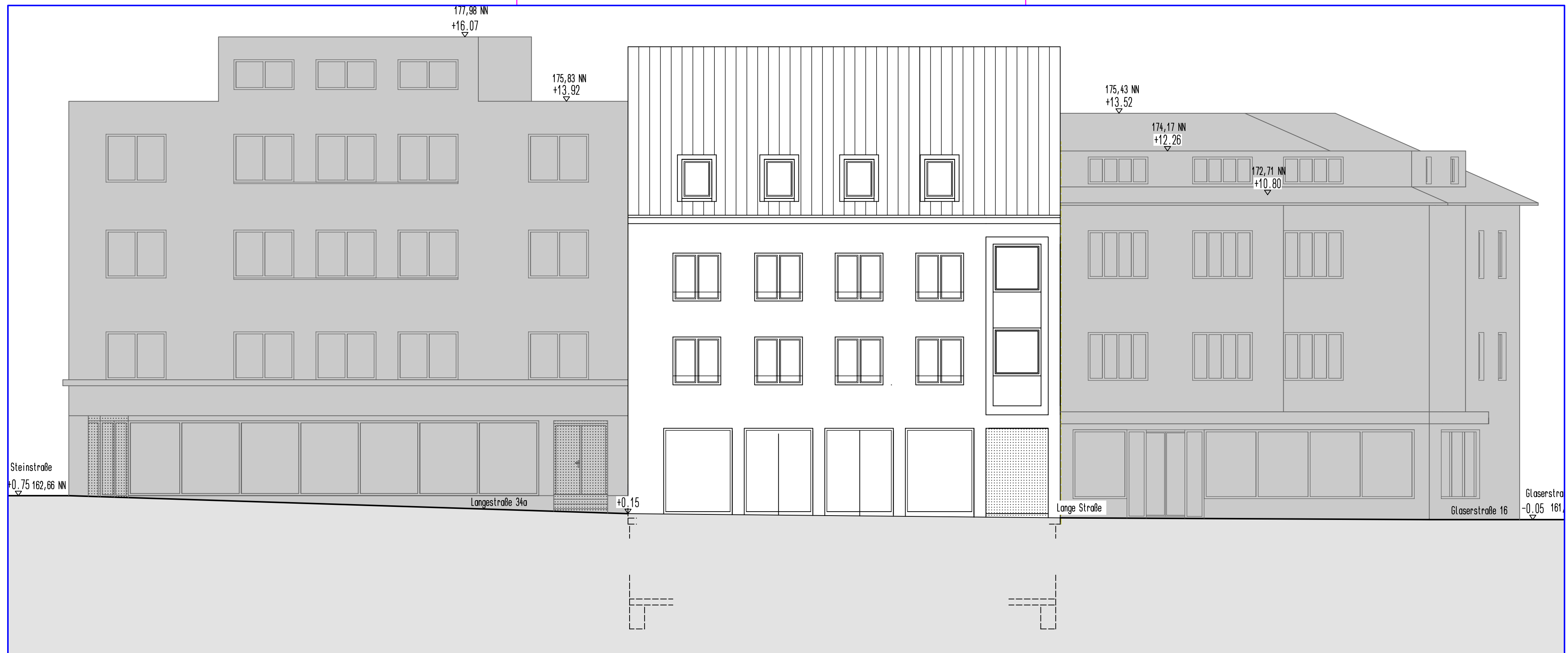
Lindenplatz

Martin Kälble

Güler Erdem

H/B = 297 / 420 (0.12m²)

Allplan 2013



Ansicht Ost
VARIANTE 1.1

ENTWURFSPLANUNG

Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	297/570	31.05.2022
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

