

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 4B

2. Bauherr:

Hackmann Partner 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 4B umfasst ca. 3200m². Es grenzt nördlich an den „Riesbachanger“, die zukünftige Haupteerschließungs- und Freiraumachse des Baugebiets. Der Bebauungsplan sieht an dieser Stelle eine hofartige Gebäudeanordnung vor, die sich nach Süden hin öffnet. Die Erschließung der Gebäude im Baufeld erfolgt vom „Riesbachanger“ sowie von den rechtwinklig dazu verlaufenden Erschließungsstraßen.

Auf dem Baufeld werden 4 dreigeschossige Wohnhäuser mit insgesamt 17 Geschosswohnungen (siehe Anlage) sowie ein dreigeschossiges Doppelhaus erstellt.

Haus A, B und C liegen am Riesbachanger. Haus A und C sind baugleich und beinhalten jeweils 1 Wohnung pro Geschoss. Haus B verfügt insgesamt über 6, Haus D, an der Westseite des Hofes, insgesamt über 5 Geschosswohnungen. Haus A, B und C weisen die gleichen Gestaltungselemente in den Fassaden sowie die gleiche Dachausbildung auf (Flachdach ohne Dachüberstand).

Haus E, östlich des gemeinsamen Innenhofs gelegen, ist ein Doppelhaus mit deutlich abweichender Gestaltung. So ist dieses Gebäude durch gegenläufige Pultdächer, scheibenartig hervortreten Giebelwände und starken Farbakzente geprägt.

Die privaten Außenbereiche der Gebäude sind vorwiegend zum gemeinsamen Innenhof orientiert. Alle Häuser des Baufelds B4 verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage, die zentral vom Riesbachanger aus 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, 1 Seite DIN A4)
 Darstellung des Entwurfs (ohne Maßstab, 6 Seiten DIN A4)