

## **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 5B

### **2. Bauherr:**

---

Edgar Feger GmbH, Oberkirch

### **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 5B umfasst ca. 3200m<sup>2</sup>. Es grenzt nördlich an den „Riesbachanger“, die zukünftige Haupteinfahrts- 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.

Der auf dem Baufeld geplante Baukomplex besteht aus 3 unterschiedlichen dreigeschossigen Wohnhäusern (siehe Anlage) mit insgesamt 33 Wohneinheiten. Alle Wohneinheiten sind über Aufzugsanlagen barrierefrei zu erreichen.

Haus 1 liegt parallel zum Riesbachanger und verfügt über 12 Geschosswohnungen. Haus 2 mit insgesamt 6 Geschosswohnungen liegt westlich des gemeinsamen Innenhofs und wird von der vorgelagerten Wohnstraße her erschlossen. Haus 3 (Gebäude Arnold Ernst) verfügt über 15 Geschosswohnungen und wird von der östlich vorgelagerten Wohnstraße her erschlossen.

Die privaten Außenbereiche der Gebäude sind zum gemeinsamen Innenhof orientiert. Bis auf die Wohnungen im Haus 3 (Gebäude Arnold Ernst) sind alle Wohneinheiten barrierefrei mit Aufzügen erreichbar.

Die Häuser des Baufelds 5B verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage, die zentral vom Riesbacher 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, 11 Seiten DIN A4)