Martin Kälble

Der Bauherr

Güler Erdem

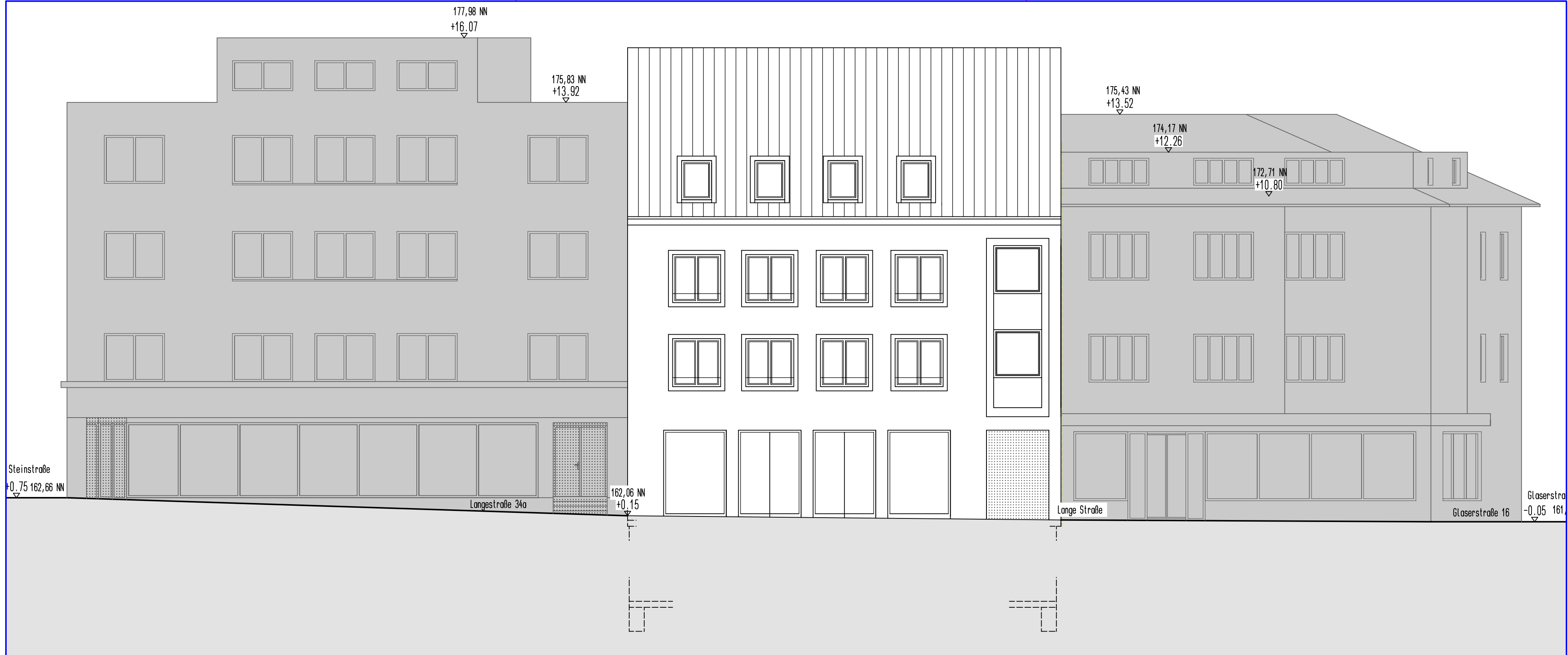


Ansicht Ost
VARIANTE 1.2

ENTWURFSPLANUNG

Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	297/570	31.05.2022
Bauherr	Güler Erdem Hauptstraße 29-1, 77746 Schutterwald	Ansicht Ost		
Architekt	Dipl.-Ing. Käßle Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt Der Bauherr
 Martin Käßle Güler Erdem



