

S I T Z U N G S V O R L A G E

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.1

am 25.06.2014

1. Bauvorhaben:

Neubau Wohngebäude
im Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 3A

2. Bauherr:

Kopf Architekten GmbH, Offenburg

3. Beschreibung

Das Bauvorhaben liegt im Bereich des geplanten Baugebiets Seitenpfaden, welches sich südlich der Fessenbacher Straße und östlich der Ortenberger Straße (siehe Anlage) befindet. Das Baugebiet umfasst eine Fläche von ca. 12 ha und grenzt im Südosten unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Offenburger Vorbergzone“ an. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Seitenpfaden wurde durch den Gemeinderat am 07.04.2014 gefasst.

Das Baufeld 3A liegt direkt an der Fessenbacher Straße und hat eine Größe von ca. 4000m². Der Bebauungsplan sieht in diesem Baufeld eine hofartige Gebäudeanordnung vor, die sich nach Süden zum „Riesbachanger“, dem wichtigsten grünen Freiraum des neuen Baugebiets öffnet.

Der auf dem Baufeld geplante Baukomplex besteht aus 4 Wohnhäusern (siehe Anlage) mit insgesamt 43 Wohneinheiten.

Haus 1 liegt parallel zur Fessenbacher Straße und wird direkt von dieser erschlossen. Das Gebäude hat 3 Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Staffelgeschoss mit insgesamt 14 Wohneinheiten.

Haus 2+3 sind miteinander verbunden und östlich des gemeinsamen Innenhofes angeordnet. Beide Gebäude haben 3 Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Staffelgeschoss. Insgesamt werden hier 21 Wohneinheiten angeboten.

Haus 4 liegt westlich des Innenhofes. Das dreigeschossige Gebäude ist für eine Baugruppe mit insgesamt 8 Wohneinheiten vorgesehen.

Alle Häuser des Baufelds 3A verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage, die zentral von der Fessenbacher Straße erschlossen wird.

4. Städtebauliche Beurteilung

Der geplante Gebäudekomplex fügt sich hinsichtlich Lage, Orientierung, Baukörperkubatur, Nutzung und Erschließung in die Intentionen des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Seitenpfaden ein.

5. Planungsrechtliche Beurteilung

Die Beurteilung erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplans Seitenpfaden, dessen Satzungsbeschluss am 07.04.2014 gefasst wurde. Die Rechtsgültigkeit des Bebauungsplans wird in Kürze erwartet.

Eine Sichtung des jetzigen Planungsstands ergab keine offensichtlichen Abweichungen von den Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Seitenpfaden. Eine vertiefte planungsrechtliche Prüfung erfolgt im Bauantragsverfahren auf der Grundlage vollständig vorliegender prüffähiger Unterlagen.

6. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Eine Sichtung des jetzigen Planungsstands ergab keine offensichtlichen Abweichungen von bauordnungsrechtlichen Vorschriften. Eine vertiefte bauordnungsrechtliche Prüfung erfolgt im Bauantragsverfahren auf der Grundlage vollständig vorliegender prüffähiger Unterlagen.

Anlagen: Übersichtsplan Seitenpfaden (ohne Maßstab ,1Seite DIN A4)
 Darstellung des Entwurfs (ohne Maßstab, 12 Seiten DIN A4)