

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 5A

2. Bauherr:

Orbau GmbH AG, Zell a. H.

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 5A liegt direkt an der Fessenbacher Straße und hat eine Größe von ca. 3800m². 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 Bauherr bezeichnet sein Vorhaben als „Mehrgenerationen-Cluster“ bestehend aus 4 Wohnhäusern (siehe Anlage) mit jeweils unterschiedlicher Nutzerstruktur.

Das parallel zur Fessenbacher Straße liegende Haus 1 verfügt über 3 Vollgeschosse sowie ein Dach- bzw. Staffelgeschoss. Im Erd- und Dachgeschoss sind insgesamt 7 Seniorenwohnungen untergebracht. In den beiden Obergeschossen werden jeweils ambulant betreute Wohngemeinschaften für Senioren mit 8 Bewohnern geplant.

Haus 2A + 2B sind miteinander verbunden und östlich des Innenhofes angeordnet. Beide Gebäude verfügen über 3 Vollgeschosse und ein Dach- bzw. Staffelgeschoss.

Haus 2A (südlicher Baukörper) ist durch das selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekt „Wohnvision 50+“ initiiert und verfügt über insgesamt 10 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe sowie einen großen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss. Das Nutzungskonzept im Haus 2B (nördlicher Baukörper) richtet sich mit seinen 11 Wohneinheiten an Nutzer über 60 Jahre, die Betreuungsleistungen wünschen.

Haus 3 liegt westlich des Innenhofes. Das Nutzungskonzept des dreigeschossigen Gebäudes richtet sich nicht speziell an eine Altersstufe. Insgesamt sind 9 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe vorgesehen.

Im Innenhof des Baufelds ist ein „Gemeinschaftsgarten“ geplant, der von allen Gebäuden direkt erreicht werden kann.

Alle Häuser des Baufelds 5A 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 eingereichten Planungsstands ergab keine Abweichung 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, 4 Seiten DIN A4)