Ansicht Ost
VARIANTE 2.2

ENTWURFSPLANUNG

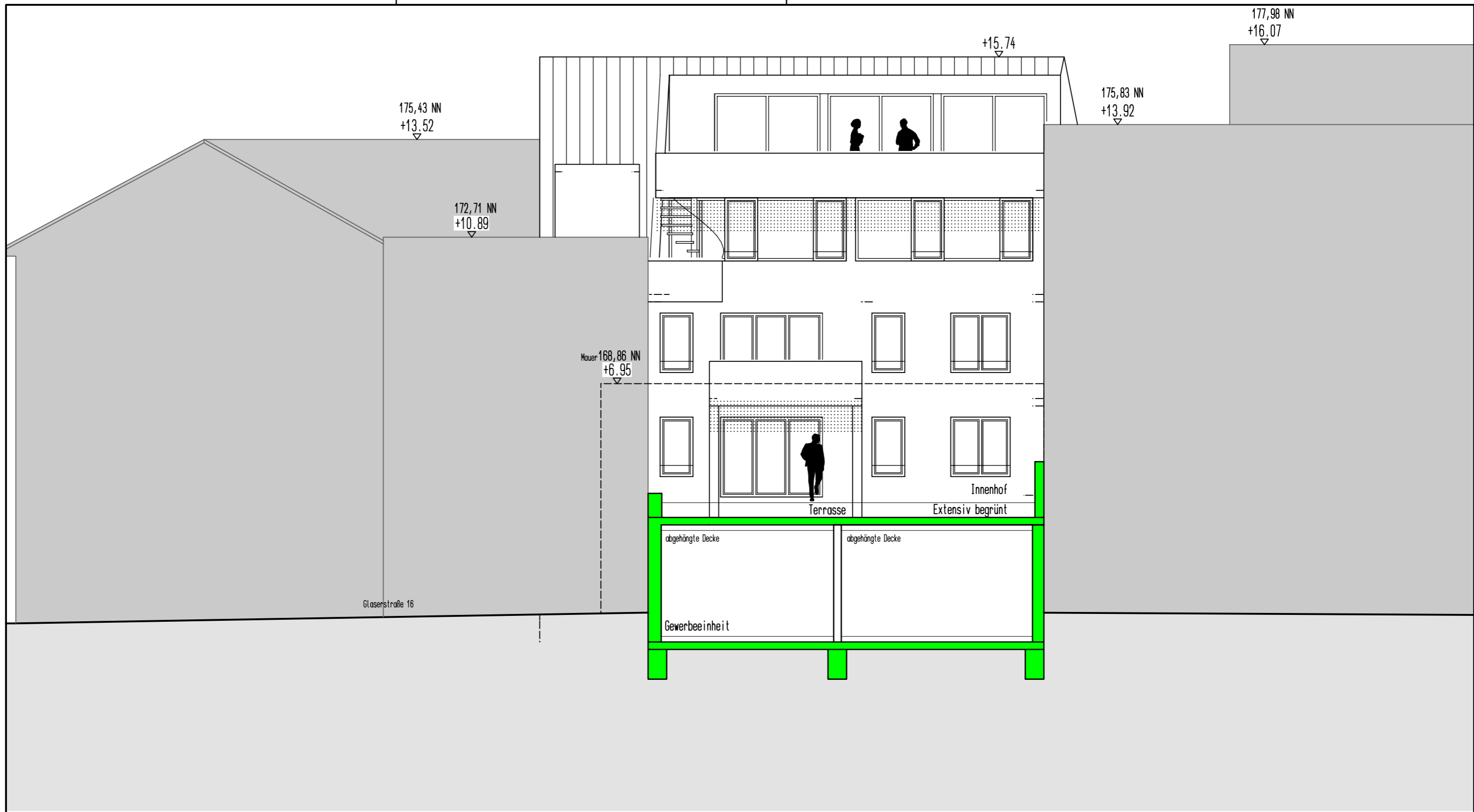
Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	297/570	31.05.2022
Bauherr	Güler Erdem Hauptstraße 29-1, 77746 Schutterwald	Ansicht Ost		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel.:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt

