

S I T Z U N G S V O R L A G E

Öffentlich

für den Gestaltungsbeirat Nr.3

am 03.12.2014

1. Bauvorhaben:

Neubau Wohngebäude
im Baugebiet Seitenpfaden / Baufeld 2B

2. Bauherr:

Baugruppe Krankenberg – Mildenerger- Ringwald, 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 Bebauungsplan Seitenpfaden ist seit dem 02.08.2014 rechtsgültig.

Das Baufeld 2B umfasst insgesamt ca. 3.200 m². Es grenzt nördlich an den „Riesbachanger“, die zukünftige Haupteinschließungs- 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.

Die Baugruppe Krankenberg – Mildenerger- Ringwald plant auf der westlichen, ca. 1.900 m² großen Teilfläche des Baufeldes zwei Gebäude. Das dritte Gebäude in dem Baufeld wird voraussichtlich von einer weiteren Baugruppe realisiert.

Das nördlich gelegene Haus 1 und das westlich orientierte Haus 2 verfügen über jeweils drei Vollgeschosse. Haus 1 beinhaltet insgesamt 8 Wohneinheiten unterschiedlicher Größenordnung (2-5 Zimmer). Die Wohnungen werden über einen zum Riesbachanger gerichteten Laubengang mit vorgestelltem Treppen- und Aufzugsturm erschlossen.

Im Haus 2 können entweder 2 Wohnungen pro Geschoss, oder eine große Wohnung, z.B. für eine Wohngemeinschaft ausgebildet werden. Für die Erschließung der Wohnungen sind an der Nordfassade ein Treppenaufgang und ein Aufzug vorgesehen.

Die privaten Außenbereiche der Gebäude sind vorwiegend zum gemeinschaftlich genutzten Innenhof orientiert. Dieser ist von beiden Gebäuden direkt zugänglich.

Alle Stellplätze werden in einer Gemeinschaftstiefgarage untergebracht, die vom Riesbachanger aus erschlossen wird. Die Tiefgarage ist so ausgelegt, dass diese für das dritte Gebäude des Baufelds, unter Nutzung der dann vorhandenen Abfahrt, erweitert werden kann.

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.

Eine Sichtung des jetzigen Planungsstands ergab keine wesentlichen Abweichungen von den Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans Seitenpfaden. Vorhandene Abweichungen, beispielsweise in Bezug auf die Höhenlage der Zugänge und die Größe der Nebenanlagen, sind noch zu korrigieren. 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, 3 Seiten DIN A4)