

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 6A

2. Bauherr:

Siedlungswerk GmbH, Stuttgart

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 6A bildet von Osten her den baulichen Auftakt des neuen Baugebiets an der Fessenbacher Straße. Die Orientierung und Lage der Baukörper entwickelt sich aus der hofartigen Gebäudestruktur der westlich angrenzenden Baufelder. Die besondere Geometrie des Baufeldes 6A und deren vergleichsweise geringe Fläche mit ca. 2300 m² lassen hier aber keine dreiseitige Hofbildung zu.

Die Bebauung besteht aus 2 Häusern mit jeweils 3 Vollgeschossen und einem Staffel- bzw. Dachgeschoss. Entsprechend dem nach Osten ansteigenden Gelände liegt das Gebäude 1 höher als das Gebäude 2. Beide Häuser werden von der Fessenbacher Straße aus erschlossen und sind mit einem 1-geschossigen Bauwerk verbunden, welches u. A. die Abfahrt zur gemeinsamen Tiefgarage einhaust.

Das Baufeld öffnet sich mit privaten und gemeinschaftlichen Außenbereichen nach Süden zum „Riesbachanger“, dem wichtigsten Grünraum und der zukünftigen Haupteinfahrtsschließungssachse des Baugebiets.

Haus 1 bildet den sogenannten östlichen „Kopfbau“ mit insgesamt 11 unterschiedlich großen Geschosswohnungen. Haus 2, das sogenannte „Langhaus“, beinhaltet insgesamt 13 Wohneinheiten, von denen zwei als „gestapelte Maisonette“ und die Restlichen als Geschosswohnungen für verschiedene Nutzergruppen ausgebildet sind.

Die Entwurfsverfasser beabsichtigen eine differenzierte Fassadengestaltung der beiden Gebäude. So soll die bandartige Fassade des „Langhauses“ dessen Horizontalität betonen und die Lochfassade des „Kopfbaus“ dagegen den Baukörper als Solitär herausheben.

4. Städtebauliche Beurteilung

Das an der Fessenbacher Straße gelegene Baufeld 6A ist für das Baugebiet Seitenpfaden von besonderer Bedeutung. Es bildet von Osten her den baulichen Auftakt des neuen Baugebiets und ist gleichzeitig Teil des hier entstehenden neuen Stadteingangs. 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 zwei Abweichungen von den Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Seitenpfaden. Hierbei handelt es sich zum einen um die Überschreitung der hofseitigen Baugrenze durch die Tiefgarage und zum anderen um die Überschreitung der Baugrenze im Staffel- bzw. Dachgeschoss an der Westseite von Haus 2. Aus Sicht der Stadtplanung kann für die erste Abweichung 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 (1Seite DIN A4)
 Darstellung des Entwurfs (10 Seiten DIN A4)