

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 4A

2. Bauherr:

Stuckert Wohnbau AG, Freiburg

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 4A liegt direkt an der Fessenbacher Straße und hat eine Größe von ca. 3900m². 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 45 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 Mietwohnungen.

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 19 Wohneinheiten speziell für Eigennutzer angeboten.

Haus 4 liegt westlich des Innenhofes. Das dreigeschossige Gebäude ist für eine „besonderes Wohnprojekt“ mit insgesamt 12 Wohneinheiten vorgesehen.

Alle Häuser des Baufelds 4A verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage, die zentral von der Fessenbacher Straße erschlossen wird.

Die Entwurfsverfasser beabsichtigen eine differenzierte Fassadengestaltung der Gebäude (aus dem Erläuterungstext: „Haus 1: Schiebeläden, Glasbrüstungen / Haus 2+3: Großzügige Fensterflächen, markante Farbgestaltungen und teilweise Sichtbetonrahmungen / Haus 4: Klare, symmetrisch gestaltete Fassaden- und Fensterstruktur“).

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 eingereichten Planungsstands ergab eine Abweichung von den Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Seitenpfaden. Hierbei handelt es sich um die Überschreitung der hofseitigen Baugrenze durch die Einhausung der Tiefgaragenabfahrt. Aus Sicht der Stadtplanung kann hier aber eine Befreiung in Aussicht gestellt werden, da die städtebaulichen Ziele dadurch nicht gefährdet sind. 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, 1 Seite DIN A4)
 Darstellung des Entwurfs (ohne Maßstab, 9 Seiten DIN A4)