Martin Kälble

Der Bauherr

Güler Erdem



ENTWURFSPLANUNG

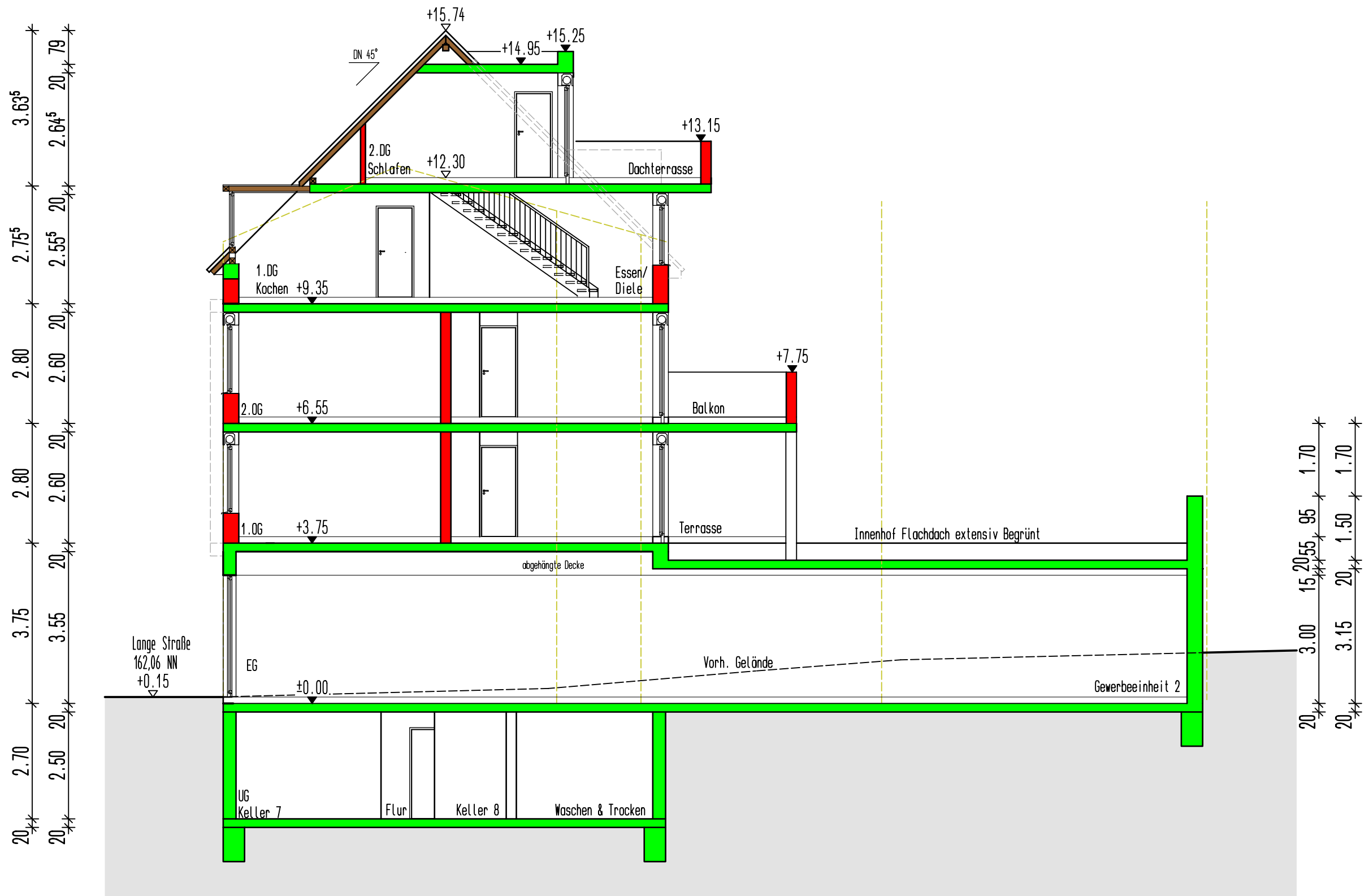
Bauvorhaben	Umbau/Ausbau Wohn- und Geschäftshaus	Maßstab	Format	Datum
Bauort	Lange Straße 34, 77652 Offenburg, Lgb.Nr. 428	1:100	297/570	30.05.2022
Bauherr	Güter Erdem Hauptstraße 29-1, 77746 Schutterwald	Ansicht West		
Architekt	Dipl.-Ing. Kälble Martin, Grabenstr.19, 77723 Gengenbach Tel:07803/9655-0, Fax: 07803/9655-32			

Der Architekt

Der Bauherr

Martin Kälble

Güter Erdem



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	31.05.2022
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